TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN ĐAN PHƯỢNG** **THÀNH PHỐ HÀ NỘI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án: 04/2020/KDTM-ST
Ngày: 12 - 8 - 2020
V/v: Tranh chấp Hợp đồng tín dụng.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐAN PHƯỢNG, THÀNH PHỐ HÀ NỘI

- ***Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:***
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Duy Hưng.
Các Hội thẩm nhân dân: Ông Tạ Văn Nhật.
Ông Nguyễn Xuân Trường.

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Đặng Thị Dung - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đan Phượng, Thành phố Hà Nội.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đan Phượng, Thành phố Hà Nội tham gia phiên toà:*** Bà Trần Thị Thúy Hà - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 8 năm 2020 tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Đan Phượng, Thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 03/2017/TLST-KDTM ngày 06 tháng 01 năm 2017 về việc tranh chấp Hợp đồng tín dụng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 04/2020/QĐXXST-KDTM ngày 25 tháng 02 năm 2020; Quyết định hoãn phiên tòa số 06/2020/QĐST-KDTM ngày 24/3/2020 và Thông báo mở lại phiên tòa số 01/2020/TB-TA ngày 15/6/2020, giữa các đương sự:

1.Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại cổ phần Đông Nam Á (SEABANK); Địa chỉ trụ sở chính: 25 Trần Hưng Đạo, phường Phan Chu Trinh, Quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Văn T, chức danh: Chủ tịch Hội đồng quản trị

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Vũ Đình K- Phó Tổng Giám đốc SeABank;

Người được ủy quyền tham gia tố tụng: Bà Nguyễn Thị T, chuyên viên xử lý nợ, Ngân hàng Thương mại cổ phần Đông Nam Á; có mặt.

2. Bị đơn: Công ty cổ phần tập đoàn liên doanh H; Địa chỉ trụ sở chính (cũ): cụm 10, thôn T, xã T, huyện Đan Phượng, Thành phố Hà Nội. Địa chỉ mới: Số 135 phố T, thị trấn P, huyện Đan Phượng, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Gia T, chức danh: Chủ tịch Hội đồng quản trị; ông T vắng mặt.

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

3.1. Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1956; Địa chỉ: Cụm 3, xã H, huyện Đan Phượng, Thành phố Hà Nội; vắng mặt.

3.2. Ông Nguyễn Gia T, sinh năm 1978; Địa chỉ: Cụm 3, xã H, huyện Đan Phượng, Thành phố Hà Nội; vắng mặt.

3.3. Bà Cảnh Thị T, sinh năm 1984; Địa chỉ: Cụm 3, xã H, huyện Đan

Phượng, Thành phố Hà Nội, có đơn xin vắng mặt.

3.4. Cháu Nguyễn Gia Minh Q, sinh năm 2012; Địa chỉ: Cụm 3, xã H, huyện Đan Phượng, Thành phố Hà Nội.

3.5. Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1966.

3.6. Bà Phạm Thị H, sinh năm 1970.

3.7. Anh Nguyễn Xuân T, sinh năm 1993.

3.8. Anh Nguyễn Xuân H, sinh năm 1996.

Địa chỉ: Cụm 3, xã H, huyện Đan Phượng, Thành phố Hà Nội; đều có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.9. Ông Cảnh Chi L, sinh năm 1965; vắng mặt.

3.10. Bà Trần Thị L, sinh năm 1965; có mặt.

3.11. Anh Cảnh Chi T, sinh năm 1987; vắng mặt.

3.12. Anh Cảnh Chi P, sinh năm 1991; vắng mặt.

3.13. Chị Nguyễn Thị Hồng N, sinh năm 1987; vắng mặt.

3.14. Cháu Cảnh Vân H, sinh năm 2012; vắng mặt.

3.15. Cháu Cảnh Chi Tùng D, sinh năm 2016; vắng mặt.

địa chỉ: Cụm 7, thôn T, xã T, huyện Đan Phượng, Thành phố Hà Nội.

3.16. Ông Đỗ Văn Hồng, sinh năm 1987; vắng mặt.

3.17. Bà Vũ Thị Việt H, sinh năm 1987; vắng mặt.

3.18. Cháu Đỗ Ngọc L, sinh năm 2012; vắng mặt.

3.19. Cháu Đỗ Thị Nhã U, sinh năm 2013; vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Thôn C, xã C, huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội;đều vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*- Theo đơn khởi kiện và các lời khai tiếp theo nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần Đông Nam Á (*SEABank*) trình bày:*

Ngày 28/8/2014 Ngân hàng Thương mại cổ phần Đông Nam Á và Công ty cổ phần tập đoàn liên doanh H (sau đây gọi là Công ty Hồng Thái) ký Hợp đồng hạn mức tín dụng số: 1424000006/HĐHMTD, hạn mức tín dụng có giá trị tối đa là: 1.990.000.000 đồng (Đã bao gồm hạn mức theo hợp đồng hạn mức tín dụng số: 1409400002/HĐHMTD ngày 04/4/2014 với dư nợ hiện tại là 1.000.000.000 VNĐ). Trong thời hạn hiệu lực của hạn mức tín dụng, bên được cấp tín dụng có thể nhận tiền vay/được bảo lãnh/cấp tín dụng khác nhiều lần nhưng tổng dư nợ cho vay, tổng số tiền đã cam kết bảo lãnh và cấp tín dụng khác (gọi chung là tổng dư nợ) của mỗi loại hình cấp tín dụng tại bất kỳ một thời điểm nào cũng không vượt quá giá trị hạn mức tín dụng đã xác định cho loại hình đó. Tổng dư nợ của tất cả các loại hình cấp tín dụng tại bất kỳ một thời điểm nào cũng không vượt quá giá trị hạn mức tín dụng. Mục đích sử dụng hạn mức tín dụng: Bổ sung vốn phục vụ cho hoạt động kinh doanh của Công ty trong năm 2014-2015. Thời hạn hiệu lực của hạn mức tín dụng là 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng hạn mức tín dụng. Lãi suất vay trong hạn được xác định tại thời điểm giải ngân/nhận nợ. Lãi suất vay trong Hợp đồng tín dụng và các giấy nhận nợ được điều chỉnh theo thông báo của SeABank trong từng thời kỳ. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn và được áp dụng đối với dư nợ gốc quá hạn và/hoặc dư nợ lãi quá hạn. Ngân hàng Thương mại cổ phần Đông Nam Á đã giải ngân cho Công ty Hồng Thái tại các giấy nhận nợ sau:

+ Tại giấy nhận nợ lần thứ 03 ngày 25/12/2014 (Kèm theo Hợp đồng hạn mức tín dụng số 1424000006/HĐHMTD ngày 28/8/2014) số tiền 300.000.000 đồng, thời hạn vay 06 tháng kể từ ngày 25/12/2014 đến ngày 25/6/2015; lãi suất cho vay 10,3%/năm, lãi suất cho vay được điều chỉnh theo thông báo của SeABank trong từng thời kỳ (Khách hàng được hưởng ưu đãi theo Quyết định 0153/2014/QĐ-TGĐ ngày 14/01/2014 của Tổng Giám đốc Ngân hàng TMCP Đông Nam Á về việc: Triển khai chương trình 3000 tỷ đồng ưu đãi tăng trưởng tín dụng dành cho khách hàng SME năm 2014-SME Promotion, lãi suất cho vay là 8% năm áp dụng cho 03 tháng đầu kể từ ngày nhận nợ, thời gian còn lại áp dụng lãi suất tại thời điểm giải ngân).

+ Tại giấy nhận nợ lần thứ 04 ngày 05/3/2015 (Kèm theo Hợp đồng hạn mức tín dụng số 1424000006/HĐHMTD ngày 28/8/2014) số tiền 990.000.000 đồng, thời hạn vay 06 tháng từ ngày 05/3/2015 đến ngày 05/9/2015; lãi suất cho vay trong hạn áp dụng tại thời điểm giải ngân là 10,3%/năm, lãi suất cho vay được điều chỉnh theo thông báo của SeABank trong từng thời kỳ (Áp dụng lãi suất theo Quyết định 304/2015/QĐ-TGĐ ngày 26/01/2015 của Tổng Giám đốc Ngân hàng TMCP Đông Nam Á về việc triển khai "Chương trình ưu đãi tăng trưởng tín dụng khách hàng doanh nghiệp", lãi suất cho vay 7,5%/năm áp dụng cho thời gian vay 03 tháng kể từ ngày nhận nợ, thời gian còn lại áp dụng lãi suất tại thời điểm giải ngân). Lãi suất cho vay quá hạn tính bằng 150% lãi suất khoản vay trong hạn.

+ Tại giấy nhận nợ lần thứ 05 ngày 14/05/2015 (Kèm theo Hợp đồng hạn mức tín dụng số 1424000006/HĐHMTD ngày 28/8/2014) số tiền 700.000.000 đồng, thời hạn vay 06 tháng từ ngày 14/5/2015 đến ngày 14/11/2015; lãi suất cho vay trong hạn áp dụng tại thời điểm giải ngân là 9,5%/năm, lãi suất cho vay được điều chỉnh theo thông báo của SeABank trong từng thời kỳ (Áp dụng lãi suất theo Quyết định 304/2015/QĐ-TGĐ ngày 26/01/2015 của Tổng Giám đốc Ngân hàng TMCP Đông Nam Á về việc triển khai "Chương trình ưu đãi tăng trưởng tín dụng khách hàng doanh nghiệp", lãi suất cho vay 7,5%/ năm áp dụng cho thời gian vay 03 tháng kể từ ngày nhận nợ, thời gian còn lại áp dụng lãi suất tại thời điểm giải ngân). Lãi suất cho vay quá hạn tính bằng 150% lãi suất khoản vay trong hạn.

Để đảm bảo cho khoản vay, giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần Đông Nam Á và bên thứ ba đã ký kết các hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng thế chấp sửa đổi thế chấp khối tài sản gồm:

1. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 8, tờ bản đồ số 02, diện tích 100m^2 ở thôn Thúy Hội, xã Tân Hội, huyện Đan Phượng, Thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 857771 được UBND huyện Đan Phượng cấp ngày 27/3/2001, đứng tên ông Cảnh Chi L, vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00025.QSDĐ. Ngày 04/5/2012, căn cứ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 610/2012 HĐCN được Văn phòng công chứng Đan Phượng chứng thực ngày 12/4/2012, đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất làm thủ tục đăng ký biến động tên cho bà Cảnh Thị T được quyền sử dụng thửa số 08, tờ bản đồ 02, diện tích 100m^2 số TB: 296. Việc thế chấp tài sản đã được lập thành Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng: 639.2012/HĐTC ngày 01/6/2012 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Tú, Thành phố

Hà Nội. Sau đó có sửa đổi một số điều khoản thể hiện trong Hợp đồng thế chấp sửa đổi lần 1, Hợp đồng thế chấp sửa đổi lần 2. Việc thế chấp tài sản được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất (Phòng Tài nguyên và môi trường) huyện Đan Phượng, Thành phố Hà Nội ngày 05/6/2012.

2. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 562, tờ bản đồ số 03, diện tích 143,5m^2 ở thôn Cẩm Bào, xã Cẩm Yên, huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 423631 được UBND huyện Thạch Thất cấp ngày 02/10/2012, đứng tên ông Đỗ Văn Hồng, số vào sổ cấp GCN: CH00098. Ngày 18/8/2013 ông Nguyễn Gia T, năm sinh 1978; trú tại: Cụm 3, Hồng Hà, Đan Phượng, Hà Nội nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất theo HĐCC số 2357 ngày 25/12/2012 và đăng ký tại VPĐK theo HĐ số 01 ngày 15/01/2013. Việc thế chấp tài sản đã được lập thành Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng: 157.2013/HĐTC ngày 04/02/2013 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Tú, Thành phố Hà Nội. Sau đó có sửa đổi một số điều khoản thể hiện trong Hợp đồng thế chấp sửa đổi lần 1, Hợp đồng thế chấp sửa đổi lần 2. Việc thế chấp tài sản được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất (Phòng Tài nguyên và môi trường) huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội ngày 05/3/2013.

3. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 490, tờ bản đồ số 01, diện tích 360m^2 ở thôn Bồng Lai, xã Hồng Hà, huyện Đan Phượng, Thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AQ 104393 được UBND huyện Đan Phượng cấp ngày 13/7/2009 đứng tên bà Nguyễn Thị Sách, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H01997. Việc thế chấp tài sản đã được lập thành Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng: 1611.2014/HĐTC ngày 28/8/2014 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Tú, Thành phố Hà Nội. Việc thế chấp tài sản được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất (Phòng Tài nguyên và môi trường) huyện Đan Phượng, Thành phố Hà Nội ngày 03/9/2014.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, Công ty Hồng Thái đã trả được cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đông Nam Á tổng số tiền là 368.833.046 đồng. Sau đó, Công ty Hồng Thái không trả được nợ gốc, lãi theo thoả thuận đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Vì vậy, ngày 10/6/2015 Ngân hàng Thương mại cổ phần Đông Nam Á đã chuyển số nợ của Công ty Hồng Thái vay còn thiếu sang nợ quá hạn. Ngân hàng đã nhiều lần làm việc với Công ty Hồng Thái yêu cầu trả nợ.

Tính đến ngày 12/8/2020 Công ty Hồng Thái còn nợ Ngân hàng Thương mại cổ phần Đông Nam Á các khoản nợ của Hợp đồng hạn mức tín dụng và các giấy nhận nợ cụ thể như sau:

+ Đối với giấy nhận nợ lần thứ 03 ngày 25/12/2014 (Kèm theo Hợp đồng hạn mức tín dụng số 1424000006/HĐHMTD ngày 28/8/2014) Công ty Hồng Thái còn nợ 235.583.838 đồng; trong đó nợ gốc 1.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 2.489.956 đồng, nợ lãi quá hạn 232.093.882 đồng.

+ Đối với giấy nhận nợ lần thứ 04 ngày 05/3/2015 (Kèm theo Hợp đồng hạn mức tín dụng số 1424000006/HĐHMTD ngày 28/8/2014) Công ty Hồng Thái còn nợ 1.767.278.738 đồng; trong đó nợ gốc 990.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 31.627.750 đồng, nợ lãi quá hạn 745.650.988 đồng.

+ Đối với giấy nhận nợ lần thứ 05 ngày 14/05/2015 (Kèm theo Hợp đồng hạn mức tín dụng số 1424000006/HĐHMTD ngày 28/8/2014) Công ty Hồng

Thái còn nợ 1.230.048.202 đồng; trong đó nợ gốc 700.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 30.411.111đồng, nợ lãi quá hạn 499.637.091 đồng.

Như vậy, tổng số tiền Công ty Hồng Thái còn nợ Ngân hàng Thương mại cổ phần Đông Nam Á tính đến ngày 12/8/2020 gồm: Nợ gốc: 1.691.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn: 64.528.817đồng; nợ lãi quá hạn: 1.477.381.961 đồng. Tổng cộng: 3.232.910.778 đồng.

Ngân hàng Thương mại cổ phần Đông Nam Á đề nghị Tòa án giải quyết yêu cầu Công ty Hồng Thái có trách nhiệm trả toàn bộ số nợ trên cho Ngân hàng và tiền lãi phát sinh tính từ 13/8/2020 theo thỏa thuận trong Hợp đồng hạn mức tín dụng và các Giấy nhận nợ cho đến khi Công ty Hồng Thái thanh toán xong toàn bộ khoản nợ. Trường hợp Công ty Hồng Thái không trả được nợ thì Ngân hàng đề nghị phát mại các tài sản bảo đảm, gồm: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 8, tờ bản đồ số 02, diện tích 100m^2 ở thôn Thúy Hội, xã Tân Hội, huyện Đan Phượng, Thành phố Hà Nội; Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 562, tờ bản đồ số 03, diện tích 143,5m^2 ở thôn Cẩm Bào, xã Cẩm Yên, huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội và Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 490, tờ bản đồ số 01, diện tích 360m^2 ở thôn Bồng Lai, xã Hồng Hà, huyện Đan Phượng, Thành phố Hà Nội đã thế chấp cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đông Nam Á để thu hồi khoản vay.

- *Bị đơn ông Nguyễn Gia T - người đại diện theo pháp luật của Công ty Hồng Thái trình bày*: Ông là Chủ tịch Hội đồng quản trị, là người đại diện theo pháp luật của Công ty. Năm 2014 Công ty Hồng Thái và Ngân hàng Thương mại cổ phần Đông Nam Á ký hợp đồng tín dụng, Công ty vay tiền ngân hàng, số tiền vay từng lần. Khi vay tiền Công ty đã sử dụng 03 khối tài sản gồm: 01 tài sản ở xã Tân Hội, huyện Đan Phượng, Thành phố Hà Nội; 01 tài sản ở xã Hồng Hà, huyện Đan Phượng, Thành phố Hà Nội và 01 tài sản ở huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội để đảm bảo khoản vay của Công ty Hồng Thái đối với Ngân hàng. Nay Công ty làm ăn khó khăn không trả được nợ, Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Nam Á khởi kiện ra Tòa án đòi nợ, Công ty Hồng Thái thừa nhận số tiền Công ty còn nợ ngân hàng TMCP Đông Nam Á tính đến ngày 03/7/2019 gồm: nợ gốc 1.990.000.000 đồng. Nợ lãi là 1.206.295.595 đồng. Tổng nợ là 3.196.295.595 đồng. Ông đề nghị Ngân hàng cho công ty xin miễn toàn bộ số tiền nợ lãi vì hiện nay Công ty gặp khó khăn về tài chính không có khả năng trả nợ hết tổng số tiền nợ trên; số tiền nợ gốc công ty sẽ trả ngân hàng dần mỗi tháng 100 triệu đồng tính từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Gia T trình bày*: Do cần vốn kinh doanh nên Công ty Hồng Thái vay tiền Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Nam Á. Khi vay tiền ngân hàng, ông có sử dụng tài sản là thửa đất số 562, tờ bản đồ số 03, diện tích 143,5m^2 ở thôn Cẩm Bào, xã Cẩm Yên, huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội làm tài sản bảo đảm khoản vay của của công ty đối với ngân hàng. Nguồn gốc thửa đất số 562, tờ bản đồ số 03, diện tích 143,5m^2 ở thôn Cẩm Bào, xã Cẩm Yên, huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội ông nhận chuyển nhượng của ông Đỗ Văn Hồng, sinh năm 1987 ở địa chỉ: thôn Cẩm Bào, xã Cẩm Yên, huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội. Trên đất hiện nay có gia đình ông Hồng đang sinh sống. Trường hợp Công ty Hồng Thái không trả được nợ, Ngân hàng yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên, phát mại tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối

với thửa đất nêu trên để thanh toán khoản nợ của Công ty Hồng Thái đối với Ngân hàng, ông đồng ý.

+ *Bà Cảnh Thị T trình bày:* Bà là vợ của ông Nguyễn Gia T, Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Hồng Thái. Do cần vốn làm ăn nên Công ty Hồng Thái vay tiền Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Nam Á. Khi vay tiền có thế chấp 03 khối tài sản gồm: 01 tài sản ở xã Tân Hội, huyện Đan Phượng, Thành phố Hà Nội, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà; 01 tài sản ở xã Hồng Hà, huyện Đan Phượng, Thành phố Hà Nội, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên mẹ chồng bà là bà Nguyễn Thị Sách và 01 tài sản ở huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Nguyễn Gia T để đảm bảo khoản vay của Công ty Hồng Thái đối với Ngân hàng. Hiện nay vợ chồng bà và con chung của bà và ông T là cháu Nguyễn Gia Minh Q đang sống cùng bà Nguyễn Thị S ở xã Hồng Hà, huyện Đan Phượng, Thành phố Hà Nội. Công ty Hồng Thái gặp khó khăn về kinh tế không trả được nợ, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu trả nợ, bà đề nghị Ngân hàng cho Công ty Hồng Thái trả số tiền nợ gốc, xin toàn bộ số tiền nợ lãi. Trường hợp Công ty Hồng Thái không trả được nợ, Ngân hàng yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên, phát mại tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 490, tờ bản đồ số 01, diện tích 360m^2 ở thôn Bồng Lai, xã Hồng Hà, huyện Đan Phượng, Thành phố Hà Nội để thanh toán khoản nợ của Công ty Hồng Thái đối với Ngân hàng, bà đồng ý.

+ *Ông Nguyễn Văn S và bà Phạm Thị H trình bày*: Năm 2005 vợ chồng ông mua 156,4m^2 đất của bà Nguyễn Thị S, diện tích đất ông bà mua là một phần đất của bà Nguyễn Thị S tại cụm 3, xã Hồng Hà, huyện Đan Phượng. Khi mua đất hai bên có viết giấy chuyển quyền sử dụng đất thổ cư viết tay, không có xác nhận của chính quyền địa phương. Khi mua đất ông bà và bà S thỏa thuận tổng số tiền ông bà mua đất là 109 triệu đồng, ông bà đã thanh toán trả bà Sách là 95 triệu đồng, còn 14 triệu đồng khi nào bà Sách làm sổ đỏ sang tên ông bà thì ông bà trả, nhưng bà Sách không sang tên sổ đỏ nên ông bà vẫn chưa trả hết tiền mua đất cho bà Sách. Năm 2009 ông bà xây nhà, ông bà và hai con là Nguyễn Xuân Tùng và Nguyễn Xuân Hiếu sinh sống. Nay diện tích đất ông bà mua của bà Sách vẫn đứng tên bà Sách trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà Sách đã thế chấp toàn bộ diện tích đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (trong đó có cả diện tích đất ông bà đã mua năm 2005) làm tài sản bảo đảm cho khoản vay của Công ty Hồng Thái đối với Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Nam Á. Ông bà đã được Tòa án giải thích và thông báo có yêu cầu độc lập đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà và bà Sách nhưng ông bà không yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề liên quan đến ông bà trong vụ án này.

+ *Anh Nguyễn Xuân T và anh Nguyễn Xuân H trình bày:* Anh T và anh H là con của ông S, bà H. Hiện nay các anh đang sinh sống cùng ông Sơn, bà Hoa trên một phần diện tích đất bà Sách đã thế chấp để Công ty Hồng Thái vay tiền Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Nam Á. Đất và các tài sản trên đất đều do ông Sơn, bà Hoa làm, các anh không có công sức gì. Ông Sơn và bà Hoa đã mua đất của bà Sách từ năm 2005 và sinh sống trên đất từ năm 2009 đến nay. Khi Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Nam Á xem xét tài sản bảo đảm để cho Công ty Hồng Thái vay tiền không hỏi ý kiến của ông Sơn, bà Hoa. Nay Ngân hàng thương

mại cổ phần Đông Nam Á khởi kiện Công ty Hồng Thái đòi nợ, đề nghị cơ quan pháp luật khi giải quyết vụ án bảo vệ quyền lợi của ông Sơn, bà Hoa.

+ *Bà Trần Thị Lan trình bày*: Bà là vợ ông Cảnh Chi Ly, ông Ly là em ruột của bố bà Cảnh Thị Thanh (vợ ông Nguyễn Gia Tuấn). Do cần vốn làm ăn nên khoảng năm 2012 ông Tuấn, bà Thanh hỏi mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 8, tờ bản đồ số 02, diện tích 100m^2 ở thôn Thúy Hội, xã Tân Hội, huyện Đan Phượng, Thành phố Hà Nội, đứng tên chồng bà Cảnh Chi Ly để thế chấp vay tiền của Ngân hàng cho Công ty Hồng Thái làm ăn. Vợ chồng bà đã làm giấy chuyển nhượng sang tên sổ đỏ cho bà Cảnh Thị Thanh. Ông Tuấn, bà Thanh hẹn sau một năm sẽ rút sổ đỏ trả vợ chồng bà nhưng vợ chồng bà đòi nhiều lần ông Tuấn, bà Thanh vẫn chưa trả sổ đỏ. Nguồn gốc thửa đất số 8, tờ bản đồ số 02, diện tích 100m^2 đất nêu trên là đất giãn dân của gia đình được cấp. Trên đất có một ngôi nhà cấp 4 do vợ chồng bà làm năm 2002, hiện nay vợ chồng bà và hai con trai ông bà là anh Cảnh Chi Tùng, anh Cảnh Chi Phúc, con dâu là chị Nguyễn Thị Nhung và hai cháu là Cảnh Chi Tùng Dương và Cảnh Vân Hương sinh sống. Nay Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Nam Á khởi kiện Công ty Hồng Thái đòi nợ, đề nghị Tòa án phối hợp với Ngân hàng buộc Công ty Hồng Thái phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình bà. Nếu Công ty Hồng Thái không trả được nợ, Ngân hàng yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên, phát mại tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 8, tờ bản đồ số 02, diện tích 100m^2 ở thôn Thúy Hội, xã Tân Hội, huyện Đan Phượng, Thành phố Hà Nội để thanh toán khoản nợ của Công ty Hồng Thái đối với Ngân hàng, bà không đồng ý.

+ *Ông Đỗ Văn Hồng trình bày*: Diện tích 143,5m^2 ở thôn Cẩm Bào, xã Cẩm Yên, huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội có nguồn gốc là của bố mẹ anh. Năm 2012 bố mẹ anh đã tặng cho anh diện tích đất trên, anh đã chuyển nhượng diện tích đất trên cho ông Nguyễn Gia Tuấn. Kể từ khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Tuấn gia đình anh gồm anh, vợ anh chị Vũ Thị Việt Hương và hai con chung của anh chị là cháu Đỗ Ngọc Linh và cháu Đỗ Thị Nhã Uyên vẫn sinh sống trên thửa đất. Trên đất có ngôi nhà 2,5 tầng do vợ chồng anh xây dựng năm 2011.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã gặp bà Sách nhưng không làm việc được, Tòa án đã triệu tập nhiều lần nhưng bà Nguyễn Thị Sách, ông Cảnh Chi Ly, anh Cảnh Chi Tùng, anh Cảnh Chi Phúc, chị Nguyễn Thị Nhung và chị Vũ Thị Việt Hương không đến Tòa án nên không ghi được lời khai các đương sự có tên nêu trên.

Tại phiên tòa, đại diện theo pháp luật của Công ty Hồng Thái vắng mặt, ông Nguyễn Gia Tuấn, bà Nguyễn Thị Sách, ông Cảnh Chi Ly, anh Cảnh Chi Tùng, anh Cảnh Chi Phúc, chị Nguyễn Thị Hồng Nhung, anh Đỗ Văn Hồng và chị Vũ Thị Việt Hương mặc dù đã được Toà án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt. Bà Cảnh Thị Thanh, ông Nguyễn Văn Sơn, bà Phạm Thị Hoa, anh Nguyễn Xuân Tùng, anh Nguyễn Xuân Hiếu có đơn xin vắng mặt.

- Đại diện Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Nam Á tại phiên tòa yêu cầu Công ty Hồng Thái trả toàn bộ số nợ cho ngân hàng tính đến ngày 12/8/2020 là 3.232.910.778 đồng, trong đó nợ gốc: 1.691.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn 64.528.817 đồng, nợ lãi quá hạn 1.477.381.961đồng và tiền lãi phát sinh tính từ ngày 13/8/2020 theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng và các giấy nhận nợ cho đến khi Công ty Hồng Thái thanh toán xong toàn bộ khoản nợ. Nếu

Công ty Hồng Thái không trả được nợ thì Ngân hàng giữ nguyên yêu cầu, đề nghị phát mại tài sản bảo đảm gồm: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 8, tờ bản đồ số 02, diện tích 100m^2 ở thôn Thúy Hội, xã Tân Hội, huyện Đan Phượng, Thành phố Hà Nội; Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 562, tờ bản đồ số 03, diện tích 143,5m^2 ở thôn Cẩm Bào, xã Cẩm Yên, huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội và Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 490, tờ bản đồ số 01, diện tích 360m^2 ở thôn Bồng Lai, xã Hồng Hà, huyện Đan Phượng, Thành phố Hà Nội để thu hồi nợ.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đan Phượng, Thành phố Hà Nội tham gia phiên toà phát biểu ý kiến:* Từ khi thụ lý vụ án, cũng như quá trình điều tra, thu thập chứng cứ vụ án, Toà án đã thực hiện đúng trình tự tố tụng. Tại phiên toà, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án tuân thủ đúng quy định pháp luật.

Về nội dung: Áp dụng Điều 91, 95 Luật tổ chức tín dụng; Điều 471, 474, 715, 716, 721 Bộ luật dân sự 2005; Điều 30, 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Đông Nam Á - Chi nhánh Thăng Long, buộc Công ty Hồng Thái trả số nợ theo Hợp đồng tín dụng tính đến ngày 12/8/2020, Công ty Hồng Thái còn nợ tổng số tiền là 3.232.910.778 đồng trong đó gốc là 1.691.000.000 đồng, nợ lãi là: 1.541.910.778 đồng và phải chịu tiền lãi phát sinh đối với khoản nợ gốc theo mức lãi suất thoả thuận.

Trường hợp Công ty Hồng Thái không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đông Nam Á thì Ngân hàng có quyền đề nghị cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 8, tờ bản đồ số 02, diện tích 100m^2 ở thôn Thúy Hội, xã Tân Hội, huyện Đan Phượng, Thành phố Hà Nội; Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 562, tờ bản đồ số 03, diện tích 143,5m^2 ở thôn Cẩm Bào, xã Cẩm Yên, huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội và Quyền sử dụng 210,4m^2 đất và tài sản gắn liền với đất tại thôn Bồng Lai, xã Hồng Hà, huyện Đan Phượng, Thành phố Hà Nội, diện tích 210,4m^2 đất này nằm trong diện tích 360m^2 đất của thửa đất số 490, tờ bản đồ số 01, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Nguyễn Thị Sách đã thế chấp để thu hồi khoản nợ của Công ty Hồng Thái đối với Ngân hàng Thương mại cổ phần Đông Nam Á. Công ty Hồng Thái phải chịu án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Căn cứ 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,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. *Về tố tụng*: Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Nam Á và Công ty Hồng Thái ký kết Hợp đồng hạn mức tín dụng và các giấy nhận nợ nội dung Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Nam Á cho Công ty Hồng Thái vay tiền để sử dụng vào mục đích: Bổ sung vốn phục vụ cho hoạt động kinh doanh của Công ty trong năm 2014-2015. Do Công ty Hồng Thái không trả được nợ theo thoả thuận trong hợp đồng hạn mức tín dụng, các giấy nhận nợ nên Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Nam Á khởi kiện đòi nợ. Do vậy, Hội đồng xét xử xác định đây là quan hệ pháp luật Kinh doanh thương mại về việc "Tranh chấp Hợp đồng tín dụng" được quy định tại khoản 1 Điều 30 Bộ luật tố tụng dân sự.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã thực hiện việc giao các văn bản tố tụng cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để các đương sự thực hiện quyền của mình theo qui định pháp luật, tuy nhiên, bà Nguyễn Thị Sách, ông Cảnh Chi Ly, anh Cảnh Chi Tùng, anh Cảnh Chi Phúc, chị Nguyễn Thị Hồng Nhung, chị Vũ Thị Việt Hương không đến nên Tòa án không tiến hành ghi được lời khai của các đương sự. Căn cứ vào Điều 220 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân huyện Đan Phượng, Thành phố Hà Nội quyết định đưa vụ án ra xét xử.

[2]. *Về nội dung*: Căn cứ vào các tài liệu điều tra và do các đương sự xuất trình, xác định Công ty Hồng Thái có ký kết Hợp đồng hạn mức tín dụng và 03 giấy nhận nợ với Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Nam Á. Quá trình thực hiện Hợp đồng hạn mức tín dụng và các giấy nhận nợ do Công ty Hồng Thái không trả nợ tiền gốc và tiền lãi theo đúng thoả thuận qui định trong hợp đồng hạn mức tín dụng, giấy nhận nợ được hai bên ký kết. Vì vậy, ngày 10/6/2015 Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Nam Á đã chuyển số nợ Công ty Hồng Thái vay sang nợ quá hạn. Ngân hàng đã đôn đốc nhiều lần nhưng Công ty Hồng Thái vẫn không trả được nợ vay nên Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Nam Á khởi kiện đòi nợ.

Quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo pháp luật của Công ty Hồng Thái có lời khai thừa nhận việc Công ty có vay tiền của Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Nam Á theo hợp đồng hạn mức tín dụng, vay làm nhiều lần với tổng số tiền vay là 1.990.000.000 đồng. Kể từ ngày vay tiền Công ty Hồng Thái đã trả được một phần nợ gốc và nợ lãi, sau đó do khó khăn về tài chính nên Công ty không trả được nợ cho Ngân hàng. Như vậy, có căn cứ xác định do Công ty Hồng Thái vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Nam Á khởi kiện đòi nợ là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

Tính đến ngày 12/8/2020 số tiền Công ty Hồng Thái nợ Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Nam Á được xác định cụ thể như sau:

+ Đối với giấy nhận nợ lần thứ 03 ngày 25/12/2014 (Kèm theo Hợp đồng hạn mức tín dụng số 1424000006/HĐHMTD ngày 28/8/2014) Công ty Hồng Thái còn nợ 235.583.838 đồng; trong đó nợ gốc 1.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 2.489.956 đồng, nợ lãi quá hạn 232.093.882 đồng.

+ Đối với giấy nhận nợ lần thứ 04 ngày 05/3/2015 (Kèm theo Hợp đồng hạn mức tín dụng số 1424000006/HĐHMTD ngày 28/8/2014) Công ty Hồng Thái còn nợ 1.767.278.738 đồng; trong đó nợ gốc 990.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 31.627.750 đồng, nợ lãi quá hạn 745.650.988 đồng.

+ Đối với giấy nhận nợ lần thứ 05 ngày 14/05/2015 (Kèm theo Hợp đồng hạn mức tín dụng số 1424000006/HĐHMTD ngày 28/8/2014) Công ty Hồng Thái còn nợ 1.230.048.202 đồng; trong đó nợ gốc 700.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 30.411.111 đồng, nợ lãi quá hạn 499.637.091 đồng.

Như vậy, tổng số tiền Công ty Hồng Thái còn nợ Ngân hàng Thương mại cổ phần Đông Nam Á tính đến ngày 12/8/2020 gồm: Nợ gốc: 1.691.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn 64.528.817 đồng; nợ lãi quá hạn 1.477.381.961 đồng. Tổng cộng: 3.232.910.778 đồng và tiền lãi phát sinh tính từ 13/8/2020 theo thỏa thuận trong Hợp đồng hạn mức tín dụng và các giấy nhận nợ cho đến khi Công ty Hồng Thái thanh toán xong toàn bộ khoản nợ. Hội đồng xét xử xét thấy: Số tiền vay gốc được thể hiện trong Hợp đồng hạn mức tín dụng, các giấy nhận nợ và các văn bản thanh toán nên

chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng, buộc Công ty Hồng Thái phải trả Ngân hàng Thương mại cổ phần Đông Nam Á số tiền nợ gốc là 1.691.000.000 đồng.

[3]. *Về khoản tiền lãi Ngân hàng Thương mại cổ phần Đông Nam Á yêu cầu:* Tại Hợp đồng hạn mức tín dụng và các giấy nhận nợ, hai bên thỏa thuận bên vay phải chịu lãi vay trong hạn đối với Giấy nhận nợ lần thứ 03 ngày 25/12/2014 và Giấy nhận nợ lần thứ 04 ngày 05/3/2015 là 10,3%/năm, giấy nhận nợ lần thứ 05 ngày 14/5/2015 là 9,5%/năm; lãi suất cho vay được điều chỉnh theo thông báo của Ngân hàng Thương mại cổ phần Đông Nam Á trong từng thời kỳ, phù hợp với qui định của pháp luật; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn. Quá trình vay, Công ty Hồng Thái đã thanh toán được cho Ngân hàng số tiền lãi là 69.833.046 đồng; trong đó trả lãi 11.413.326 đồng vào khoản vay của giấy nhận nợ lần thứ 03 ngày 25/12/2014; trả lãi 58.419.720 đồng vào khoản vay của giấy nhận nợ lần thứ 04 ngày 05/3/2015. Theo yêu cầu của Ngân hàng thì đến ngày 12/8/2020 Công ty Hồng Thái còn nợ số tiền lãi là 1.541.910.778 đồng, gồm tiền lãi trong hạn là 64.528.817 đồng và lãi quá hạn là 1.477.381.961 đồng. Yêu cầu của Ngân hàng đối với Công ty Hồng Thái về việc trả tiền lãi như trên là phù hợp với qui định của pháp luật nên buộc Công ty Hồng Thái phải có trách nhiệm trả nợ tiền lãi cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đông Nam Á.

[4]. *Về tài sản thế chấp:* Để đảm bảo cho khoản nợ vay của Ngân hàng, Công ty Hồng Thái đã dùng các tài sản sau:

1. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 8, tờ bản đồ số 02, diện tích 100m^2 ở thôn Thúy Hội, xã Tân Hội, huyện Đan Phượng, Thành phố Hà Nội để thế chấp với Ngân hàng Thương mại cổ phần Đông Nam Á. Nguồn gốc thửa đất trên bà Cảnh Thị Thanh đã nhận chuyển nhượng của ông Cảnh Chi Ly, đã được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Đan Phượng đăng ký biến động tên cho bà Cảnh Thị Thanh được quyền sử dụng thửa đất số 08, tờ bản đồ 02, diện tích 100m^2 ở thôn Thúy Hội, xã Tân Hội, huyện Đan Phượng, Thành phố Hà Nội. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 639.2012/HĐTC ngày 01/6/2012 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Tú, Thành phố Hà Nội, đăng ký thế chấp ngày 05/6/2012 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Đan Phượng, Thành phố Hà Nội. Bà Cảnh Thị Thanh và ông Nguyễn Gia Tuấn đã dùng tài sản trên thế chấp Ngân hàng Thương mại cổ phần Đông Nam Á để đảm bảo khoản vay của Công ty Hồng Thái đối với Ngân hàng. Do vậy, xác định quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất gồm ngôi nhà cấp 4 hiện ông Cảnh Chi Ly, bà Trần Thị Lan, anh Cảnh Chi Tùng, chị Nguyễn Thị Hồng Nhung, cháu Cảnh Vân Hương và cháu Cảnh Chi Tùng Dương đang sinh sống thuộc tài sản thế chấp để đảm bảo khoản vay của Công ty Hồng Thái đối với Ngân hàng Thương mại cổ phần Đông Nam Á.

2. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 562, tờ bản đồ số 03, diện tích 143,5m^2 ở thôn Cẩm Bào, xã Cẩm Yên, huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội để thế chấp với Ngân hàng Thương mại cổ phần Đông Nam Á. Nguồn gốc thửa đất trên ông Nguyễn Gia Tuấn đã nhận chuyển nhượng của ông Đỗ Văn Hồng, đã được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Thạch Thất đăng ký biến động tên cho ông Nguyễn Gia Tuấn. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 157.2013/HĐTC ngày 04/02/2013 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Tú, Thành phố Hà Nội, đăng ký thế chấp ngày 05/3/2013 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội. Ông Nguyễn Gia Tuấn đã dùng tài sản trên thế

chấp Ngân hàng Thương mại cổ phần Đông Nam Á để đảm bảo khoản vay của Công ty Hồng Thái đối với Ngân hàng. Do vậy, xác định quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất gồm ngôi nhà 2,5 tầng hiện ông Đỗ Văn Hồng, bà Vũ Thị Việt Hương, cháu Đỗ Ngọc Linh và cháu Đỗ Thị Nhã Uyên đang sinh sống thuộc tài sản thế chấp để đảm bảo khoản vay của Công ty Hồng Thái đối với Ngân hàng Thương mại cổ phần Đông Nam Á.

3. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 490, tờ bản đồ số 01, diện tích 360m^2 ở thôn Bồng Lai, xã Hồng Hà, huyện Đan Phượng, Thành phố Hà Nội để thế chấp với Ngân hàng Thương mại cổ phần Đông Nam Á. Nguồn gốc thửa đất trên là của cụ Nguyễn Gia Nhả (bố chồng bà Nguyễn Thị Sách). Ngày 13/7/2009 UBND huyện Đan Phượng đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Sách được quyền sử dụng thửa đất số 490, tờ bản đồ số 01, diện tích 360m^2 ở thôn Bồng Lai, xã Hồng Hà, huyện Đan Phượng, Thành phố Hà Nội. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 1611.2014/HĐTC ngày 28/8/2014 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Tú, Thành phố Hà Nội, đăng ký thế chấp ngày 03/9/2014 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Đan Phượng, Thành phố Hà Nội. Bà Nguyễn Thị Sách đã dùng tài sản trên thế chấp Ngân hàng Thương mại cổ phần Đông Nam Á để đảm bảo khoản vay của Công ty Hồng Thái đối với Ngân hàng.

Các Hợp đồng thế chấp nêu trên đều là tài sản của người thứ ba được lập bằng văn bản đã thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đông Nam Á để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho khoản vay của Công ty Hồng Thái theo Hợp đồng hạn mức tín dụng số: 1424000006/HĐHMTD, hạn mức tín dụng có giá trị tối đa là: 1.990.000.000 đồng.

Hội đồng xét xử xác định: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 639.2012/HĐTC ngày 01/6/2012 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 157.2013/HĐTC ngày 04/02/2013 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Tú, Thành phố Hà Nội theo đúng các quy định của pháp luật về thế chấp, đăng ký thế chấp. Do vậy, hai Hợp đồng công chứng đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được ký kết giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần Đông Nam Á với các chủ sử dụng đất nêu trên là có hiệu lực pháp luật.

Đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 1611.2014/HĐTC ngày 28/8/2014 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Tú, Thành phố Hà Nội, đăng ký thế chấp ngày 03/9/2014 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Đan Phượng, Thành phố Hà Nội. Xét quá trình sử dụng đất, qua thu thập tài liệu chứng cứ thấy theo bản đồ VLAP đo đạc năm 2009 được phê duyệt năm 2014 thửa đất số 490, tờ bản đồ số 01 ở thôn Bồng Lai, xã Hồng Hà, huyện Đan Phượng, Thành phố Hà Nội đã tách làm hai thửa gồm: Thửa đất 251, tờ bản đồ số 39, diện tích 210,4m^2 đất hiện nay bà Nguyễn Thị Sách đang quản lý, sử dụng và thửa đất 252, tờ bản đồ số 39, diện tích 156,4m^2 đất hiện nay ông Nguyễn Văn Sơn và bà Phạm Thị Hoa đang quản lý, sử dụng. Quá trình điều tra xác định năm 2015 ông Sơn, bà Hoa đã nhận chuyển nhượng 156,4m^2 đất của bà Nguyễn Thị Sách giá là 109 triệu đồng, đã trả bà Sách là 95 triệu đồng, còn 14 triệu đồng chưa trả vì bà Sách không làm sổ đỏ sang tên diện tích đất đã mua cho ông Sơn, bà Hoa. Năm 2009 ông Sơn, bà Hoa đã làm nhà trên diện tích đất mua của bà Sách, gia đình

ông bà đã sinh sống trên đất từ năm 2009 đến nay. Năm 2014 bà Sách đã thế chấp cả phần diện tích đất đã bán cho ông Sơn, bà Hoa để đảm bảo khoản vay của Công ty Hồng Thái mà không hỏi ý kiến của ông bà. Căn cứ vào biên bản thẩm định, định giá tài sản Ngân hàng cung cấp xác định trước khi cho thế chấp tài sản bảo đảm để cho Công ty Hồng Thái vay tiền, Ngân hàng Thương mại cổ phần Đông Nam Á đã có thiếu sót trong việc xem xét, thẩm định, định giá tài sản bảo đảm, tiến hành đánh giá tài sản tại Ngân hàng TMCP Đông Nam Á - Chi nhánh Láng Hạ mà không đến địa chỉ nơi tài sản thế chấp để xem xét thực địa, không hỏi ý kiến của ông Sơn, bà Hoa, không xem xét đến tài sản ông Sơn, bà Hoa xây dựng trên một phần đất đứng tên bà Nguyễn Thị Sách. Do vậy, Hội đồng xét xử không chấp nhận diện tích 156,4m^2 đất hiện nay ông Nguyễn Văn Sơn và bà Phạm Thị Hoa đang quản lý, sử dụng và ngôi nhà 02 tầng do ông Sơn, bà Hoa xây dựng thuộc tài sản thế chấp.

Hội đồng xét xử xác định quyền sử dụng đối với diện tích 210,4m^2 đất (trong 360m^2 đất) tại thôn Bồng Lai, xã Hồng Hà, huyện Đan Phượng, Thành phố Hà Nội hiện nay bà Nguyễn Thị Sách đang quản lý và ngôi nhà 02 tầng hiện bà Nguyễn Thị Sách, ông Nguyễn Gia Tuấn, bà Cảnh Thị Thanh và cháu Nguyễn Gia Minh Quân đang sinh sống thuộc tài sản thế chấp để đảm bảo khoản vay của Công ty Hồng Thái đối với Ngân hàng Thương mại cổ phần Đông Nam Á.

Khi ký kết Hợp đồng thế chấp giữa bên thế chấp và bên nhận thế chấp không thỏa thuận khối tài sản nào thế chấp để đảm bảo khoản nợ tiền vay của khế ước nào, mà chỉ thỏa thuận các khối tài sản thế chấp để đảm bảo cho khoản vay của Hợp đồng hạn mức tín dụng số: 1424000006/HĐHMTD ngày 28/8/2014 nên trường hợp Công ty Hồng Thái không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đông Nam Á thì Ngân hàng có quyền đề nghị cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 8, tờ bản đồ số 02, diện tích 100m^2 ở thôn Thúy Hội, xã Tân Hội, huyện Đan Phượng, Thành phố Hà Nội; Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 562, tờ bản đồ số 03, diện tích 143,5m^2 ở thôn Cẩm Bào, xã Cẩm Yên, huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội và Quyền sử dụng 210,4m^2 đất và tài sản gắn liền với đất tại thôn Bồng Lai, xã Hồng Hà, huyện Đan Phượng, Thành phố Hà Nội, diện tích 210,4m^2 đất này nằm trong diện tích 360m^2 đất của thửa đất số 490, tờ bản đồ số 01, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Nguyễn Thị Sách đã thế chấp để thu hồi khoản nợ của Công ty Hồng Thái đối với Ngân hàng Thương mại cổ phần Đông Nam Á.

[5]. Kể từ ngày 13/8/2020, Công ty Hồng Thái còn phải trả tiền lãi suất phát sinh đối với khoản nợ gốc theo mức lãi suất các bên thoả thuận trong hợp đồng hạn mức tín dụng, các giấy nhận nợ cho đến khi Công ty Hồng Thái thanh toán xong khoản nợ.

[6]. Khi Công ty Hồng Thái thanh toán xong khoản nợ thì Ngân hàng Thương mại cổ phần Đông Nam Á phải trả lại cho chủ sử dụng đất các giấy tờ liên quan đến quyền sử dụng đất, tài sản thế chấp các bên đã ghi nhận trong Hợp đồng thế chấp.

[7]. Ông Nguyễn Văn Sơn và bà Phạm Thị Hoa không yêu cầu Tòa án giải quyết về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Sơn, bà Hoa và bà Nguyễn Thị Sách trong vụ này, nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[8]. Về án phí: Ngân hàng Thương mại cổ phần Đông Nam Á được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên không phải chịu án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm. Hoàn

trả lại Ngân hàng Thương mại cổ phần Đông Nam Á số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đan Phượng, Thành phố Hà Nội. Công ty Hồng Thái phải chịu án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm theo qui định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 91, 95 Luật tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 317, 318, 320, 323, 463, 466, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật dân sự; Điều 30, 147, 271, 273, 278, 280 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần Đông Nam Á (SEABANK) đối với Công ty cổ phần tập đoàn liên doanh H.

2. Buộc Công ty cổ phần tập đoàn liên doanh H phải trả Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Nam Á số tiền vay của Hợp đồng hạn mức tín dụng số: 1424000006/HĐHMTD ngày 28/8/2014 được giải ngân tại 03 giấy nhận nợ, số tiền tính đến ngày xét xử sơ thẩm là ngày 12/8/2020, cụ thể như sau:

+ Đối với giấy nhận nợ lần thứ 03 ngày 25/12/2014 (Kèm theo Hợp đồng hạn mức tín dụng số 1424000006/HĐHMTD ngày 28/8/2014) Công ty Hồng Thái còn nợ 235.583.838 đồng; trong đó nợ gốc 1.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 2.489.956 đồng, nợ lãi quá hạn 232.093.882 đồng.

+ Đối với giấy nhận nợ lần thứ 04 ngày 05/3/2015 (Kèm theo Hợp đồng hạn mức tín dụng số 1424000006/HĐHMTD ngày 28/8/2014) Công ty Hồng Thái còn nợ 1.767.278.738 đồng; trong đó nợ gốc 990.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 31.627.750 đồng, nợ lãi quá hạn 745.650.988 đồng.

+ Đối với giấy nhận nợ lần thứ 05 ngày 14/05/2015 (Kèm theo Hợp đồng hạn mức tín dụng số 1424000006/HĐHMTD ngày 28/8/2014) Công ty Hồng Thái còn nợ 1.230.048.202 đồng; trong đó nợ gốc 700.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 30.411.111 đồng, nợ lãi quá hạn 499.637.091đồng.

Tổng cộng cả tiền gốc và tiền lãi của 03 giấy nhận nợ là 3.232.910.778 đồng (Ba tỷ, hai trăm ba mươi hai triệu, chín trăm mười nghìn, bảy trăm bảy tám đồng); trong đó: Nợ gốc là 1.691.000.000 đồng (Một tỷ, sáu trăm chín mươi mốt triệu đồng); nợ lãi trong hạn là 64.528.817đồng (Sáu mươi tư triệu, năm trăm hai mươi tám nghìn, tám trăm mười bảy đồng); nợ lãi quá hạn là 1.477.381.961đồng (Một tỷ, bốn trăm bảy mươi bảy triệu, ba trăm tám mốt nghìn, chín trăm sáu mốt đồng).

Kể từ ngày 13/8/2020 Công ty cổ phần tập đoàn liên doanh H còn phải chịu tiền lãi phát sinh đối với khoản nợ gốc theo mức lãi suất thoả thuận trong Hợp đồng hạn mức tín dụng và 03 giấy nhận nợ đã được ký kết giữa Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Nam Á với Công ty cổ phần tập đoàn liên doanh H cho đến khi Công ty cổ phần tập đoàn liên doanh H trả hết khoản nợ. Trường hợp trong hợp đồng hạn mức tín dụng các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, nếu Công ty cổ phần tập đoàn liên doanh H không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ cho Ngân hàng thương mại cổ

phần Đông Nam Á thì Ngân hàng có quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại toàn bộ tài sản thế chấp để thu hồi khoản nợ. Tài sản thế chấp gồm:

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 8, tờ bản đồ số 02, diện tích 100m^2 ở thôn Thúy Hội, xã Tân Hội, huyện Đan Phượng, Thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 857771 được UBND huyện Đan Phượng cấp ngày 27/3/2001, đứng tên ông Cảnh Chi Ly, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00025.QSDĐ. Ngày 04/5/2012 căn cứ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 610/2012 HĐCN được Văn phòng công chứng Đan Phượng chứng thực ngày 12/4/2012, đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Đan Phượng làm thủ tục đăng ký biến động tên cho bà Cảnh Thị T được quyền sử dụng thửa số 08, tờ bản đồ 02, diện tích 100 m2 ở thôn Thúy Hội, xã Tân Hội, huyện Đan Phượng, Thành phố Hà Nội. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 639.2012/HĐTC ngày 01/6/2012 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Tú, Thành phố Hà Nội, đăng ký thế chấp ngày 05/6/2012 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Đan Phượng, Thành phố Hà Nội.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 562, tờ bản đồ số 03, diện tích 143,5m^2 ở thôn Cẩm Bào, xã Cẩm Yên, huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 423631 được UBND huyện Thạch Thất cấp ngày 02/10/2012, đứng tên ông Đỗ Văn H, số vào sổ cấp GCN: CH00098. Ngày 18/8/2013 ông Nguyễn Gia T, năm sinh 1978; trú tại: Cụm 3, Hồng Hà, Đan Phượng, Hà Nội nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất theo HĐCC số 2357 ngày 25/12/2012 và đăng ký tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Thạch Thất theo HĐ số 01 ngày 15/01/2013. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 157.2013/HĐTC ngày 04/02/2013 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Tú, Thành phố Hà Nội, đăng ký thế chấp ngày 05/3/2013 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội.

+ Quyền sử dụng 210,4m^2 đất và tài sản gắn liền với đất tại thôn Bồng Lai, xã Hồng Hà, huyện Đan Phượng, Thành phố Hà Nội. Diện tích 210,4m^2 đất này hiện do bà Nguyễn Thị Sách, ông Nguyễn Gia T, bà Cảnh Thị T và cháu Nguyễn Gia Minh Q đang quản lý, sử dụng ở trong diện tích 360m^2 đất của thửa đất số 490, tờ bản đồ số 01 tại thôn Bồng Lai, xã Hồng Hà, huyện Đan Phượng, Thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AQ 104393 được UBND huyện Đan Phượng cấp ngày 13/7/2009 đứng tên bà Nguyễn Thị S, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H01997. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 1611.2014/HĐTC ngày 28/8/2014 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Tú, Thành phố Hà Nội, đăng ký thế chấp ngày 03/9/2014 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Đan Phượng, Thành phố Hà Nội.

Khi Công ty cổ phần tập đoàn liên doanh H hoàn thành nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Nam Á phải có trách nhiệm trả lại cho chủ sử dụng đất các giấy tờ liên quan đến quyền sử dụng đất và tài sản đã thế chấp được ghi nhận trong Hợp đồng thế chấp tài sản giữa các bên.

3. Về án phí: Công ty cổ phần tập đoàn liên doanh H phải chịu án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm là 96.658.000 đồng.

Trả lại Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Nam Á số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 40.000.000 đồng (Bốn mươi triệu đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005425 ngày 03/01/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đan Phượng, Thành phố Hà Nội.

4. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Bị đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc ngày bản án được niêm yết theo qui định của pháp luật; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án về những vấn đề liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của mình trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án về những vấn đề liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của mình trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc ngày bản án được niêm yết theo qui định của pháp luật.

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 và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 luật thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND huyện Đan Phượng;
- CCTHADS huyện Đan Phượng;
- TAND thành phố Hà Nội;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Duy Hưng

HỘI THẨM NHÂN DÂN **THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**