

Bản án số: 12/2025/KDTM-ST
Ngày 27-8-2025
V/v: *Tranh chấp hợp đồng tín
dụng*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 5 - HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Vũ Quang Dũng

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Viết Tuấn

Ông Lương Văn Thoại

- Thư ký phiên toà: Ông Nguyễn Văn Hạnh - Thư ký Toà án nhân dân khu
vực 5 - Hà Nội.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 5 - Hà Nội tham gia phiên
toà:** Ông Vũ Văn Thế - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân khu vực 5 - Hà Nội
xét xử sơ thẩm công khai vụ án Kinh doanh thương mại thụ lý số
16/2024/TLST-KDTM ngày 16/10/2024 về việc: “Tranh chấp hợp đồng tín
dụng”; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 55/2025/QĐXX-KDTMST ngày
12/6/2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP C (Gọi tắt là V)

Địa chỉ: Số A T, phường C, quận H, thành phố Hà Nội (nay là số A T,
phường C, thành phố Hà Nội).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Minh B - Chức vụ: Chủ tịch Hội
đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền:

1. Ông Bùi Minh H - Chức vụ: Phó Giám đốc Chi nhánh Đ2; vắng mặt;
2. Ông Huỳnh Ngọc L - Chức vụ: Phó phòng Tổng hợp - Chi nhánh Đ2; có
mặt;
3. Ông Dương Minh Đ - Trưởng phòng G - Chi nhánh Đ2; có mặt;
- 4 Ông Lê Đức T - Cán bộ phòng Tổng hợp - Chi nhánh Đ2; vắng mặt;

(Theo văn bản ủy quyền lại số 160/UQ-CNDHN-TH ngày 16/7/2024 của Giám đốc V - Chi nhánh Đ2).

- **Bị đơn: Công ty cổ phần X (Gọi tắt là Công ty X).**

Địa chỉ: Thôn Y, xã Y, huyện G, thành phố Hà Nội (Nay là Thôn Y, xã P, thành phố Hà Nội).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Hải H1 - Chức vụ: Giám đốc; vắng mặt.

- **Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:**

1. Ông Trần Hải H1, sinh năm 1977; trú tại: Số A, ngõ A, đường G, phường T, quận T, thành phố Hà Nội (nay là Số A, ngõ A, đường G, phường P, thành phố Hà Nội); vắng mặt;

2. Ông Nguyễn Văn L1, sinh năm 1962; vắng mặt;

3. Bà Lương Thị Đ1, sinh năm 1961; vắng mặt;

4. Anh Nguyễn Văn Q, sinh năm 1983; có mặt;

5. Chị Đỗ Thị Y, sinh năm 1983; vắng mặt;

6. Cháu Nguyễn Tuấn A, sinh năm 2005 (con anh Q và chị Y).

7. Cháu Nguyễn Công D, sinh năm 2018 (con anh Q và chị Y).

8. Cháu Nguyễn Thiện N, sinh năm 2019 (con anh Q và chị Y).

9. Anh Nguyễn Văn Q1, sinh năm 1987; vắng mặt;

10. Chị Trương Thị H2, sinh năm 1989; vắng mặt;

11. Cháu Nguyễn Thùy L2, sinh năm 2007 (con anh Q1 và chị H2).

12. Cháu Nguyễn Quỳnh A1, sinh năm 2010 (con anh Q1 và chị H2).

13. Cháu Nguyễn Thế A2, sinh năm 2012 (Con anh Q1 và chị H2).

14. Cháu Nguyễn Tuấn T1, sinh năm 2017 (con anh Q1 và chị H2).

Cùng trú tại: Thôn T, xã Y, huyện Y, tỉnh Bắc Ninh (nay là Thôn T, xã Y, tỉnh Bắc Ninh).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện và các bản tự khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn trình bày:

Ngân hàng TMCP C với Công ty cổ phần X có ký Hợp đồng cho vay số 118/2023-HĐCVHM/NHCT131-ATP ngày 15/6/2023. Ngân hàng đã giải ngân cho Công ty X qua các Giấy nhận nợ sau:

TT	Giấy nhận nợ ngày	số tiền giải ngân	số tài khoản nhận nợ	nợ gốc đã trả	nợ gốc chưa trả	nợ lãi trong hạn	nợ lãi quá hạn	ngày vay	ngày đến hạn trả nợ cuối	mục đích vay vốn	thời hạn vay	lãi suất t/n ăm	lãi quá hạn	ngày chuyển nợ quá hạn
----	-------------------	-------------------	----------------------	---------------	-----------------	------------------	----------------	----------	--------------------------	------------------	--------------	-----------------	-------------	------------------------

									cùng					
1	12/12/2023	455.000.000 đồng	800006101377	0 đồng	455.000.000 đồng	60.770.548 đồng	30.825.114 đồng	12/12/2023	13/05/2024	Thanh toán tiền mua hàng	05 tháng	9%	150% lãi suất cho vay trong hạn	26/04/2024
2	13/12/2023	390.000.000 đồng	801006104619	0 đồng	390.000.000 đồng	54.813.699 đồng	27.865.470 đồng	13/12/2023	13/05/2024	Thanh toán tiền mua hàng	05 tháng	9%	150% lãi suất cho vay trong hạn	26/04/2024
3	20/12/2023	509.573.869 đồng	801006120969	0 đồng	509.573.869 đồng	68.059.523 đồng	34.077.386 đồng	20/12/2023	20/05/2024	Thanh toán tiền mua hàng	05 tháng	9%	150% lãi suất cho vay trong hạn	26/04/2024
4	05/02/2024	815.400.000 đồng	801006215899	0 đồng	815.400.000 đồng	108.906.165 đồng	49.869.555 đồng	5/2/2024	5/7/2024	Thanh toán tiền mua hàng	05 tháng	9%	150% lãi suất cho vay trong hạn	26/04/2024
5	04/12/2023	243.640.000 đồng	802006083878	0 đồng	243.640.000 đồng	32.540.959 đồng	16.717.945 đồng	4/12/2023	6/5/2024	Thanh toán tiền mua hàng	05 tháng	9%	150% lãi suất cho vay trong hạn	26/04/2024
6	12/01/2024	715.000.000 đồng	802006164484	715.000.000 đồng	0 đồng	33.438.493 đồng	11.864.636 đồng	25/08/2023	25/01/2024	Thanh toán tiền mua hàng	05 tháng	9%	150% lãi suất cho vay trong hạn	26/04/2024
7	16/01/2024	1.245.000.000 đồng	802006171262	0 đồng	1.245.000.000 đồng	159.282.823 đồng	77.931.112 đồng	16/01/2024	17/06/2024	Thanh toán tiền mua hàng	05 tháng	9%	150% lãi suất cho vay trong hạn	26/04/2024
8	17/01/2024	888.170.855 đồng	802006175198	0 đồng	888.170.855 đồng	118.625.560 đồng	56.305.735 đồng	17/01/2024	17/06/2024	Thanh toán tiền mua hàng	05 tháng	9%	150% lãi suất cho vay trong hạn	26/04/2024
9	21/02/2024	620.745.120 đồng	802006227713	620.745.120 đồng	0 đồng	29.668.215 đồng	7.303.244 đồng	21/02/2024	22/07/2024	Thanh toán tiền mua hàng	05 tháng	9%	150% lãi suất cho vay trong hạn	26/04/2024
10	21/12/2024	367.065.000 đồng	803006124087	0 đồng	367.065.000 đồng	49.025.805 đồng	24.501.598 đồng	21/12/2023	21/05/2024	Thanh toán tiền mua hàng	05 tháng	9%	150% lãi suất cho vay trong hạn	26/04/2024
11	17/01/2024	950.573.556 đồng	803006174037	950.573.556 đồng	0 đồng	44.455.591 đồng	15.182.152 đồng	17/01/2024	17/06/2024	Thanh toán tiền mua hàng	05 tháng	9%	150% lãi suất cho vay trong hạn	26/04/2024
12	21/11/2023	297.001.250 đồng	804006056288	0 đồng	297.001.250 đồng	39.192.318 đồng	20.442.095 đồng	21/11/2023	22/04/2024	Thanh toán tiền mua hàng	05 tháng	9%	150% lãi suất cho vay trong hạn	26/04/2024
13	11/01/2024	615.000.000 đồng	804006162099	615.000.000 đồng	0 đồng	28.761.781 đồng	10.276.748 đồng	11/1/2024	11/6/2024	Thanh toán tiền	05 tháng	9%	150% lãi	26/04/2024

										mua hàng			suất cho vay trong hạn	
14	22/01/2024	346.690.976 đồng	805006183450	20.681.324 đồng	326.009.652 đồng	44.509.592 đồng	20.693.743 đồng	22/01/2024	24/06/2024	Thanh toán tiền mua hàng	05 tháng	9%	150% lãi suất cho vay trong hạn	26/04/2024
15	15/11/2023	871.888.629 đồng	806006043726	379.943.000 đồng	491.945.629 đồng	97.431.753 đồng	51.778.679 đồng	15/11/2023	15/04/2024	Thanh toán tiền mua hàng	05 tháng	9%	150% lãi suất cho vay trong hạn	26/04/2024
16	30/11/2023	240.000.000 đồng	809006077248	0 đồng	240.000.000 đồng	32.054.794 đồng	16.586.967 đồng	30/11/2023	2/5/2024	Thanh toán tiền mua hàng	05 tháng	9%	150% lãi suất cho vay trong hạn	26/04/2024
17	10/1/2024	550.000.000 đồng	809006159396	0 đồng	550.000.000 đồng	73.458.904 đồng	35.346.224 đồng	10/1/2024	10/6/2024	Thanh toán tiền mua hàng	05 tháng	9%	150% lãi suất cho vay trong hạn	26/04/2024
18	22/02/2024	278.000.000 đồng	809006229192	278.000.000 đồng	0 đồng	13.229.753 đồng	3.262.851 đồng	22/02/2024	22/07/2024	Thanh toán tiền mua hàng	05 tháng	9%	150% lãi suất cho vay trong hạn	26/04/2024

Đề đảm bảo khoản vay theo Hợp đồng tín dụng trên, Công ty X thế chấp 02 tài sản đảm bảo là:

+ Tài sản 1: “Quyền sử dụng đất diện tích 456m² và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 184, tờ bản đồ số: 28, địa chỉ thôn T, xã Y, huyện Y, tỉnh Bắc Ninh (nay là thôn T, xã Y, tỉnh Bắc Ninh) theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BS135387, số vào sổ cấp GCNQSDĐ: CH000365 do UBND huyện Y, tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 18/3/2014. Theo hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 6036, quyền số 02/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/8/2023 được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 04/8/2023 tại Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện Y”. (Ngày 18/01/2023 Văn phòng Đ3 chi nhánh huyện Y xác nhận chuyển nhượng cho ông Trần Hải H1).

+ Tài sản 2: “Quyền sử dụng đất diện tích 200m² và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 21a, tờ bản đồ số: 53, địa chỉ thôn T, xã T, huyện Đ, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BG103757, số vào sổ cấp GCNQSDĐ: 5610.QĐ.UBND.2011 CH.00857.2011 do UBND huyện Đ, thành phố Hà Nội cấp ngày 30/12/2011 mang tên Trần Hải H1. Theo hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 716.2023/HĐTC, quyền số 02/2023 TP/CC-

SCC/HĐGD ngày 09/6/2023 được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 14/6/2023 tại Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện Đ”.

Đến nay, Công ty X đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi theo quy định tại Hợp đồng tín dụng và các Giấy nhận nợ trên với Ngân hàng TMCP C - Chi nhánh Đ2. Ngân hàng đã tích cực kiểm tra, đôn đốc và rất nhiều lần làm việc với Công ty X nhưng vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo quy định.

Do vậy, Ngân hàng TMCP C đề nghị Toà án giải quyết những nội dung sau:

1. Ngân hàng xin rút một phần yêu cầu xử lý đối với tài sản thế chấp là “Quyền sử dụng đất diện tích 200m² và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 21a, tờ bản đồ số: 53, địa chỉ thôn T, xã T, huyện Đ, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BG103757, số vào sổ cấp GCNQSDĐ: 5610.QĐ.UBND.2011 CH.00857.2011 do UBND huyện Đ, thành phố Hà Nội cấp ngày 30/12/2011 mang tên Trần Hải H1. Theo hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 716.2023/HĐTC, quyển số 02/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/6/2023 được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 14/6/2023 tại Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện Đ” và số tiền 3.200.000.000 đồng đã nêu trong đơn khởi kiện ngày 16/7/2024.

2. Buộc Công ty cổ phần X phải trả nợ cho Ngân hàng TMCP C tổng số tiền tạm tính đến hết ngày 27/8/2025 là: 8.417.863.785 đồng. Trong đó: Nợ gốc là 6.818.806.255 đồng, nợ lãi trong hạn là 1.088.226.276 đồng, nợ lãi phạt quá hạn là 510.831.254 đồng.

3. Buộc Công ty cổ phần X có nghĩa vụ tiếp tục trả nợ lãi quá hạn cho Ngân hàng TMCP C theo mức lãi suất nợ quá hạn đã thỏa thuận trong các hợp đồng cho vay trên số nợ gốc thực tế kể từ ngày 28/8/2025 cho đến khi kết thúc vụ án.

4. Trong trường hợp Công ty cổ phần X không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, đề nghị Tòa án xử lý tài sản thế chấp đã nêu ở trên và các tài sản khác theo quy định của pháp luật để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

** Bị đơn là Công ty cổ phần X do ông Trần Hải H1 làm người đại diện theo pháp luật đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:*

Công ty X xác nhận có ký với Ngân hàng TMCP C - Chi nhánh Đ2 Hợp đồng cho vay số 118/2023-HĐCVHM/NHCT131-ATP ngày 15/6/2023. Công ty đã nhận giải ngân của Ngân hàng qua các Giấy nhận nợ như ngân hàng trình

bày. Công ty xác nhận số tiền còn nợ tại ngân hàng như Ngân hàng trình bày. Công ty có trách nhiệm trả số tiền còn nợ trên cho Ngân hàng.

Để đảm bảo khoản vay theo Hợp đồng tín dụng trên Công ty X đã thế chấp 02 tài sản đảm bảo là:

+ Tài sản 1: “Quyền sử dụng đất diện tích 456m² và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 184, tờ bản đồ số: 28, địa chỉ thôn T, xã Y, huyện Y, tỉnh Bắc Ninh theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BS135387, số vào sổ cấp GCN QSDĐ: CH000365 do UBND huyện Y, tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 18/3/2014. Theo hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 6036, quyền số 02/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/8/2023 được Đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 04/8/2023 tại Văn phòng Đ3 chi nhánh huyện Y”. (Ngày 18/01/2023, Văn phòng Đ3 chi nhánh huyện Y xác nhận chuyển nhượng cho ông Trần Hải H1).

+ Tài sản 2: “Quyền sử dụng đất diện tích 200m² và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 21a, tờ bản đồ số: 53, địa chỉ thôn T, xã T, huyện Đ, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BG103757, số vào sổ cấp GCNQSDĐ: 5610.QĐ.UBND.2011 CH.00857.2011 do UBND huyện Đ, thành phố Hà Nội cấp ngày 30/12/2011 mang tên Trần Hải H1. Theo hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 716.2023/HĐTC, quyền số 02/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/6/2023 được Đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 14/6/2023 tại Văn phòng Đ3 chi nhánh huyện Đ”.

Trong các tháng sau khi giải ngân, Công ty không có được nguồn vốn kinh doanh mà vẫn phải đóng các nghĩa vụ lãi phát sinh với ngân hàng nên rất khó khăn cho hoạt động của Công ty. Mặt khác, sau khủng hoảng của đại dịch covid, nền kinh tế Việt Nam bị suy giảm sức mua, các đại lý và nhà phân phối của công ty G1 nên công ty không thu hồi kịp thời được vốn gốc và công nợ với khách hàng. Nhóm anh Q không hỗ trợ thực hiện nghĩa vụ đóng lãi cho Ngân hàng. Tôi muốn giữ Công ty nên phải tự xoay sở đóng lãi cho Ngân hàng, sau một thời gian Công ty quá khó khăn nên đã để xảy ra quá hạn nghĩa vụ trả nợ với Ngân hàng. Tôi đã lên Ngân hàng làm việc xin cơ cấu thời gian trả nợ để đi gặp các chủ tài sản và các bên liên quan để giải quyết tài sản cho Ngân hàng. Công ty đã trả được cho Ngân hàng số tiền nợ gốc là 3.579.943.000 đồng.

Nay, tôi xác nhận số nợ như Ngân hàng trình bày và có trách nhiệm, nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng. Đồng thời tôi cũng xin Ngân hàng và Tòa án tạo điều kiện về thời gian để tôi thu xếp tiền trả nợ cho Ngân hàng. Do Công ty của tôi

đang gặp rất nhiều khó khăn nên đề nghị Ngân hàng miễn giảm một phần hoặc toàn bộ phần nợ lãi cho chúng tôi. Số tiền tôi thu xếp trả được cho Ngân hàng thì sẽ trừ vào số tiền nợ gốc.

** Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - anh Nguyễn Văn Q trình bày:* Trong quá trình tôi thế chấp tài sản ở Ngân hàng S đã hết kỳ hạn vay do tôi chưa đủ tài chính để trả Ngân hàng bên Bắc Ninh thì có người giới thiệu bên đứng ra đáo hạn cho. Đó là chị L3 bên vi bằng, sau thời gian nói chuyện và bàn bạc và đi đến thống nhất là bên chị L3 và anh Vũ Đức Q2 đứng ra rút sổ đỏ cho tôi và chị phải ký 1 số giấy tờ cần thiết để rút sổ đỏ ở ngân hàng S nhưng trong quá trình rút sổ đỏ thì không thấy bên vi bằng chỗ chị L3 đứng ra xử lý mà sau đó chị L3 có bảo là anh H1 là người đứng ra rút sổ đỏ. Theo tôi được biết thì anh Vũ Đức Q2 và chị L3 rút sổ đỏ cho tôi bằng cách là thế chấp tài sản của gia đình tôi tại Ngân hàng TMCP C với người vay là Công ty X do anh Trần Hải H1 làm giám đốc Công ty thì lúc đó tôi và anh H1 mới biết nhau. Anh H1 và chị L3 sau này còn bảo tôi ký kết những giấy tờ liên quan đến sổ đất nhà tôi, sau đó bên vi bằng làm giấy tờ thì tôi không được giấy tờ gì. Sau tôi có đóng lãi tháng đầu tiên là bên vi bằng thu lãi, tháng sau anh H1 có điện cho tôi là không phải đóng lãi bên đây nữa mà 2 anh em mình làm việc với nhau vì anh H1 là người cầm sổ đất nhà tôi. Tổng tiền anh H1 rút sổ đỏ nhà tôi ở S và đưa cho tôi là 2.000.000.000 đồng. Những tháng sau, tôi có gọi điện cho anh H1 thì anh H1 bảo sổ nhà chưa làm xong tôi hỏi anh để xem đóng lãi hàng tháng như thế nào thì không thấy anh nhắc đến đóng lãi gì cả, có gọi điện nhắn tin thì anh H1 bảo đang làm việc với bên Ngân hàng có gì anh điện. Anh có đưa bên Ngân hàng vào nhà tôi 4 - 5 lần, tôi có hỏi thì anh bảo là đất nhà em lằng nhằng gì đó cũng không nhớ và không thấy anh H1 bảo gì.

Nay, trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì tôi cùng anh H1 sẽ phối hợp với nhau để trả nợ cho Ngân hàng.

** Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 5 - Hà Nội phát biểu quan điểm về việc chấp hành pháp luật tố tụng dân sự và quan điểm về việc giải quyết vụ án như sau:*

- Về tố tụng: Tòa án nhân dân huyện G, thành phố Hà Nội nay là Tòa án nhân dân khu vực 5 - Hà Nội đã thụ lý và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

+ Thẩm phán lập hồ sơ, xác minh, thu thập chứng cứ, tiến hành giao các văn bản tố tụng và tiến hành các trình tự, thủ tục đúng quy định của pháp luật. Hội đồng xét xử tiến hành tố tụng tại phiên toà đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật Tố tụng Dân sự.

+ Nguyên đơn đã thực hiện quyền và nghĩa vụ tố tụng đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn không thực hiện đúng nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung:

Căn cứ vào Điều 91, 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 (sửa đổi bổ sung năm 2017); Điều Điều 317, 319, 320, 321, 322, 323, 335, 336, 339, 342 Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm e khoản 1 Điều 192 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; điểm a khoản 1, khoản 2 Điều 5 Nghị Quyết số 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 hướng dẫn một số quy định tại khoản 1 và khoản 3 Điều 192 Bộ luật Tố tụng dân sự số 92/2015/QH13 về trả lại đơn khởi kiện, quyền nộp đơn khởi kiện lại vụ án; Điều 13 Thông tư 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 Quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, chi nhánh Ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng; Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 2019 hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm; Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án đề nghị:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP C (V). Buộc Công ty cổ phần X phải trả nợ cho Ngân hàng TMCP C Chi nhánh Đ2 tổng số tiền tạm tính đến hết ngày 27/8/2025 là: 8.417.863.785 đồng. Trong đó: Nợ gốc là 6.818.806.255 đồng, nợ lãi trong hạn là 1.088.226.276 đồng, nợ lãi phạt quá hạn là 510.831.254 đồng.

- Buộc Công ty cổ phần X có nghĩa vụ tiếp tục trả nợ lãi quá hạn cho Ngân hàng TMCP C - Chi nhánh Đ2 theo mức lãi suất nợ quá hạn đã thỏa thuận trong các hợp đồng cho vay trên số nợ gốc thực tế kể từ ngày 12/6/2025 cho đến khi kết thúc vụ án.

- Trong trường hợp Công ty cổ phần X không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, đề nghị Tòa án xử lý tài sản thế chấp đã nêu ở trên và các tài sản khác theo quy định của pháp luật để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

- Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu thanh toán số tiền 3.200.000.000 đồng và yêu cầu phát mại tài sản đảm bảo là Quyền sử dụng đất diện tích 200 m² (trong đó: đất ở diện tích 150m², đất vườn diện tích 50m²) và tài sản gắn liền với thửa đất số 21a, tờ bản đồ số 53, địa chỉ thôn T, xã T, Đ, Hà Nội theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BG103575, sổ vào sổ cấp GCN: 5610.QĐ.UBND.2011 CH.00857.2011 do UBND huyện Đ, Hà Nội cấp ngày 30/12/2011 mang tên anh Nguyễn Hải H3.

- Kể từ ngày ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, Công ty X phải tiếp tục thanh toán tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo lãi suất các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc.

+ Về án phí: Đề nghị áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH1430/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án để giải quyết.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng, Hội đồng xét xử nhận định:

*** Về tố tụng:**

[1]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Ngân hàng TMCP C khởi kiện Công ty cổ phần X (đều có đăng ký kinh doanh) về Hợp đồng tín dụng số 118/2023-HĐCVHM/NHCT131-ATP ngày 15/6/2023 với mục đích: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh. Đây là vụ án kinh doanh thương mại về việc: Tranh chấp về Hợp đồng tín dụng theo quy định tại khoản 1 Điều 30 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2]. Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Bị đơn là Công ty X có địa chỉ trụ sở tại: Thôn Y, xã Y, huyện G, thành phố Hà Nội (nay là Thôn Y, xã P, thành phố Hà Nội). Do đó, Tòa án nhân dân huyện G, thành phố Hà Nội có thẩm quyền giải quyết vụ án theo quy định tại Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Theo Nghị quyết số 81/2025/UBTVQH15 ngày 27/6/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về thành lập Tòa án nhân dân cấp tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực, quy định phạm vi thẩm quyền theo lãnh thổ của Tòa án nhân dân cấp tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực và Nghị quyết số 01/2025/NQ-HĐTP ngày 27/6/2025 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao về việc: Hướng dẫn áp dụng một số quy định về tiếp nhận nhiệm vụ, thực hiện thẩm

quyền của các Tòa án nhân dân quy định: Từ ngày 01/7/2025, Tòa án nhân dân khu vực 5 - Hà Nội tiếp nhận thẩm quyền của Tòa án nhân dân quận Long Biên và Tòa án nhân dân huyện G, thành phố Hà Nội. Do đó, Tòa án nhân dân khu vực 5 - Hà Nội tiếp tục giải quyết và xét xử vụ án là đúng quy định của pháp luật.

[3]. Về tư cách tham gia tố tụng: Theo quy định tại Điều 68 của Bộ luật Tố tụng Dân sự thì: V có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án kinh doanh thương mại nên là nguyên đơn. Công ty X là người bị kiện nên là bị đơn. Ông Trần Hải H1 là người thế chấp tài sản của mình để bảo đảm cho khoản vay của Công ty X tại V nên là người có quyền và nghĩa vụ liên quan. Ông Nguyễn Văn L1, bà Lương Thị Đ1, anh Nguyễn Văn Q, chị Đỗ Thị Y, cháu Nguyễn Tuấn A, cháu Nguyễn Công D, cháu Nguyễn Thiện N, anh Nguyễn Văn Q1, chị Trương Thị H2, cháu Nguyễn Thùy L2, cháu Nguyễn Quỳnh A1, cháu Nguyễn Thế A2, cháu Nguyễn Tuấn T1 hiện đang sinh sống trên tài sản thế chấp nên là những người có quyền và nghĩa vụ liên quan.

[4]. Về việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Quá trình giải quyết vụ án, ngày 29/10/2024, Ngân hàng TMCP C có đơn rút một phần yêu cầu xử lý đối với tài sản là: Quyền sử dụng đất diện tích 200m² và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 21a, tờ bản đồ số: 53, địa chỉ thôn T, xã T, huyện Đ, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BG103757, số vào sổ cấp GCN QSDĐ: 5610.QĐ.UBND.2011 CH.00857.2011 do UBND huyện Đ, thành phố Hà Nội cấp ngày 30/12/2011 mang tên Trần Hải H1. Theo hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 716.2023/HĐTC, quyền số 02/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/6/2023 được Đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 14/6/2023 tại Văn phòng Đ3 chi nhánh huyện Đ do tài sản này đã được xử lý để thanh toán khoản nợ 3.200.000.000 đồng.

Xét thấy, việc rút một phần yêu cầu khởi kiện trên của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện nên Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ giải quyết, xét xử đối với một phần yêu cầu khởi kiện mà nguyên đơn đã rút nêu trên theo quy định tại khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự là có căn cứ.

*** Về nội dung:**

[5]. Về việc ký kết hợp đồng:

[5.1]. Ngân hàng TMCP C - Chi nhánh Đ2 và Công ty cổ phần X Phát Tài L4 đã ký: Hợp đồng tín dụng hạn mức số 118/2023-HĐCVHM/NHCT131-ATP

ngày 15/6/2023. Căn cứ hạn mức tín dụng được cấp, trên cơ sở đề nghị từng lần của Công ty X, V - Chi nhánh Đ2 đã giải ngân cho Công ty theo các Giấy nhận nợ cụ thể với số tiền và mục đích thanh toán tiền mua hàng. Mỗi khoản vay được hạch toán theo một khế ước vay cụ thể. Thời gian vay là 05 tháng/khoản vay kể từ ngày giải ngân; lãi suất vay trong hạn: 09%/năm; lãi suất vay quá hạn: bằng 150% lãi suất vay trong hạn; lãi suất được trả định kỳ vào ngày 25 hàng tháng.

Căn cứ Hợp đồng tín dụng số 118/2023-HĐCVHM/NHCT131-ATP ngày 15/6/2023, Ngân hàng cấp cho Công ty X hạn mức tín dụng 15.000.000.000 đồng với mục đích sử dụng tiền vay là: Bổ sung vốn lưu động, phục vụ hoạt động kinh doanh của Công ty và Ngân hàng cấp cho Công ty X vay theo hạn mức qua các Giấy nhận nợ tổng cộng là 10.398.749.255 đồng.

[5.2]. Xét tính hợp pháp của Hợp đồng tín dụng: Người tham gia ký kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự, hoàn toàn tự nguyện, mục đích của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội phù hợp với quy định tại các điều 117 và 119 của Bộ luật Dân sự 2015. Các điều khoản của hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật nên phát sinh hiệu lực đối với các bên về quyền, nghĩa vụ và các bên phải có trách nhiệm thực hiện các thỏa thuận đã cam kết trong hợp đồng.

[5.3]. Về việc thực hiện hợp đồng: Hội đồng xét xử thấy rằng, sau khi các bên ký kết Hợp đồng tín dụng, V - Chi nhánh Đ2 đã thực hiện việc giải ngân đầy đủ cho Công ty X. Hai bên không có thắc mắc gì về các nội dung và điều khoản của Hợp đồng cũng như việc giải ngân số tiền vay. Công ty X đã nhận đủ số tiền vay nhưng không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ của mình, vi phạm hợp đồng. Vì vậy, V khởi kiện yêu cầu buộc Công ty X phải trả nợ gốc và lãi phát sinh là có căn cứ nên cần chấp nhận. Đến nay, Bị đơn đã thanh toán cho Nguyên đơn tổng số tiền là: 3.579.943.000 đồng.

Xét các chứng cứ mà Nguyên đơn cung cấp phù hợp với nhau, phù hợp với lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn, căn cứ khoản 1 Điều 466 của Bộ luật Dân sự 2015 và khoản 2 Điều 6 Quy chế cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc buộc Bị đơn phải thanh toán cho Nguyên đơn số tiền nợ gốc (tính đến hết ngày 27/8/2025) là: 6.818.806.255 đồng là có căn cứ.

[5.4]. Về yêu cầu trả nợ lãi: Xét sự thỏa thuận về mức lãi suất vay của các bên là phù hợp với quy định tại Điều 11 Quy chế cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng. Để chứng minh cho yêu cầu của mình, Nguyên đơn cung cấp bảng tính lãi theo sự thỏa thuận của các bên trong Hợp đồng tín dụng, phù hợp với chính sách lãi suất của V trong từng thời kỳ; dư nợ gốc tính lãi phù hợp với tập sao kê giao dịch tài khoản vay nên bảng tính lãi là có căn cứ nên được chấp nhận. Đối chiếu bảng tính lãi với tập sao kê giao dịch tài khoản vay xác định: Nguyên đơn yêu cầu Bị đơn phải thanh toán khoản tiền nợ lãi suất (tính đến hết ngày 27/8/2025) là có căn cứ chấp nhận. Cụ thể như sau:

- Lãi trong hạn: 1.088.226.276 đồng
- Lãi phạt quá hạn: 510.831.254 đồng

[5.5]. Như vậy, tổng cộng dư nợ gốc và dư nợ lãi buộc Bị đơn phải thanh toán cho Nguyên đơn (tính đến hết ngày 27/8/2025) là:

- Dư nợ gốc: 6.818.806.255 đồng
- Lãi trong hạn: 1.088.226.276 đồng
- Lãi phạt quá hạn: 510.831.254 đồng
- Tổng cộng: 8.417.863.785 đồng.

[6]. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Theo Án lệ số: 08/2016/AL về xác định lãi suất, việc điều chỉnh lãi suất trong hợp đồng tín dụng kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, được lựa chọn từ Quyết định giám đốc thẩm số 12/2013/KDTM-GĐT ngày 16/5/2013 và được công bố theo Quyết định số 698/QĐ-CA ngày 17/10/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao thì: *“Đối với các khoản tiền vay của Ngân hàng, tổ chức tín dụng, ngoài khoản tiền nợ gốc, lãi vay trong hạn, lãi vay quá hạn, phí mà khách hàng vay phải thanh toán cho bên cho vay theo hợp đồng tín dụng tính đến ngày xét xử sơ thẩm, thì kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm khách hàng vay còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. 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 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”*. Hội đồng xét xử xét thấy tính chất, các tình tiết, sự kiện pháp lý trong vụ án này tương tự như các tình tiết, sự kiện pháp lý trong án lệ.

Vì vậy, Hội đồng xét xử áp dụng Án lệ số: 08/2016/AL ngày 17/10/2016 Tòa án nhân dân Tối cao để xác định nghĩa vụ chậm thi hành án là có căn cứ và phù hợp với pháp luật.

[7]. Về tài sản thế chấp:

[7.1]. Để đảm bảo cho các khoản vay trong hợp đồng tín dụng trên: Giữa V - Chi nhánh Đ2, Công ty X và ông Trần Hải H1 đã ký hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 716.2023/HĐTC, quyền số 02/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/6/2023 tại Văn phòng C1 đối với tài sản thế chấp là “Quyền sử dụng đất diện tích 200m² và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 21a, tờ bản đồ số: 53, địa chỉ thôn T, xã T, huyện Đ, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BG103757, số vào sổ cấp GCNQSDĐ: 5610.QĐ.UBND.2011.CH.00857.2011 do UBND huyện Đ, thành phố Hà Nội cấp ngày 30/12/2011 mang tên Trần Hải H1”. Tài sản được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 14/6/2023 tại Văn phòng Đ3 - Chi nhánh huyện Đ”. Tuy nhiên, tài sản này đã được xử lý để thanh toán khoản nợ 3.200.000.000 đồng và nguyên đơn có đơn rút yêu cầu xử lý đối với tài sản này nên Hội đồng xét xử không đặt vấn đề xem xét, giải quyết.

Ngoài ra, V - Chi nhánh Đ2, Công ty X và ông Trần Hải H1 đã ký Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 6036, quyền số 02/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/8/2023 tại Văn phòng C2, Bắc Ninh đối với tài sản là: “Quyền sử dụng đất diện tích 456m² và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 184, tờ bản đồ số: 28, địa chỉ: Thôn T, xã Y, huyện Y, Bắc Ninh (nay là thôn T, xã Y, tỉnh Bắc Ninh) theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BS135387, số vào sổ cấp GCNQSDĐ: CH000365 do UBND huyện Y, tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 18/3/2014. (Ngày 18/01/2023, Văn phòng Đ3 - Chi nhánh huyện Y xác nhận chuyển nhượng cho ông Trần Hải H1) và được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 04/8/2023 tại Văn phòng Đ3 - Chi nhánh huyện Y.

[7.2]. Xét thấy, Hợp đồng thế chấp tài sản trên đã được tự nguyện thỏa thuận, ký kết trên cơ sở định đoạt của những người có thẩm quyền, mục đích và nội dung thỏa thuận phù hợp với đạo đức xã hội, không vi phạm điều cấm của pháp luật, đã được chứng thực của cơ quan công chứng và đã đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của Bộ luật Dân sự 2015; Luật Đất đai; Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính phủ về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ và Nghị định số 99/2022/NĐ-CP ngày 30/11/2022 của Chính phủ về đăng ký

biện pháp bảo đảm. Do vậy, Hợp đồng thế chấp trên đã có hiệu lực, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên và các bên phải có trách nhiệm thực hiện các thỏa thuận đã cam kết trong hợp đồng.

Vì vậy, V yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên và tổ chức phát mại tài sản thế chấp nêu trên để thu hồi nợ trong trường hợp Công ty X không trả được nợ hoặc trả nợ không đầy đủ cho Ngân hàng là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7.3]. Việc xử lý tài sản thế chấp phải được tiến hành theo đúng thỏa thuận về xử lý tài sản thế chấp tại Hợp đồng thế chấp. Nếu số tiền phát mại khối tài sản trên còn dư so với số tiền phải thanh toán thì Ngân hàng phải trả lại số tiền dư đó cho ông Trần Hải H1. Nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp không đủ thanh toán hết khoản nợ thì Công ty X vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho V.

Những người đang sinh sống trên tài sản thế chấp có nghĩa vụ bàn giao tài sản thế chấp cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc kê biên, phát mại tài sản theo quy định của pháp luật.

[8]. Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Khu vực 5 - Hà Nội là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[9]. Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn được chấp nhận nên Bị đơn phải chịu toàn bộ án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm theo quy định tại Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[10]. Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 30; Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; khoản 2 Điều 244; các điều 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ các điều 117, 118, 119, 280, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 466 của Bộ luật Dân sự 2015;

- Căn cứ các Điều 51, 56, 58, 59, 60, 91, 98 của Luật các tổ chức tín dụng;

- Căn cứ Án lệ số: 08/2016/AL, được công bố theo Quyết định số: 698/QĐ-CA ngày 17/10/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân Tối cao;

- Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Đình chỉ giải quyết, xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - Ngân hàng TMCP C đối với Công ty cổ phần X về tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất diện tích 200m² và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 21a, tờ bản đồ số: 53, địa chỉ thôn T, xã T, huyện Đ, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BG103757, số vào sổ cấp GCNQSDĐ: 5610.QĐ.UBND.2011 CH.00857.2011 do UBND huyện Đ, thành phố Hà Nội cấp ngày 30/12/2011 mang tên Trần Hải H1. Theo hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 716.2023/HĐTC, quyền số 02/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/6/2023 được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 14/6/2023 tại Văn phòng Đ3 - Chi nhánh huyện Đ và số tiền 3.200.000.000 đồng theo đơn khởi kiện ngày 16/7/2024.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP C đối với Công ty cổ phần X.

2.1. Buộc Công ty cổ phần X phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP C số tiền còn nợ theo Hợp đồng tín dụng số 118/2023-HĐCVHM/NHCT131-ATP ngày 15/6/2023 (tính đến hết ngày 27/8/2025) tổng cộng là: 8.417.863.785 đồng. Trong đó:

- + Nợ gốc: 6.818.806.255 đồng
- + Lãi trong hạn: 1.088.226.276 đồng
- + Lãi phạt quá hạn: 510.831.254 đồng

2.2. Kể từ ngày 28/8/2025, khách hàng vay còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc. 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 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.

3. Trong trường hợp Công ty cổ phần X không thực hiện nghĩa vụ trả khoản nợ trên hoặc trả nợ không đầy đủ thì Ngân hàng TMCP C có quyền yêu

cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ, cụ thể như sau: Quyền sử dụng đất diện tích 456m² và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 184, tờ bản đồ số: 28, địa chỉ: Thôn T, xã Y, huyện Y, tỉnh Bắc Ninh (nay là thôn T, xã Y, tỉnh Bắc Ninh) theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BS135387, số vào sổ cấp GCNQSDĐ: CH000365 do UBND huyện Y, tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 18/3/2014 (Ngày 18/01/2023, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ3 xác nhận chuyển nhượng cho ông Trần Hải H1); theo Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 6036, quyển số 02/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/8/2023 tại Văn phòng C2, tỉnh Bắc Ninh được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 04/8/2023 tại Văn phòng Đ3 - Chi nhánh huyện Y”.

3.1. Việc xử lý tài sản thế chấp phải được tiến hành theo đúng thỏa thuận về xử lý tài sản thế chấp tại Hợp đồng thế chấp. Nếu số tiền phát mại khối tài sản trên còn dư so với số tiền phải thanh toán thì Ngân hàng phải trả lại số tiền dư đó cho ông Trần Hải H1. Nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp không đủ thanh toán hết khoản nợ thì Công ty cổ phần X vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng TMCP C.

3.2. Những người đang sinh sống trên tài sản thế chấp có nghĩa vụ bàn giao tài sản thế chấp cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc kê biên, phát mại tài sản theo quy định của pháp luật.

4. Về án phí sơ thẩm:

4.1. Công ty cổ phần X phải chịu 116.417.864 đồng án phí KDTM sơ thẩm.

4.2. Hoàn trả Ngân hàng TMCP C số tiền 59.340.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0004477 ngày 15/10/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện G, thành phố Hà Nội (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 5 - Hà Nội).

5. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền làm đơn kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền làm đơn kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án sơ thẩm hoặc bản án sơ thẩm được niêm yết.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của Luật

Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND thành phố Hà Nội;
- VKSND thành phố Hà Nội;
- VKSND khu vực 5 - Hà Nội;
- Phòng THADS khu vực 5 - Hà Nội;
- Các đương sự;
- Lưu Hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

Vũ Quang Dũng