

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN SÓC SƠN
T PHỐ HÀ NỘI**

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

Bản án số: **04/2023/KDTM-ST**

Ngày: 12/4/2023

V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN SÓC SƠN – T PHỐ HÀ NỘI**

- T phân Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Nguyễn Khắc Hải**

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông **Nguyễn Duy Tuyên**

2. Ông **Dương Văn Xuyên**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Lê Thị Vân Anh** – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Sóc Sơn, T1 phố Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Sóc Sơn tham gia phiên tòa: Ông **Đào Xuân Đạt** - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Sóc Sơn, T1 phố Hà Nội xét xử sơ thẩm công khai vụ án Kinh doanh thương mại thụ lý số: 15/2022/TLST-KDTM ngày 14 tháng 10 năm 2022 về tranh chấp hợp đồng tín dụng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 05/2023/QĐXXST-KDTM ngày 01/3/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 05/2023/QĐST- KDTM ngày 22/3/2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: **Ngân hàng N**; Địa chỉ trụ sở chính: Số 02 Láng Hạ, phường T1 Công, quận Ba Đình, Hà Nội; Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Toàn V – Tổng giám đốc; Người đại diện theo ủy quyền của ông V: Giám đốc Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển Nông thôn Việt Nam, Chi nhánh Sóc Sơn– Ông **Đỗ Văn S**. Theo Quyết định ủy quyền số: 2665/QĐ-NHNo-PC ngày 01/12/2022 của Tổng Giám đốc Ngân hàng N.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Sinh:

- Bà **Phạm Thị Thu H** – Phó Giám đốc Ngân hàng N Chi nhánh Sóc Sơn;
- Bà **Nguyễn Thị Thanh H** – Trưởng phòng Khách hàng Doanh nghiệp Ngân hàng N Chi nhánh Sóc Sơn;
- Ông: **Nguyễn Khánh T** - Trưởng phòng Khách hàng Hộ sản xuất và cá nhân Ngân hàng N Chi nhánh Sóc Sơn;

- Ông: Đỗ Mạnh T - Giám đốc Phòng giao dịch Khu vực Nỷ, đơn vị trực thuộc Ngân hàng N Chi nhánh Sóc Sơn;

- Bà: Nguyễn Thị Bích N - Cán bộ pháp chế Ngân hàng N Chi nhánh Sóc Sơn.

Theo Quyết định ủy quyền số: 420A/QĐ-NHNoSS-HSX&CN ngày 03/12/2022 của Giám đốc Ngân hàng N Chi nhánh Sóc Sơn.

Bị đơn: **Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Đ1;**

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Lưu Văn T**, chức vụ: Giám đốc

Địa chỉ: Thôn Đa Hội, xã Bắc Sơn, Huyện Sóc Sơn, T1 phố Hà Nội

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án:

1. Cụ **Nguyễn Thị Q**, sinh năm 1945;

2. Ông **Lưu Văn T**, sinh năm 1977;

3. Bà **Hoàng Thị T1**, sinh năm 1981;

4. Cháu Lưu Văn Đ, sinh năm 2006;

5. Cháu Lưu Anh B sinh năm 2008;

Người đại diện theo pháp luật của cháu Lưu Văn Đ và Lưu Anh B là ông Lưu Văn Th và bà Hoàng Thị T (bố mẹ của cháu Đ và cháu B);

Đều cư trú: Thôn Đa Hội, xã Bắc Sơn, huyện Sóc Sơn, TP. Hà Nội.

Có mặt bà Nụ, ông Tam; Vắng mặt người đại diện của bị đơn, Q, ông T1, bà T, cháu Đ2 và cháu B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện đề ngày 13/7/2022 và các lời khai tiếp theo cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 29/12/2011, tại Phòng giao dịch Khu vực Nỷ - Chi nhánh Sóc Sơn của Ngân hàng N(sau đây viết tắt là Ngân hàng N). Ngân hàng N Chi nhánh Sóc Sơn – Phòng Giao dịch khu vực Nỷ và Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Đ2 B (sau đây gọi tắt là công ty Đ2 B) đã ký Hợp đồng tín dụng số **3160-LAV-201106338** với nội dung cụ thể như sau:

- Tổng hạn mức tín dụng được cấp: 2.000.000.000đ (Hai tỷ đồng chẵn);

- Thời hạn hiệu lực của hạn mức tín dụng: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng;

Thời hạn cho vay cụ thể của mỗi lần giải ngân do hai bên thỏa thuận, được ghi trên từng giấy nhận nợ.

- Mục đích vay vốn: Kinh doanh vật liệu xây dựng và xây dựng công trình.

- Lãi suất cố định là 19.0%/năm. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn.

Khoản vay của Hợp đồng tín dụng này được bảo đảm 100% bằng tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 24; tờ bản đồ số: 09, diện tích: 2224.0 m² tại địa chỉ: Thôn Đa Hội, xã Bắc Sơn, huyện Sóc Sơn, T1 phố Hà Nội (Thửa đất này đã được UBND Huyện Sóc Sơn, T1 phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 245229 ngày 03/12/2007 cho Q) theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 9635/2011/HĐTC, ngày 26/12/2011 giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng N, bên thế chấp là Q và bên vay là công ty Đ2 B; tại Văn phòng công chứng Trung Tâm và được Đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký Nhà và Đất huyện Sóc Sơn ngày 26/12/2011.

Ngày 24/02/2012, Ngân hàng N và công ty Đ đã ký Phụ Lục Hợp đồng tín dụng số 3160-LAV- 201106338. Theo đó, hai bên thống nhất thỏa thuận điều chỉnh lãi suất tiền vay là 18,5 %/năm kể từ ngày 24/02/2012 và lãi suất này có thể được thay đổi nếu có sự chỉ đạo thay đổi về lãi suất của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam, Tổng giám đốc Ngân hàng NHNo & PTNT Việt Nam hoặc do hai bên thỏa thuận. Lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất ghi trên các Giấy nhận nợ.

Các điều khoản khác của Hợp đồng tín dụng số 3160-LAV- 201106338 không thay đổi.

Quá trình thực hiện hợp đồng nêu trên, Ngân hàng N đã nhiều lần giải ngân cho công ty Đ2 B với tổng số tiền không vượt quá hạn mức cấp tín dụng là **2.000.000.000** đồng theo 06 Giấy nhận nợ cụ thể như sau:

+ Giấy nhận nợ ngày 20/08/2012 với số tiền giải ngân là: 374.000.000 đồng, lãi suất là 15,5%/năm. Thời hạn trả nợ cuối cùng là 20/02/2013.

+ Giấy nhận nợ ngày 22/08/2012 với số tiền giải ngân: **200.000.000đ**; lãi suất là 15,5%/năm. Thời hạn trả nợ cuối cùng là 22/02/2013.

+ Giấy nhận nợ ngày 04/10/2012 với số tiền giải ngân là: **476.000.000đ**; lãi suất là 14%/năm. Thời hạn trả nợ cuối cùng là 04/4/2013.

+ Giấy nhận nợ ngày 10/10/2012 với số tiền giải ngân là: **300.000.000đ**; lãi suất là 14%/năm. Thời hạn trả nợ cuối cùng là 10/4/2013.

+ Giấy nhận nợ ngày 11/10/2012 với số tiền giải ngân là: **493.000.000đ**; lãi suất là 14%/năm. Thời hạn trả nợ cuối cùng là 11/4/2013.

(Ngày 23/11/2012 công ty Đ2 B đã thanh toán cho Ngân hàng N tổng số tiền nợ của Giấy nhận nợ ngày 20/8/2012 là 130.297.639đ, trong đó nợ gốc là 115.000.000 đ, nợ lãi là 15.297.639 đ. Khoản nợ còn lại theo Giấy nhận nợ ngày 20/8/2012 là **259.000.000đ**. Tổng số tiền cho vay tại thời điểm này là 1.728.000.000 đồng – đảm bảo chưa vượt hạn mức cấp tín dụng.

+ Do đó ngày 26/11/2012, Ngân hàng N tiếp tục giải ngân cho công ty Đ2 B với số tiền theo Giấy nhận nợ ngày 26/11/2012 là: **272.000.000đ**, lãi suất là 14%/năm. Thời hạn trả nợ cuối cùng là 26/5/2013.

Tính đến ngày 26/11/2012, Ngân hàng N đã giải ngân cho công ty Đ2 B đủ 2.000.000.000 đồng.

Quá trình thực hiện hợp đồng, công ty Đ2 B đã thanh toán cho Ngân hàng N tổng số tiền là 99.909.153 đồng, trong đó nợ gốc: 84.500.000 đồng, nợ lãi: 15.409.153 đồng.

Ngày 28/12/2012, Ngân hàng N và công ty Đ2 B đã có văn bản thỏa thuận gia hạn thời hạn trả nợ. Theo đó từng khoản vay theo 06 Giấy nhận nợ nêu trên được gia hạn thời hạn trả nợ thêm 06 tháng.

Khi từng khoản vay đến hạn trả nợ, mặc dù ngân hàng đã nhiều lần thông báo, nhắc nhở, yêu cầu công ty thực hiện nghĩa vụ thanh toán, tuy nhiên công ty Đ2 B vẫn không thực hiện nên từ ngày 21/8/2013 các khoản vay theo từng Giấy nhận nợ lần lượt chuyển sang quá hạn.

Tại phiên tòa, Ngân hàng N đề nghị Tòa án nhân dân huyện Sóc Sơn giải quyết nhưng vấn đề sau:

1. Buộc công ty Đ2 B thanh toán cho Ngân hàng N toàn bộ số tiền còn nợ theo Hợp đồng tín dụng số 3160-LAV- 201106338 ngày 29/12/2011, phụ lục hợp đồng ngày 24/02/2012 và các Giấy nhận nợ các ngày 20/08/2012, 22/8/2012, 04/10/2012, 10/10/2012, 11/10/2012, 26/11/2012 tạm tính đến ngày 12/4/2023 là: **4.569.682.200** đồng (Bốn tỷ năm trăm sáu mươi chín triệu, sáu trăm tám mươi hai nghìn hai trăm đồng). Bao gồm: Nợ gốc: 1.915.500.000 đồng và tổng nợ lãi: 2.654.182.200 đồng (trong đó: Nợ lãi trong hạn: 1.896.680.700 đồng và Nợ lãi quá hạn: 757.501.500 đồng).

2. Trường hợp Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Đ2 B không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ, Ngân hàng N có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án xử lý toàn bộ tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Hợp đồng thế chấp các bên đã ký để thu hồi nợ cho Ngân hàng N.

Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý toàn bộ tài sản bảo đảm không đủ trả nợ gốc và lãi thì Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Đ2 B phải tiếp tục bổ sung tài sản đảm bảo và phải thanh toán hết số tiền gốc và lãi phát sinh đến ngày thực trả nợ theo hợp đồng tín dụng các bên đã ký.

3. Về án phí: Đề nghị Tòa án buộc bị đơn chịu toàn bộ tiền án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm và hoàn trả tiền tạm ứng án phí Ngân hàng N đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Sóc Sơn.

Theo bản tự khai ngày 25/10/2022, người đại diện theo pháp luật của bị đơn là ông Lưu Văn T – Giám đốc công ty Đ1 trình bày:

Do có nhu cầu bổ sung vốn lưu động cho hoạt động kinh doanh của công ty, năm 2011, Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Đ2 B do ông làm Giám đốc và là người đại diện theo pháp luật đã ký Hợp đồng tín dụng với Ngân hàng N- Chi nhánh Sóc Sơn – Phòng giao dịch Nỷ để vay số tiền hạn mức tối đa là 2.000.000.000 đồng.

Để bảo đảm cho khoản vay này, mẹ ông là cụ Nguyễn Thị Q đã thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 24; tờ bản đồ số: 09, ở thôn Đa Hội, xã Bắc Sơn, huyện Sóc Sơn, T1 phố Hà Nội cho Ngân hàng N. Thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên cụ Q.

Ông xác nhận chữ ký trong Hợp đồng tín dụng, phụ lục hợp đồng, Hợp đồng thế chấp, Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp và các văn bản khác do ngân hàng cung cấp đúng là chữ ký, chữ viết của mẹ con ông, con dấu đóng trong các văn bản đó đúng là dấu của công ty Đ2 B.

Quá trình thực hiện hợp đồng, Ngân hàng N đã giải ngân cho công ty Đ đủ 2.000.000.000 đồng. Công ty đã sử dụng số tiền này đúng mục đích vay. Thời gian đầu, hàng tháng công ty Đ đều trả nợ gốc và lãi đầy đủ. Sau này, dù việc làm ăn gặp khó khăn nhưng mỗi tháng công ty Đ vẫn trả cho Ngân hàng N số tiền từ 500.000 đồng đến 1.000.000 đồng, tháng 9/2022 công ty Đ2 B đã trả thêm được 50.000.000 đồng.

Ông xác nhận Ngân hàng N đã nhiều lần đôn đốc công ty trả nợ quá hạn. Tuy nhiên, do tình hình kinh tế khó khăn nên công ty chưa có tiền để trả cho ngân hàng. Nay ngân hàng khởi kiện yêu cầu Công ty Đ thanh toán tổng số tiền nợ và xử lý tài sản thế chấp trong trường hợp công ty không trả được nợ, quan điểm của công ty Đ2 B như sau:

Công ty Đ2 B đồng ý trả dần số dư nợ gốc (tính đến ngày 26/6/2022) là 1.966.500.000 đồng trong năm năm tới và đề nghị ngân hàng miễn giảm tiền lãi. Nếu không trả được nợ, công ty Đ2 B đồng ý phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 24, tờ bản đồ 09 ở Thôn Đa Hội, xã Bắc Sơn, huyện Sóc Sơn theo Hợp đồng thế chấp các bên đã ký để trả nợ cho Ngân hàng N. Trên thửa đất thế chấp hiện có ông, mẹ ông là Q cùng vợ ông là bà T và hai con của ông là Lưu Văn Đ2, Lưu Anh B, ngoài ra không còn ai khác ở trên đất. Thửa đất hiện không tranh chấp với ai.

Theo bản tự khai và Biên bản ghi lời khai ngày 10/11/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án là cụ Nguyễn Thị Q trình bày:

Cụ là mẹ đẻ của ông Lưu Văn T – giám đốc công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Đ.

Cụ xác định chữ ký và dấu vân tay trong hợp đồng thế chấp, đơn đăng ký giao dịch bảo đảm và các tài liệu khác mà Ngân hàng giao nộp cho Tòa án đúng là của cụ.

Năm 2011 cụ đã ký hợp đồng thế chấp để thế chấp thửa đất số 24, tờ bản đồ số 09 ở Nam Lý, Bắc Sơn, Sóc Sơn (đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên cụ là Nguyễn Thị Quyết) để đảm bảo cho khoản vay 02 tỷ của công ty Đ2 B. Nội dung hợp đồng thế chấp như văn bản Ngân hàng giao nộp cho Tòa án. Việc ký hợp đồng thế chấp là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.

Thửa đất này hiện vẫn do cụ quản lý, sử dụng. Cụ chưa làm thủ tục chia tách, tặng cho, chuyển nhượng cho ai khác. Các công trình trên đất đều là của cụ.

Hiện trên đất có cụ và ông T, vợ và con ông T sinh sống. Ngoài ra không còn ai khác sinh sống trên đất.

Nay ngân hàng khởi kiện công ty Đ, yêu cầu công ty trả ngân hàng số tiền tạm tính đến nay là 4.480.836.800đ quan điểm của cụ như sau:

Do tình hình kinh tế khó khăn nên công ty chưa trả hết nợ cho ngân hàng được. Đề nghị Tòa án hòa giải cho các bên để ngân hàng giảm bớt một phần lãi cho công ty Đ2 B, xin ngân hàng cho công ty thêm thời gian để trả nợ dần. Trường hợp không trả được nợ thì cụ đồng ý xử lý tài sản bảo đảm như hợp đồng thế chấp các bên đã ký để thu hồi nợ cho ngân hàng.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đến vụ án là bà Hoàng Thị T – vợ ông T đã được tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng của tòa án nhưng bà T không đến Tòa án làm việc, không gửi bản tự khai đến Tòa án. Tòa án đã phối hợp cùng chính quyền địa phương đến nơi cư trú của bà T nhưng bà vắng nhà nên không ghi được lời khai của bà và không có căn cứ để xem xét nguyện vọng của bà đối với các yêu cầu khởi kiện của ngân hàng.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Tòa án thụ lý đơn khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ và đúng thẩm quyền theo quy định Điều 30, Điều 35, Điều 39 BLTTDS năm 2015. Thẩm phán xác định QHPL, tư cách tham gia tố tụng đầy đủ theo quy định Điều 68 BLTTDS năm 2015. Tòa án tiến hành thụ lý vụ án là đúng qui định Điều 195 BLTTDS và Tòa án ra quyết định phân công thẩm phán, thư ký giải quyết vụ án thẩm, đúng quy định Điều 197 BLTTDS. Thẩm phán thực hiện đúng việc giao nhận thông báo thụ lý cho VKS và thông báo cho đương sự đúng quy định (03 ngày làm việc kể từ ngày thụ lý vụ án) tại Điều 196 BLTTDS năm 2015. Thẩm phán tiến hành thu thập,

xác minh được chứng cứ đúng quy định tại Điều 97 BLTTDS năm 2015. Tuy nhiên, Tòa án thụ lý vụ án 14/10/2022, gia hạn thời hạn 01 lần, đến ngày 01/3/2023, Tòa án đưa vụ án ra xét xử là vi phạm Điều 203 thời hạn chuẩn bị xét xử

HĐXX, thư ký toà án đã thực hiện đúng qui định của Điều 234 về nội quy phiên toà; Điều 237; Điều 239; các Điều 243, 247, 252, 254, 258, 260 BLTTDS về T1 phần và nguyên tắc xét xử công khai.

Người tham gia tố tụng nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng của họ theo quy định của PL theo các Điều 70, 71, 72, 73, Điều 91 (nghĩa vụ chứng minh), Điều 96 (giao nộp chứng cứ), Điều 227, Điều 234, 248 BLTTDS năm 2015. Bị đơn chưa thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo qui định Pháp luật.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX căn cứ các Điều 463, 466, 468 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 90, khoản 2 Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng; Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính Phủ; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Nđôi với Công ty TNHH thương mại và xây dựng Đ2 B.

- Buộc Công ty TNHH thương mại và xây dựng Đ2 B trả nợ cho Ngân hàng Ngân hàng N - chi nhánh Sóc Sơn số tiền nợ gốc còn lại là 1.915.500.000đ và tiền lãi trong hạn, lãi quá hạn theo quy định của pháp luật.

Trong trường hợp, Công ty TNHH thương mại và xây dựng Đ2 B không có khả năng trả nợ hoặc trả nợ không đủ thì ngân hàng Ngân hàng N -Chi nhánh Sóc Sơn có quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án dân sự phát mại tài sản thế chấp để thanh toán nợ cho Ngân hàng.

Trường hợp đã phát mại tài sản bảo đảm mà không đủ trả nợ gốc và lãi thì Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Đ2 B tiếp tục phải thanh toán số tiền gốc và lãi còn lại và lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng hai bên đã ký.

- Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật. Ngân hàng Ngân hàng N được hoàn lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, cũng như việc thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án và xác định quan hệ tranh chấp.

Công ty TNHH Thương mại và xây dựng Đ2 B có địa chỉ trụ sở tại thôn Nam Lý, xã Bắc Sơn, huyện Sóc Sơn, T1 phố Hà Nội (được ghi trong Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0104178679, đăng ký lần đầu do Sở kế hoạch và đầu tư T1 phố Hà Nội cấp ngày 24/9/2009, đăng ký thay đổi lần 1 ngày 10/02/2010 nhưng vẫn giữ nguyên địa chỉ trụ sở công ty tại thôn Nam Lý, xã Bắc Sơn huyện Sóc Sơn, Hà Nội). Căn cứ Điều 26, Khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng Dân sự, Tòa án nhân dân huyện Sóc Sơn thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

Hợp đồng tín dụng số **3160-LAV- 201106338** ngày 29/12/2011 được ký kết giữa Ngân hàng N– chi nhánh Sóc Sơn - Phòng giao dịch Nỷ và Công ty TNHH thương mại và dịch vụ Đ2 B có nội dung thể hiện mục đích vay vốn là kinh doanh vật liệu xây dựng và xây dựng công trình. Tại các Giấy nhận nợ các ngày 20/08/2012, 22/8/2012, 04/10/2012, 10/10/2012, 11/10/2012, 26/11/2012 đều thể hiện mục đích sử dụng tiền vay là để trả tiền mua xi măng hoặc sắt thép.

Công ty Đ2 B vi phạm nghĩa vụ trả nợ dẫn đến việc Ngân hàng N khởi kiện nên đây là tranh chấp Hợp đồng tín dụng trong lĩnh vực kinh doanh – thương mại.

[1.2]. Về việc vắng mặt người tham gia tố tụng.

Người đại diện theo pháp luật của Công ty Đ2 B – bị đơn trong vụ án là ông Lưu Văn T1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Q và ông Lưu Văn T1 đã có đơn xin vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng và kể cả khi Tòa án mở phiên tòa. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Hoàng Thị T đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ hai lần nhưng vẫn vắng mặt không có lý do nên căn cứ Điều 227, khoản 3 Điều 228 bộ luật tố tụng Dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt Công ty Đ2 B, ông T1, Q và bà T.

[1.3.] Đối với yêu cầu xác minh thu thập chứng cứ của Kiểm sát viên, HĐXX nhận thấy:

Yêu cầu xác minh, thu thập chứng cứ số 02/YC-VKS-DS ngày 16/3/2023 có 02 nội dung:

Thứ nhất: “*Thu thập bản lai suất điều chỉnh đến ngày xét xử theo các hợp đồng tín dụng để có căn cứ tính lãi*”: Đây là nghĩa vụ của Ngân hàng N – nguyên đơn và đã được bổ sung tại phiên tòa.

Thứ hai: “*Xác minh ghi lời khai của Ngân hàng và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan làm rõ thời điểm thế chấp có những ai sống trên đất, có tài sản nào trên đất hay không*”:

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ Quyết định yêu cầu cung cấp tài liệu chứng cứ số 19 cho những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án, yêu cầu người liên quan là Q, ông T1, bà T cung cấp các tài liệu chứng cứ chứng minh quyền sở hữu đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, các tài liệu về biến động thửa đất, thông tin về người thứ 3 (nếu có) là chủ sở hữu các tài sản gắn liền với thửa đất mà Q đã thế chấp nhưng đến nay Tòa án không nhận được tài liệu nào về vấn đề này.

Xác minh tại chính quyền địa phương thể hiện không có thông tin đăng ký biến động, chuyển nhượng, tặng cho đối với thửa đất này. Đồng thời, Q là chủ tài sản và ông T1 – Người đại diện theo pháp luật của bị đơn đồng thời là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến vụ án, trực tiếp sinh sống trên thửa đất thế chấp đã có lời khai thống nhất thể hiện trên thửa đất thế chấp hiện chỉ có Q, ông T1, bà T và hai con chung của ông bà là cháu Đ2 và cháu B sinh sống, ngoài ra không còn ai khác; Mọi công trình, tài sản, vật kiến trúc gắn liền với thửa đất thế chấp đều là của Q, cụ chưa là thủ tục tách thửa, chuyển nhượng, tặng cho bất kỳ ai, thửa đất hiện vẫn do cụ quản lý, không tranh chấp với ai.

Do đó, yêu cầu ghi lời khai của người liên quan về *thời điểm thế chấp có những ai sống trên đất, có tài sản nào trên đất hay không* là không cần thiết đối với việc giải quyết vụ án. Mặt khác, tại buổi xem xét thẩm định lần đầu ông T1 cản trở không cho đoàn công tác xem xét thẩm định tài sản thế chấp, các buổi làm việc sau đó toàn bộ người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến vụ án bao gồm cả ông T1 không chấp hành các Giấy triệu tập của Tòa án, không đến Tòa án làm việc, khi Tòa án phối hợp cùng chính quyền địa phương đến nơi cư trú của họ để ghi lời khai thì họ đều vắng nhà nên việc ghi lời khai của họ là không thực hiện được.

[2]. Về nội dung vụ án:

[2.1]. Về hiệu lực của hợp đồng.

Hợp đồng tín dụng số 3160-LAV- 201106338 ngày 29/12/2011, Phụ lục hợp đồng tín dụng ngày 24/02/2012, Hợp đồng thế chấp số công chứng 9635/2011/HĐTC ngày 26/12/2011 và các Giấy nhận nợ các ngày 20/08/2012, 22/8/2012, 04/10/2012, 10/10/2012, 11/10/2012, 26/11/2012 đều được các bên ký kết hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, không bị lừa dối, các chủ thể ký kết đều đúng thẩm quyền và có đủ năng lực hành vi dân sự; Hình thức Hợp đồng tuân thủ đúng quy định pháp luật, mục đích vay vốn đều là để thanh toán tiền mua xi măng hoặc sắt thép. Đây là thỏa thuận phù hợp với ngành, nghề kinh doanh được ghi nhận trong Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty Đ2 B, các điều khoản trong hợp đồng không vi phạm điều cấm, không trái đạo Đ2 xã hội. Quá

trình thực hiện hợp đồng các bên đều không có ý kiến gì đối với các văn bản này. Vì vậy Hợp đồng tín dụng số 3160-LAV- 201106338 ngày 29/12/2011, phụ lục hợp đồng tín dụng ngày 24/02/2012, Hợp đồng thế chấp số công chứng 9635/2011/HĐTC ngày 26/12/2011 và các Giấy nhận nợ các ngày 20/08/2012, 22/8/2012, 04/10/2012, 10/10/2012, 11/10/2012, 26/11/2012 giữa Ngân hàng N và công ty Đ2 B, Q đều hợp pháp và có hiệu lực thi hành.

[2.2]. Xét yêu cầu thanh toán về nợ gốc:

Theo nội dung của Hợp đồng tín dụng số 3160-LAV- 201106338 ngày 29/12/2011, phụ lục hợp đồng tín dụng ngày 24/02/2012 và các Giấy nhận nợ các ngày 20/08/2012, 22/8/2012, 04/10/2012, 10/10/2012, 11/10/2012, 26/11/2012 thể hiện: Ngân hàng N đã giải ngân đủ cho công ty Đ2 B: 2.000.000.000đ (Hai tỷ đồng chẵn) cụ thể:

+ Giấy nhận nợ ngày 20/08/2012 với số tiền giải ngân là: 374.000.000 đồng, mục đích vay là thanh toán tiền mua xi măng, lãi suất là 15,5%/năm. Thời hạn trả nợ cuối cùng là 20/02/2013. (Ngày 23/11/2012 công ty Đ2 B đã thanh toán cho Ngân hàng N tổng số tiền nợ của Giấy nhận nợ ngày 20/8/2012 là 130.297.639đ, trong đó nợ gốc là 115.000.000 đ, nợ lãi là 15.297.639 đ. Khoản nợ gốc còn lại theo Giấy nhận nợ ngày 20/8/2012 là **259.000.000đ**.

+ Giấy nhận nợ ngày 22/08/2012 với số tiền giải ngân: **200.000.000đ**; lãi suất là 15,5%/năm. Thời hạn trả nợ cuối cùng là 22/02/2013.

+ Giấy nhận nợ ngày 04/10/2012 với số tiền giải ngân là: **476.000.000đ**; lãi suất là 14%/năm. Thời hạn trả nợ cuối cùng là 04/4/2013.

+ Giấy nhận nợ ngày 10/10/2012 với số tiền giải ngân là: **300.000.000đ**; lãi suất là 14%/năm. Thời hạn trả nợ cuối cùng là 10/4/2013.

+ Giấy nhận nợ ngày 11/10/2012 với số tiền giải ngân là: **493.000.000đ**; lãi suất là 14%/năm. Thời hạn trả nợ cuối cùng là 11/4/2013.

+ Giấy nhận nợ ngày 26/11/2012 với số tiền giải ngân là: **272.000.000đ**, lãi suất là 14%/năm. Thời hạn trả nợ cuối cùng là 26/5/2013.

Đây là khoản vay có kỳ hạn, có lãi. Quá trình thực hiện hợp đồng, công ty Đ2 B chỉ thanh toán cho Ngân hàng N 84.500.000 đồng nợ gốc.

Đến thời hạn trả nợ Công ty Đ2 B không thanh toán cho ngân hàng, như vậy đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ gốc. Vì vậy, yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn phải trả số tiền nợ gốc là 1.915.500 đồng (Một tỷ chín trăm mười lăm triệu năm trăm nghìn đồng) là có cơ sở nên được chấp nhận.

[2.3]. Xét yêu cầu thanh toán tiền nợ lãi.

Tại Hợp đồng tín dụng số 3160-LAV- 201106338 ngày 29/12/2011 các bên thỏa thuận: Lãi suất cố định là 19.0%/năm. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn.

Tại Phụ Lục Hợp đồng tín dụng số 3160-LAV- 201106338 ngày 23/02/2012, các bên thống nhất thỏa thuận:

Điều chỉnh lãi suất tiền vay là 18,5 %/năm kể từ ngày 24/02/2012 và lãi suất này có thể được thay đổi nếu có sự chỉ đạo thay đổi về lãi suất của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam, Tổng giám đốc Ngân hàng NHNo & PTNT Việt Nam hoặc do hai bên thỏa thuận.

Lãi suất nợ quá hạn: Khi đến kỳ hạn trả nợ hoặc kết thúc thời hạn cho vay, nếu bên B không có khả năng trả nợ đúng hạn gốc, lãi và không được điều chỉnh kỳ hạn trả nợ gốc, lãi hoặc không được gia hạn nợ gốc, lãi thì Ngân hàng Nông nghiệp se chuyển toàn bộ số dư nợ thực tế sang nợ quá hạn và bên B phải chịu lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất ghi trên các Giấy nhận nợ.

Lãi suất ghi nhận tại các Giấy nhận nợ cụ thể như sau: Tại Giấy nhận nợ ngày 20/08/2012 với số tiền giải ngân là: 374.000.000 đồng, lãi suất là 15,5%/năm. Giấy nhận nợ ngày 22/08/2012 với số tiền giải ngân: **200.000.000đ**; lãi suất là 15,5%/năm. Giấy nhận nợ ngày 04/10/2012 với số tiền giải ngân là: **476.000.000đ**; lãi suất là 14%/năm. Giấy nhận nợ ngày 10/10/2012 với số tiền giải ngân là: **300.000.000đ**; lãi suất là 14%/năm. Giấy nhận nợ ngày 11/10/2012 với số tiền giải ngân là: **493.000.000đ**; lãi suất là 14%/năm. Giấy nhận nợ ngày 26/11/2012 là: **272.000.000đ**, lãi suất là 14%/năm.

2. Xét việc thỏa thuận về tính lãi trong hạn và lãi quá hạn của các bên trong Hợp đồng tín dụng, phụ lục hợp đồng tín dụng và 06 Giấy nhận nợ đều phù hợp với quy định của pháp luật. Do đó, cần chấp nhận số tiền lãi như Ngân hàng đã giải trình tại ngày xét xử sơ thẩm 12/4/2023 với tổng nợ lãi là tổng nợ lãi: 2.654.182.200 đồng (trong đó: Nợ lãi trong hạn: 1.896.680.700 đồng và Nợ lãi quá hạn: 757.501.500 đồng).

Đối với yêu cầu tiếp tục chịu lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng: yêu cầu này phù hợp với các quy định pháp luật. Nếu Công ty Đ2 B không thanh toán số nợ gốc và lãi nói trên thì Công ty Đ2 B còn phải có trách nhiệm thanh toán khoản tiền lãi tiếp tục phát sinh trên số dư nợ gốc quá hạn kể từ ngày 13/4/2023 theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số 3160-LAV- 201106338 ngày 29/12/2011, phụ lục hợp đồng tín dụng ngày 24/02/2012 và các Giấy nhận nợ các ngày 20/08/2012, 22/8/2012, 04/10/2012, 10/10/2012, 11/10/2012, 26/11/2012 tương ứng với từng khoản nợ cho đến khi thanh toán hết khoản nợ.

[2.4]. Về yêu cầu xử lý tài sản thế chấp:

Tòa án đã nhiều lần phối hợp cùng chính quyền địa phương đến thửa đất thế chấp để tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 24 tờ bản đồ 09 ở Thôn Đa Hội, xã Bắc Sơn tuy nhiên Q, ông T1 và bà T không chấp hành các Quyết định, Thông báo và Giấy triệu tập tham gia buổi xem xét thẩm định của Tòa án. Cụ thể:

Ngày 10/11/2022, tại trụ sở TAND huyện Sóc Sơn, ông T1 và Q đã được Tòa án tổng đạt trực tiếp Quyết định về buổi xem xét thẩm định tại chỗ tiến hành vào hồi 8 giờ 30 phút ngày 22/11/2022, ông T1 nhận thay văn bản cho vợ là bà T. Sau khi nhận lịch xem xét thẩm định, ông T1 và Q đều không có ý kiến gì. Ngày 22/11/2022, Khi đoàn công tác đến thửa đất thế chấp để tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ thì Q và bà T vắng nhà. Chỉ có ông T1 tham gia buổi làm việc, sau khi được thẩm phán giải thích quyền và nghĩa vụ của đương sự theo quy định pháp luật ông T1 vẫn kiên quyết đề nghị đoàn công tác không được đo đạc và không tiến hành xem xét thẩm định đối với thửa đất thế chấp. Tòa án đã lập biên bản không tiến hành xem xét thẩm định được tài sản và thông báo hoãn buổi xem xét thẩm định. Lịch thẩm định lại được ấn định vào 14 giờ 30 ngày 09/01/2023. Ông T1, bà T, Q đã được tổng đạt hợp lệ thông báo này. Ngày 09/01/2023, đoàn công tác đến thửa đất thế chấp để Xem xét thẩm định lần 2 thì gia đình ông T1 vắng nhà, cửa nhà đóng nên đoàn công tác không xem xét thẩm định được tài sản và tiến hành lập Biên bản mô tả tài sản từ xa.

Theo biên bản mô tả tài sản thể hiện: Qua quan sát từ bên ngoài, đoàn công tác thấy hiện trạng thửa đất có 02 trụ cổng xây gạch 400 x 440; 01 nhà cấp 4 (nhà chính) 04 gian, tường gạch, mái ngói đã cũ; 01 Bếp (nhà cấp 4) tường gạch, mái proximang; 01 khu chuồng trại chăn nuôi (cạnh bếp) tường gạch, mái proximang đã cũ; 01 sân gạch đỏ đã cũ nát; 01 khu chuồng trại chăn nuôi (cạnh nhà chính) loại nhà cấp 4, mái lợp proximang, tường gạch; 01 cây sung, đường kính thân 60cm; 02 cây Nhãn đường kính thân từ 30 đến 40 cm; ngoài ra trên đất còn một số cây ăn quả khác như Bưởi, Na, Ôi, Mít...

Tòa án đã tiến hành xác minh tại chính quyền địa phương, kết quả xác minh thể hiện: Thửa đất số 24; tờ bản đồ số: 09, ở thôn Đa Hội, xã Bắc Sơn, huyện Sóc Sơn, T1 phố Hà Nội, (đã được UBND Huyện Sóc Sơn, T1 phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 245229 ngày 03/12/2007, số vào sổ cấp GCN: H00099 cho Q. Hiện nay trên thửa đất này chỉ có Q, ông T1, bà T và hai con chung của ông T1 và bà T là cháu Đ2 và cháu B sinh sống. Ngoài những người này, không còn ai khác trực tiếp sinh sống trên thửa đất. Về quá trình sử dụng đất: Từ sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến nay, địa phương không ghi nhận thông tin gì về tranh chấp mốc giới hoặc tranh chấp liên quan đến quyền sử dụng đất của thửa đất này. Đồng thời không ghi nhận thông tin gì về đơn từ khai báo hoặc đăng ký biến động đối với thửa đất này. Thông tin này hoàn toàn

phù hợp với lời khai của chủ tài sản là Q và người trực tiếp sống trên đất là ông T1 về việc thửa đất này là của Q, cụ chưa làm thủ tục tách thửa hay chuyển nhượng, cho tặng ai, thửa đất không tranh chấp gì, trên đất chỉ có Q và vợ chồng ông T1 cùng hai con của ông T1 sinh sống.

Do đó, có đủ căn cứ xác định tài sản thế chấp vẫn hiện hữu, do chủ tài sản trực tiếp quản lý, sử dụng, không đăng ký biến động và không có tranh chấp gì.

Tại Điều 8 của Hợp đồng tín dụng quy định khoản vay này được bảo đảm 100% bằng tài sản thế chấp của bên thứ 3. Điều khoản này được các bên cụ thể hóa tại hợp đồng thế chấp công chứng số 9635/2011/HĐTC ngày 26/12/2011. Cụ thể:

Tại Điều 1 của Hợp đồng thế chấp quy định: Tài sản thế chấp là thửa đất số 24, tờ bản đồ 09 địa chỉ: Đa Hội, Bắc Sơn, Sóc Sơn, Hà Nội. Thửa đất này đã được UBND Huyện Sóc Sơn, T1 phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 245229 ngày 03/12/2007, sổ vào sổ cấp GCN: H00099 cho Q. Diện tích được cấp theo Giấy chứng nhận là 2224 m².

Tại Điều 7 (trang 8) của Hợp đồng thế chấp quy định *“Mọi công trình, trang thiết bị do bên B cải tạo, xây dựng thêm gắn liền với diện tích tài sản đã thế chấp, đều thuộc tài sản thế chấp theo hợp đồng này”*.

Theo đó, Q đã dùng tài sản của chính mình là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với 2224 m² đất tại thửa đất số 24; tờ bản đồ số: 09, ở thôn Đa Hội, xã Bắc Sơn, huyện Sóc Sơn, T1 phố Hà Nội để bảo đảm cho khoản vay có hạn mức tín dụng là 2.000.000.000đ của công ty Đ2 B tại Ngân hàng N.

Trước khi ký hợp đồng thế chấp, các bên đã tiến hành các thủ tục định giá tài sản theo quy định của pháp luật. Hợp đồng thế chấp được lập T1 văn bản có công chứng và được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký nhà và đất huyện Sóc Sơn – Hà Nội theo quy định pháp luật. Hợp đồng thế chấp đáp ứng đủ điều kiện của chủ thể ký hợp đồng, nội dung, thủ tục và hình thức hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật nên có hiệu lực thi hành đối với các bên.

Do đó, cần chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc: Nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản đảm bảo là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với 2224 m² đất tại thửa đất số 24; tờ bản đồ số: 09, ở thôn Đa Hội, xã Bắc Sơn, huyện Sóc Sơn, T1 phố Hà Nội, (đã được UBND Huyện Sóc Sơn, T1 phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 245229 ngày 03/12/2007, sổ vào sổ cấp GCN: H00099 cho Q) theo hợp đồng thế chấp các bên đã ký để thu hồi nợ cho nguyên đơn nếu bị đơn không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ theo Bản án của Tòa án.

+Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng tín dụng nêu trên của công ty Đ2 B đối với Ngân hàng N. Nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ trả hết

khoản nợ, thì công ty Đ2 B có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán khoản nợ cho đến khi hoàn T1 nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng N.

[3] **Về án phí:** Tranh chấp trong vụ án này được áp dụng có giá ngạch. Theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, án phí sơ thẩm là: $112.000.000 \text{ đ} + 0,1\% \times 569.682.200 \text{ đồng} = 112.569.682 \text{ đồng}$. Do các bên không thỏa thuận được và yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N được chấp nhận nên Công ty Đ2 B phải chịu toàn bộ tiền án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm là **112.569.682 đồng**.

Ngân hàng N không phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Hoàn trả Ngân hàng N **56.240.418 đồng** tiền tạm ứng án phí ngân hàng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2020/0005429 ngày 14/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Sóc Sơn,

[4] Về chi phí tố tụng: Ghi nhận sự tự nguyện chịu cả chi phí xem xét thẩm định tại chỗ của ngân hàng Nông nghiệp và phát triển Nông thôn Việt Nam. Xác nhận ngân hàng đã nộp đủ và không yêu cầu Tòa án xét xét giải quyết về chi phí tố tụng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 30, 35, 39, 146, 147, Điều 227, các khoản 1, 3 Điều 228, Điều 271, Điều 273, Điều 270, Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ các Điều 336, 338 Bộ luật Dân sự 2005.

Căn cứ Điều 90, khoản 2 Điều 91; Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng;

Nghị định số 163/2006/NĐ – CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về “Giao dịch bảo đảm”; Nghị định số 11/2012/NĐ – CP ngày 22/02/2012 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ – CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm;

Luật thi hành án dân sự.

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội ngày 30/12/2016.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện Ngân hàng Đối với công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Đ2 B về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng.

3. Buộc Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Đ2 B phải thanh toán cho Ngân hàng N số tiền còn nợ theo Hợp đồng tín dụng số 3160-LAV- 201106338

ngày 29/12/2011, phụ lục hợp đồng tín dụng ngày 24/02/2012 và các Giấy nhận nợ các ngày 20/08/2012, 22/8/2012, 04/10/2012, 10/10/2012, 11/10/2012, 26/11/2012 số tiền tính đến ngày 12/4/2023 là **4.569.682.200** đồng (Bốn tỷ năm trăm sáu mươi chín triệu, sáu trăm tám mươi hai nghìn hai trăm đồng). Bao gồm: Nợ gốc: 1.915.500.000 đồng, Nợ lãi trong hạn: 1.896.680.700 đồng và Nợ lãi quá hạn: 757.501.500 đồng.

4. 3. Công ty TNHH thương mại và xây dựng Đ2 B phải chịu lãi phát sinh từ ngày 13/4/2023 trên số dư nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất quá hạn đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 3160-LAV- 201106338 ngày 29/12/2011, phụ lục hợp đồng tín dụng ngày 24/02/2012 và các Giấy nhận nợ tương ứng các ngày: 20/08/2012, 22/8/2012, 04/10/2012, 10/10/2012, 11/10/2012, 26/11/2012 cho đến khi trả hết khoản nợ.

4. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, nếu công ty TNHH thương mại và Xây dựng Đ2 B không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì Ngân hàng NĐược quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với 2224 m² đất tại thửa đất số 24; tờ bản đồ số: 09, ở thôn Đa Hội, xã Bắc Sơn, huyện Sóc Sơn, T1 phố Hà Nội, (đã được UBND Huyện Sóc Sơn, T1 phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 245229 ngày 03/12/2007, sổ vào sổ cấp GCN: H00099 cho Q) theo Hợp đồng thế chấp công chứng số 9635/2011/HĐTC ngày 26/12/2011 tại Văn phòng công chứng Trung Tâm để thu hồi nợ cho ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam.

Việc xử lý tài sản bảo đảm được thực hiện theo quy định chung của pháp luật. Trong quá trình xử lý tài sản thế chấp nêu trên thì những người thực tế đang sinh sống, kinh doanh trên thửa đất đều phải có nghĩa vụ chấp hành bản án.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của công ty TNHH thương mại và Xây dựng Đ2 B đối với khoản nợ nêu trên của A.

Trường hợp sau khi đã phát mại tài sản thế chấp nêu trên mà không đủ để thanh toán hết khoản nợ thì công ty TNHH thương mại và Xây dựng Đ2 B phải tiếp tục thanh toán cho đến khi trả hết nợ cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam.

Trường hợp bản án, quyết định 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, 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 Luật thi hành án dân sự.

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

Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Đ2 B phải chịu toàn bộ tiền án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là **112.569.682** đồng (Một trăm mười hai triệu, năm trăm sáu mươi chín nghìn sáu trăm tám mươi hai đồng).

Ngân hàng Nkhông phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Hoàn trả Ngân hàng N**56.240.418** đồng tiền tạm ứng án phí ngân hàng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2020/0005429 ngày 14/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Sóc Sơn,

Án xử công khai sơ thẩm, các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày được tổng đạt bản án hợp lệ. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chỉ có quyền kháng cáo về phần có liên quan.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- Viện kiểm sát nhân dân huyện Sóc Sơn;
- Chi cục thi hành án dân sự huyện Sóc Sơn;
- Tòa án nhân dân T1 phố Hà Nội;
- Lưu hồ sơ, lưu vp.

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

Nguyễn Khắc Hải