

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 2- HÀ NỘI**

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

Bản án số: 55/2025/KDTM-ST

Ngày 09/9/2025

V/v “tranh chấp hợp đồng tín dụng”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 2- HÀ NỘI**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Thanh Phương

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Chu Thị Tuyết

Bà Nguyễn Thị Hồng

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Đào Thị Tuyền

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Ngọc Chiến - Kiểm sát viên.

Trong ngày 09 tháng 09 năm 2025, Tòa án nhân dân khu vực 2 xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 52/2025/KDTMST ngày 28/5/2025 về việc “tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 52/2025/QĐXX- KDTM ngày 04/8/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 52/2025/QĐST-KDTM ngày 20/8/2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: NGÂN HÀNG TMCP Đ (S).

Trụ sở: A T, phường L, quận H, Thành phố Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Văn T - Chủ tịch Hội đồng quản trị. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Vũ Đình K - Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc (Theo Văn bản ủy quyền số 180/2024/UQ-S ngày 20/03/2024 của Chủ tịch Hội đồng Quản trị Ngân hàng TMCP Đ). Người được ủy quyền lại: Ông Nguyễn Văn T1 - Chức vụ: Giám đốc Chi nhánh T3 (Theo Văn bản ủy quyền số 3413/2024/UQ-S ngày 21/03/2024 của Phó Tổng Giám đốc Ngân hàng TMCP Đ). Ông Lê Văn H, Phạm Ngọc T2-Chuyên viên xử lý nợ (Theo giấy ủy quyền số 1021/2025/UQ-S ngày 01 tháng 4 năm 2025) (Ông H có mặt tại phiên tòa)

- Bị đơn: Công TNHH THƯƠNG MẠI VÀ DỊCH VỤ BÁCH TÙNG.

Địa chỉ trụ sở chính: số nhà A, ngõ I, đường N, phường T, quận T, Thành phố Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Văn B, sinh năm 1962- Chức vụ: Giám đốc Công ty. (Vắng mặt tại phiên tòa)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Lê Văn B, sinh năm 1962; Bà Nguyễn Thị Thanh H1, sinh năm 1967. Cùng cư trú tại: Số nhà A, ngõ I, đường N, phường T, quận T, Thành phố Hà Nội. (Nay là phường T, thành phố Hà Nội) (Đều vắng mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 01 tháng 04 năm 2025, bản tự khai, biên bản lấy lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn - Ngân hàng TMCP Đ (gọi tắt là S) trình bày:

Công ty TNHH T4 vay vốn tại S theo các Hợp đồng tín dụng như sau:

1.Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số REF2335900324/HĐCHMTD ký ngày 26/12/2023: Số tiền hạn mức cấp tín dụng tối đa: 9.000.000.000 đồng (Chín tỷ đồng). Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh. Thời hạn vay: Thời hạn 12 tháng. Lãi suất: Được thỏa thuận trong từng khế ước nhận nợ cụ thể. Thực hiện Hợp đồng tín dụng, S đã giải ngân cho Công ty TNHH T4 tổng số tiền là: 2.583.000.000 đồng (Hai tỷ, năm trăm tám mươi ba triệu đồng) theo khế ước nhận nợ số REF2335900324/HĐCHMTD/01² ngày 15/4/2024 và khế ước nhận nợ số REF2335900324/HĐCHMTD/02² ngày 02/7/2024.

2.Hợp đồng hạn mức thấu chi số REF2335900390/HĐHMTTC ký ngày 26/12/2023 và Phụ lục số REF2335900390/HĐHMTTC/PLHD/01 ký ngày 25/6/2024: Hạn mức: 3.500.000.000 (Ba tỷ, năm trăm triệu đồng). Mục đích vay: Phục vụ hoạt động kinh doanh. Thời hạn vay: Thời hạn 12 tháng. Lãi suất: Theo quy định của S trong từng thời kỳ. Thực hiện Hợp đồng, S đã giải ngân cho Công ty TNHH T4 số tiền là: 3.500.000.000 đồng (Ba tỷ, năm trăm triệu đồng)

3.Hợp đồng hạn mức tín dụng thẻ VISA số 17280108/20.05.2024 ký ngày 20/5/2024: Hạn mức: 320.000.000 đồng (Ba trăm hai mươi triệu đồng). Mục đích: Phục vụ hoạt động của Công ty. Thời hạn: Thời hạn 12 tháng. Lãi suất: Theo quy định của S trong từng thời kỳ. Thực hiện Hợp đồng, S đã cấp hạn mức thẻ tín dụng cho Công ty TNHH T4 số tiền là: 320.000.000 đồng (Ba trăm hai mươi triệu đồng).

Tài sản bảo đảm cho khoản vay là: Toàn bộ quyền sử dụng 21.2m² đất và tài sản gắn liền với đất là nhà ở tại thửa đất số 87, tờ bản đồ số 5E-II-10, địa chỉ: A, ngõ I, đường N, phường T, quận T, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10111110980, hồ sơ gốc số: 1582.2003 1433.2003.QĐUB do Ủy ban nhân dân thành phố H cấp ngày 12/11/2003 được Văn phòng đăng ký đất và nhà quận T đã xác nhận tặng cho ông Lê Văn B, bà Nguyễn Thị Thanh H1 ngày 02/7/2009. Tài sản được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số REF2335900324/HĐTC/BDS/223455/1 ngày 10/4/2024, số công chứng 1272, quyền số: 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C. Tài sản được đăng ký biện pháp bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Trong quá trình giải quyết khoản nợ, công ty đã trả được 330.587.144 đồng tiền lãi trong đó lãi trong hạn 330.583.418 đồng, lãi quá hạn là 3.726 đồng. S đã nhiều lần làm việc, kiểm tra tài sản bảo đảm, gửi các Thông báo thu hồi toàn bộ khoản nợ, Thông báo khởi kiện cho Công ty TNHH T4, yêu cầu Công ty TNHH T4 tất toán toàn bộ khoản vay nhưng Công ty TNHH T4 không thực hiện.

Tạm tính đến ngày **08/9/2025**, dư nợ của Công ty TNHH T4 tại S cụ thể như sau:

STT	Hợp đồng	Nợ gốc	Nợ lãi trong hạn	Nợ lãi quá hạn	Tổng
1	REF2335900324/HĐCHMTD	2.583.000.000	23.275.211	167.593.051	2.773.868.262
2	REF2335900390/HĐHMTC	3.500.000.000	64.726.027	466.865.780	4.031.591.807
3	17280108/20.05.2024	320.000.000	18.157.278	53.347.263	391.504.541
Tổng		6.403.000.000	106.158.516	687.806.094	7.196.964.610

Nay Ngân hàng đề nghị Tòa án tuyên: Buộc Công ty TNHH T4 phải thanh toán cho S các khoản nợ theo Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số REF2335900324/HĐCHMTD ký ngày 26/12/2023; Hợp đồng hạn mức thấu chi số REF2335900390/HĐHMTC ký ngày 26/12/2023 và Phụ lục số REF2335900390/HĐHMTC/PLHD/01 ký ngày 25/6/2024 và Hợp đồng hạn mức tín dụng thẻ VISA số 17280108/20.05.2024 ký ngày 20/5/2024, tạm tính đến ngày 08/9/2025 là: 7.196.964.610đ (*Bảy tỷ, một trăm chín mươi sáu triệu đồng, chín trăm sáu mươi tư nghìn, sáu trăm mười đồng*) Trong đó nợ gốc 6.403.000.000 (*Sáu tỷ, bốn trăm linh ba triệu đồng*), nợ lãi trong hạn 106.158.516đ (*Một trăm linh sáu triệu, một trăm năm mươi tám nghìn, năm trăm mười sáu đồng*), nợ lãi quá hạn 687.806.094đ (*Sáu trăm tám mươi bảy triệu, tám trăm linh sáu nghìn, không trăm chín mươi tư đồng*), tổng lãi 793.964.610đ (*B1 trăm chín mươi ba triệu, chín trăm sáu mươi tư nghìn, sáu trăm mười đồng*).

Buộc Công ty TNHH T4 phải tiếp tục trả nợ cho S các khoản tiền nợ lãi, phí phát sinh theo thỏa thuận tại Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số REF2335900324/HĐCHMTD ký ngày 26/12/2023; Hợp đồng hạn mức thấu chi số REF2335900390/HĐHMTC ký ngày 26/12/2023 và Phụ lục số REF2335900390/HĐHMTC/PLHD/01 ký ngày 25/6/2024 và Hợp đồng hạn mức tín dụng thẻ VISA số 17280108/20.05.2024 ký ngày 20/5/2024, kể từ ngày 09/9/2025 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

Kể từ ngày Quyết định/Bản án có hiệu lực thi hành, Công ty TNHH T4 không thực hiện nghĩa vụ thanh toán các khoản nợ nêu trên thì S được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự tiến hành kê biên, phát mại, bán/chuyển nhượng tài sản bảo đảm của khoản vay để thu hồi nợ cho Ngân hàng TMCP Đ. Tài sản bảo đảm là: Toàn bộ quyền sử dụng 21.2m² đất và tài sản gắn liền với đất là nhà ở tại thửa đất số 87, tờ bản đồ số 5E-II-10, địa chỉ: A, ngõ I, đường N, phường T, quận T, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10111110980, hồ sơ gốc số: 1582.2003 1433.2003.QĐUB do Ủy ban nhân dân thành phố H cấp ngày 12/11/2003 được Văn phòng đăng ký đất và nhà quận T đã xác nhận tặng cho ông Lê Văn B, bà Nguyễn Thị Thanh H1 ngày 02/7/2009.

Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ trả nợ cho Ngân hàng TMCP Đ, thì Công ty TNHH T4 phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ S cho đến khi tất toán toàn bộ khoản vay.

*** Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ**

liên quan bà Nguyễn Thị Thanh H1 trình bày: Bà là vợ của ông Lê Văn B đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH T4. Bà có biết việc Công ty TNHH T4 có vay Ngân hàng TMCP Đ khoản vay hơn 6 tỷ đồng, tuy nhiên cụ thể vay bao tiền và trả được bao nhiêu bà không biết. Để thế chấp cho khoản vay vợ chồng bà đã dùng tài sản là Toàn bộ quyền sử dụng 21.2m² đất và tài sản gắn liền đất là nhà ở tại thửa đất số 87, tờ bản đồ 5E-II-10, địa chỉ: A, ngõ I, đường N, phường T, quận T, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số 10111110980, hồ sơ gốc số: 1582.2003 1433.2003.QĐUB do Ủy ban nhân dân thành phố H cấp ngày 12/11/2003 được Văn phòng đăng ký đất và nhà quận T đã xác nhận tặng cho vợ chồng ông bà ngày 02/7/2009. Vợ chồng ông bà đã ký thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất REF2335900324/HĐTC/BDS/223455/1 ngày 10/4/2024, số công chứng 1272, quyền số: 01/201 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C. Tài sản này hiện nay chỉ có bà và ông B ăn ở sinh sống, ngoài ra không còn ai khác ăn ở trên đất này. Do Công ty TNHH T4 bị cháy kho hàng dẫn đến thất thoát vốn làm ăn và do chồng bà là ông Lê Văn B bị trở bệnh đột ngột và mang bệnh nặng nên gia đình bà lâm vào tình trạng khó khăn về kinh tế, công ty giờ hiện tại không còn hoạt động được nữa. Nay Ngân hàng khởi kiện bà đề nghị Tòa án và Ngân hàng T5 điều kiện cho gia đình bà có thời gian thu xếp bán nhà để trả nợ. Bà muốn dùng tài sản thế chấp bán để trả nợ gốc và xin ngân hàng miễn giảm nợ lãi cho gia đình bà. Trường hợp không thu xếp được bà tự nguyện bàn giao tài sản cho ngân hàng xử lý. Do lâm vào nợ nần cả bên ngân hàng lẫn ngoài xã hội nên vợ chồng bà phải chuyển đi nơi khác ở, tài sản đóng cửa. Hiện tại vợ chồng bà bị xã hội đen truy tìm nên bà không thể cung cấp cho Tòa án địa chỉ nơi gia đình bà đang ở. Trường hợp Tòa án gửi các văn bản về thì đề nghị gửi cho tôi theo địa chỉ nhà chị chồng bà là Lê Thị B2, Số nhà D ngõ A đường T, phường C, TP H, tỉnh Quảng Ninh, chị chồng bà sẽ có trách nhiệm thông báo cho bà. Do phải dành thời gian chăm sóc cho chồng bị bệnh nên bà xin phép vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc tại Tòa án.

*** Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn – đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH T4 đồng thời là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án không đến Tòa án theo giấy triệu tập, thông báo phiên họp kiểm tra, việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, thông báo yêu cầu giao nộp văn bản ý kiến trình bày quan điểm, cũng không giao nộp tài liệu, chứng cứ.**

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã thu thập được các thông tin về bị đơn như sau:

Tại Công văn số 405/CS6-KTr2 ngày 08/7/2025 của thuế cơ sở 6 thành phố Hà Nội cung cấp thông tin; Công ty TNHH T4 trụ sở đang hoạt động tại Số nhà A, ngõ I, đường N, phường T, quận T, Thành phố Hà Nội. Hiện đang nợ thuế NSNN: 94.376.274 đồng.

Tra cứu tại Cổng thông tin đăng ký doanh nghiệp Q và theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Sở kế hoạch đầu tư thành phố H cung cấp Mã số doanh nghiệp 0102987392 đăng ký lần đầu ngày 22/10/2008, đăng ký thay đổi lần thứ 7

ngày 20/11/2024. Công ty TNHH T4 trụ sở đang hoạt động tại Số nhà A, ngõ I, đường N, phường T, quận T, Thành phố Hà Nội. Đại diện theo pháp luật ông Lê Văn B.

Tại phiên tòa:

* Nguyên đơn - đại diện theo ủy quyền của S giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Đề nghị Tòa án xét xử: Buộc Công ty TNHH T4 phải thanh toán cho S các khoản nợ theo Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số REF2335900324/HĐCHMTD ký ngày 26/12/2023; Hợp đồng hạn mức thấu chi số REF2335900390/HĐHMTC ký ngày 26/12/2023 và Phụ lục số REF2335900390/HĐHMTC/PLHD/01 ký ngày 25/6/2024 và Hợp đồng hạn mức tín dụng thẻ VISA số 17280108/20.05.2024 ký ngày 20/5/2024, tạm tính đến ngày 08/9/2025 là: 7.196.964.610đ (*Bảy tỷ, một trăm chín mươi sáu triệu đồng, chín trăm sáu mươi tư nghìn, sáu trăm mười đồng*), trong đó nợ gốc 6.403.000.000đ (*Sáu tỷ, bốn trăm linh ba triệu đồng*), nợ lãi trong hạn 106.158.516đ (*Một trăm linh sáu triệu, một trăm năm mươi tám nghìn, năm trăm mười sáu đồng*), nợ lãi quá hạn 687.806.094đ (*Sáu trăm tám mươi bảy triệu, tám trăm linh sáu nghìn, không trăm chín mươi tư đồng*), tổng lãi 793.964.610đ (*Bảy trăm chín mươi ba triệu, chín trăm sáu mươi tư nghìn, sáu trăm mười đồng*).

Buộc Công ty TNHH T4 phải tiếp tục trả nợ cho S các khoản tiền nợ lãi, phí phát sinh theo thỏa thuận tại Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số REF2335900324/HĐCHMTD ký ngày 26/12/2023; Hợp đồng hạn mức thấu chi số REF2335900390/HĐHMTC ký ngày 26/12/2023 và Phụ lục số REF2335900390/HĐHMTC/PLHD/01 ký ngày 25/6/2024 và Hợp đồng hạn mức tín dụng thẻ VISA số 17280108/20.05.2024 ký ngày 20/5/2024, kể từ ngày 09/9/2025 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

Kể từ ngày Quyết định/Bản án có hiệu lực thi hành, Công ty TNHH T4 không thực hiện nghĩa vụ thanh toán các khoản nợ nêu trên thì S được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự tiến hành kê biên, phát mại, bán/chuyển nhượng tài sản bảo đảm của khoản vay để thu hồi nợ cho Ngân hàng TMCP Đ. Tài sản bảo đảm là: Toàn bộ quyền sử dụng 21.2m² đất và tài sản gắn liền với đất là nhà ở tại thửa đất số 87, tờ bản đồ số 5E-II-10, địa chỉ: A, ngõ I, đường N, phường T, quận T, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10111110980, hồ sơ gốc số: 1582.2003 1433.2003.QĐUB do Ủy ban nhân dân thành phố H cấp ngày 12/11/2003 được Văn phòng đăng ký đất và nhà quận T đã xác nhận tặng cho ông Lê Văn B, bà Nguyễn Thị Thanh H1 ngày 02/7/2009.

Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ trả nợ cho Ngân hàng TMCP Đ, thì Công ty TNHH T4 phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ S cho đến khi tất toán toàn bộ khoản vay.

*** Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:**

Tòa án xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý vụ án đúng thẩm quyền. Việc thu thập chứng cứ, xác định tư cách đương sự, gửi các văn bản tố tụng cho đương sự, thời hạn chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát đảm bảo đúng quy định; về thời hạn chuẩn bị xét xử; Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm.

Về việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng:

Được nhận thông báo, quyết định và các văn bản do Tòa án giải quyết trong quá trình chuẩn bị xét xử theo đúng quy định, được quyền xem, sao lục các tài liệu do Tòa án thu thập cũng như do các bên đương sự cung cấp, được quyền trình bày, hỏi và tranh luận tại phiên tòa.

Đối với việc bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa đều đã được tổng đạt niêm yết hợp lệ về phiên tòa nên việc Tòa án xét xử vắng mặt họ là đúng quy định tại Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – Ngân hàng S về tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp đối với Công ty TNHH T4. Buộc Công ty TNHH T4 phải trả cho Ngân hàng số tiền nợ gốc tạm tính đến ngày 08/9/2025 là: **6.403.000.000** đồng và lãi theo quy định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên Ngân hàng được quyền xử lý các tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp theo quy định của pháp luật.

Các đương sự phải chịu án phí theo quy định.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về quan hệ pháp luật:

Tranh chấp hợp đồng tín dụng xảy ra giữa Ngân hàng TMCP Đ và Công ty TNHH T4 là tranh chấp giữa hai doanh nghiệp cùng có tư cách pháp nhân có mục đích lợi nhuận “*bổ sung vốn lưu động cho hoạt động sản xuất kinh doanh*” nên xác định tranh chấp trong vụ án này là tranh chấp kinh doanh thương mại quy định tại khoản 1 Điều 30 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về thẩm quyền xét xử vụ án:

Các bên thống nhất thỏa thuận theo Điều 14 của Hợp đồng tín dụng: “Các bên thống nhất rằng địa chỉ của các bên như nêu tạo phần đầu của hợp đồng là địa chỉ được Tòa án xác định thẩm quyền giải quyết tranh chấp theo quy định của pháp luật”. Công ty TNHH T4 có địa chỉ trụ sở chính: số nhà A, ngõ I, đường N, phường T, quận T, Thành phố Hà Nội nên căn cứ vào, điều 31, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, điều 188 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015, Tòa án nhân dân quận Thanh

Xuân (nay là Tòa án nhân dân khu vực 2 Hà Nội) thụ lý và giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

[3]. Về tố tụng:

Về thủ tục xét xử vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Tòa án đã tổng đạt hợp lệ, giấy triệu tập đến phiên tòa lần thứ 2 cho bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan nhưng tại các phiên tòa đương sự vắng mặt không lý do. Do vậy, căn cứ vào khoản 2 Điều 227, Điều 228 của Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

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 – Công ty TNHH T4 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 giải quyết.

[4] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[4.1]. *Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số REF2335900324/HĐCHMTD ký ngày 26/12/2023, Hợp đồng hạn mức thấu chi số REF2335900390/HĐHMTTC ký ngày 26/12/2023 và Phụ lục số REF2335900390/HĐHMTTC/PLHD/01 ký ngày 25/6/2024; Hợp đồng hạn mức tín dụng thẻ VISA số 17280108/20.05.2024 ký ngày 20/5/2024* đều được lập thành văn bản và được ký kết bởi đại diện hợp pháp của Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh T3 và Công ty TNHH T4 trên cơ sở tự nguyện thỏa thuận của các bên, khi ký kết các bên có đầy đủ năng lực pháp luật và năng lực hành vi dân sự, phù hợp với các quy định tại Điều 117, 280, 463, 465, 466, Bộ luật dân sự 2015; khoản 16 Điều 4; khoản 2 Điều 91; điểm a khoản 3 Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 7, điểm đ khoản 1 Điều 25 Quyết định 1627/2011/QĐ-NHNN ngày 31/12/2001 của Thống đốc Ngân hàng N1 và Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng N1 quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng nên có giá trị thi hành.

Theo *Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số REF2335900324/HĐCHMTD ký ngày 26/12/2023*, khế ước nhận nợ số REF2335900324/HĐCHMTD/02² ngày 02/7/2024 S đã thực hiện giải ngân cho Công ty TNHH T4 là 344.000.000 đồng và khế ước nhận nợ số REF2335900324/HĐCHMTD/01² ngày 15/4/2024 S đã thực hiện giải ngân cho Công ty TNHH T4 số tiền 2.400.000.000 đồng.

Hợp đồng hạn mức thấu chi số REF2335900390/HĐHMTTC ký ngày 26/12/2023 và Phụ lục số REF2335900390/HĐHMTTC/PLHD/01 ký ngày 25/6/2024; S đã thực hiện giải ngân cho Công ty TNHH T4 số tiền 3.500.000.000 đồng.

Hợp đồng hạn mức tín dụng thẻ VISA số 17280108/20.05.2024 ký ngày 20/5/2024 S đã thực hiện giải ngân cho Công ty TNHH T4 số tiền 320.000.000 đồng.

Quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty TNHH T4 đã trả được 330.587.144 đồng lãi, trong đó Sau đó, do Công ty TNHH T4 không trả nợ theo cam kết vi phạm các điều đã thỏa thuận theo các Hợp đồng tín dụng; Ngân hàng đã chuyển sang nợ quá hạn là có cơ sở pháp luật. Hội đồng xét xử xét thấy có căn cứ chấp nhận yêu cầu của

nguyên đơn, buộc Công ty TNHH T4 phải trả nợ gốc số tiền **6.403.000.000 đồng** cho Ngân hàng.

[4.2] Xét về lãi suất mà hai bên thỏa thuận theo Hợp đồng tín dụng, *Hợp đồng hạn mức thấu chi, Hợp đồng hạn mức tín dụng thẻ VISA* và các Khế ước nhận nợ.

Hội đồng xét xử xét thấy theo Điều 7 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao quy định lãi, lãi suất trong hợp đồng tín dụng do các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của Luật Các tổ chức tín dụng và văn bản quy phạm pháp luật quy định chi tiết, hướng dẫn áp dụng Luật Các tổ chức tín dụng tại thời điểm xác lập hợp đồng, thời điểm tính lãi suất. Do đó, đối chiếu với các quy định của Luật các tổ chức tín dụng và văn bản quy phạm pháp luật quy định về lãi suất, nhận thấy: Theo khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 thì: *“Tổ chức tín dụng và khách hàng có quyền thỏa thuận về lãi suất, phí cấp tín dụng trong hoạt động ngân hàng của tổ chức tín dụng theo quy định của pháp luật”*. Tại Điều 11 Quyết định 1627/2011/QĐ-NHNN ngày 31/12/2001 của Thống đốc Ngân hàng N1 v/v ban hành Quy chế cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng quy định: *“Mức lãi suất cho vay do tổ chức tín dụng và khách hàng thỏa thuận phù hợp với quy định của Ngân hàng N1”*. Theo Thông tư số 12/2010/TT-NHNN ngày 14/4/2010 của Ngân hàng N1 hướng dẫn về tổ chức tín dụng cho vay bằng đồng Việt Nam đối với khách hàng có quy định: *“Tổ chức tín dụng thực hiện cho vay bằng đồng Việt Nam theo lãi suất thỏa thuận với khách hàng nhằm đáp ứng nhu cầu vốn của dự án, phương án sản xuất kinh doanh, dịch vụ, đầu tư phát triển và đời sống có hiệu quả”*.

Về lãi suất cho vay được thể hiện trong các Hợp đồng và Khế ước nhận nợ, tuy nhiên, xét Ngân hàng có điều chỉnh áp dụng các mức lãi suất vay qua các thời kỳ cho đến thời điểm xét xử sơ thẩm không trái quy định của pháp luật, nên được chấp nhận. Về lãi quá hạn, các bên thỏa thuận bằng 150% lãi trong hạn là phù hợp với khoản 2 Điều 11 Quy chế cho vay 1627.

Xét thấy, căn cứ trên bảng kê tính lãi của nguyên đơn xuất trình tại phiên tòa, lãi suất để tính lãi phát sinh được chia theo từng giai đoạn và được điều chỉnh phù hợp với quy định của pháp luật; các bên đương sự không có tranh chấp gì về lãi suất và cách tính lãi của Ngân hàng nên có giá trị pháp lý và có hiệu lực thi hành đối với các bên. Hội đồng xét xử thấy có căn cứ chấp nhận đối với yêu cầu của nguyên đơn đề nghị bị đơn thanh toán về lãi cho Ngân hàng.

Buộc Công ty TNHH T4 phải trả cho S số dư nợ lãi còn lại theo Hợp đồng tín dụng và các giấy nhận nợ đã ký giữa Ngân hàng với Công ty TNHH T4. Tính đến ngày 08/9/2025, nợ lãi trong hạn 106.158.516đ (*Một trăm linh sáu triệu, một trăm năm mươi tám nghìn, năm trăm mười sáu đồng*), nợ lãi quá hạn 687.806.094đ (*Sáu trăm tám mươi bảy triệu, tám trăm linh sáu nghìn, không trăm chín mươi tư đồng*), tổng lãi 793.964.610đ (*B1 trăm chín mươi ba triệu, chín trăm sáu mươi tư nghìn, sáu trăm mười đồng*).

[4.3]. Do vậy, Buộc Công ty TNHH T4 phải trả cho S tổng dư nợ còn lại theo Hợp đồng tín dụng và các giấy nhận nợ đã ký giữa Ngân hàng với Công ty TNHH T4. Tính đến ngày 09/9/2025, tổng dư nợ của theo các *Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số REF2335900324/HĐCHMTD ký ngày 26/12/2023, Hợp đồng hạn mức thấu chi số REF2335900390/HĐHMTC ký ngày 26/12/2023 và Phụ lục số REF2335900390/HĐHMTC/PLHD/01 ký ngày 25/6/2024; Hợp đồng hạn mức tín dụng thẻ VISA số 17280108/20.05.2024 ký ngày 20/5/2024*: tạm tính đến ngày 08/9/2025 là: : 7.196.964.610đ (Bảy tỷ, một trăm chín mươi sáu triệu đồng, chín trăm sáu mươi tư nghìn, sáu trăm mười đồng), trong đó nợ gốc 6.403.000.000 (Sáu tỷ, bốn trăm linh ba triệu đồng), nợ lãi 793.964.610đ (B1 trăm chín mươi ba triệu, chín trăm sáu mươi tư nghìn, sáu trăm mười đồng).

[4.4]. Công ty TNHH T4 còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi kể từ ngày 09/9/2025 đối với khoản nợ gốc cho đến khi thanh toán xong, theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng.

[5]. Về yêu cầu phát mại các tài sản bảo đảm cho khoản vay theo Hợp đồng tín dụng của nguyên đơn:

Xét Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số REF2335900324/HĐTC/BDS/223455/1 ngày 10/4/2024, số công chứng 1272, quyền số: 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C.

Hội đồng xét xử xét, khi ký kết hợp đồng người tham gia giao dịch có năng lực hành vi dân sự; mục đích và nội dung của giao dịch không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội; các bên tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện ký kết phù hợp với các quy định tại các Điều 117, Điều 317, 318 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị định 163/2006/NĐ – CP ngày 29/12/2006 của chính phủ về giao dịch bảo đảm; vì vậy có hiệu lực thi hành đối với các bên. Hợp đồng có công chứng, có đăng ký giao dịch bảo đảm và được Văn phòng Đ1 chi nhánh quận T3, thành phố Hà Nội chứng nhận ngày 11/4/2024; Tại Điều 2, hai bên thỏa thuận tài sản thế chấp là: “1. Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10111110980, hồ sơ gốc số: 1582.2003 1433.2003.QĐUB do Ủy ban nhân dân thành phố H cấp ngày 12/11/2003 được Văn phòng đăng ký đất và nhà quận T đã xác nhận tặng cho ông Lê Văn B, bà Nguyễn Thị Thanh H1 cụ thể thửa đất 87; Tờ bản đồ: 5E-II-1. Địa chỉ thửa đất: A, ngõ I, đường N, phường T, quận T, thành phố Hà Nội. Diện tích 21,2m². Hình thức sử dụng : Riêng: 21,2 m²; chung: 0 m². Tài sản là nhà ở gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở nêu tại Khoản 1 Điều này, cụ thể như sau: a. Loại nhà: Nhà ở b. Địa chỉ: A Ngõ I N, Phường T, Quận T, Thành phố Hà Nội C. Tổng diện tích sử dụng: 63.0 m². Diện tích xây dựng: 21.1 m². Kết cấu nhà: Bê tông.”

Tại Điều 1: Nghĩa vụ được bảo đảm: “1. Bên thế chấp đồng ý thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sử dụng, quyền sở hữu hợp pháp của mình được nêu tại Điều 2 Hợp đồng này để bảo đảm cho việc thực hiện toàn bộ nghĩa vụ phát sinh trước, trong và sau thời điểm ký Hợp đồng này bao gồm nghĩa vụ

trả nợ gốc, lãi, các khoản phí, các khoản phạt, các khoản bồi thường thiệt hại và tất cả các nghĩa vụ tài chính khác của Bên được cấp tín dụng đối với Ngân hàng TMCP Đ (sau đây gọi tắt là "S") phát sinh từ các văn kiện tín dụng ("Văn kiện tín dụng") sau đây được ký kết giữa Bên được cấp tín dụng với S: a) Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số REF2335900324/HĐ CHMTD ngày 26/12/2023 bao gồm cả các phụ lục, văn bản sửa đổi, bổ sung, các khế ước nhận nợ và các Văn kiện tín dụng nêu trên (nếu có); b) Các văn kiện tín dụng được ký kết trước, trong và sau ngày ký kết Hợp đồng này bao gồm tất cả các phụ lục, văn bản sửa đổi, bổ sung, các khế ước nhận nợ và các văn bản liên quan của các văn kiện tín dụng này. Văn kiện tín dụng theo quy định tại Hợp đồng này được hiểu bao gồm nhưng không giới hạn các thỏa thuận về việc cung cấp và sử dụng tín dụng, Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng, Hợp đồng cho vay từng lần, Hợp đồng cho vay theo hạn mức, H2 đồng cho vay hạn mức thấu chi tài khoản, Hợp đồng phát hành và sử dụng thẻ tín dụng, Hợp đồng cấp bảo lãnh, Hợp đồng chiết khấu, Hợp đồng phát hành L, Hợp đồng bao thanh toán hay bất kỳ hợp đồng, thỏa thuận nào ghi nhận các giao dịch cấp tín dụng giữa S1 và Bên được cấp tín dụng hoặc văn bản bất kỳ xác nhận nghĩa vụ nợ của Bên được cấp tín dụng với S"

Tại Điều 7 của Hợp đồng thế chấp có thỏa thuận về việc xử lý tài sản thế chấp, do Công ty TNHH T4 không thực hiện đúng nghĩa vụ thanh toán nên S yêu cầu được xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất nêu trên là có căn cứ chấp nhận.

Tại biên bản xem xét thực tế và thẩm định tại chỗ của Tòa án ngày 26/6/2025, hiện trạng khối tài sản của ông Lê Văn B và bà Nguyễn Thị Thanh H1 : Nhà đất 15N5, ngõ I, đường N, phường T, quận T, thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10111110980, hồ sơ gốc số: 1582.2003 1433.2003.QĐUB do Ủy ban nhân dân thành phố H cấp ngày 12/11/2003 được Văn phòng đăng ký đất và nhà quận T đã xác nhận tặng cho ông Lê Văn B, bà Nguyễn Thị Thanh H1. Nhà 03 tầng 01 tum, cửa cuốn bằng sắt, chủ nhà đã chuyển đi nơi khác sinh sống, không có ai ở trên nhà đất này. Chính quyền địa phương xác định nhà đất không có tranh chấp với các hộ liền kề, nguyên đơn trình bày hiện trạng không có gì thay đổi so với thời điểm thế chấp". Như vậy, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số REF2335900324/HĐTC/BDS/223455/1 ngày 10/4/2024, số công chứng 1272, quyền số: 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ký giữa ông Lê Văn B, bà Nguyễn Thị Thanh H1 với S tại Điều 7 xử lý tài sản có quy định S có quyền xử lý tài sản khi đến hạn thực hiện nghĩa vụ mà Công ty TNHH T4 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì 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 để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật, là: “ Toàn bộ quyền sử dụng 21.2m² đất và tài sản gắn liền với đất là nhà ở tại thửa đất số 87, tờ bản đồ số 5E-II-10, địa chỉ: A, ngõ I, đường N, phường T, quận T, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10111110980, hồ sơ gốc

số: 1582.2003 1433.2003.QĐUB do Ủy ban nhân dân thành phố H cấp ngày 12/11/2003 được Văn phòng đăng ký đất và nhà quận T đã xác nhận tặng cho ông Lê Văn B, bà Nguyễn Thị Thanh H1 ngày 02/7/2009”.

Quá trình giải quyết tại Tòa án, bà Nguyễn Thị Thanh H1 xác nhận vợ chồng ông bà đã ký thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất REF2335900324/HDTTC/BDS/223455/1 ngày 10/4/2024, số công chứng 1272, quyền số: 01/201 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C. Tài sản này hiện nay chỉ có bà và ông B ăn ở sinh sống, ngoài ra không còn ai khác ăn ở trên đất này. Căn cứ Điều 323 BLDS 2015, Điều 7 trong Hợp đồng thế chấp quy định về xử lý tài sản thì khi Công ty TNHH T4 vi phạm nghĩa vụ trả nợ với Ngân hàng, Ngân hàng có quyền yêu cầu Tòa án xử lý tài sản đảm bảo để thu hồi nợ.

[6]. Trường hợp số tiền phát mại tài sản lớn hơn phạm vi tài sản thế chấp thì Ngân hàng sẽ trả lại cho chủ tài sản thế chấp, trường hợp ít hơn Công ty TNHH T4 phải tiếp tục thanh toán số tiền nợ gốc và lãi còn thiếu sau khi đã khấu trừ giá trị tài sản phát mại.

Công ty TNHH T4 phải tiếp tục thanh toán số tiền nợ gốc và lãi còn thiếu sau khi đã khấu trừ giá trị tài sản phát mại. Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ trả nợ cho S thì S có quyền yêu cầu Công ty TNHH T4 tiếp tục trả nợ theo quy định của Pháp luật.

[7]. S tiếp tục quản lý hồ sơ giấy tờ sở hữu tài sản thế chấp của bên thế chấp cho đến khi Công ty TNHH T4 thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng.

[8]. Đề nghị của Đại diện viện kiểm sát tại phiên tòa sơ thẩm phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[9]. Về án phí:

Nguyên đơn - S không phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm đối với số tiền được chấp nhận; S được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Bị đơn - Công ty TNHH T4 phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là **115.196.964** đồng.

[10]. Về quyền kháng cáo:

Các bên đương sự có quyền kháng cáo theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

- Khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35; điểm b khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 227; Điều 228; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Điều 117, 280, 317, 318, 323, 325, 463, 466, 468, 688 Bộ luật dân sự 2015;
- Khoản 3 Điều 78 Luật Doanh nghiệp 2020
- Điều 91, khoản 2 Điều 95, khoản 3 Điều 98 Luật tổ chức tín dụng 47/2010/QH12 ngày 16/6/2010;

- Quyết định số 1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31/12/2001 Quyết định của Ngân hàng N1 về việc ban hành quy chế cho vay của các tổ chức tín dụng với khách hàng; Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng N1 quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, chi nhánh Ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng;

- Nghị định số 163/NĐ_CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ Về Giao dịch đảm bảo; Nghị định số 11/2012/NĐ_CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về Sửa đổi, bổ sung nghị định số 163/NĐ_CP ngày 29/12/2006 về giao dịch đảm bảo;

- Thông tư số 12/2010/TT – NHNN ngày 14/4/2010 của Ngân hàng N1 về việc hướng dẫn tổ chức tín dụng cho vay bằng đồng Việt Nam đối với khách hàng theo lãi suất thỏa thuận;

- Nghị quyết số 01/2019/NQ – HĐTP hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

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

Xử:

I. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng đối với Công Ty TNHH T4.

II. Công Ty TNHH T4 phải trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ theo Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số REF2335900324/HĐCHMTD ký ngày 26/12/2023; Hợp đồng hạn mức thấu chi số REF2335900390/HĐHMTD ký ngày 26/12/2023 và Phụ lục số REF2335900390/HĐHMTD/PLHD/01 ký ngày 25/6/2024 và Hợp đồng hạn mức tín dụng thẻ VISA số 17280108/20.05.2024 ký ngày 20/5/2024; tạm tính đến ngày 08/9/2025 là: : 7.196.964.610đ (*Bảy tỷ, một trăm chín mươi sáu triệu đồng, chín trăm sáu mươi tư nghìn, sáu trăm mười đồng*), trong đó nợ gốc 6.403.000.000(*Sáu tỷ, bốn trăm linh ba triệu đồng*), nợ lãi trong hạn 106.158.516đ (*Một trăm linh sáu triệu, một trăm năm mươi tám nghìn, năm trăm mười sáu đồng*), nợ lãi quá hạn 687.806.094đ (*Sáu trăm tám mươi bảy triệu, tám trăm linh sáu nghìn, không trăm chín mươi tư đồng*), tổng lãi 793.964.610đ (*B1 trăm chín mươi ba triệu, chín trăm sáu mươi tư nghìn, sáu trăm mười đồng*).

Kể từ ngày 09/09/2025, Công Ty TNHH T4 phải tiếp tục chịu lãi đối với khoản nợ gốc theo mức lãi suất thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng tương ứng với thời gian chậm trả cho đến khi trả xong nợ gốc.

III. Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, trường hợp Công Ty TNHH T4 không thực hiện nghĩa vụ hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ nêu trên cho Ngân hàng TMCP Đ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi trả nợ cho Ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp tài sản của người thứ ba, cụ thể là:

1. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số REF2335900324/HDTC/BDS/223455/1 ngày 10/4/2024, số công chứng 1272, quyền số: 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C. Tài sản thế chấp là: “ *Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10111110980, hồ sơ gốc số: 1582.2003 1433.2003.QĐUB do Ủy ban nhân dân thành phố H cấp ngày 12/11/2003 được Văn phòng đăng ký đất và nhà quận T đã xác nhận tặng cho ông Lê Văn B, bà Nguyễn Thị Thanh H1 cụ thể thửa đất 87; Tờ bản đồ: 5E-II-10. Địa chỉ thửa đất: A, ngõ I N, phường T, quận T, thành phố Hà Nội.* Mọi công trình do bên thế chấp cải tạo, xây dựng thêm gắn liền với tài sản thế chấp đều thuộc tài sản thế chấp.

2. Trường hợp phải xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ thì các tổ chức, cá nhân đang kinh doanh, sinh sống, sinh hoạt dưới mọi hình thức trên tài sản thế chấp có nghĩa vụ chuyển đi nơi khác để thi hành án. Tài sản được xử lý theo diện tích và kích thước thực tế tại thời điểm xử lý tài sản.

3. Ngân hàng TMCP Đ tiếp tục quản lý hồ sơ giấy tờ sở hữu các tài sản thế chấp của các bên thế chấp cho đến khi Công ty TNHH T4 thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng.

4. Trường hợp số tiền phát mại tài sản lớn hơn phạm vi tài sản thế chấp thì Ngân hàng sẽ trả lại cho chủ tài sản thế chấp, trường hợp không đủ để trả nợ thì Công ty TNHH T4 phải tiếp tục thanh toán số tiền nợ gốc và lãi còn thiếu sau khi đã khấu trừ giá trị tài sản phát mại. Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ trả nợ cho Ngân hàng thì N có quyền yêu cầu Công ty TNHH T4 tiếp tục trả nợ theo quy định của Pháp luật.

IV. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án và người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận việc 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 Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

V. Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

Công ty TNHH T4 phải chịu án phí sơ thẩm là **115.196.964** (*Một trăm mười lăm triệu, một trăm chín mươi sáu nghìn, chín trăm sáu mươi tư*) đồng

Ngân hàng TMCP Đ được trả lại số tiền tạm ứng án phí là: **57.000.000** đồng (*Năm mươi bảy triệu đồng*) theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0037354 ngày 28/5/2025 đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

VI. Về quyền kháng cáo:

Nguyên đơn, có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tòa tuyên án.

Bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan; có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết./.

Nơi nhận:

- VKSND khu vực 2 Hà Nội;
- THA DS TP Hà Nội;
- 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

Phạm Thị Thanh Phương