

**.TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN BA ĐÌNH
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: **04/2024/KDTM-ST**

Ngày 11 tháng 01 năm 2024

V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN BA ĐÌNH, THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Nhung***

*Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà **Đỗ Thị Sỹ Long***

*2. Bà **Lương Thị Phương***

*Thư ký phiên tòa: Bà **Phạm Thị Thùy Linh***

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Ba Đình tham gia phiên tòa.

*Bà **Nguyễn Thị Thanh Thủy** – Kiểm sát viên.*

Ngày 11 tháng 01 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Ba Đình, thành phố Hà Nội xét xử công khai vụ án Kinh doanh thương mại sơ thẩm thụ lý số 83/2023/TL – KDTMST ngày 15 tháng 8 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 426/2023/QĐST- KDTM ngày 30 tháng 10 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 324/2023/QĐST-HPT ngày 20 tháng 11 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 343/2023/QĐST-HPT ngày 25 tháng 12 năm 2023, giữa:

*** Nguyên đơn: Ngân hàng A.** Địa chỉ trụ sở chính: Phường T, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội; Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0100686174 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 26/02/2004, đăng ký thay đổi lần thứ 14 ngày 02/12/2022; Người đại diện theo pháp luật: Ông **Phạm Toàn V**- Chức vụ: Tổng Giám đốc A.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị L - Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng A - Chi nhánh Đông Hà Nội. Theo Quyết định về bổ nhiệm đối với cán bộ số 293/QĐ-HĐTV- UBNS ngày 26/06/2020 và Quyết định số 2665/QĐ– NHNo–PC ngày 01/12/2022. Bà Nguyễn Thị L ủy quyền lại cho bà Phạm Thị H theo Quyết định số 1607/QĐ-HN-TH ngày 28/8/2023. Bà H có mặt tại phiên tòa.

*** Bị đơn: Công ty B.** Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty

TNHH hai thành viên trở lên, Mã số doanh nghiệp: 010291xxxx, đăng ký lần đầu ngày 18/9/2008, Đăng ký thay đổi lần 6 ngày 14/01/2019. Trụ sở tại: phường Thịnh L, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật: Ông Lương Văn S – chức vụ: Giám đốc. Ông S có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông Châu Thành N, ông Nguyễn Việt C, ông Hoàng Văn N – Luật sư Công ty V. Địa chỉ: phường Y, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội. Ông N, ông Cường, ông Ngọc có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông **Hoàng Giang N**. Căn cước công dân: 0200800xxxxx do Cục Cảnh sát ĐKQL cư trú và DLQG về dân cư cấp ngày: 20/6/2017 (Chứng minh nhân dân cũ: 01310xxxx do Công an thành phố Hà Nội cấp) và bà **Lê Thị Thu H**. Chứng minh nhân dân: 01310xxxx do Công an thành phố Hà Nội cấp ngày: 22/7/2008; anh **Hoàng Lê Trung K**, sinh năm 2004 và anh **Hoàng Nam K**, sinh năm 2007. Cùng Hộ khẩu thường trú và nơi cư trú: phường Nghĩa Đô, quận Cầu giấy, thành phố Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật của anh Hoàng Nam K là ông Hoàng Giang N và bà Lê Thị Thu H. Ông N, bà H, anh K, anh K vắng mặt lần thứ ba không có lý do tại phiên tòa.

- Ông **Nguyễn Văn T**, sinh năm 1981 và bà **Mạc Thị H**, năm 1981. Cùng địa chỉ: phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội. Ông T và bà H vắng mặt lần thứ ba không có lý do tại phiên tòa.

- Anh **Đặng Văn L**, sinh năm 1989; chị **Đinh Thị M**, sinh năm 1992; cháu **Đặng Hải Đ**, sinh năm 2022; cháu **Đặng Hoài A**, sinh năm 2018. Cùng địa chỉ: phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật của cháu Đ, cháu A: Anh Đặng Văn L và chị Đinh Thị M. Anh L, chị M có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa.

- Công ty **CP Đầu tư xây dựng Thương mại và Bất động sản T**. Địa chỉ: hường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật của công ty: Ông Nguyễn Văn T. Ông T vắng mặt lần thứ ba không có lý do tại phiên tòa.

- Công ty **TNHH P**. Địa chỉ: phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật của công ty: Bà Mạc Thị H. Bà H vắng mặt lần thứ ba không có lý do tại phiên tòa.

- Chị **Nguyễn Thị Huyền T**, sinh năm 1996; anh **Nguyễn Việt A**, sinh năm 1992; chị **Nguyễn Hồng A**, sinh năm 2003; anh **Nguyễn Tùng D**, sinh năm 2005; anh **Trần Đức H**, sinh năm 2005 và chị **Nguyễn Thùy L**, sinh năm 2001. Cùng địa chỉ: quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội. Chị T, anh A, chị A, anh D, anh H, chị

L vắng mặt lần thứ ba không có lý do tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Trong đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm. Ngân hàng A. Người đại diện theo ủy quyền là bà Phạm Thị H trình bày:***

Ngày 31/01/2019, ngân hàng A – Chi nhánh Đông Hà Nội và Công ty B có ký kết hợp đồng tín dụng số 1420LAV201900038. Theo đó, Ngân hàng cho công ty vay vốn, cụ thể như sau:

- Số tiền cho vay của Hạn mức tín dụng: 100.000.000.000 đồng. Toàn bộ dư nợ với số tiền là 99.990.000.000 đồng tại Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số 1420LAV201800047 ngày 07/02/2018 được chuyển sang theo dõi tại Hợp đồng tín dụng số 1420LAV201900038. Mục đích vay vốn: Bổ sung vốn lưu động thực hiện kinh doanh vật liệu xây dựng như thép các loại, xi măng và hoạt động nhận thầu thi công xây dựng. Thời hạn của Hạn mức tín dụng là: 12 tháng. Thời hạn hiệu lực cuối cùng của Hạn mức tín dụng là: 31/01/2020. Lãi suất cho vay: 10,5%/năm. Lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn.

- Tài sản bảo đảm gồm:

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ phường Nghĩa Đô, quận Cầu Giấy, 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 BH 731820, số vào sổ cấp GCN: CH 4495/QĐ-UBND/2011 1077 do UBND quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội cấp ngày 10/11/2011 cho ông Hoàng Giang N và bà Lê Thị Thu H theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 1630/-TD ngày 07/9/2017.

+ Quyền sử dụng đất tại địa chỉ Thửa số E32 khu đấu giá QSD đất khu đất 3 ha, xã P, huyện Từ Liêm (Hiện là Thửa số E32 khu đấu giá QSD đất khu đất 3 ha, phường P, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 205409, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H1278, số QĐ: 5698/QĐ-UBND do UBND huyện T, thành phố Hà Nội cấp ngày 10/12/2008, chủ sở hữu ông Hoàng Giang N và bà Lê Thị Thu H theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 1628/-TD, ngày 07/9/2017.

+ Xe ô tô mang Chứng nhận đăng ký xe ô tô số: 159xxx ; Nhãn hiệu : HONDA, Loại xe : Ô tô con, Màu sơn : Ghi Bạc, xe 05 chỗ, Biển số đăng ký 30A-944.xx, Tên chủ xe : Công ty B theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 1632/TD, ngày 07/9/2017.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, Tp. Hà Nội (hiện nay là số nhà xx, ngõ 34 N, quận Nam Từ Liêm, 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 CL249798, số vào sổ cấp GCN: CT-DA 01777 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 16/10/2017, chủ sở hữu : Công ty B theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 2134/ TD ngày 25/10/2017;

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ Lô TT8-3, Khu tái định cư 8,5ha, phường P, quận Bắc Từ Liêm, 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 CM 225926, số vào sổ cấp GCN : CS 50314 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 21/12/2017 cấp cho ông Hoàng Giang N và bà Lê Thị Thu H theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 2690/-TD ngày 27/12/2017;

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ Căn hộ xx khu x khu nhà ở X, phường X, quận Bắc Từ Liêm, 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 CM 092661, số vào sổ cấp GCN: CS 06809 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 05/02/2018 cấp cho ông Hoàng Giang N và bà Lê Thị Thu H theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 287/-TD ngày 08/02/2018;

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ P, phường M, quận Nam Từ Liêm, 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 CN 555635, số vào sổ cấp GCN : CS 12272 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 22/3/2018 cấp cho ông Hoàng Giang N và bà Lê Thị Thu H theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 636/ TD ngày 29/3/2018.

**** Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng đã ký kết:***

- Sau khi ký hợp đồng tín dụng, ngân hàng đã thực hiện giải ngân cho công ty B số tiền là: 108.510.000.000 đồng.

- Doanh số thu nợ là: 114.170.703.281 đồng: trong đó gốc là 108.523.000.000 đồng, lãi là 5.647.703.281 đồng.

- Từ ngày 16/4/2022 các khoản vay đã chuyển sang nợ quá hạn từng phần theo giấy nhận nợ.

- Dư nợ, gốc lãi đến ngày 11/01/2024 là: Nợ gốc: 99.527.000.000 đồng; Lãi trong hạn: 26.001.937.140 đồng; Lãi quá hạn: 23.704.397.001 đồng. Tổng cộng: 149.007.703.441 đồng.

Tại phiên tòa, ngân hàng xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với: Số tiền 507.000.000 đồng trong đó, nợ gốc 450.000.000 đồng, nợ lãi: 57.000.000 đồng và việc xử lý tài sản bảo đảm là: Xe ô tô mang Chứng nhận đăng ký xe ô tô số: 15xxxx ; Nhãn hiệu : HONDA, Loại xe : Ô tô con, Màu sơn : Ghi Bạc, xe 05 chỗ, Biển số đăng ký 30A-944.xx, Tên chủ xe : Công ty B theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 1632/TD, ngày 07/9/2017.

Nay ngân hàng đề nghị Tòa án giải quyết:

- Buộc Công ty B phải trả cho Ngân hàng A số tiền theo hợp đồng tín dụng số 1420LAV201900038 ký ngày 31/01/2019 tính đến ngày 11/01/2024 như sau: Nợ gốc: 99.527.000.000 đồng; Lãi trong hạn: 26.001.937.140 đồng; Lãi quá hạn: 23.704.397.001 đồng. Tổng cộng: 149.007.703.441 đồng.

Công ty B phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 1420LAV201900038 ký ngày 31/01/2019 và các Hợp đồng sửa đổi, bổ sung kèm theo kể từ ngày 12/01/2024 cho đến ngày Công ty B trả hết nợ cho Ngân hàng.

Trường hợp Công ty B không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ cho Ngân hàng, đề nghị Tòa án yêu cầu bên thế chấp tài sản thực hiện trả nợ theo phạm vi, nghĩa vụ bảo đảm của tài sản. Trường hợp bên thế chấp không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, ngay sau khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản đảm bảo nêu trên để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của Công ty B đối với Ngân hàng A. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì Công ty B vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng A.

*** Bị đơn: Công ty B. Người đại diện theo pháp luật là ông Lương Văn S trình bày:**

Ông làm việc tại Công ty B từ năm 2014 và được ông Hoàng Giang N thuê làm giám đốc của công ty và là người đại diện theo pháp luật của công ty từ năm 2014 đến năm 2021. Đến nay, ông không còn làm việc tại công ty B nữa.

Ông xác nhận đối với hợp đồng tín dụng số 1420LAV201900038 ký ngày 31/01/2019; các Hợp đồng sửa đổi, bổ sung và các Giấy nhận nợ kèm theo; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 1630 -TD ngày 07/9/2017; Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 1628 -TD, ngày 07/9/2017; Hợp đồng thế chấp tài sản số 1632 -TD, ngày 07/9/2017; Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 2134 -TD ngày 25/10/2017; Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 2690/ TD ngày

27/12/2017; Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 287/ TD ngày 08/02/2018; Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 636/ TD ngày 29/3/2018 được ký giữa ngân hàng A và Công ty B ông là người đại diện theo pháp luật thay mặt công ty ký. Nhưng thực chất là do ông N là người trực tiếp đàm phán và ký hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp với ngân hàng.

Tài sản đảm bảo cho khoản vay của công ty B bao gồm:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ tổ xx, phường N, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội (hiện nay là Số nhà xx, ngõ xx P, Tổ xx, phường N, quận Cầu Giấy, 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 BH 731820, số vào sổ cấp GCN: CH 4495/QĐ-UBND/2011/1077 do UBND quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội cấp ngày 10/11/2011 cho ông Hoàng Giang N và bà Lê Thị Thu H. Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 1630/-TD ngày 07/9/2017.

- Quyền sử dụng đất tại địa chỉ Thửa số E32 khu đấu giá QSD đất khu đất 3 ha, xã Phú D, huyện Từ Liêm (Hiện là Thửa số xx khu đấu giá QSD đất khu đất x ha, phường P, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 205409, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H1278, số QĐ: 5698/QĐ-UBND do UBND huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội cấp ngày 10/12/2008 cho ông Hoàng Giang N và bà Lê Thị Thu H. Theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 1628/-TD, ngày 07/9/2017.

- Xe ô tô mang Chứng nhận đăng ký xe ô tô số: 15xxxxx ; Nhãn hiệu : HONDA, Loại xe : Ô tô con, Màu sơn : Ghi Bạc, xe 05 chỗ, Biển số đăng ký 30A-944.xx, Tên chủ xe: Công ty B; Nghĩa vụ bảo đảm của tài sản trên được quy định tại Hợp đồng thế chấp tài sản số 1632/-TD, ngày 07/9/2017.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội (hiện nay là ngõ xx N, quận Nam Từ Liêm, 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 CL249798, số vào sổ cấp GCN: CT-DA 01777 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 16/10/2017, chủ sở hữu: Công ty B. Theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 2134/-TD ngày 25/10/2017.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ Lô TT8, Khu tái định cư 8,5ha, phường P, quận Bắc Từ Liêm, 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 CM 225926, số vào sổ cấp GCN : CS 50314 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố

Hà Nội cấp ngày 21/12/2017 cho ông Hoàng Giang N và bà Lê Thị Thu H. Theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 2690/-TD ngày 27/12/2017.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ Căn hộ xx khu x khu nhà ở X, phường X, quận Bắc Từ Liêm, 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 CM 092661, số vào sổ cấp GCN : CS 06809 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 05/02/2018 cho ông Hoàng Giang N và bà Lê Thị Thu H. Theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 287/-TD ngày 08/02/2018.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ P, phường M, quận Nam Từ Liêm, 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 CN 555635, số vào sổ cấp GCN : CS 12272 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 22/3/2018 cho ông Hoàng Giang N và bà Lê Thị Thu H. Theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 636/-TD ngày 29/3/2018.

Ông xác nhận hiện nay Công ty B còn nợ ngân hàng A số tiền theo hợp đồng tín dụng số 1420LAV201900038 ký ngày 31/01/2019 và các hợp đồng tín dụng sửa đổi kèm theo tính đến ngày 10/8/2023, số tiền nợ gốc là: 99.977.000.000 đồng; lãi trong hạn: 26.001.937.140 đồng; và lãi quá hạn là: 17.064.603.481 đồng. Tổng cộng: 143.043.540.621 đồng.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Ông có ý kiến như sau, hiện nay ông không còn làm việc tại công ty nữa, tuy nhiên ông đồng ý phối hợp với các bên để làm việc và tìm ra phương án để giải quyết các vấn đề giữa ngân hàng và công ty B. Hiện nay, công ty B gặp khó khăn về kinh tế và không có khả năng trả nợ cho ngân hàng. Vì vậy, ông đồng ý nếu trong trường hợp công ty B không trả được nợ thì ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xử lý tài sản thế chấp theo quy định pháp luật.

Đối với việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với số tiền 507.000.000 đồng, trong đó, nợ gốc 450.000.000 đồng, nợ lãi: 57.000.000 đồng và việc xử lý tài sản bảo đảm là: Xe ô tô mang Chứng nhận đăng ký xe ô tô số: 15xxxx ; Nhãn hiệu : HONDA, Loại xe : Ô tô con, Màu sơn : Ghi Bạc, xe 05 chỗ, Biển số đăng ký 30A-944.xx, Tên chủ xe : Công ty B theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 1632/-TD, ngày 07/9/2017. Tôi đồng ý và không có ý kiến nào khác.

Ngoài ra, tôi không có yêu cầu hay đề nghị gì khác.

*** Tại bản luận cứ bảo vệ ngày 11/01/2024, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Châu Thành N, ông Hoàng Văn N, ông Nguyễn**

Viết C thống nhất trình bày:

Chúng tôi hoàn toàn đồng ý với lời trình bày cũng như chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công ty B có trách nhiệm thanh toán trả nguyên đơn số tiền nợ gốc và lãi do A xuất trình tại Tòa án tính đến ngày 10/8/2023, số tiền nợ gốc là: 99.977.000.000 đồng; lãi trong hạn: 26.001.937.140 đồng; và lãi quá hạn là: 17.064.603.481 đồng. Tổng cộng: 143.043.540.621 đồng và toàn bộ tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận theo nội dung Hợp đồng tín dụng số 1420LAV201900038 ký ngày 31/01/2019 và các Hợp đồng sửa đổi, bổ sung kèm theo kể từ ngày 11/8/2023 cho đến khi bị đơn trả hết nợ cho nguyên đơn.

Nay do công ty B không có khả năng trả nợ cho nguyên đơn nên công ty B đồng ý phát mại tài sản thế chấp theo nội dung các Hợp đồng thế chấp số: 1630/-TD ngày 07/9/2017; 1628/-TD ngày 07/09/2017; 2134/-TD ngày 25/10/2017; 2690/-TD ngày 27/12/2017; 287/-TD ngày 08/02/2018; 636/-TD ngày 29/03/2018.

Đối với hợp đồng thế chấp tài sản số Hợp đồng thế chấp tài sản số 1632/-TD, ngày 07/9/2017, tài sản bảo đảm là: Xe ô tô mang Chứng nhận đăng ký xe ô tô số: 15xxxxx ; Nhãn hiệu : HONDA, Loại xe : Ô tô con, Màu sơn : Ghi Bạc, xe 05 chỗ, Biển số đăng ký 30A-944.xx, Tên chủ xe : Công ty B. Ông Lương Văn S đã hoàn thành đầy đủ nghĩa vụ được bảo đảm của Hợp đồng thế chấp tài sản số 1632/-TD, ngày 07/9/2017: nộp đủ số tiền nợ gốc là 450.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh 100.000.000 đồng. Vì vậy, đề nghị nguyên đơn khấu trừ số tiền trên và chấp nhận xoá đăng ký giao dịch bảo đảm.

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

1. Ông Hoàng Giang N trình bày:

Ông xác nhận ông và vợ ông là bà Lê Thị Thu H đã ký các hợp đồng thế chấp, cụ thể như sau:

- Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 1630/-TD ngày 07/9/2017. Tài sản đảm bảo là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số tổ xx, phường N, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội (hiện nay là Số nhà xx, ngõ xx P, Tổ xx, phường N, quận Cầu Giấy, 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 BH 731820, số vào sổ cấp GCN: CH 4495/QĐ-UBND/2011/1077 do UBND quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội cấp ngày 10/11/2011 cho ông Hoàng Giang N và bà Lê Thị Thu H.

- Theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 1628/-TD, ngày 07/9/2017. Tài sản đảm bảo là: Quyền sử dụng đất tại địa chỉ Thửa số E32 khu đấu giá QSD

đất khu đất 3 ha, xã P, huyện Từ Liêm (Hiện là Thửa số xx khu đấu giá QSD đất khu đất x ha, phường P, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 205409, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H1278, số QĐ: 5698/QĐ-UBND do UBND huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội cấp ngày 10/12/2008 cho ông Hoàng Giang N và bà Lê Thị Thu H.

- Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 2690/-TD ngày 27/12/2017. Tài sản đảm bảo là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ Lô TT8-3, Khu tái định cư 8,5ha, phường Phú Diễn, quận Bắc Từ Liêm, 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 CM 225926, số vào sổ cấp GCN : CS 50314 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 21/12/2017 cho ông Hoàng Giang N và bà Lê Thị Thu H.

- Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 287/-TD ngày 08/02/2018. Tài sản đảm bảo là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ Căn hộ xx khu x khu nhà ở X, phường X, quận Bắc Từ Liêm, 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 CM 092661, số vào sổ cấp GCN : CS 06809 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 05/02/2018 cho ông Hoàng Giang N và bà Lê Thị Thu H.

- Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 636/-TD ngày 29/3/2018. Tài sản đảm bảo là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ P, phường M, quận Nam Từ Liêm, 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 CN 555635, số vào sổ cấp GCN : CS 12272 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 22/3/2018 cho ông Hoàng Giang N và bà Lê Thị Thu H.

Các tài sản nêu trên của vợ chồng ông là để đảm bảo cho khoản vay của công ty B tại Ngân hàng A.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông có ý kiến như sau: Ông sẽ liên hệ làm việc với công ty để xem xét phương án trả nợ của công ty, sau đó ông sẽ đến làm việc tại ngân hàng và Tòa án để làm việc liên quan đến vụ án này.

Ngoài ra, ông không có yêu cầu hay đề nghị gì khác.

2. Công ty CP Đầu tư xây dựng Thương mại và Bất động sản T. Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn T trình bày:

Ông và ông Hoàng Giang N có mối quan hệ bạn bè với nhau. Khoảng tháng 8/2023, ông N có nói với ông nhà đất tại địa chỉ nhà xx , ngõ xx N (nay là : Số xx

ngõ x B), phường M, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội là của ông N nên nói sẽ cho ông thuê để làm văn phòng giao dịch của Công ty CP Đầu tư xây dựng Thương mại và Bất động sản T và Công ty TNHH P. Tuy nhiên, sau đó ông N không thể ký hợp đồng cho thuê với vợ chồng ông. Do đó, ông và vợ ông mới chỉ treo biển Công ty CP Đầu tư xây dựng Thương mại và Bất động sản T và Công ty TNHH P tại địa chỉ trên nhưng thực tế Công ty CP Đầu tư xây dựng Thương mại và Bất động sản T và Công ty TNHH P có đăng ký kinh doanh và hoạt động tại địa chỉ khác.

Ông xác nhận ông và vợ ông là bà Mạc Thị H hiện nay không sinh sống tại nhà xx, ngõ xx N (nay là : Số xx ngõ x Bát Đồng), phường M, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội. Vợ chồng ông chỉ thi thoảng ở lại vào ban ngày, còn buổi tối vợ chồng ông về ở tại địa chỉ phòng xx , phường Dịch Vọng Hậu, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

Ông đề nghị Tòa án nhân dân quận Ba Đình không đưa Công ty CP Đầu tư xây dựng Thương mại và Bất động sản T; Công ty TNHH P, ông Nguyễn Văn T và bà Mạc Thị H tham gia tố tụng trong vụ án này.

Ông đã được Tòa án giải thích về yêu cầu độc lập, ông đã hiểu và không có yêu cầu độc lập trong vụ án này.

Trong quá trình thụ lý và giải quyết ,Tòa án đã tiến hành tổng đạt hợp lệ và niêm yết các văn bản tố tụng: Thông báo thụ lý vụ án; Thông báo về việc triệu tập lấy lời khai và tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải của đương sự; Quyết định yêu cầu cung cấp chứng cứ; Quyết định xem xét, thẩm định tại chỗ; Quyết định đưa vụ án ra xét xử; Quyết định hoãn phiên tòa. Do các đương sự không thống nhất được với nhau về việc giải quyết vụ án, vì vậy Tòa án không hòa giải được cho các đương sự.

**** Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên Tòa phát biểu quan điểm:***

+ Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tiến hành tố tụng theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

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

Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình được quy định tại các Điều 70, Điều 72; Điều 234 Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Sau khi phân tích nội dung vụ án, đại diện Viện kiểm sát

nhân dân quận Ba Đình đề nghị Hội đồng xét xử: căn cứ Điều 91, 95, 98 Luật tổ chức tín dụng năm 2010; khoản 5 Điều 466 Bộ luật dân sự năm 2015; điểm c khoản 1 Điều 10 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Buộc công ty B thanh toán cho A tổng số tiền tạm tính đến ngày 11/01/2024 cụ thể: Nợ gốc: 99.527.000.000 đồng; Lãi trong hạn: 26.001.937.140 đồng; Lãi quá hạn: 23.704.397.001 đồng. Tổng cộng: 149.007.703.441 đồng theo hợp đồng tín dụng số 1420LAV201900038 ký ngày 31/01/2019; các Hợp đồng sửa đổi, bổ sung và các Giấy nhận nợ kèm theo cho đến khi công ty B trả hết nợ.

Đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 1630/-TD ngày 07/9/2017; Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 1628/-TD, ngày 07/9/2017; Hợp đồng thế chấp tài sản số 1632/-TD, ngày 07/9/2017; Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 2134/-TD ngày 25/10/2017; Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 2690/-TD ngày 27/12/2017; Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 287/-TD ngày 08/02/2018; Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 636/-TD ngày 29/3/2018 là phù hợp với quy định pháp luật cần được chấp nhận.

Tại phiên tòa, ngân hàng xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với: Số tiền 507.000.000 đồng, trong đó, nợ gốc 450.000.000 đồng, nợ lãi: 57.000.000 đồng và việc xử lý tài sản bảo đảm là: Xe ô tô mang Chứng nhận đăng ký xe ô tô số: 15xxxx ; Nhãn hiệu : HONDA, Loại xe : Ô tô con, Màu sơn : Ghi Bạc, xe 05 chỗ, Biển số đăng ký 30A-944.xx, Tên chủ xe : Công ty B theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 1632/-TD, ngày 07/9/2017 là tự nguyện không trái quy định pháp luật nên được chấp nhận.

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

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về tố tụng: Đây là vụ án yêu cầu thanh toán tiền còn nợ theo hợp đồng tín dụng số 1420LAV201900038 ký ngày 31/01/2019; các Hợp đồng sửa đổi, bổ sung và các Giấy nhận nợ kèm theo được ký giữa A với công ty B , mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động thực hiện kinh doanh vật liệu xây dựng như thép các loại, xi măng và hoạt động nhận thầu thi công xây dựng. Do vậy, xác định đây là vụ án tranh chấp kinh doanh thương mại được quy định tại khoản 1 Điều 30 Bộ luật tố

tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ điểm 10.2 của Hợp đồng tín dụng hai bên đã ký kết thỏa thuận về Tòa án có thẩm quyền giải quyết: *“Mọi tranh chấp phát sinh từ hoặc liên quan đến Hợp đồng này được giải quyết trên cơ sở thương lượng giữa các bên. Trong trường hợp không thương lượng được, các bên thống nhất giải quyết tranh chấp tại Tòa án nhân dân cấp có thẩm quyền nơi Ngân hàng A đóng trụ sở”*.

Do công ty B không thanh toán được khoản nợ cho A khi đến hạn trả nợ nên A đã khởi kiện công ty B đến Tòa án nhân dân quận Ba Đình, đề nghị Tòa án giải quyết buộc công ty B phải thanh toán trả A toàn bộ khoản nợ gốc và lãi phát sinh. Căn cứ vào khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và Điều 429 Bộ luật dân sự năm 2015, Tòa án nhân dân quận Ba Đình thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền và còn thời hiệu.

Quá trình giải quyết vụ án, trước thời điểm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, bị đơn không đưa ra yêu cầu phản tố, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không đưa ra yêu cầu độc lập nên Tòa án không có căn cứ để xem xét.

Tại phiên tòa, ngân hàng xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với: Số tiền 507.000.000 đồng, trong đó, nợ gốc 450.000.000 đồng, nợ lãi: 57.000.000 đồng và việc xử lý tài sản bảo đảm là: Xe ô tô mang Chứng nhận đăng ký xe ô tô số: 15xxxx ; Nhãn hiệu : HONDA, Loại xe : Ô tô con, Màu sơn : Ghi Bạc, xe 05 chỗ, Biển số đăng ký 30A-944.xx, Tên chủ xe : Công ty B theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 1632/-TD, ngày 07/9/2017 là tự nguyện không trái quy định pháp luật nên được chấp nhận.

[2] Về nội dung: hợp đồng tín dụng số 1420LAV201900038 ký ngày 31/01/2019; các Hợp đồng sửa đổi, bổ sung và các Giấy nhận nợ kèm theo; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 1630/-TD ngày 07/9/2017; Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 1628/-TD, ngày 07/9/2017; Hợp đồng thế chấp tài sản số 1632/-TD, ngày 07/9/2017; Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 2134/-TD ngày 25/10/2017; Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 2690/-TD ngày 27/12/2017; Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 287/-TD ngày 08/02/2018; Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 636/-TD ngày 29/3/2018 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, A đã giải ngân cho công ty B tổng số tiền là: 108.510.000.000 đồng thông qua các giấy nhận nợ kèm theo hợp đồng tín dụng. Công ty B bắt đầu phát sinh nợ quá hạn tại ngân hàng A – Chi nhánh Đông Hà Nội kể từ ngày 16/4/2022. Từ ngày 16/4/2022 các khoản vay của công ty B tại A đã chuyển sang nợ quá hạn từng phần theo giấy nhận nợ. theo quy định của pháp luật. Và từ thời điểm vi phạm nghĩa vụ trả nợ đến nay công ty B không trả

được khoản tiền nào cho A.

Tại phiên tòa hôm nay, A xác nhận công ty B còn nợ A số tiền tạm tính đến ngày 11/01/2024, cụ thể: Nợ gốc: 99.527.000.000 đồng; Lãi trong hạn: 26.001.937.140 đồng; Lãi quá hạn: 23.704.397.001 đồng. Tổng cộng: 149.007.703.441 đồng.

Hội đồng xét xử nhận thấy: Hợp đồng tín dụng số 1420LAV201900038 ký ngày 31/01/2019; các Hợp đồng sửa đổi, bổ sung và các Giấy nhận nợ kèm theo được các bên ký kết có hình thức và nội dung phù hợp với quy định của pháp luật. Trong hợp đồng này, các bên tự nguyện giao kết thực hiện hợp đồng và cam kết chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung hợp đồng, tại thời điểm ký hợp đồng các bên đều có đầy đủ năng lực về hành vi dân sự theo quy định của pháp luật, nội dung thỏa thuận không vi phạm điều cấm và không trái đạo đức xã hội. Do đó, xác định đây là hợp đồng hợp pháp có hiệu lực thi hành đối với các bên và phù hợp với các quy định của Luật các tổ chức tín dụng và Bộ luật dân sự năm 2015.

Quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng số 1420LAV201900038 ký ngày 31/01/2019; các Hợp đồng sửa đổi, bổ sung và các Giấy nhận nợ kèm theo. Căn cứ Điều 5.10 của hợp đồng tín dụng, công ty B đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán kể từ ngày 16/4/2022. Do vậy, A đã chuyển toàn bộ khoản vay của công ty B sang nợ quá hạn. Nay A khởi kiện buộc bị đơn phải thanh toán cho A số tiền còn nợ tính đến ngày 11/01/2024, cụ thể: Nợ gốc: 99.527.000.000 đồng; Lãi trong hạn: 26.001.937.140 đồng; Lãi quá hạn: 23.704.397.001 đồng. Tổng cộng: 149.007.703.441 đồng.

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

[3] Đối với yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm của A: Xét yêu cầu đề nghị Tòa án tuyên khi bản án có hiệu lực pháp luật, bị đơn không thanh toán trả cho A nợ gốc và nợ lãi thì A có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xử lý tài sản bảo đảm để thi hành án. Hội đồng xét xử thấy:

- Đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 1630/-TD số công chứng 2780/2017/HĐTC, quyền số 28/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/9/2017 được ký tại Văn phòng Công chứng Hoàn Kiếm giữa A và ông Hoàng

Giang N, bà Lê Thị Thu H. Ông N, bà H đã đồng ý thế chấp tài sản của mình là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại tổ xx, phường N, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội (hiện nay là Số nhà xx, ngõ xx P, Tổ xx, phường N, quận Cầu Giấy, 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 BH 731820, số vào sổ cấp GCN: CH 4495/QĐ-UBND/2011/1077 do UBND quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội cấp ngày 10/11/2011 cho ông Hoàng Giang N và bà Lê Thị Thu H để đảm bảo cho khoản vay của công ty B.

- Đối với Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 1628/-TD, số công chứng 2779/2017/HĐTC, quyền số 28/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/9/2017 được ký tại Văn phòng Công chứng H giữa A và ông Hoàng Giang N, bà Lê Thị Thu H. Ông N, bà H đã đồng ý thế chấp tài sản của mình là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số E32 khu đấu giá QSD đất khu đất 3 ha, xã P, huyện Từ Liêm (Hiện là Thửa số xx khu đấu giá QSD đất khu đất x ha, phường P, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 205409, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H1278, số QĐ: 5698/QĐ-UBND do UBND huyện T, thành phố Hà Nội cấp ngày 10/12/2008 cho bà Lê Thị Minh H. Bà Lê Thị Minh H đã chuyển nhượng cho ông Hoàng Giang N và bà Lê Thị Thu H theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2030.2009/HĐMBND ngày 09/4/2009.

- Đối với Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 2134/-TD, số công chứng 3265/2017/HĐTC, quyền số 33/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/10/2017 được ký tại Văn phòng Công chứng Hoàn Kiếm giữa A và công ty B. Công ty B đã đồng ý thế chấp tài sản của mình là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội (hiện nay là ngõ xx N, quận Nam Từ Liêm, 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 CL249798, số vào sổ cấp GCN: CT-DA 01777 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 16/10/2017 cho công ty B để đảm bảo cho khoản vay của công ty B.

- Đối với Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 2690/-TD, số công chứng 3987/2017/HĐTC, quyền số 40/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/12/2017 được ký tại Văn phòng Công chứng Hoàn Kiếm giữa A và ông Hoàng Giang N, bà Lê Thị Thu H. Ông N, bà H đã đồng ý thế chấp tài sản của mình là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ Lô TT8-3, Khu tái định cư 8,5ha, phường P, quận Bắc Từ Liêm, 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 CM 225926, số vào sổ cấp GCN : CS 50314 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố

Hà Nội cấp ngày 21/12/2017 cho ông Hoàng Giang N và bà Lê Thị Thu H để đảm bảo cho khoản vay của công ty B.

- Đối với Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 287/-TD, số công chứng 383/2018/HĐTC, quyền số 04/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/02/2018 được ký tại Văn phòng Công chứng Hoàn Kiếm giữa A và ông Hoàng Giang N, bà Lê Thị Thu H. Ông N, bà H đã đồng ý thế chấp tài sản của mình là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ Căn hộ xx khu x khu nhà ở X, phường X, quận Bắc Từ Liêm, 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 CM 092661, số vào sổ cấp GCN : CS 06809 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 05/02/2018 cho ông Hoàng Giang N và bà Lê Thị Thu H để đảm bảo cho khoản vay của công ty B.

- Đối với Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 636/-TD, số công chứng 748/2018/HĐTC, quyền số 08/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/3/2018 được ký tại Văn phòng Công chứng Hoàn Kiếm giữa A và ông Hoàng Giang N, bà Lê Thị Thu H. Ông N, bà H đã đồng ý thế chấp tài sản của mình là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ P, phường M, quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội (nay là phường P, quận Nam Từ Liêm, 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 CN 555635, số vào sổ cấp GCN : CS 12272 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 22/3/2018 cho ông Hoàng Giang N và bà Lê Thị Thu H để đảm bảo cho khoản vay của công ty B.

Như vậy, các tài sản nêu trên bảo đảm cho khoản vay của công ty B tại A. Việc công ty B, ông Hoàng Giang N, bà Lê Thị Thu H ký hợp đồng thế chấp tài sản là hoàn toàn tự nguyện không trái quy định pháp luật, không bị ép buộc và các bên tham gia ký kết có đầy đủ năng lực dân sự và đã được công ty B, ông Hoàng Giang N, bà Lê Thị Thu H đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định pháp luật. Công ty B, ông Hoàng Giang N, bà Lê Thị Thu H dùng tài sản của mình để đảm bảo cho khoản vay của Công ty B theo các Hợp đồng tín dụng là phù hợp với quy định của pháp luật.

Như vậy, có đủ căn cứ để xác nhận các hợp đồng thế chấp nêu trên có giá trị pháp lý. Vì vậy, yêu cầu của A đề nghị Tòa án tuyên khi án có hiệu lực pháp luật mà bị đơn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ khoản nợ thì A có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý các tài sản bảo đảm để đảm bảo thi hành án là có căn cứ nên được chấp nhận.

[4] Do bị đơn không đưa ra yêu cầu phản tố; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không đưa ra yêu cầu độc lập nên Tòa án không xem xét. Dành quyền khởi kiện bằng một vụ án khác trong trường hợp các đương sự có yêu cầu theo quy

định của pháp luật.

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

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

- Nguyên đơn; bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật;

- Vì các căn cứ nhận định trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 30; Điều 35, Điều 39; khoản 1 Điều 147, Điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 228; Điều 271; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ các Điều 463; Điều 466; Điều 468 Điều 470; Điều 295; Điều 298; Điều 318; Điều 319; Điều 321; Điều 323; Điều 325 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 127 Luật Đất đai 2003; Căn cứ Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Căn cứ Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về “Giao dịch bảo đảm”. Căn cứ Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22 tháng 02 năm 2012 về việc sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định số 163/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm. Căn cứ Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 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. Căn cứ vào Luật phí và lệ phí số: 97/2015/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2015; Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 A.

- Xác nhận Công ty B còn nợ Ngân hàng A tổng số tiền còn nợ theo hợp đồng tín dụng số 1420LAV201900038 ký ngày 31/01/2019; các Hợp đồng sửa đổi, bổ sung và các Giấy nhận nợ kèm theo tạm tính đến ngày 11/01/2024 là: Nợ gốc: **99.527.000.000** (*Chín mươi chín tỷ, năm trăm hai mươi bảy triệu*) đồng; Lãi trong hạn: **26.001.937.140** (*Hai mươi sáu tỷ, không trăm linh một triệu, chín trăm ba mươi bảy nghìn, một trăm bốn mươi đồng*) đồng; Lãi quá hạn: **23.704.397.001** (*Hai mươi ba tỷ, bảy trăm linh tư triệu, ba trăm chín mươi bảy nghìn, không trăm linh một*) đồng. Tổng cộng: **149.007.703.441** (*Một trăm bốn mươi chín tỷ, không trăm linh bảy triệu, bảy trăm linh ba nghìn, bốn trăm bốn mươi một*) đồng.

- Buộc Công ty B phải trả cho Ngân hàng A tổng số tiền còn nợ theo hợp đồng

tín dụng số 1420LAV201900038 ký ngày 31/01/2019; các Hợp đồng sửa đổi, bổ sung và các Giấy nhận nợ kèm theo tạm tính đến ngày 11/01/2024 là: Nợ gốc: **99.527.000.000** (*Chín mươi chín tỷ, năm trăm hai mươi bảy triệu*) đồng; Lãi trong hạn: **26.001.937.140** (*Hai mươi sáu tỷ, không trăm linh một triệu, chín trăm ba mươi bảy nghìn, một trăm bốn mươi đồng*) đồng; Lãi quá hạn: **23.704.397.001** (*Hai mươi ba tỷ, bảy trăm linh tư triệu, ba trăm chín mươi bảy nghìn, không trăm linh một*) đồng. Tổng cộng: **149.007.703.441** (*Một trăm bốn mươi chín tỷ, không trăm linh bảy triệu, bảy trăm linh ba nghìn, bốn trăm bốn mươi một*) đồng.

Kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử sơ thẩm, Công ty B còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi đối với khoản tiền nợ gốc chậm trả cho đến ngày thực tế thanh toán hết nợ cho Ngân hàng A theo mức lãi suất mà hai bên thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng số 1420LAV201900038 ký ngày 31/01/2019; các Hợp đồng sửa đổi, bổ sung và các Giấy nhận nợ kèm theo hai bên đã ký.

Trường hợp trong hợp đồng tín dụng các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của nguyên đơn cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho nguyên đơn cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của nguyên đơn cho vay.

2. Trường hợp Công ty B không trả được nợ, Ngân hàng A có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý, phát mại tài sản đảm bảo để thu hồi nợ, là:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại tổ xx, phường N, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội (hiện nay là Số nhà xx, ngõ xx P, Tổ xx, phường N, quận Cầu Giấy, 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 BH 731820, số vào sổ cấp GCN: CH 4495/QĐ-UBND/2011/1077 do UBND quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội cấp ngày 10/11/2011 cho Hoàng Giang N và bà Lê Thị Thu H. Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 1630/-TD số công chứng 2780/2017/HĐTC, quyền số 28/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/9/2017.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số E32 khu đấu giá QSD đất khu đất 3 ha, xã P, huyện Từ Liêm (Hiện là Thửa số xx khu đấu giá QSD đất khu đất x ha, phường P, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 205409, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H1278, số QĐ: 5698/QĐ-UBND do UBND huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội cấp ngày 10/12/2008 cho bà Lê Thị Minh Hà. Bà Lê Thị Minh Hà đã chuyển nhượng cho ông Hoàng Giang N và bà Lê Thị Thu H theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2030.2009/HĐMBND ngày 09/4/2009. Theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 1628/-TD, số công chứng 2779/2017/HĐTC, quyền số 28/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/9/2017.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội (hiện nay là ngõ xx Nguyễn Hoàng, quận Nam Từ Liêm, 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 CL249798, số vào sổ cấp GCN: CT-DA 01777 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 16/10/2017 cho công ty B. Theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 2134/-TD, số công chứng 3265/2017/HĐTC, quyền số 33/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/10/2017.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ Lô TT8-3, Khu tái định cư 8,5ha, phường P, quận Bắc Từ Liêm, 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 CM 225926, số vào sổ cấp GCN : CS 50314 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 21/12/2017 cho ông Hoàng Giang N và bà Lê Thị Thu H. Theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 2690/-TD, số công chứng 3987/2017/HĐTC, quyền số 40/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/12/2017.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ Căn hộ xx khu x khu nhà ở X, phường X, quận Bắc Từ Liêm, 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 CM 092661, số vào sổ cấp GCN : CS 06809 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 05/02/2018 cho ông Hoàng Giang N và bà Lê Thị Thu H. Theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 287/-TD, số công chứng 383/2018/HĐTC, quyền số 04/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/02/2018.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ P, phường M, quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội (nay là phường Phú Đô, quận Nam Từ Liêm, 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 CN 555635, số vào sổ cấp GCN : CS 12272 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 22/3/2018 cho ông Hoàng Giang N và bà Lê Thị Thu H. Theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 636/-TD, số công chứng 748/2018/HĐTC, quyền số 08/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/3/2018

Số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp nêu trên sẽ được thanh toán toàn bộ nợ trong các hợp đồng tín dụng nêu trên, nếu có dư Ngân hàng A phải trả lại cho bên thế chấp, nếu thiếu thì bên vay tiền tiếp tục phải trả cho Ngân hàng A số tiền còn thiếu.

3. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng A đối với: Số tiền 507.000.000 (Năm trăm linh bảy triệu) đồng, trong đó nợ gốc 450.000.000 (Bốn trăm năm mươi triệu) đồng, nợ lãi: 57.000.000 (Năm mươi bảy triệu) đồng và yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm là: Xe ô tô mang Chứng nhận đăng ký xe ô tô số: 15xxxx ; Nhân hiệu :

HONDA, Loại xe : Ô tô con, Màu sơn : Ghi Bạc, xe 05 chỗ, Biển số đăng ký 30A-944.xx, Tên chủ xe : Công ty B theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 1632/-TD, ngày 07/9/2017 là tự nguyện không trái quy định pháp luật nên được chấp nhận.

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

5. Về án phí sơ thẩm:

- Công ty B phải chịu **257.007.703** (*Hai trăm năm mươi bảy triệu, không trăm linh bảy nghìn, bảy trăm linh ba*) đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm (chưa nộp).

- Ngân hàng A không phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm và được trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là **125.000.000** (*Một trăm hai mươi lăm triệu*) đồng theo biên lai thu số 0008119 ngày 15 tháng 8 năm 2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.

Quyền kháng cáo: Án xử công khai sơ thẩm, nguyên đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày 11/01/2024. Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết hợp lệ.

Trường hợp bản án được thi hành án theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7, 7a và Điều 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội;
- Viện kiểm sát nhân dân quận Ba Đình;
- Chi cục THA dân sự quận Ba Đình;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Nhung