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**: 88**/2020/KDTM-ST
Ngày 24/11/2020
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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đồng Thị Lai

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Thụy

2. Bà Lương Thị Phương

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Phạm Quang Huy – Thư ký Tòa án.

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

Bà Nguyễn Thị Thu Hằng- Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 11 năm 2020 tại Trụ sở Tòa án nhân dân quận Ba Đình xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 44 /2020/TLST- KDTM ngày 01/6/2020 về việc "tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 333/2020/QĐXX-KDTM ngày 12 tháng 10 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 191/2020/QĐST-KDTM ngày 30/10/2020 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng NN

Địa chỉ trụ sở: Số 2 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Tiết Văn Thành- Tổng Giám đốc.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Văn Nam – Phó giám đốc Ngân hàng NN- Chi nhánh Tràng An. Theo Quyết định ủy quyền số 451/QĐ-NHNo-TrA-TH ngày 20/11/2020.

(Có mặt)

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Lê Thị Định- Luật sư Văn phòng Luật sư Hoàng Đan.

Bị đơn: Công ty TNHH Đầu tư và thương mại M

Địa chỉ trụ sở: Số 10 ngõ 20 đường K, phường Thanh Xuân Bắc, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Bà Đỗ Thị Minh- chủ tịch HĐTV.

(Vắng mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Nguyễn Kim N.

Địa chỉ cư trú: Tổ dân phố Thượng Cát 4, phường Thượng Cát, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

(Có mặt)

Ông Nguyễn Văn T.

Địa chỉ cư trú: Cụm 5 xã T, huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội.

(Vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 14 tháng 05 năm 2020 của nguyên đơn là Ngân hàng NNvà các bản tự khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng NNlà ông Trần Văn Nam trình bày:

Theo quy định tại khoản 3 Điều 18 Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 1305-LAV-201500652 ngày 27/8/2015 có nội dung như sau:

"Hai bên cam kết thực hiện đúng các điều khoản của hợp đồng. Nếu có tranh chấp hai bên sẽ giải quyết bằng thương lượng dựa trên nguyên tắc bình đẳng và cùng có lợi. Trong trường hợp không thương lượng, giải quyết được thì tranh chấp phát sinh sẽ được đưa ra giải quyết tại Tòa án nơi Bên A đóng trụ sở".

Vì vậy Ngân hàng đề nghị Tòa án nhân dân quận Ba Đình, thành phố Hà Nội là Tòa án nơi Ngân hàng có trụ sở chính giải quyết tranh chấp về yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả nợ.

Ngày 27/8/2015, Công ty TNHH đầu tư và thương mại Mai Lan (Công ty Mai Lan) được Agribank - Chi nhánh Tràng An ký cấp hạn mức tín dụng là 5.000.000.000 đồng theo Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 1305-LAV-201500652 . Mục đích vay vốn: Bổ sung vốn lưu động trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Thời hạn cho vay: Theo chu kỳ sản xuất kinh doanh, dịch vụ và khả năng trả nợ của Công ty nhưng tối qua không quá 5 tháng tính từ ngày giải ngân khoản vay theo từng giấy nhận nợ. Lãi suất cho vay tại thời điểm ký Hợp đồng tín dụng là 9%/năm, lãi suất áp dụng cụ thể ghi trên từng giấy nhận nợ là lãi suất Agribank - Chi nhánh Tràng An đang áp dụng tại thời điểm nhận nợ và được điều chỉnh 03 tháng/lần theo thông báo lãi suất của Agribank - Chi nhánh Tràng An.

Trên cơ sở Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức đã ký, Agribank - Chi nhánh Tràng An đã giải ngân 07 lần cho Công ty Mai Lan vay tổng số tiền là: 7.820.865.529 đồng. Mỗi lần Ngân hàng giải ngân thì Công ty Mai Lan đều ký xác nhận tiền vay của Agribank Chi nhánh Tràng An. Cụ thể như sau:

Ngày 27/8/2015 giải ngân 800.118.000 đồng;

Ngày 09/10/2015 giải ngân 1.505.747.529 đồng

Ngày 15/12/2015 giải ngân 1.180.000.000 đồng

Ngày 01/02/2016 giải ngân 815.000.000 đồng

Ngày 22/3/2016 giải ngân 1.520.000.000 đồng

Ngày 17/6/2016 giải ngân 1.180.000.000 đồng

Ngày 08/7/2016 giải ngân 820.000.000 đồng

Tài sản đảm bảo cho Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức trên là:

Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 88, tờ bản đồ số 18, có địa chỉ tại phường Thượng Cát, quận Bắc Từ Liêm, TP. Hà Nội và tài sản gắn liền với đất theo Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BR 691425 do UBND huyện Từ Liêm cấp ngày 04/3/2014, sang tên người sử dụng cho bà Nguyễn Kim N vào ngày 18/8/2015. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo nghĩa vụ của bên thứ ba số công chứng 4094.2015/HĐTC, quyển số 03.TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 20/8/2015 tại Phòng công chứng số 3 TP. Hà Nội giữa Agribank- Chi nhánh Tràng An, bà Nguyễn Kim N và Công ty Mai Lan, đăng ký giao dịch đảm bảo ngày 25/8/2015 tại Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội- Chi nhánh quận Bắc Từ Liêm. Giá trị tài sản thế chấp là 1.102.500.000 đồng.

Phạm vi đảm bảo của tài sản: Số tiền gốc là 820.000.000 đồng và các khoản lãi, phí phát sinh liên quan đến số tiền nợ gốc này. Hiện nay, tài sản đang thế chấp này vẫn hiện hữu, do bà Nguyễn Kim N trực tiếp quản lý, sử dụng.

Trên thửa đất này không có nhà nhưng toàn bộ khu đất được lợp mái tôn hiện nay do bà Nguyễn Kim N sử dụng.

Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 409, tờ bản đồ số 12, có địa chỉ tại cụm 5, xã T, huyện Đan Phượng, TP. Hà Nội và tài sản gắn liền với đất của ông Nguyễn Văn T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 886034 do UBND huyện Đan Phượng cấp ngày 25/01/2014. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo nghĩa vụ của người khác số công chứng 8855.2015/HĐTC, quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 09/12/2015 tại Văn phòng công chứng Đông Đô giữa Agribank- Chi nhánh Tràng An, ông Nguyễn Văn T và Công ty Mai Lan, đăng ký giao dịch đảm bảo ngày 11/12/2015 tại Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội- Chi nhánh huyện Đan Phượng. Giá trị tài sản thế chấp là 1.577.400.000 đồng.

Phạm vi đảm bảo của tài sản: Số tiền gốc là 1.180.000.000 đồng và các khoản lãi, phí phát sinh liên quan đến số tiền nợ gốc này. Hiện nay, tài sản đang thế chấp này vẫn hiện hữu, do ông Nguyễn Văn T trực tiếp quản lý, sử dụng.

Khi ký hợp đồng thế chấp tài sản thì trên đất có nhà 1 tầng, do ông Nguyễn Văn T sử dụng.

Đến ngày 20/07/2016, Công ty Mai Lan không thanh toán tiền cho Agribank - Chi nhánh Tràng An theo thỏa thuận đã ký kết. Agribank - Chi nhánh Tràng An đã thông báo và áp dụng các biện pháp đôn đốc cần thiết để thu hồi nợ như ra các thông báo, giấy báo nợ quá hạn, giấy mời lên làm việc, thông báo quyết định thu hồi nợ, làm việc trực tiếp với Công ty Mai Lan và các chủ tài sản. Nhưng, tính đến thời điểm hiện tại, Công ty Mai Lan mới chỉ thanh toán được một phần dư nợ, phần còn lại Công ty Mai Lan đã không thực hiện tiếp nghĩa vụ trả nợ theo yêu cầu của Ngân hàng.

Tổng hợp quá trình thanh toán nợ vay của Công ty Mai Lan cụ thể như sau:

Ngày 27/8/2015 giải ngân 800.118.000 đồng; đã trả gốc 800.118.000 đồng và lãi 30.604.517 đồng. Còn nợ : 0 đồng.

Ngày 09/10/2015 giải ngân 1.505.747.529 đồng; đã trả gốc 1.505.747.529 đồng và lãi 60.041.963 đồng. Còn nợ: 0 đồng.

Ngày 15/12/2015 giải ngân 1.180.000.000 đồng; đã trả gốc 1.180.000.000 đồng và lãi 58.410.000 đồng. Còn nợ: 0 đồng.

Ngày 01/02/2016 giải ngân 815.000.000 đồng; đã trả gốc 815.000.000 đồng và lãi 31.988.750 đồng. Còn nợ: 0 đồng.

Ngày 22/3/2016 giải ngân 1.520.000.000 đồng; đã trả gốc 1.520.000.000 và lãi 99.180.000 đồng. Còn nợ: 0 đồng

Ngày 17/6/2016 giải ngân 1.180.000.000 đồng; đã trả gốc 18.000.000. Còn nợ: 1.162.000.000 đồng.

Ngày 08/7/2016 giải ngân 820.000.000 đồng; đã trả gốc 257.000.000 đồng; lãi: 195.125 đồng. Còn nợ: 563.000.000 đồng

Dư nợ tạm tính của Công ty Mai Lan tại Agribank- Chi nhánh Tràng An tính đến ngày 24/11/2020 là:

Gốc: 1.725.000.000 đồng.

Lãi trong hạn: 554.904.636 đồng.

Lãi quá hạn: 242.494.837 đồng.

Cộng gốc, lãi là: 2.522.399.473 đồng.

Việc chậm trễ này vi phạm nghiêm trọng các quy định trong của Hợp đồng tín dụng mà hai bên đã ký kết và đã gây ra thiệt hại rất lớn cho Ngân hàng.

Ông Nguyễn Văn T đã trả nợ thay cho Công ty Mai Lan tại Ngân hàng là gốc: 18.000.000 đồng.

Bà Nguyễn Kim N – Chủ tài sản thế chấp có hợp tác thực hiện nghĩa vụ trả nợ thay cho công ty hàng tháng. Tuy nhiên số tiền bà Nguyễn Kim N thực hiện trả nợ thay không đáp ứng được yêu cầu thu hồi khoản nợ vay của Ngân hàng. Bà N đã trả nợ thay cho Công ty Mai Lan tại Ngân hàng là gốc: 257.000.000 đồng; lãi: 195.125 đồng.

Vì vậy, Agribank đề nghị Tòa án giải quyết:

Tuyên buộc Công ty TNHH đầu tư và thương mại Mai Lan trả nợ Agribank số nợ theo Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 1305-LAV-201500652 ngày 27/8/2015 và Phụ lục Hợp đồng tín dụng số 1412/1305-LAV-201500652 ngày 14/12/2015 (khoản tiền trên tạm tính đến ngày 24/11/2020). Trong đó:

Gốc: 1.725.000.000 đồng.

Lãi trong hạn: 554.904.636 đồng.

Lãi quá hạn: 242.494.837 đồng.

Cộng gốc, lãi là: 2.522.399.473 đồng.

Và đề nghị Tòa án tiếp tục tính lãi phát sinh từ ngày 25/11/2020 cho đến ngày Công ty Mai Lan thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng.

Trong trường hợp Công ty TNHH đầu tư và thương mại Mai Lan không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ, Agribank có quyền đề nghị cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp theo nội dung các Hợp đồng thế chấp để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật. Cụ thể là:

- Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 88, tờ bản đồ số 18, có địa chỉ tại phường Thượng Cát, quận Bắc Từ Liêm, TP. Hà Nội và tài sản gắn liền với đất theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo nghĩa vụ của bên thứ ba số công chứng 4094.2015/HĐTC, quyển số 03.TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 20/8/2015 tại Phòng Công chứng số 3 TP. Hà Nội.

Tài sản này bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ của Công ty Mai Lan với số tiền gốc đã vay là 820.000.000 đồng và các khoản lãi trong hạn, phạt quá hạn, các khoản phí và chi phí phát sinh khác liên quan đến số tiền nợ gốc này cho đến ngày thực tế thanh toán hết khoản nợ (tạm tính đến ngày 24/11/2020, tài sản này sẽ bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ số tiền là: 854.968.390 đồng, trong đó, nghĩa vụ trả nợ gốc là: 563.000.000 đồng, lãi trong hạn là: 204.069.192 đồng, lãi quá hạn là: 87.899.198 đồng).

- Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 409, tờ bản đồ số 12, có địa chỉ tại cụm 5, xã T, huyện Đan Phượng, TP. Hà Nội và tài sản gắn liền với đất theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo nghĩa vụ của người khác số công chứng 8855.2015/HĐTC, quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 09/12/2015 tại Văn phòng Công chứng Đông Đô TP Hà Nội.

Tài sản này bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ của Công ty Mai Lan với số tiền gốc là 1.180.000.000 đồng và các khoản lãi trong hạn, phạt quá hạn, các khoản phí và chi phí phát sinh liên quan đến số tiền nợ gốc này cho đến ngày thực tế thanh toán hết khoản nợ (tạm tính đến ngày 24/11/2020, tài sản sẽ bảo đảm cho nghĩa vụ trả số tiền là: 1.653.898.625 đồng, trong đó, nghĩa vụ trả nợ gốc là: 1.162.000.000 đồng, lãi trong hạn là: 350.835.444 đồng, lãi quá hạn là: 154.595.639 đồng).

Trường hợp bán các tài sản bảo đảm không đủ để thu hồi nợ, Công ty phải dùng các tài sản khác hoặc các nguồn tài sản khác để trả nợ theo quy định của pháp luật.

Các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Kim N trình bày:

Bà có nhu cầu vay Ngân hàng một khoản tiền để chữa bệnh cho chồng nhưng không vay được Ny, qua một người hàng xóm bạn thân của chồng đã giới thiệu bà đến ông Nguyễn Duy Lựa tự xưng là Giám đốc công ty Mai Lan để vay tiền.

Sau đó bà đưa cho ông Lựa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 88, tờ bản đồ số 18, có địa chỉ tại phường Thượng Cát, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội và tài sản khác gắn liền với đất số BR691425 do UBND huyện Từ Liêm cấp ngày 04/3/2014 cho ông Nguyễn Tất Trọng (ông Trọng là chồng bà), sau đó ông Nguyễn Tất Trọng sang tên nhà đất cho bà vào ngày 18/8/2015.

Bà đưa Giấy chứng nhận trên để cho ông Lựa thế chấp vào Ngân hàng NNđể vay số tiền 820.000.000 đồng .

Tuy nhiên, bà chỉ vay lại của Công ty Mai Lan 350.000.000 đồng vào khoảng năm 2015.

Bà có trả lãi cho ông Lựa được một năm, mỗi tháng là 2.100.000 đồng. Sau đó bà nhận thấy tình trạng Công ty không ổn, bà đã lên trực tiếp Ngân hàng để trả số nợ gốc cho Ngân hàng và bà đã trả gần hết số nợ gốc cho Ngân hàng, cụ thể còn số tiền nợ gốc bà còn nợ bao nhiêu không nhớ.

Ngày 20/8/2015 bà đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đối với tài sản nói trên với Ngân hàng để cho công ty Mai Lan vay vốn tại Ngân hàng và bà vay lại 350.000.000 đồng.

Việc ký hợp đồng thế chấp nói trên là do bà tự nguyện, không bị ai ép buộc.

Hiện nay thửa đất này do bà quản lý, sử dụng, trên đất không có nhà nhưng bà có dựng cột sắt để lợp toàn bộ tôn trên thửa đất để bà sử dụng làm cửa hàng kinh doanh đồ gỗ nội thất.

Nay ngân hàng khởi kiện Công ty Mai Lan yêu cầu đòi nợ tiền vay ý kiến của bà là:

Đề nghị Tòa án buộc Công ty Mai Lan phải trả nợ cho Ngân hàng để Ngân hàng trả lại giấy tờ nhà đất cho bà.

Đối với số nợ bà vay của Ngân hàng, bà đã trả gốc: 257.000.000 đồng; lãi: 195.125 đồng.

Nay số nợ còn lại bà sẽ có trách nhiệm trả cho Ngân hàng để Ngân hàng trả lại sổ đỏ cho bà.

Ông Nguyễn Văn T trình bày:

Ông có tài sản là Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 409, tờ bản đồ số 12, có địa chỉ tại cụm 5, xã T, huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội và tài sản khác gắn liền với đất đứng tên ông là Nguyễn Văn T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 886034 do UBND huyện Đan Phượng cấp ngày 25/01/2014. Cấp cho ông Nguyễn Văn T.

Nhà đất nói trên do ông được hưởng thừa kế của bố.

Ông có nhu cầu muốn vay Ngân hàng một khoản tiền để sử dụng, tuy nhiên không vay được số tiền như mong muốn nên ông được một người bạn giới thiệu làm thủ tục vay qua Công ty TNHH Đầu tư và thương mại Mai Lan do ông Nguyễn Duy Lựa làm giám đốc, và bà Hà làm phó Giám đốc (ông không biết họ tên bà Hà).

Ngày 29/7/2014 Công ty Mai Lan cho ông vay số tiền 400.000.000 đồng theo bản cam kết ngày 29/7/2014 giữa Công ty cổ phần ALL-LIFE và ông- Nguyễn Văn T(Bản cam kết này được công ty đánh sẵn, ký và đóng dấu nhưng không có chữ ký của ông), sau đó ông Lựa đã giao cho ông 400.000.000 đồng và hàng tháng ông trả lãi cho ông Lựa và bà Hà phó Giám đốc, tổng số lãi mỗi năm là 41.000.000 đồng/năm. Ông đã nộp lãi từ tháng 7 năm 2014 đến tháng 8 năm 2017, không nhớ rõ đến tháng 8/2017 đã trả bao nhiêu tiền lãi. Ông thấy dấu hiệu xấu của Công ty nên đã thông báo cho Ngân hàng biết là ông đã trả lãi cho Công ty nhưng Công ty không nộp lãi cho Ngân hàng nên ông không trực tiếp nộp cho ông Lựa, bà Hà nữa mà trực tiếp nộp vào tài khoản của Công ty Mai Lan được mở tại Ngân hàng NN.

Ngày 09/12/2015 ông đã ký Hợp đồng thế chấp tài sản với Ngân hàng Nông nghiệp phát triển Nông thôn Việt Nam, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 409, tờ bản đồ số 12, có địa chỉ tại cụm 5, xã T, huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội và tài sản khác gắn liền với đất đứng tên Nguyễn Văn T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 886034 do UBND huyện Đan Phượng cấp

ngày 25/01/2014. Tài sản thế chấp này ông chỉ đồng ý cho Công ty vay Ngân hàng 800.000.000 đồng.

Sau khi ký hợp đồng thế chấp xong ông nhận được 400.000.000 đồng vay từ Công ty.

Hiện nay tài sản nói trên do ông quản lý, sử dụng. Những người sinh sống tại tài sản đó chỉ có một mình ông vì ông đã ly hôn vợ và các con ông đã trưởng thành nên không ở cùng.

Nay ngân hàng khởi kiện Công ty Mai Lan về việc đòi nợ tiền vay ý kiến của ông là:

Ông đề nghị Ngân hàng giải quyết buộc Công ty Mai Lan phải trả nợ vay cho Ngân hàng và Công ty Mai Lan phải trả Ngân hàng số lãi mà ông đã nộp cho Công ty Mai Lan mà Công ty không nộp cho Ngân hàng để đảm bảo quyền lợi hợp pháp cho ông.

Đối với số tiền 400.000.000 đồng mà ông vay lại của Công ty Mai Lan khi nào Ngân hàng thu lại được của Công ty 400.000.000đồng và số lãi ông đã nộp vào Công ty Mai Lan thì ông sẽ trả Ngân hàng 400.000.000đồng và Ngân hàng trả lại sổ cho ông.

Tại phiên tòa:

Ngân hàng vẫn giữ yêu cầu như đã trình bày.

Luật sư bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho Ngân hàng, sau khi phân T các căn cứ đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng. Buộc Công ty Mai Lan phải trả nợ cho Ngân hàng số nợ gốc và lãi tạm tính đến ngày 24/11/2020 là 2.522.399.473 đồng. Trong trường hợp Công ty Mai Lan không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền đề nghị cơ quan thi hành án phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Bà Nguyễn Kim N xác nhận bà có thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho Ngân hàng để bảo đảm cho khoản vay của Công ty M Bà xin trả nợ thay cho Công ty Mai Lan trong thời hạn 02 năm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Ba Đình phát biểu quan điểm:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử sơ thẩm, Thư ký Tòa án trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Các đương sự chấp hành đúng quy định của pháp luật trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Về việc giải quyết vụ án: Hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ, hợp đồng thế chấp được các bên tự nguyện ký kết, nội dung và hình thức đúng quy định của pháp luật. Công ty vi phạm nghĩa vụ trả nợ, nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Công ty phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc, nợ lãi trong hạn, lãi quá hạn là có căn cứ chấp nhận nên đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng. Trường hợp Công ty không thực hiện hoặc thực hiện nghĩa vụ không đầy đủ thì Ngân hàng có quyền kê biên phát mại tài sản để thu hồi nợ.

Công ty phải chịu án phí theo quy định của pháp luật, Ngân hàng không phải chịu án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Về thẩm quyền:

Ngân hàng NNcó trụ sở tại số 02 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.

Theo quy định tại khoản 3 Điều 18 Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 1305-LAV-201500652 ngày 27/8/2015 giữa Ngân hàng và hợp Công ty TNHH đầu tư và thương mại Mai Lan có thỏa thuận: *"Hai bên cam kết thực hiện đúng các điều khoản của hợp đồng. Nếu có tranh chấp hai bên sẽ giải quyết bằng thương lượng dựa trên nguyên tắc bình đẳng và cùng có lợi. Trong trường hợp không thương lượng, giải quyết được thì tranh chấp phát sinh sẽ được đưa ra giải quyết tại Tòa án nơi Bên A đóng trụ sở"*.

Do đó, căn cứ điểm b khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự thì Tòa án nhân quận Ba Đình, thành phố Hà Nội giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

Về việc vắng mặt đương sự:

Tòa án đã thực hiện việc niêm yết, tống đạt quyết định đưa vụ án ra xét xử và quyết định hoãn phiên tòa, giấy báo cho bị đơn là Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại Mai Lan và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn T nhưng Công ty TNHH đầu tư và thương mại Mai Lan và ông Nguyễn Văn T vẫn vắng mặt không có lý do. Như vậy, việc vắng mặt của đương sự được xem là từ bỏ quyền trình bày, đưa ra ý kiến chứng minh để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình. Căn cứ Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự, Toà án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nói trên.

Về nội dung:

[1]. Đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng NN, nhận thấy:

Ngày 27/8/2015 Ngân hàng NN(sau đây gọi là Ngân hàng) và Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại Mai Lan (sau đây gọi là Công ty Mai Lan) ký Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 1305-LAV-201500652, cấp hạn mức tín dụng là 5.000.000.000 đồng. Lãi suất cho vay tại thời điểm ký Hợp đồng tín dụng là 9%/năm.

Trên cơ sở Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức Ngân hàng đã nhiều lần giải ngân cho Công ty Mai Lan với số tiền 7.820.865.529 đồng.

Ngân hàng xác nhận Công ty Mai Lan và ông T, bà N là chủ tài sản đã trả Ngân hàng một số nợ gốc và lãi. Tính đến ngày 24 tháng 11 năm 2020, Công ty Mai Lan còn nợ Ngân hàng:

Gốc: 1.725.000.000 đồng.

Lãi trong hạn: 541.511.928 đồng.

Lãi quá hạn: 235.713.663 đồng.

Cộng gốc, lãi là: 2.502.310.411 đồng.

Nay Ngân hàng yêu cầu Công ty Mai Lan phải trả số nợ gốc và lãi nêu trên.

Xét thấy, Công ty Mai Lan không trả nợ cho Ngân hàng theo đúng thời hạn ghi trong hợp đồng tín dụng, giấy nhận nợ là vi phạm hợp đồng tín dụng đã ký kết giữa các bên, vi phạm Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng. Do đó, Ngân hàng yêu cầu Công ty Mai Lan phải trả toàn bộ số nợ gốc và tiền lãi trong hạn, lãi quá hạn là có cơ sở chấp nhận.

Ngân hàng đưa ra bảng kê chi tiết cách tính lãi và Hội đồng xét xử đã kiểm tra, xét thấy phù hợp với quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

Do đó, Công ty Mai Lan phải trả Ngân hàng số tiền tạm tính đến ngày 24/11/2020 là:

Gốc: 1.725.000.000 đồng.

Lãi trong hạn: 554.904.636 đồng.

Lãi quá hạn: 242.494.837 đồng.

Cộng gốc, lãi là: 2.522.399.473 đồng.

Công ty Mai Lan phải tiếp tục thanh toán nợ lãi phát sinh theo qui định tại hợp đồng tín dụng, kể từ ngày 25 tháng 11 năm 2020 cho đến ngày thanh toán xong khoản nợ gốc.

[2]. Đối với yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm của Ngân hàng:

[2.1]. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 88, tờ bản đồ số 18, địa chỉ tại thôn Thượng Cát, xã Thượng Cát, huyện Từ Liêm, Thành phố Hà Nội (nay là số 18 Đường Thượng Cát, phường Thượng Cát, quận Bắc Từ Liêm, Thành phố Hà Nội) theo giấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và và tài sản khác gắn liền với đất số BR691425 do UBND huyện Từ Liêm cấp ngày 04/3/2014 cho ông Nguyễn Tất Trọng , đăng ký sang tên chuyển nhượng cho bà Nguyễn Kim N ngày 18/8/2015. Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 4094.2015/HĐTC, quyển số 03.TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 20/8/2015 tại Phòng Công chứng số 3 TP. Hà Nội.

Tài sản này bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ của Công ty Mai Lan với số tiền gốc đã vay là 820.000.000 đồng và các khoản lãi trong hạn, phạt quá hạn, các khoản phí và chi phí phát sinh khác liên quan đến số tiền nợ gốc này cho đến ngày thực tế thanh toán hết khoản nợ.

Xét thấy, tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 20 tháng 8 năm 2015 giữa Ngân hàng và bà Nguyễn Kim N có mô tả tài sản thế chấp là:

Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 88, tờ bản đồ số 18, địa chỉ tại phường Thượng Cát, quận Bắc Từ Liêm, Thành phố Hà Nội.

Các trường hợp thuộc tài sản thế chấp là toàn bộ phần giá trị tăng lên do đang và sẽ đầu tư vào tư vào tài sản thế chấp.

Tòa án xem xét thẩm định tại chỗ đối với thửa đất nêu trên thấy gắn biển số nhà 18 Đường Thượng Cát, trên thửa đất có dựng khung, cột sắt và mái lợp tôn toàn bộ thửa đất, hiện do bà Nguyễn Kim N sử dụng.

Ngân hàng xác nhận khi thế chấp đã có mái lợp tôn trên toàn bộ thửa đất. Bà N cũng xác nhận mái lợp tôn trên toàn bộ thửa đất do bà làm và có trước khi thế chấp.

[2.2]. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 409, tờ bản đồ số 12 tại cụm 5, xã T, huyện Đan Phượng, TP. Hà Nội theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 886034 do UBND huyện Đan Phượng cấp ngày 25/01/2014 cho ông Nguyễn Văn T. Theo Hợp đồng thế chấp

quyền sử dụng đất số công chứng 8855.2015/HĐTC, quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 09/12/2015 tại Văn phòng Công chứng Đông Đô TP Hà Nội.

Tài sản này bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ của Công ty Mai Lan với số tiền gốc là 1.180.000.000 đồng và các khoản lãi trong hạn, phạt quá hạn, các khoản phí và chi phí phát sinh liên quan đến số tiền nợ gốc này cho đến ngày thực tế thanh toán hết khoản nợ.

Xét thấy, tại hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 09 tháng 12 năm 2015 giữa Ngân hàng và ông Nguyễn Văn T có mô tả tài sản thế chấp là:

Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 409, tờ bản đồ số 12, địa chỉ cụm 5, xã T, huyện Đan Phượng, TP. Hà Nội.

Phần giá trị tăng lên do sửa chữa, thay thế bộ phận, nâng cấp tài sản cũng thuộc tài sản thế chấp.

Tòa án xem xét thẩm định tại chỗ đối với thửa đất nêu trên thấy địa chỉ thửa đất gắn biển số nhà 4 ngách 10/185 đường Hạ Hội, xã T, huyện Đan Phượng, Hà Nội. Trên đất có xây tường bao quanh và có ngôi nhà cấp 4.

Ngân hàng xác nhận khi thế chấp có nhà cấp 4. Ông T xác nhận nhà đất đó chỉ có ông ở vì ông đã ly hôn vợ, con đã trưởng thành không ở cùng.

Xét thấy, các hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất nói trên được các bên tự nguyện ký kết, hợp đồng được công chứng và được đăng ký giao dịch bảo đảm là đúng quy định của pháp luật. Do đó, trong trường hợp Công ty Mai Lan không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền đề nghị cơ quan thi hành án phát mại tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất nêu trên để thu hồi nợ là phù hợp quy định của pháp luật.

[3]. Đề nghị của Đại diện viện kiểm sát tại phiên tòa sơ thẩm phù hợp với tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ nên được chấp nhận.

[4]. Về án phí:

Công ty Mai Lan phải chịu án phí sơ thẩm là: 82.447.989 đồng.

Ngân hàng không phải chịu án phí, được nhận lại 40.500.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai số 0024462 ngày 26/5/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Ba Đình.

[5]. Về quyền kháng cáo:

Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35 và điểm b khoản 1 Điều 39; Điều 227, Điều 228; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng.

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 khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng NN đối với Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại Mai Lan về tranh chấp hợp đồng tín dụng.

2. Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại Mai Lan phải trả nợ cho Ngân hàng NN số tiền nợ gốc và lãi theo hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 1305-LAV-201500652 ngày 27/8/2015 và giấy nhận nợ lần 5 ngày 17/6/2016 và giấy nhận nợ lần 6 ngày 08/7/2016, tạm tính đến ngày 24/11/2020 tổng cộng là : 2.522.399.473 đồng, trong đó:

Gốc: 1.725.000.000 đồng.

Lãi trong hạn: 554.904.636 đồng.

Lãi quá hạn: 242.494.837 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại Mai Lan còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thoả thuận trong hợp đồng cấp tín dụng hạn mức và giấy nhận nợ nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật.

3. Trường hợp Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại Mai Lan không thực hiện nghĩa vụ hoặc thực hiện nghĩa vụ trả nợ không đầy đủ khoản nợ nêu trên thì Ngân hàng NN có quyền đề nghị cơ quan Thi hành án dân sự kê biên, phát mại tài sản bảo đảm sau đây để thu hồi nợ:

- Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 88, tờ bản đồ số 18, địa chỉ tại thôn Thượng Cát, xã Thượng Cát, huyện Từ Liêm, Thành phố Hà Nội (nay là số 18 Đường Thượng Cát, phường Thượng Cát, quận Bắc Từ Liêm, Thành phố Hà Nội) theo giấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và và tài sản khác gắn liền với đất số BR691425 do UBND huyện Từ Liêm cấp ngày 04/3/2014 cho ông Nguyễn Tất Trọng , đăng ký sang tên chuyển nhượng cho bà Nguyễn Kim N ngày 18/8/2015. Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 4094.2015/HĐTC, quyển số 03.TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 20/8/2015 tại Phòng Công chứng số 3 TP. Hà Nội.

Tài sản này bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ số tiền là: 854.968.390 đồng, trong đó, nợ gốc là: 563.000.000 đồng, lãi trong hạn là: 204.069.192 đồng, lãi quá hạn là: 87.899.198 đồng.

- Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 409, tờ bản đồ số 12 tại cụm 5, xã T, huyện Đan Phượng, TP. Hà Nội theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 886034 do UBND huyện Đan Phượng cấp ngày 25/01/2014 cho ông Nguyễn Văn T. Theo Hợp đồng thế chấp

quyền sử dụng đất số công chứng 8855.2015/HĐTC, quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 09/12/2015 tại Văn phòng Công chứng Đông Đô TP Hà Nội.

Tài sản này bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ 1.653.898.625 đồng, trong đó, gốc là: 1.162.000.000 đồng, lãi trong hạn là: 350.835.444 đồng, lãi quá hạn là: 154.595.639 đồng.

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

4. Về án phí: Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại Mai Lan phải chịu án phí sơ thẩm là: 82.447.989 đồng.

Ngân hàng NN không phải chịu án phí, được nhận lại 40.500.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai số 0024462 ngày 26/5/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Ba Đình.

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, 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.

5. Về quyền kháng cáo:

Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được tống đạt hợp lệ bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết.

Nơi nhận:
- *VKSND quận Ba Đình;*
- *Chi cục THA DS quận Ba Đình;*
- *TAND TP. Hà Nội;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu hồ sơ;V.phòng.*

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

(Đã ký)