TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN NAM TỪ LIÊM
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Bản án số: 10 /2018/KDTM-ST
Ngày: 14/11/2018
V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN NAM TỪ LIÊM, THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Trần Thị Nhâm;

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trần Quốc Sơn;

Ông Bùi Bá Huynh

Thư ký phiên toà: Ông Trần Hưng, Thư ký Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Nam Từ Liêm tham gia phiên tòa: Bà Phan Thị Tình, Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 11 năm 2018 tại trụ sở Toà án nhân dân quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 10/2017/TLST-KDTM, ngày 03 tháng 4 năm 2017 về việc: *"Tranh chấp phát sinh từ hợp đồng tín dụng"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 58/2018/QĐST-KDTM ngày 15 tháng 10 năm 2018; Quyết định hoãn phiên tòa số 71/2018/QĐST-HPT ngày 30 tháng 10 năm 2018, đối với các đương sự:

- **Nguyên đơn:** ***Ngân hàng A.***

Địa chỉ: Số 02 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông A – Chủ tịch Hội đồng thành viên Agribank.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị A – Giám đốc phòng giao dịch Lê Lợi (theo giấy ủy quyền số 04/QĐ-NHNoST-TH ngày 04/01/2018). (Có mặt tại phiên tòa)

- **Bị đơn:** ***Công ty cổ phần xây dựng B;*** Địa chỉ trụ sở chính: Số 143, tổ dân phố Ngọc Đại, phường Đại Mỗ, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn A – Giám đốc; Địa chỉ liên hệ: Số nhà B7, khu Sông Đà 2, tổ dân phố số 10, phường Vạn Phúc, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội. (có mặt tại phiên tòa)

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

+ Ông Hoàng Long T, sinh năm 1979; bà Cao Thị T sinh năm 1980; cháu Hoàng Long C, sinh năm 2004; Hoàng Long A, sinh năm 2007; Hoàng Long Thức, sinh năm 2013; Hoàng Long A(là con ông A bà A do ôngA bà A là người đại diện); Cùng địa chỉ: Số nhà B7, khu Sông Đà 2, tổ dân phố số 10, phường Vạn Phúc, quận Hà Đông, Hà Nội. (Ông A có mặt; bà A vắng mặt tại phiên tòa).

+ Ông Phùng Thế C, sinh năm 1946; bà Phùng Thị H, sinh năm 1953; anh Phùng Mạnh T sinh năm 1975, chị Nguyễn Thị S, sinh năm 1978; cháu Phùng Quốc H, sinh năm 2003; cháu Phùng Quốc T, sinh năm 2006; anh Phùng Hương G, sinh năm 1982; chị Đào Thị T, sinh năm 1988; cháu Phùng Quốc Vi, sinh năm 2012; cháu Phùng Quốc B, sinh năm 2015. Cùng địa chỉ: thôn Tân Phúc, xã Sơn Đông, Sơn Tây, Hà Nội. (Đều ủy quyền cho ông Phùng Thế Can là người đại diện). (ông Can có mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN

- Trong đơn khởi kiện ngày 30/9/2016 và các lời khai tại Tòa án đại diện nguyên đơn trình bày:

Công ty cổ phần xây dựng B có vay vốn tại Ngân hàng A tổng số tiền 9.000.000.000đồng (chín tỷ đồng) theo 02 hợp đồng tín dụng và các phụ lục hợp đồng:

+ Hợp đồng tín dụng số: 2203-LAV-200903400 ngày 19/6/2009. Số tiền vay 2.000.000.000đ (hai tỷ đồng); Mục đích vay vốn: Mua ô tô, xây dựng lán xưởng, mua máy móc sản xuất đồ mộc. Lãi suất 10,5%/năm. Hạn trả nợ cuối cùng ngày 19/06/2014.

+ Hợp đồng tín dụng số: 2203-LAV-201200680 ngày 05/4/2012. Số tiền 7.000.000.000đ (bẩy tỷ đồng); Mục đích vay vốn: Sản xuất kinh doanh đồ gỗ, hàng nội thất; lãi suất 18%/năm. Hạn trả nợ cuối cùng ngày 28/4/2014.

Để đảm bảo cho khoản vay, Công ty B có thế chấp các tài sản cho Ngân hàng *A các tài sản gồm:*

- Tài sản thứ nhất: Toàn bộ quyết sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 580435. Diện tích 123m^2, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 00237 do UBND thị xã Sơn Tây cấp ngày 01/6/2010, tờ bản đồ số 11, thửa đất số 45^1, tại thôn Tân Phú, Sơn Đông, Sơn Tây, Hà Nội. Chủ sở hữu, sử dụng là ông Hoàng Long T và bà Cao Thị T. Theo hợp đồng thế chấp số 2022/HĐ/CC ngày 23/9/2010; Phụ lục hợp đồng thế chấp số 811 ngày 16/5/2011 tại phòng công chứng số 8 và đăng ký giao dịch đảm bảo tại phòng Tài nguyên môi trường thị xã Sơn Tây ngày 23/10/2010.

- Tài sản thứ hai: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S015063. Diện tích 835m^2, số vào

sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00490 QSDĐ/SĐ do UBND thị xã Sơn Tây, Hà Tây cấp ngày 17/8/2004, tờ bản đồ số 35, thửa số 7, tại: thôn Tân Phúc, Sơn Đông, Sơn Tây, Hà Tây cũ (nay là Hà Nội). Chủ sở hữu, sử dụng là ông Phùng Thế C và bà Phùng Thị H. Theo hợp đồng thế chấp số: 646/HĐ/TC ngày 08/4/2009; Phụ lục hợp đồng thế chấp số 534/HĐ/CC ngày 04/4/2011 tại phòng công chứng số 8. Đăng ký giao dịch đảm bảo tại văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Sơn Tây ngày 08/4/2009.

- *Tài sản thứ ba:* Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 418740. Diện tích 50,4m^2, số vào sổ cấp chứng chứng nhận số H00132 do UBND quận Hà Đông cấp ngày 17/6/2009, tờ bản đồ số 00, thửa đất số 13, tại khu nhà làm việc và chung cư cao tầng, phường Vạn Phúc, Hà Đông, Hà Nội. Chủ sở hữu, sử dụng là ông Hoàng Long Tvà bà Cao Thị T. Theo hợp đồng thế chấp số 1393/HĐ/TC ngày 18/6/2009; Phụ lục hợp đồng thế chấp số: 1939/HĐ/CC ngày 16/9/2010 tại phòng công chứng số 8. Đăng ký giao dịch đảm bảo tại văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận Hà Đông, Hà Nội ngày 18/6/2009.

Sau khi ký kết hợp đồng, Ngân hàng A đã giải ngân theo đúng Hợp đồng tín dụng đã ký kết cho Công ty B. Trong quá trình vay vốn Công ty cổ phần xây dựng Long Thường đã không thực hiện được việc trả nợ gốc và trả lãi cho Ngân hàng theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng.

Về tình hình trả nợ của các hợp đồng tín dụng như sau:

- Hợp đồng tín dụng số 2203/LAV/200903400 ngày ký kết 19/6/2009. Số tiền vay là 2.000.000.000đ (hai tỷ đồng); Số tiền gốc đã trả là 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng). Số dư nợ còn lại là 1.500.000.000đ (một tỷ năm trăm triệu đồng). Số tiền lãi tính đến ngày 31/3/2017; Lãi đã trả là 921.536.668đ (chín trăm hai mươi mốt triệu, năm trăm ba mươi sáu nghìn, sáu trăm sáu mươi tám đồng); Lãi còn phải trả: 1.174.999.999đ (một tỷ một trăm bẩy mươi tư triệu, chín trăm chín mươi chín nghìn, chín trăm chín mươi chín đồng).

- Hợp đồng tín dụng số 2203/LAV/201200680 ngày ký kết 05/4/2012. Số tiền vay là 7.000.000.000đ (bẩy tỷ đồng); Số tiền gốc đã trả là 350.000.000đ ba trăm năm mươi triệu đồng); Số dư nợ còn lại là 6.650.000.000đ (sáu tỷ sáu trăm năm mươi triệu đồng). Số tiền lãi tính đến ngày 31/3/2017; Lãi đã trả 99.500.000đ; Lãi còn phải trả là 5.495.003.126đ (năm tỷ bốn trăm chín mươi năm triệu, không trăm linh ba nghìn, một trăm hai mươi sáu đồng).

Ngân hàng A yêu cầu Công ty B thanh toán tổng số tiền cả gốc và lãi của 02 hợp đồng đã ký kết, tạm tính đến ngày 30/9/2016 là:

+ Nợ gốc: 8.150.000.000đ (tám tỷ, một trăm năm mươi triệu đồng).

+ Nợ lãi bao gồm lãi trọng hạn và lãi quá hạn: 5.953.567.706đ (năm tỷ, chín trăm năm mươi ba triệu, năm trăm sáu mươi bẩy nghìn, bẩy trăm linh sáu

đồng).

+ Tổng cộng cả gốc và lãi là: 14.103.567.706 (mười bốn tỷ, một trăm linh ba triệu, năm trăm sáu mươi bẩy nghìn, bẩy trăm linh sáu đồng).

Buộc Công ty Bthanh toán phần nợ lãi, tiền phạt phát sinh theo lãi suất quá hạn, lãi phạt hợp đồng tín dụng đã ký kể từ ngày 30/9/2016 (sau ngày tạm tính) cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

Trường hợp sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, Công ty B không thực hiện nghĩa vụ thanh toán các khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì Ngân hàng A có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án tiến hành kê biên, phát mại tài sản đảm bảo của khoản vay nói trên để thu hồi nợ cho ngân hàng. Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán, xử lý tài sản đảm bảo được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của Công ty B đối với Ngân hàng. Nếu số tiền thu được từ việc bán, xử lý tài sản đảm bảo không đủ thanh toán hết khoản nợ thì Công ty cổ phần xây dựng Long Thường vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho Ngân hàng.

- Bị đơn là Công ty B, người đại diện theo pháp luật ông Hoàng Long T có bản tự khai ngày 02/5/2018 và 26/9/2018 trình bày:

Công ty B (thay đổi đăng ký kinh doanh lần thứ 4 ngày 14/12/2017) từ năm 2009 đến năm 2012 có vay của Ngân hàng A số tiền khoảng 9.000.000.000đ (chín tỷ đồng) và đã thế chấp 03 tài sản là nhà và đất tại Ngân hàng. Tài sản thứ nhất mang tên Hoàng Long T và Cao Thị T ở địa chỉ khu nhà làm việc và chung cư cao tầng phường Vạn Phúc, Hà Đông, Hà Nội; Tài sản thứ hai mang tên Phùng Thế C và Phùng Thị H ở thôn Tân Phúc, Sơn Đông, Sơn Tây, Hà Nội; Tài sản thứ ba mang tên Hoàng Long T và Cao Thị ở địa chỉ thôn Tân Phú, Sơn Đông, Sơn Tây, Hà Nội. Mục đích vay vốn để kinh doanh nội thất và vật liệu xây dựng. Thời gian mấy năm đầu Công ty trả lãi rất đầy đủ, sau đó thì khó khăn nên Công ty không trả được lãi và chỉ trả được khoảng 600.000.000đ (sáu trăm triệu) tiền gốc. Theo số liệu Ngân hàng thông báo ngày 16/8/2018, tổng số tiền phải trả là 15.883.000.000đ (mười năm tỷ, tám trăm tám mươi ba triệu đồng), trong đó nợ gốc 8.150.000.000đ (tám tỷ một trăm năm mươi triệu đồng), nợ lãi 7.733.000.000đ (bẩy tỷ, bẩy trăm ba mươi ba triệu đồng).

Số nợ trên Công ty muốn trả món vay thế chấp tài sản nhà ông Phùng Thế C và bà Phùng Thị H trước và xin Ngân hàng miễn giảm lãi và chốt lại số nợ cả gốc và lãi là 1.950.000.000đ (một tỷ, chín trăm năm mươi triệu đồng) và trả thành các đợt sau:

+ Ngày 30/9/2018 trả 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng).

+ Ngày 30/10/2018 trả 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng).

+ Ngày 30/11/2018 trả 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng).

+ Ngày 30/12/2018 trả 1.050.000.000đ (một tỷ, không trăm năm mươi triệu đồng).

Tổng cộng là: 1.950.000.000đ (một tỷ, chín trăm năm mươi triệu đồng)

Sau khi Công ty trả số tiền 1.950.000.000đ, thì đề nghị Ngân hàng trả lại tài sản đã thế chấp tại Ngân hàng cho ông Phùng Thế C và bà Phùng Thị H

Ngày 30/12/2019 tôi trả số tiền vay để rút tài sản thế chấp mang tên Hoàng Long T và Cao Thị T tại Hà Đông.

Ngày 30/12/2020 tôi trả nốt số tiền vay để rút tài sản thế chấp mang tên Hoàng Long T và Cao Thị T tại thôn Tân Phú, Sơn Đông, Sơn Tây, Hà Nội.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ông Phùng Thế C; bà Phùng Thị H; anh Phùng Mạnh T; chị Nguyễn Thị ; cháu Phùng Quốc H; Phùng Quốc T; anh Phùng Hương G; chị Đào Thị T; cháu Phùng Quốc V; Phùng Quốc B (đều ủy quyền cho ông Phùng Thế C) có bản tự khai trình bày:

Do có mối quan hệ quen biết với anh Hoàng Long T, năm 2009 tôi có thế chấp quyền sử dụng đất tại thửa đất số 07, tờ bản đồ số 35, địa chỉ thôn Tân Phúc, xã Sơn Đông, thị xã Sơn Tây, Hà Nội, để bảo lãnh cho khoản vay của Công ty A.

Việc bảo lãnh cho Công ty B vay tiền tại Ngân hàng A là hoàn toàn tự nguyện.

Hiện tại trên thửa đất có 02 ngôi nhà cấp 4, đã xây dựng trước thời điểm thế chấp tại Ngân hàng, 01 ngôi nhà 02 tầng xây dựng năm 2013. Toàn bộ nhà đất trên là tài sản của vợ chồng ông bà và thuộc quyền sở hữu của vợ chồng ông bà. Trên thửa đất hiện ông bà cùng các con cháu đang sinh sống.

Sau khi thế chấp thì Công ty A đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, đến nay quan điểm của ông và gia đình là đề nghị ông Thường trả tiền cho Ngân hàng và rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về cho gia đình ông.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Chị Cao Thị T đã được thông báo cung cấp tài liệu, chứng cứ và bản tự khai nhưng không cung cấp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ chứng minh để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình.

Tại phiên tòa: Ngân hàng A vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của mình về việc đề nghị buộc Công ty B phải thanh toán số tiền còn nợ theo 02 hợp đồng tín dụng đã ký tính đến ngày14/11/2018 là: Nợ gốc 7.000.000.000đ (bảy tỷ đồng); Nợ lãi (bao gồm lãi trong hạn và lãi quá hạn) 7.966.000.000dd (bảy tỷ chín trăm sáu mươi sáu triệu đồng). Tổng cộng cả gốc và lãi: 14.966.000.000 (mười bốn tỷ, chín trăm sáu mươi sáu triệu đồng) và phải chịu số lãi phát sinh cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

- *Tài sản thứ nhất:* Toàn bộ quyết sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 580435. Diện tích 123m^2, số

vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 00237 do UBND thị xã Sơn Tây cấp ngày 01/6/2010, tờ bản đồ số 11, thửa đất số 45[1], tại thôn Tân Phú, Sơn Đông, Sơn Tây, Hà Nội. Chủ sở hữu, sử dụng là ông Hoàng Long Tvà bà Cao Thị T. Theo hợp đồng thế chấp số 2022/HĐ/CC ngày 23/9/2010; Phụ lục hợp đồng thế chấp số 811 ngày 16/5/2011 tại phòng công chứng số 8 và đăng ký giao dịch đảm bảo tại phòng Tài nguyên môi trường thị xã Sơn Tây ngày 23/10/2010.

- *Tài sản thứ hai:* Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S015063. Diện tích 835m^2, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00490 QSDĐ/SĐ do UBND thị xã Sơn Tây, Hà Tây cấp ngày 17/8/2004, tờ bản đồ số 35, thửa số 7, tại: thôn Tân Phúc, Sơn Đông, Sơn Tây, Hà Tây cũ (nay là Hà Nội). Chủ sở hữu, sử dụng là ông Phùng Thế C và bà Phùng Thị H.Theo hợp đồng thế chấp số: 646/HĐ/TC ngày 08/4/2009; Phụ lục hợp đồng thế chấp số 534/HĐ/CC ngày 04/4/2011 tại phòng công chứng số 8. Đăng ký giao dịch đảm bảo tại văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Sơn Tây ngày 08/4/2009.

- *Tài sản thứ ba:* Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 418740. Diện tích 50,4m^2, số vào sổ cấp chứng chứng nhận số H00132 do UBND quận Hà Đông cấp ngày 17/6/2009, tờ bản đồ số 00, thửa đất số 13, tại khu nhà làm việc và chung cư cao tầng, phường Vạn Phúc, Hà Đông, Hà Nội. Chủ sở hữu, sử dụng là ông Hoàng Long T và bà Cao Thị T . Theo hợp đồng thế chấp số 1393/HĐ/TC ngày 18/6/2009; Phụ lục hợp đồng thế chấp số: 1939/HĐ/CC ngày 16/9/2010 tại phòng công chứng số 8. Đăng ký giao dịch đảm bảo tại văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận Hà Đông, Hà Nội ngày 18/6/2009.

Nếu Công ty B không thực hiện nghĩa vụ khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì đề nghị cơ quan Thi hành án kê biên, phát mại tài sản đảm bảo của khoản vay nói trên để thu hồi nợ cho Ngân hàng. Sau khi xử lý 03 khối tài sản đảm bảo cho các khoản vay nói trên để thu hồi nợ mà vẫn còn nợ thì Công ty A có trách nhiệm bổ sung thêm tài sản đảm bảo thế chấp và có trách nhiệm thanh toán nốt số còn lại cho Ngân hàng.

Tại phiên tòa ông Hoàng Long T xác nhận nợ theo yêu cầu của ngân hàng, Công ty B đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn, công ty đang cố gắng thanh toán nợ để giải chấp toàn bộ tài sản tại ngân hàng. Ông Hoàng Thế C đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn, đề nghị bị đơn thanh toán công nợ, giải chấp tài sản trả lại cho vợ chồng ông.

Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phát biểu về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tiến hành theo đúng quy định của pháp luật; Việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng: Nguyên đơn, bị đơn, ông Phùng Thế C từ khi thụ lý vụ án đã thực hiện đúng theo quy định tại điều 70, điều 71, điều 72, điều 73 Bộ luật Tố tụng Dân sự. Bà Cao Thị T chưa thực hiện đúng quy định tại

điều 70, điều 73 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Căn cứ điều 91 Luật các tổ chức tín dụng, điều 299, 318, 323 Bộ luật dân sự, đề nghị hội đồng xét xử chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải thanh toán nợ gốc, nợ lãi cho nguyên đơn; nếu không thanh toán nguyên đơn có quyền yêu cầu phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ; bị đơn tiếp tục phải chịu lãi theo quy định của hợp đồng tín dụng đến khi thực tế thanh toán xong nợ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ và được thẩm tra tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng: Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án: Đây là vụ án tranh chấp hợp đồng tín dụng; Ngân hàng A đã khởi kiện đối với Công ty B; địa chỉ trụ sở chính: Số 143, tổ dân phố Ngọc Đại, phường Đại Mỗ, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội. Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại , khoản 1 Điều 30; Khoản 1 Điều 35; Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm đã ra Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 58/2018/QĐST-KDTM ngày 15 tháng 10 năm 2018 và tống đạt Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa cho bị đơn là Công ty B và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan theo quy định của pháp luật. Tại phiên tòa những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vẫn vắng mặt. Hội đồng xét xử căn cứ điểm d khoản 2 điều 227 Bộ luật Tố tụng Dân sự để xét xử vắng mặt những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

Về nội dung: Ngân hàng A có xác lập Hợp đồng tín dụng; Phụ lục hợp đồng với Công ty B cụ thể như sau:

- Hợp đồng tín dụng số: 2203-LAV-200903400 ngày 19/6/2009 và phụ lục hợp đồng kèm theo. Số tiền vay 2.000.000.000đ (hai tỷ đồng); Mục đích vay vốn: Mua ô tô, xây dựng lán xưởng, mua máy móc sản xuất đồ mộc. Lãi suất 10,5%/năm. Hạn trả nợ cuối cùng ngày 19/06/2014.

- Hợp đồng tín dụng số: 2203-LAV-201200680 ngày 05/4/2012 và phụ lục hợp đồng kèm theo. Số tiền 7.000.000.000đ (bảy tỷ đồng); Mục đích vay vốn: Sản xuất kinh doanh đồ gỗ, hàng nội thất; lãi suất 18%/năm. Hạn trả nợ cuối cùng ngày 28/4/2014.

Thực hiện 02 hợp đồng tín dụng nêu trên và phụ lục hợp đồng, Chi nhánh Ngân hàngAđã tiến hành giải ngân cho Công ty B với số tiền giải ngân tổng cộng là 9.000.000.000đồng theo đúng hợp đồng hai bên đã ký kết.

Hội đồng xét xử nhận thấy, hợp đồng thế chấp và hợp đồng tín dụng đã được nguyên đơn, bị đơn ký kết theo đúng quy định của pháp luật. Từ ngày 30/9/2016, bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Áp dụng điều 91 luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Áp dụng điều 463, 466, 468, 470 Bộ luật dân sự năm

2015 cần chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn: Do đó buộc Công ty cổ phần xây dựng Long Thường thanh toán khoản tiền gốc và lãi cho Ngân hàng A tính đến ngày 14/ 11/2018: Nợ gốc 7.000.000.000đ (bảy tỷ đồng); Nợ lãi (bao gồm lãi trong hạn và lãi quá hạn) 7.966.000.000dd (bảy tỷ chín trăm sáu mươi sáu triệu đồng). Tổng cộng cả gốc và lãi: 14.966.000.000 (mười bốn tỷ, chín trăm sáu mươi sáu triệu đồng) . Công ty B vẫn phải tiếp tục trả lãi kể từ ngày15 tháng 11 năm 2018 theo mức lãi suất đã quy định trong hợp đồng tín dụng.

Đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy, khoản vay trên được bảo bằng tài sản thuộc quyền sử dụng và sở hữu hợp pháp của ông Hoàng Long T, bà Cao Thị T, ông Phùng Thế C và bà Phùng Thị H

- *Tài sản thứ nhất:* Toàn bộ quyết sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 580435. Diện tích 123m^2, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 00237 do UBND thị xã Sơn Tây cấp ngày 01/6/2010, tờ bản đồ số 11, thửa đất số 45[1], tại thôn Tân Phú, Sơn Đông, Sơn Tây, Hà Nội. Chủ sở hữu, sử dụng là ông Hoàng Long Tvà bà Cao Thị Tu. Theo hợp đồng thế chấp số 2022/HĐ/CC ngày 23/9/2010; Phụ lục hợp đồng thế chấp số 811 ngày 16/5/2011 tại phòng công chứng số 8 và đăng ký giao dịch đảm bảo tại phòng Tài nguyên môi trường thị xã Sơn Tây ngày 23/10/2010.

- *Tài sản thứ hai:* Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S015063. Diện tích 835m^2, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00490 QSDĐ/SĐ do UBND thị xã Sơn Tây, Hà Tây cấp ngày 17/8/2004, tờ bản đồ số 35, thửa số 7, tại: thôn Tân Phúc, Sơn Đông, Sơn Tây, Hà Tây cũ (nay là Hà Nội). Chủ sở hữu, sử dụng là ông Phùng Thế C và bà Phùng Thị H. Theo hợp đồng thế chấp số: 646/HĐ/TC ngày 08/4/2009 tại phòng công chứng số 8 Hà Nội; Phụ lục hợp đồng thế chấp số 534/HĐ/CC ngày 04/4/2011 tại phòng công chứng số 8. Đăng ký giao dịch đảm bảo tại văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Sơn Tây ngày 08/4/2009; ông Phùng Thế C trình bày toàn bộ nhà và đất trên đều thuộc quyền sử dụng và sở hữu của ông và bà Phùng Thị H, Căn nhà 02 tầng xây dựng vào năm 2013 sau thời điểm thế chấp ông Can xác định thuộc tài sản của vợ chồng ông.

- *Tài sản thứ ba:* Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 418740. Diện tích 50,4m^2, số vào sổ cấp chứng chứng nhận số H00132 do UBND quận Hà Đông cấp ngày 17/6/2009, tờ bản đồ số 00, thửa đất số 13, tại khu nhà làm việc và chung cư cao tầng, phường Vạn Phúc, Hà Đông, Hà Nội. Chủ sở hữu, sử dụng là ông Hoàng Long Tvà bà Cao Thị T. Theo hợp đồng thế chấp số 1393/HĐ/TC ngày 18/6/2009; Phụ lục hợp đồng thế chấp số: 1939/HĐ/CC ngày 16/9/2010 tại phòng công chứng số 8. Đăng ký giao dịch đảm bảo tại văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận Hà Đông, Hà Nội ngày 18/6/2009.

Căn cứ các Điều 317, 318, 319 Bộ luật dân sự năm 2015 chấp nhận đối với yêu cầu của nguyên đơn: Trong trường hợp công ty B không trả nợ, Ngân hàng A có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự phát mại 03 khối tài sản trên để thu hồi khoản nợ.

Về án phí: Công ty B phải chịu toàn bộ án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Trả lại cho Ngân hàng Nông nghiệp & phát triển nông thôn Việt Nam toàn bộ số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên

QUYẾT ĐỊNH

Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

-Áp dụng Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

- Áp dụng các Điều Điều 317, 318, 319; 463, 466 , 468, 470 Bộ luật dân sự năm 2015.

-Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng A đối với Công ty B

2. Buộc Công ty B phải thanh toán cho Ngân hàng A, tổng số tiền tính đến ngày 14/11/2018 là Nợ gốc 7.000.000.000đ (bảy tỷ đồng); Nợ lãi (bao gồm lãi trong hạn và lãi quá hạn) 7.966.000.000 đ (bảy tỷ chín trăm sáu mươi sáu triệu đồng). Tổng cộng cả gốc và lãi: 14.966.000.000 (mười bốn tỷ, chín trăm sáu mươi sáu triệu đồng) . Công ty B vẫn phải tiếp tục trả lãi kể từ ngày 15 tháng 11 năm 2018 theo mức lãi suất đã quy định trong hợp đồng tín dụng.

Kể từ ngày kế tiếp sau ngày xét xử sơ thẩm người phải thi hành án tiếp tục chịu lãi suất đối với khoản nợ gốc và nợ lãi theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng tương ứng với thời gian chậm trả, cho đến khi trả nợ xong toàn bộ khoản nợ.

Nếu Công ty B không thanh toán số tiền nêu trên, Ngân hàng A có quyền đề nghị Cơ quan thi hành án dân sự phát mại tài sản các tài sản đã thế chấp tại Ngân hàng A để trả hết nợ cho Ngân hàng:

- *Tài sản thứ nhất:* Toàn bộ quyết sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 580435. Diện tích 123m^2, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 00237 do UBND thị xã Sơn Tây cấp ngày 01/6/2010, tờ bản đồ số 11, thửa đất số 45^1, tại thôn Tân Phú, Sơn Đông, Sơn Tây, Hà Nội. Chủ sở hữu, sử dụng là ông Hoàng Long T và bà Cao Thị T. Theo

hợp đồng thế chấp số 2022/HĐ/CC ngày 23/9/2010; Phụ lục hợp đồng thế chấp số 811 ngày 16/5/2011 tại phòng công chứng số 8 và đăng ký giao dịch đảm bảo tại phòng Tài nguyên môi trường thị xã Sơn Tây ngày 23/10/2010.

- *Tài sản thứ hai:* Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S015063. Diện tích 835m^2, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00490 QSDĐ/SĐ do UBND thị xã Sơn Tây, Hà Tây cấp ngày 17/8/2004, tờ bản đồ số 35, thửa số 7, tại: thôn Tân Phúc, Sơn Đông, Sơn Tây, Hà Tây cũ (nay là Hà Nội). Chủ sở hữu, sử dụng là ông Phùng Thế C và bà Phùng Thị H. Theo hợp đồng thế chấp số: 646/HĐ/TC ngày 08/4/2009 tại phòng công chứng số 8 Hà Nội; Phụ lục hợp đồng thế chấp số 534/HĐ/CC ngày 04/4/2011 tại phòng công chứng số 8. Đăng ký giao dịch đảm bảo tại văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Sơn Tây ngày 08/4/2009.

- *Tài sản thứ ba:* Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 418740. Diện tích 50,4m^2, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số H00132 do UBND quận Hà Đông cấp ngày 17/6/2009, tờ bản đồ số 00, thửa đất số 13, tại khu nhà làm việc và chung cư cao tầng, phường Vạn Phúc, Hà Đông, Hà Nội. Chủ sở hữu, sử dụng là ông Hoàng Long T bà Cao Thị T. Theo hợp đồng thế chấp số 1393/HĐ/TC ngày 18/6/2009; Phụ lục hợp đồng thế chấp số: 1939/HĐ/CC ngày 16/9/2010 tại phòng công chứng số 8. Đăng ký giao dịch đảm bảo tại văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận Hà Đông, Hà Nội ngày 18/6/2009.

Trong trường hợp đã xử lý tài sản bảo đảm không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng A thì công ty B phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng Ađến khi tất toán xong khoản nợ.

3. Về án phí: Công ty B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là: 122.966.000đồng (Một trăm hai mươi hai triệu chín trăm sáu mươi sáu nghìn đồng). Hoàn trả cho Ngân hàng A, số tiền tạm ứng án phí 61.051.783 đồng đã nộp tại biên lai số AK/2010/0006907 ngày 23/3/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Nam Từ Liêm.

Trường hợp bản án có hiệu lực pháp luật 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, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- *Các đương sự;*
- *VKSND quận Nam Từ Liêm,*
- *VKSND Tp Hà Nội;*
- *TAND Tp Hà Nội;*
- *Chi cục THADS quận Nam Từ Liêm;*
- *Lưu HS, VP.*

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

Trần Thị Nhâm

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