

Bản án số: 17/2023/KDTM-ST
Ngày 02 tháng 8 năm 2023
V/v tranh chấp Hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN HOÀN KIẾM, THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Lệ Hằng**

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trần Ngọc Thịnh

Bà Đào Phương Mai

- Thư ký phiên tòa: Ông Phan Đức Minh – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hiền – Kiểm sát viên.

Trong ngày 02 tháng 8 năm 2023, tại Trụ sở Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm công khai vụ án Kinh doanh thương mại thụ lý số 21/2021/TLST- DS ngày 17 tháng 5 năm 2021 về việc “Tranh chấp Hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 11/2023/QĐXX-ST ngày 15 tháng 05 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 59/2023/QĐHPT ngày 15/6/2023, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 04/2023/QĐTNPT- ST ngày 14/7/2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng N

Trụ sở: Số 2, đường L, phường C, quận B, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Tiết Văn T – Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đỗ Thành T – Chức danh: Phó Giám đốc phụ trách điều hành Ngân hàng N – Chi nhánh V.

Người được ủy quyền lại: Ông Trần Đức L – Chức danh: Trưởng phòng Kế hoạch kinh doanh Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – Chi nhánh V (Có mặt tại phiên tòa);

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư **Phạm Thị Thanh N** – Công ty Luật V – Đoàn Luật sư Thành phố Hà nội (Có mặt tại phiên tòa).

Bị đơn: Công ty CP H

Trụ sở: Tầng 2, P204, Khu nhà A, phường M, quận N, Hà Nội

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đặng Minh V – Chủ tịch Hội đồng quản trị (Có mặt tại phiên tòa).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Đặng Văn N, sinh năm 1950 và vợ là bà Phạm Thị M, sinh năm 1956;

HKTT: Xóm N, thôn Y, xã T, huyện M, Hà Nội.

Ông N, bà M ủy quyền cho ông Đặng Minh V theo Giấy ủy quyền lập ngày 16/11/2021 tại Văn phòng công chứng Phạm Thiện thành phố Hà Nội, số công chứng: 2478, Quyền số: 01/2021TP/CC-SCC/HĐGD.

2. Ông Đặng Minh V, sinh năm 1976 vợ là bà **Phạm Thị Lan A**, sinh năm 1982, các con Đặng Minh Đ, sinh năm 2007; Đặng Quốc T, sinh năm 2012, Đặng Khánh L, sinh năm 2017 (Có mặt tại phiên tòa);

HKTT: Tầng 2, Khu nhà A, phường M, quận N, Hà Nội

3. Ông Ngô Văn L, sinh năm 1958

HKTT: Tổ 9, phường Đ, quận H, Hà Nội (địa chỉ mới: số 9, hẻm 18/24/2, phố Đ, phường Đ, quận H, Hà Nội)

Hiện ở: Xóm 2, thôn T, xã P, huyện L, tỉnh H. (Có mặt tại phiên tòa);

Các con ông L: Anh Ngô Hồng H, sinh năm 1986, anh Ngô Việt V, sinh năm 1989; (Vắng mặt tại phiên tòa);

Hộ khẩu thường trú tại tổ 9, phường Đ, quận H, TP.Hà Nội (địa chỉ mới: số 9, hẻm 18/24/2, phố Định Công Thượng, Định Công, quận H, Thành phố Hà Nội).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông L: Luật sư Nguyễn Tuấn A – Văn phòng Luật sư Đ – Đoàn Luật sư Thành phố Hà Nội (Có mặt tại phiên tòa).

4. Công ty TNHH S.

Trụ sở: thôn Y, xã T, huyện M, Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông V Thanh H – Giám đốc.

Công ty TNHH S ủy quyền cho ông Đặng Minh V theo Giấy ủy quyền ngày 18/11/2021.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn Ngân hàng N trình bày về yêu cầu khởi kiện như sau:

Ngày 25/09/2018, Ngân hàng N – Chi nhánh H (nay là chi nhánh V) đã ký kết hợp đồng hạn mức tín dụng số 1502-LAV-201800541 với Công ty CP H, hạn mức tín dụng tối đa 45 tỷ đồng; mục đích sử dụng vốn vay: Thi công các công trình xây dựng; Lãi suất theo từng giấy nhận nợ tại từng thời điểm; thời

hạn của hạn mức tín dụng: 12 tháng kể từ ngày 25/09/2018 đến ngày 25/09/2019, đã gia hạn thời hạn hiệu lực của hạn mức tín dụng trên đến ngày 31/12/2019.

Căn cứ theo Hợp đồng hạn mức tín dụng nêu trên, Ngân hàng N – Chi nhánh H đã giải ngân cho Công ty CP H đủ số tiền 45 tỷ đồng, theo các giấy nhận nợ.

Căn cứ theo Hợp đồng hạn mức tín dụng nêu trên, Ngân hàng N – Chi nhánh H đã giải ngân cho Công ty CP H, dư nợ hiện tại cụ thể theo các giấy nhận nợ như sau:

- Giấy nhận nợ số 1502LDS201900552 ngày 25/4/2019, số tiền nhận nợ: 423.721.688 đồng (Bốn trăm hai mươi ba triệu, bảy trăm hai mươi một nghìn, sáu trăm tám mươi tám đồng); mục đích: Thanh toán tiền lương cho cán bộ nhân viên; thời hạn nhận nợ: 10 tháng, lãi suất 10%/năm. Dư nợ đến thời điểm 31/3/2021 của giấy nhận nợ trên là: 360.981.644 đồng (Ba trăm sáu mươi triệu, chín trăm tám mươi một nghìn, sáu trăm bốn mươi bốn đồng); lãi chưa trả: 39.478.159 đồng.

- Giấy nhận nợ số 1502LDS201900557 ngày 25/4/2019, số tiền nhận nợ: 1.485.208.640 đồng (Một tỷ, bốn trăm tám mươi lăm triệu, hai trăm linh tám nghìn, sáu trăm bốn mươi đồng); mục đích: Thanh toán tiền cho nhà thầu phụ thi công công trình Khu đô thị sinh thái ven sông Thái Bình; thời hạn nhận nợ: 10 tháng, lãi suất 10%/năm. Dư nợ đến thời điểm 31/3/2021 của giấy nhận nợ trên là: 1.085.208.640 đồng (Một tỷ, không trăm tám mươi lăm triệu, hai trăm linh tám nghìn, sáu trăm bốn mươi đồng); lãi chưa trả: 140.611.583 đồng.

- Giấy nhận nợ số 1502LDS201900686 ngày 22/5/2019, số tiền nhận nợ: 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng); mục đích: Thanh toán tiền cho nhà thầu phụ thi công công trình Khu đô thị sinh thái ven sông Thái Bình; thời hạn nhận nợ: 10 tháng, lãi suất 10%/năm. Dư nợ đến thời điểm 31/3/2021 của giấy nhận nợ trên là: 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng); lãi chưa trả: 48.657.534 đồng.

- Giấy nhận nợ số 1502LDS201900810 ngày 14/6/2019, số tiền nhận nợ: 1.500.000.000 đồng (Một tỷ, năm trăm triệu đồng); mục đích: Thanh toán tiền cho nhà thầu phụ thi công công trình Khu đô thị sinh thái ven sông Thái Bình; thời hạn nhận nợ: 10 tháng, lãi suất 10%/năm. Dư nợ đến thời điểm 31/3/2021 của giấy nhận nợ trên là: 1.500.000.000 đồng (Một tỷ, năm trăm triệu đồng); lãi chưa trả: 144.657.534 đồng.

- Giấy nhận nợ số 1502LDS201900892 ngày 28/6/2019, số tiền nhận nợ: 340.000.000 đồng (Ba trăm bốn mươi triệu đồng); mục đích: Thanh toán tiền cho nhà thầu phụ thi công công trình Khu đô thị sinh thái ven sông Thái Bình;

thời hạn nhận nợ: 10 tháng, lãi suất 10%/năm. Dư nợ đến thời điểm 31/3/2021 của giấy nhận nợ trên là: 340.000.000 đồng (Ba trăm bốn mươi triệu đồng); lãi chưa trả: 32.789.041 đồng.

- Giấy nhận nợ số 1502LDS201901041 ngày 1/8/2019, số tiền nhận nợ: 1.760.000.000 đồng (Một tỷ, bảy trăm sáu mươi triệu đồng); mục đích: Thanh toán tiền cho nhà thầu phụ thi công công trình Khu đô thị sinh thái ven sông Thái Bình; thời hạn nhận nợ: 9 tháng, lãi suất 10%/năm. Dư nợ đến thời điểm 31/3/2021 của giấy nhận nợ trên là: 1.760.000.000 đồng (Một tỷ, bảy trăm sáu mươi triệu đồng); lãi chưa trả: 169.731.507 đồng.

- Giấy nhận nợ số 1502LDS201901049 ngày 2/8/2019, số tiền nhận nợ: 1.400.000.000 đồng (Một tỷ, bốn trăm triệu đồng); mục đích: Thanh toán tiền cho nhà thầu phụ thi công công trình Khu đô thị sinh thái ven sông Thái Bình; thời hạn nhận nợ: 9 tháng, lãi suất 10%/năm. Dư nợ đến thời điểm 31/3/2021 của giấy nhận nợ trên là: 1.400.000.000 đồng (Một tỷ, bốn trăm triệu đồng); lãi chưa trả: 135.013.699 đồng.

- Giấy nhận nợ số 1502LDS201901068 ngày 6/8/2019, số tiền nhận nợ: 1.200.000.000 đồng (Một tỷ, hai trăm triệu đồng); mục đích: Thanh toán tiền cho nhà thầu phụ thi công công trình Khu đô thị sinh thái ven sông Thái Bình; thời hạn nhận nợ: 10 tháng, lãi suất 10%/năm. Dư nợ đến thời điểm 31/3/2021 của giấy nhận nợ trên là: 1.200.000.000 đồng (Một tỷ, hai trăm triệu đồng); lãi chưa trả: 115.726.027 đồng.

- Giấy nhận nợ số 1502LDS201901081 ngày 8/8/2019, số tiền nhận nợ: 1.200.000.000 đồng (Một tỷ, hai trăm triệu đồng); mục đích: Thanh toán tiền cho nhà thầu phụ thi công công trình Khu đô thị sinh thái ven sông Thái Bình; thời hạn nhận nợ: 10 tháng, lãi suất 10%/năm. Dư nợ đến thời điểm 31/3/2021 của giấy nhận nợ trên là: 1.200.000.000 đồng (Một tỷ, hai trăm triệu đồng); lãi chưa trả: 115.726.027 đồng.

- Giấy nhận nợ số 1502LDS201901091 ngày 9/8/2019, số tiền nhận nợ: 1.100.000.000 đồng (Một tỷ, một trăm triệu đồng); mục đích: Thanh toán tiền cho nhà thầu phụ thi công công trình Khu đô thị sinh thái ven sông Thái Bình; thời hạn nhận nợ: 10 tháng, lãi suất 10%/năm. Dư nợ đến thời điểm 31/3/2021 của giấy nhận nợ trên là: 1.100.000.000 đồng (Một tỷ, một trăm triệu đồng); lãi chưa trả: 106.082.192 đồng.

- Giấy nhận nợ số 1502LDS201901096 ngày 12/8/2019, số tiền nhận nợ: 1.100.000.000 đồng (Một tỷ, một trăm triệu đồng); mục đích: Thanh toán tiền cho nhà thầu phụ thi công công trình Khu đô thị sinh thái ven sông Thái Bình; thời hạn nhận nợ: 10 tháng, lãi suất 10%/năm. Dư nợ đến thời điểm 31/3/2021

của giấy nhận nợ trên là: 1.100.000.000 đồng (Một tỷ, một trăm triệu đồng); lãi chưa trả: 106,082,192 đồng.

- Giấy nhận nợ số 1502LDS201901103 ngày 13/8/2019, số tiền nhận nợ: 1.100.000.000 đồng (Một tỷ, một trăm triệu đồng); mục đích: Thanh toán tiền cho nhà thầu phụ thi công công trình Khu đô thị sinh thái ven sông Thái Bình; thời hạn nhận nợ: 10 tháng, lãi suất 10%/năm. Dư nợ đến thời điểm 31/3/2021 của giấy nhận nợ trên là: 1.100.000.000 đồng (Một tỷ, một trăm triệu đồng); lãi chưa trả: 106.082.192 đồng.

- Giấy nhận nợ số 1502LDS201901113 ngày 14/8/2019, số tiền nhận nợ: 1.112.109.716 đồng (Một tỷ, một trăm mười hai triệu, một trăm linh chín nghìn, bảy trăm mười sáu đồng); mục đích: Thanh toán tiền cho nhà thầu phụ thi công công trình TMS Vĩnh Phúc; thời hạn nhận nợ: 10 tháng, lãi suất 10%/năm. Dư nợ đến thời điểm 31/3/2021 của giấy nhận nợ trên là: 1.112.109.716 đồng (Một tỷ, một trăm mười hai triệu, một trăm linh chín nghìn, bảy trăm mười sáu đồng); lãi chưa trả: 107.250.033 đồng.

- Giấy nhận nợ số 1502LDS201901316 ngày 24/9/2019, số tiền nhận nợ: 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng); mục đích: Thanh toán tiền cho nhà thầu phụ thi công công trình Khu đô thị sinh thái ven sông Thái Bình; thời hạn nhận nợ: 10 tháng, lãi suất 10%/năm. Dư nợ đến thời điểm 31/3/2021 của giấy nhận nợ trên là: 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng); lãi chưa trả: 96.438.356 đồng.

- Giấy nhận nợ số 1502LDS201901356 ngày 2/10/2019, số tiền nhận nợ: 3.500.000.000 đồng (Ba tỷ, năm trăm triệu đồng); mục đích: Thanh toán tiền cho nhà thầu phụ thi công công trình Khu đô thị sinh thái ven sông Thái Bình; thời hạn nhận nợ: 6 tháng, lãi suất 9%/năm. Dư nợ đến thời điểm 31/3/2021 của giấy nhận nợ trên là: 3.500.000.000 đồng (Ba tỷ, năm trăm triệu đồng); lãi chưa trả: 337.534.247 đồng.

- Giấy nhận nợ số 1502LDS201901398 ngày 11/10/2019, số tiền nhận nợ: 2.700.000.000 đồng (Hai tỷ, bảy trăm triệu đồng); mục đích: Thanh toán tiền cho nhà thầu phụ thi công công trình Khu đô thị sinh thái ven sông Thái Bình; thời hạn nhận nợ: 6 tháng, lãi suất 9%/năm. Dư nợ đến thời điểm 31/3/2021 của giấy nhận nợ trên là: 2.700.000.000 đồng (Hai tỷ, bảy trăm triệu đồng); lãi chưa trả: 260.383.562 đồng.

- Giấy nhận nợ số 1502LDS201901444 ngày 23/10/2019, số tiền nhận nợ: 920.000.000 đồng (Chín trăm hai mươi triệu đồng); mục đích: Thanh toán tiền cho nhà thầu phụ thi công công trình Khu đô thị sinh thái ven sông Thái Bình; thời hạn nhận nợ: 6 tháng, lãi suất 9%/năm. Dư nợ đến thời điểm 31/3/2021 của giấy nhận nợ trên là: 920.000.000 đồng (Chín trăm hai mươi triệu đồng); lãi chưa trả: 88.723.288 đồng.

- Giấy nhận nợ số 1502LDS201901658 ngày 28/11/2019, số tiền nhận nợ: 3.015.000.000 đồng (Ba tỷ, không trăm mười lăm triệu đồng); mục đích: Thanh toán tiền cho nhà thầu phụ thi công công trình Khu đô thị sinh thái ven sông Thái Bình; thời hạn nhận nợ: 6 tháng, lãi suất 9%/năm. Dư nợ đến thời điểm 31/3/2021 của giấy nhận nợ trên là: 3.015.000.000 đồng (Ba tỷ, không trăm mười lăm triệu đồng); lãi chưa trả: 290.761.644 đồng.

- Giấy nhận nợ số 1502LDS201901676 ngày 2/12/2019, số tiền nhận nợ: 2.454.000.000 đồng (Hai tỷ, bốn trăm năm mươi bốn triệu đồng); mục đích: Thanh toán tiền cho nhà thầu phụ thi công công trình Khu đô thị sinh thái ven sông Thái Bình; thời hạn nhận nợ: 6 tháng, lãi suất 9%/năm. Dư nợ đến thời điểm 31/3/2021 của giấy nhận nợ trên là: 2.454.000.000 đồng (Hai tỷ, bốn trăm năm mươi bốn triệu đồng); lãi chưa trả: 236.659.726 đồng.

- Giấy nhận nợ số 1502LDS201901695 ngày 5/12/2019, số tiền nhận nợ: 2.200.000.000 đồng (Hai tỷ, hai trăm triệu đồng); mục đích: Thanh toán tiền cho nhà thầu phụ thi công công trình Khu đô thị sinh thái ven sông Thái Bình; thời hạn nhận nợ: 6 tháng, lãi suất 9%/năm. Dư nợ đến thời điểm 31/3/2021 của giấy nhận nợ trên là: 2.200.000.000 đồng (Hai tỷ, hai trăm triệu đồng); lãi chưa trả: 212.164.384 đồng.

- Giấy nhận nợ số 1502LDS201901755 ngày 16/12/2019, số tiền nhận nợ: 1.200.000.000 đồng (Một tỷ, hai trăm triệu đồng); mục đích: Thanh toán tiền cho nhà thầu phụ thi công công trình Khu đô thị sinh thái ven sông Thái Bình và tiền lương cán bộ nhân viên; thời hạn nhận nợ: 6 tháng, lãi suất 9%/năm. Dư nợ đến thời điểm 31/3/2021 của giấy nhận nợ trên là: 1.200.000.000 đồng (Một tỷ, hai trăm triệu đồng); lãi chưa trả: 115.726.027 đồng.

Tài sản đảm bảo cho khoản vay trên là:

Tài sản 1: Toàn bộ giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ Xóm N, thôn Y, xã T, huyện M, Hà Nội theo Giấy chứng nhận QSD đất số AB 800221 do UBND huyện M cấp cho Ông Đặng Văn N ngày 30/8/2007. Diện tích đất thế chấp: 418 m². Hợp đồng thế chấp số công chứng: 7668.11 quyền số 03/TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 07/9/2011 tại phòng công chứng số 1 Hà Nội và các văn bản sửa đổi bổ sung kèm theo.

Tài sản 2: Toàn bộ giá trị quyền sở hữu Căn hộ số 04 tầng 2 chung cư 9 tầng – Dự án khu nhà ở để bán M, xã M, huyện T, Hà Nội theo Giấy chứng nhận QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM 245457 do UBND huyện T cấp cho Ông Đặng Minh V và Bà Phạm Thị Lan A ngày 16/4/2013. Hợp đồng thế chấp số công chứng: 8556.15 quyền số 04/TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày

25/11/2015 tại phòng công chứng số 1 Hà Nội và các văn bản sửa đổi bổ sung kèm theo.

Tài sản 3: Toàn bộ giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ Thửa đất số 54.4, tờ bản đồ số 11, phường Đ, quận H, TP. Hà Nội theo Giấy chứng nhận QSD đất số Đ 891579 do UBND quận H cấp cho ông Ngô Văn L ngày 22/11/2004. Hợp đồng thế chấp số công chứng: 8413.16 quyền số 04/TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 20/10/2016 tại phòng công chứng số 1 Hà Nội và các văn bản sửa đổi bổ sung kèm theo.

Tài sản 4: Toàn bộ giá trị quyền sử dụng đất tại địa chỉ Thửa đất số: BT 05, tờ bản đồ số: QH chia lô tỷ lệ: 1/500, xã T, huyện M, tỉnh V (nay là TP Hà Nội) theo Giấy chứng nhận QSD đất số AM 706574 do Sở tài nguyên và môi trường TP Hà Nội cấp cho Công ty TNHH S ngày 17/6/2008. Hợp đồng thế chấp số công chứng: 1480.17 quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD và các văn bản sửa đổi bổ sung kèm theo.

Tài sản 5: Toàn bộ giá trị quyền sở hữu và quyền thụ hưởng bảo hiểm 01 chiếc xe ô tô Mercedes – Benz GLS 350 màu Đen, biển số 30E – 171.82. Giấy Chứng nhận đăng ký xe ô tô số 210478 do Phòng cảnh sát giao thông công an thành phố Hà Nội cấp cho Công ty CP H ngày 24/6/2016. Đăng ký lần đầu ngày 24/6/2016. Hợp đồng thế chấp số công chứng: 5336.16 quyền số 03/TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 07/7/2016 tại Phòng công chứng số 1 thành phố Hà Nội và các văn bản sửa đổi bổ sung kèm theo.

Tài sản 6: Toàn bộ giá trị quyền sở hữu và quyền thụ hưởng bảo hiểm 01 chiếc xe ô tô con 7 chỗ, nhãn hiệu TOYOTA LANDCRUISER PRADO màu đen, biển số 29A – 048.18. Giấy đăng ký xe số 026955 do phòng cảnh sát giao thông Công an thành phố Hà Nội cấp cho Công ty CP H ngày 30/12/2010. Đăng ký lần đầu ngày 30/12/2010. Hợp đồng thế chấp số công chứng: 2136.11 quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 17/3/2011 tại phòng công chứng số 1 Hà Nội và các văn bản sửa đổi bổ sung kèm theo.

Tài sản 7: Toàn bộ giá trị quyền sở hữu và quyền thụ hưởng bảo hiểm 01 chiếc xe ô tô con nhãn hiệu FORD Everest màu Trắng, biển số 30A – 800.69. Giấy đăng ký xe số 126420 do Phòng cảnh sát giao thông công an thành phố Hà Nội cấp cho Công ty CP H ngày 13/08/2015. Đăng ký lần đầu ngày 13/08/2015. Hợp đồng thế chấp số công chứng: 5891.15 quyền số 03/TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 21/8/2015 tại Phòng công chứng số 1 thành phố Hà Nội và các văn bản sửa đổi bổ sung kèm theo.

Tài sản 8: Toàn bộ giá trị quyền sở hữu và quyền thụ hưởng bảo hiểm 01 chiếc xe ô tô tải Hino có cần cẩu Unic, màu Trắng, biển số 29C – 616.23. Giấy đăng ký xe số 167817 do Phòng cảnh sát giao thông công an thành phố Hà Nội

cấp cho Công ty CP H ngày 02/12/2015, Đăng ký lần đầu ngày 02/12/2015. Hợp đồng thế chấp số công chứng: 9066.15 quyển số 04/TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 11/12/2015 tại Phòng công chứng số 1 thành phố Hà Nội và các văn bản sửa đổi bổ sung kèm theo.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng Ngân hàng đã tạo điều kiện cho Công ty CP H vay vốn để Thanh toán tiền nhân công, tiền thi công cho các nhà thầu phụ thi công các công trình xây dựng: công trình Khu nhà ở TMS Land Hùng Vương, công trình Khu đô thị sinh thái ven sông Thái Bình. Quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty CP H đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ toàn bộ các khoản vay trên và đã bị chuyển sang nợ quá hạn kể từ ngày 15/12/2020. Ngân hàng N chi nhánh H đã nhiều lần gia hạn nợ, giảm lãi suất tạo điều kiện và đôn đốc để cho Công ty CP H thực hiện nghĩa vụ trả nợ của mình. Tuy nhiên, đến nay Công ty CP H vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Ngân hàng đã có nhiều thông báo để đòi nợ nhưng Công ty CP H vẫn không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ của mình.

Tổng dư nợ của khoản vay trên tính đến ngày xét xử **1/8/2023** là:

Nợ gốc: 30.747.300.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 3.282.957.206 đồng đồng; lãi quá hạn: 7.936.287.827đồng. Tổng cộng gốc và lãi: 41.966.545.033 đồng.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm giải quyết những vấn đề sau đây đối với người bị kiện và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Buộc Công ty CP H thanh toán cho Ngân hàng N – Chi nhánh V số tiền tính đến ngày 1/8/2023 là **Nợ gốc 30.747.300.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 3.282.957.206 đồng; lãi quá hạn: 7.936.287.827đồng. Tổng cộng gốc và lãi: 41.966.545.033 đồng** và toàn bộ tiền lãi phát sinh từ ngày 2/8/2023 cho đến khi thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ.

Trường hợp Công ty CP H không thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng tín dụng số 1502-LAV-201800541 ngày 25/9/2018 và các phụ lục hợp đồng tín dụng kèm theo thì Nguyên đơn có quyền đề nghị cơ quan thi hành án xử lý 08 tài sản thế chấp nêu trên để thu hồi nợ cho Ngân hàng. Trường hợp thi hành án xử lý tài sản thế chấp không đủ trả nợ gốc và lãi trên thì đề nghị cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên tài sản của Công ty CP H để thu hồi số nợ theo hợp đồng tín dụng số 1502-LAV-201800541 ngày 25/9/2018 và các phụ lục hợp đồng tín dụng kèm theo theo quy định của pháp luật.

- Bị đơn Công ty CP H do ông Đặng Minh V – Người đại diện theo pháp luật trình bày:

Ông Đặng Minh V là Chủ tịch Hội đồng quản trị của Công ty CP H – người đại diện theo pháp luật của Công ty. Ông V xác nhận ngày 25/09/2018, Ngân

hàng N – Chi nhánh H (nay là Chi nhánh V) đã ký kết Hợp đồng hạn mức tín dụng số 1502-LAV-201800541 với Công ty CP H, hạn mức tín dụng tối đa 45 tỷ đồng; mục đích sử dụng vốn vay: Thi công các công trình xây dựng; Lãi suất theo từng giấy nhận nợ tại từng thời điểm; thời hạn của hạn mức tín dụng: 12 tháng kể từ ngày 25/09/2018 đến ngày 25/09/2019, đã gia hạn thời hạn hiệu lực của hạn mức tín dụng trên đến ngày 31/12/2019. Căn cứ theo Hợp đồng hạn mức tín dụng nêu trên, Ngân hàng N – Chi nhánh H đã giải ngân cho Công ty CP H, số tiền theo các giấy nhận nợ.

Tài sản đảm bảo cho khoản vay trên là:

Tài sản 1: Toàn bộ giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ Xóm N, thôn Y, xã T, Huyện M, Hà Nội theo Giấy chứng nhận QSD đất số AB 800221 do UBND huyện M cấp cho Ông Đặng Văn N ngày 30/8/2007. Diện tích đất thế chấp: 418 m². Hợp đồng thế chấp số công chứng: 7668.11 quyền số 03/TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 07/9/2011 tại phòng công chứng số 1 Hà Nội và các văn bản sửa đổi bổ sung kèm theo.

Tài sản 2: Toàn bộ giá trị quyền sở hữu Căn hộ số 04 tầng 2 chung cư 9 tầng – Dự án khu nhà ở để bán M, xã M, huyện T, Hà Nội theo Giấy chứng nhận QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM 245457 do UBND huyện T cấp cho Ông Đặng Minh V và Bà Phạm Thị Lan A ngày 16/4/2013. Hợp đồng thế chấp số công chứng: 8556.15 quyền số 04/TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 25/11/2015 tại phòng công chứng số 1 Hà Nội và các văn bản sửa đổi bổ sung kèm theo.

Tài sản 3: Toàn bộ giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ Thửa đất số 54.4, tờ bản đồ số 11, phường Đ, quận H, TP. Hà Nội theo Giấy chứng nhận QSD đất số Đ 891579 do UBND quận H cấp cho Ông Ngô Văn L ngày 22/11/2004. Hợp đồng thế chấp số công chứng: 8413.16 quyền số 04/TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 20/10/2016 tại phòng công chứng số 1 Hà Nội và các văn bản sửa đổi bổ sung kèm theo.

Tài sản 4: Toàn bộ giá trị quyền sử dụng đất tại địa chỉ Thửa đất số: BT 05, tờ bản đồ số: QH chia lô tỷ lệ: 1/500, xã T, huyện M, tỉnh V (nay là TP Hà Nội) theo Giấy chứng nhận QSD đất số AM 706574 do Sở tài nguyên và môi trường TP Hà Nội cấp cho Công ty TNHH S ngày 17/6/2008. Hợp đồng thế chấp số công chứng: 1480.17 quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD và các văn bản sửa đổi bổ sung kèm theo.

Tài sản 5: Toàn bộ giá trị quyền sở hữu và quyền thụ hưởng bảo hiểm 01 chiếc xe ô tô Mercedes – Benz GLS 350 màu Đen, biển số 30E – 171.82. Giấy Chứng nhận đăng ký xe ô tô số 210478 do Phòng cảnh sát giao thông công an thành phố Hà Nội cấp cho Công ty CP H ngày 24/6/2016. Đăng ký lần đầu ngày

24/6/2016. Hợp đồng thế chấp số công chứng: 5336.16 quyền số 03/TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 07/7/2016 tại Phòng công chứng số 1 thành phố Hà Nội và các văn bản sửa đổi bổ sung kèm theo.

Tài sản 6: Toàn bộ giá trị quyền sở hữu và quyền thụ hưởng bảo hiểm 01 chiếc xe ô tô con 7 chỗ, nhãn hiệu TOYOTA LANDCRUISER PRADO màu đen, biển số 29A – 048.18. Giấy đăng ký xe số 026955 do phòng cảnh sát giao thông Công an thành phố Hà Nội cấp cho Công ty CP H ngày 30/12/2010. Đăng ký lần đầu ngày 30/12/2010. Hợp đồng thế chấp số công chứng: 2136.11 quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 17/3/2011 tại phòng công chứng số 1 Hà Nội và các văn bản sửa đổi bổ sung kèm theo.

Tài sản 7: Toàn bộ giá trị quyền sở hữu và quyền thụ hưởng bảo hiểm 01 chiếc xe ô tô con nhãn hiệu FORD Everest màu Trắng, biển số 30A – 800.69. Giấy đăng ký xe số 126420 do Phòng cảnh sát giao thông công an thành phố Hà Nội cấp cho Công ty CP H ngày 13/08/2015. Đăng ký lần đầu ngày 13/08/2015. Hợp đồng thế chấp số công chứng: 5891.15 quyền số 03/TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 21/8/2015 tại Phòng công chứng số 1 thành phố Hà Nội và các văn bản sửa đổi bổ sung kèm theo.

Tài sản 8: Toàn bộ giá trị quyền sở hữu và quyền thụ hưởng bảo hiểm 01 chiếc xe ô tô tải Hino có cần cẩu Unic, màu Trắng, biển số 29C – 616.23. Giấy đăng ký xe số 167817 do Phòng cảnh sát giao thông công an thành phố Hà Nội cấp cho Công ty CP H ngày 02/12/2015, Đăng ký lần đầu ngày 02/12/2015. Hợp đồng thế chấp số công chứng: 9066.15 quyền số 04/TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 11/12/2015 tại Phòng công chứng số 1 thành phố Hà Nội và các văn bản sửa đổi bổ sung kèm theo.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng Ngân hàng đã tạo điều kiện cho Công ty CP H vay vốn để Thanh toán tiền nhân công, tiền thi công cho các nhà thầu phụ thi công các công trình xây dựng: công trình Khu nhà ở TMS Land Hùng Vương, công trình Khu đô thị sinh thái ven sông Thái Bình. Quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty CP H đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ toàn bộ các khoản vay trên và đã bị chuyển sang nợ quá hạn kể từ ngày 15/12/2020.

Ông V xác nhận Công ty CP H hiện còn nợ gốc là 30,747,300,000 đồng (Ba mươi tỷ, bảy trăm bốn mươi bảy triệu, ba trăm nghìn đồng) và tiền lãi phát sinh theo lãi suất đã thỏa thuận tại các Hợp đồng tín dụng.

Công ty CP H đề nghị Tòa án cho Công ty làm việc với Ngân hàng để có phương án trả nợ cụ thể trong thời gian sớm nhất nhưng không thực hiện được việc trả nợ. Ông V xác nhận Công ty CP H đã dùng 04 ô tô như đã nêu trên là tài sản của Công ty để thế chấp cho khoản vay. Hiện nay 04 ô tô vẫn thuộc tài sản của Công ty và vẫn đang sử dụng, lưu thông bình thường.

Ông Đặng Văn N, bà Phạm Thị M, Công ty TNHH S đều do ông Đặng Minh V là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ông Đặng Văn N và bà Phạm Thị M là bố mẹ đẻ ông Đặng Minh V, ông bà xác nhận đã sử dụng toàn bộ giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ Xóm N, thôn Y, xã T, Huyện M, Hà Nội theo Giấy chứng nhận QSD đất số AB 800221 do UBND huyện M cấp cho Ông Đặng Văn N ngày 30/8/2007. Diện tích đất thế chấp: 418 m² để thế chấp cho khoản vay của Công ty CP H theo Hợp đồng thế chấp số công chứng: 7668.11 quyền số 03/TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 07/9/2011 tại phòng công chứng số 1 Hà Nội và các văn bản sửa đổi bổ sung kèm theo.

Hiện nay trên đất có nhà 01 nhà thờ bằng gỗ khoảng 100m² và 01 nhà ba tầng và 01 tầng hầm, diện tích sàn xây dựng 100m², ngoài ra có sân vườn. Hiện nay tại nhà đất này chỉ có ông Đặng Văn N, bà Phạm Thị M và cụ bà Nguyễn Thị Tuyết (mẹ đẻ ông N) đang sinh sống thường xuyên.

Công ty TNHH S xác nhận đã dùng toàn bộ giá trị quyền sử dụng đất tại địa chỉ Thửa đất số: BT 05, tờ bản đồ số: QH chia lô tỷ lệ: 1/500, xã T, huyện M, tỉnh V (nay là TP Hà Nội) theo Giấy chứng nhận QSD đất số AM 706574 do Sở tài nguyên và môi trường TP Hà Nội cấp cho Công ty TNHH S ngày 17/6/2008 thế chấp đảm bảo cho khoản vay của Công ty CP H. Hợp đồng thế chấp số công chứng: 1480.17 quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD và các văn bản sửa đổi bổ sung kèm theo.

Hiện nay toàn bộ thửa đất này Công ty TNHH S dựng nhà tôn để làm kho để vật liệu, vẫn do Công ty TNHH S quản lý, sử dụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Đặng Minh V và vợ bà Phạm Thị Lan A (do ông Đặng Minh V đại diện) trình bày:

Ông Đặng Minh V và vợ Phạm Thị Lan A xác nhận đã dùng toàn bộ giá trị quyền sở hữu Căn hộ số 04 tầng 2 chung cư 9 tầng – Dự án khu nhà ở để bán M, xã M, huyện T, Hà Nội theo Giấy chứng nhận QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM 245457 do UBND huyện T cấp cho Ông Đặng Minh V và Bà Phạm Thị Lan A ngày 16/4/2013 thế chấp đảm bảo cho khoản vay của Công ty CP H. Hợp đồng thế chấp số công chứng: 8556.15 quyền số 04/TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 25/11/2015 tại Phòng công chứng số 1 Hà Nội và các văn bản sửa đổi bổ sung kèm theo.

Hiện nay, tại căn hộ này có vợ chồng ông Đặng Minh V, Phạm Thị Lan A và 3 con: Đặng Minh Đ, sinh năm 2007; Đặng Quốc T, sinh năm 2021; Đặng Khánh L, sinh năm 2017 đang sinh sống thường xuyên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Văn L trình bày:

Ông Ngô Văn L và ông Đặng Minh V trước đây cùng cơ quan, do có quen biết nên khi ông V đặt vấn đề mượn sổ đỏ để thế chấp cho khoản vay của Công ty CP H thì gia đình ông L đã đồng ý. Ông L và vợ là bà Nguyễn Thị H đã dùng toàn bộ giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ Thửa đất số 54.4, tờ bản đồ số 11, phường Đ, quận H, TP. Hà Nội theo Giấy chứng nhận QSD đất số Đ 891579 do UBND quận H cấp cho Ông Ngô Văn L ngày 22/11/2004 để thế chấp cho khoản vay của Công ty CP H. Hợp đồng thế chấp số công chứng: 8413.16 quyển số 04/TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 20/10/2016 tại phòng công chứng số 1 Hà Nội và các văn bản sửa đổi bổ sung kèm theo. Vợ chồng ông L đã ký văn bản tại Phòng Công chứng.

Sau này ông L đã nhiều lần yêu cầu ông V rút sổ đỏ để trả cho gia đình nhưng ông V không thực hiện. Gia đình ông L đã nhận được thông báo thụ lý vụ án của Tòa án và ngày 02/7/2021, ông L gặp ông V, ông V đã viết giấy cam kết trong năm 2021 sẽ thực hiện việc giải chấp căn nhà và trả lại gia đình ông L sổ đỏ.

Vợ ông L là bà Nguyễn Thị H đã mất năm 2017. Ông bà có 02 con chung là Ngô Hồng Hải, sinh năm 1986, đang ở Sơn Tây đang học nghề (Hội người mù) và Ngô Việt V, sinh năm 1989, hiện có nơi đñăg ký hộ khẩu tại: số 9, hẻm 18/24/2, phố Định Công Thượng, Định Công, quận H, Thành phố Hà Nội.

Ông L yêu cầu ông V nhanh chóng thu xếp trả nợ ngân hàng và giải chấp khoản vay mà gia đình ông đã dùng tài sản để thế chấp, trả lại gia đình ông sổ đỏ theo đúng lời ông V đã cam kết tại văn bản ngày 02/7/2021.

Các con ông L là anh Ngô Hồng H và Ngô Việt V nhất trí với ý kiến của ông Ngô Văn L và không có yêu cầu gì khác.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông L – Luật sư Nguyễn Tuấn A có bản luận cứ như sau:

Thứ nhất: Trong 11 trang của Hợp đồng thế chấp có số công chứng 8413.16, quyển số 04/TP-CC-SCC/HĐGD ngày 20/10/2016 (*sau đây được gọi tắt là **HĐTC số 8413.16***) không có văn bản nào xác định người đại diện Bên nhận thế chấp là ông Nguyễn Viết T có thẩm quyền ký Hợp đồng thế chấp này.

Vì thiếu các văn bản này, không thể xác định ông Nguyễn Viết T có thẩm quyền để ký **HĐTC số 8413.16** hay không.

Thứ hai: **HĐTC số 8413.16** được lập ngày **20/10/2016**, ông Ngô Văn L cũng đã khẳng định ông L ký HĐTC số 8413.16 ngày 20/10/2016 tại Phòng Công chứng số 1 Thành phố Hà nội. Trong hồ sơ vụ án, HĐ này gồm 9 trang không kể bìa và lời chứng có đủ chữ ký của cả 3 bên tham gia Hợp đồng.

Tuy nhiên, tại phần lời chứng, CCV Hoàng Xuân X xác nhận “*Bên thể chấp đã ký vào Hợp đồng này trước sự có mặt của tôi ngày **19/10/2016***”.

Điều đó có nghĩa là ông L đã ký HĐTC số 8413.16 trước khi Văn bản này ra đời. Nếu lời chứng của CCV Hoàng Xuân X là đúng sự thật, thì ông L đã ký vào Văn bản nào, bởi thời điểm ngày **19/10/2016**, Hợp đồng thể chấp chưa được lập, như vậy cũng đồng nghĩa với việc vào ngày 20/10/2016, CCV Hoàng Xuân X không chứng kiến ông Ngô Văn L ký Hợp đồng thể chấp.

Như vậy, lời chứng của CCV Hoàng Xuân X tại trang 11 của HĐTC số 8413.16 không phải là lời chứng dành cho HĐTC mà ông Ngô Văn L đã ký ngày 20/10/2016.

Thứ ba: cũng tại lời chứng tại trang 11 của HĐTC số 8413.16, CCV Hoàng Xuân X xác nhận “***Bên cấp tín dụng đã ký và đóng dấu vào Bản hợp đồng này ngày 20/10/2016***”. Qua lời chứng này, thể hiện hai nội dung cơ bản:

+ Bên được cấp tín dụng chưa hề ký vào HĐTC số 8413.16, bởi Bên cấp tín dụng chính là Bên nhận thể chấp.

+ Nếu thực sự Bên được cấp tín dụng có ý và đóng dấu, thì việc ký và đóng dấu của bên được cấp tín dụng vào Hợp đồng không được thực hiện trước mặt CCV. Bởi vì, **trong lời chứng của CCV Hoàng Xuân X không có đoạn nào xác nhận** “*Bên được cấp tín dụng đã ký và đóng dấu vào Bản hợp đồng này trước sự có mặt của tôi*”.

Theo quy định tại điểm a Khoản 3 Điều 167 Luật đất đai 2013 thì Hợp đồng thể chấp QSDĐ bắt buộc phải được công chứng.

Theo quy định tại Điều 48 Luật công chứng 2014 thì tất cả các bên tham gia Hợp đồng, giao dịch phải ký trước mặt công chứng viên. Nên mặc dù HĐTC số 8413.16 đã được 3 chủ thể tham gia Hợp đồng ký, đóng dấu, nhưng có 2 chủ thể tham gia HĐTC số 8413.16 không được ký vào Hợp đồng trước mặt công chứng viên, vì vậy theo quy định tại Điều 123 Bộ luật dân sự năm 2015, thì HĐTC số 8413.16 bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật.

Mặc dù HĐTC số 8413.16 bị vô hiệu, nhưng không dẫn đến vô hiệu Hợp đồng hạn mức tín dụng số 1502-LAV-201800541 giữa Ngân hàng N-chi nhánh H và Công ty CP H.

Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn (Agrbank) chi nhánh H có quyền yêu cầu VPCC số 1 – TP.Hà Nội và CV Hoàng Xuân X đền bù thiệt hại do lỗi của Công chứng viên, bởi vì đã biến khoản nợ có Tài sản bảo đảm thành khoản nợ không có Tài sản bảo đảm.

Từ các căn cứ và phân tích ở trên, Luật sư A đề nghị Hội đồng xét xử tuyên:

1. Hợp đồng thế chấp có số công chứng 8413 16, quyền số 04/TP-CC-SCC/HĐGD ngày 20/10/ 2016 vô hiệu.

2. Theo quy định tại Khoản 2 Điều 131 Bộ luật dân sự 2015 quy định về “hậu quả của Hợp đồng vô hiệu” yêu cầu Ngân hàng N chi nhánh H có trách nhiệm trả lại cho ông Ngô Văn L “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” số Đ891579 do UBND quận H cấp ngày 22/11/2004 và được Văn phòng đăng ký đất và nhà quận H đăng ký chuyển nhượng cho cho ông Ngô Văn L ngày 16/01/2012.

Phòng công chứng số 1 có ý kiến như sau: Ngày 19/10/2016, cán bộ tín dụng Ngân hàng N – Chi nhánh H đã đến yêu cầu thế chấp hợp đồng thế chấp được giao kết giữa:

Bên nhận thế chấp (bên A): Ngân hàng N - chi nhánh H; đại diện là ông Nguyễn Việt T – Phó Giám đốc Chi nhánh.

Bên thế chấp (bên B): Ông Ngô Văn L, sinh năm 1958 và vợ là bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1960.

Bên được cấp tín dụng (bên C): Công ty CP H; đại diện là ông Nguyễn Lê Phong - Tổng Giám đốc.

Tài sản thế chấp là toàn bộ quyền sử dụng đất thuộc quyền sử dụng của bên thế chấp tại thửa đất số 54.4, tờ bản đồ số 11, địa chỉ tại phường Đ, quận H, Thành phố Hà Nội theo “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” số DD591579, số vào sổ Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00950/QSĐĐ/1743/QHM do Ủy ban nhân dân quận H cấp ngày 22/11/2004, đã chuyển nhượng và đăng ký sang tên cho ông Ngô Văn L ngày 12/01/2012.

Ngày 19/10/2016, các bên đã đến Phòng Công chứng số 1 TP, Hà Nội mang theo Hợp đồng thế chấp do Bên nhận thế chấp tự soạn thảo, đóng dấu sẵn và bản chính các giấy tờ về tài sản, về nhân thân, giấy tờ cần thiết khác và yêu cầu Công chứng viên công chứng hợp đồng thế chấp tài sản nêu trên. Sau khi kiểm tra hồ sơ, thì tài sản đã được xóa giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh Hoàng Mai ngày 29/9/2016 nhưng chưa được xóa thế chấp trên hệ thống thông tin ngăn chặn (UCHI) của công chứng nhưng Bên thế chấp và Bên nhận thế chấp có trình bày: để tránh Bên thế chấp đi lại nhiều lần đề nghị công chứng viên cứ cho Bên thế chấp ký vào Hợp đồng thế chấp nêu trên sau đó Bên thế chấp sẽ đi thực hiện việc xóa thế chấp trên hệ thống UCHI. Nhận thấy tài sản thế chấp đã được xóa giao dịch bảo đảm tại cơ quan đăng ký, việc chưa xóa thế chấp trên hệ thống UCHI không làm hạn chế quyền của người sử dụng đất (theo quy chế sử dụng dữ liệu UCHI, việc công chứng viên tra cứu thông tin chỉ mang tính chất tham khảo) vì vậy công chứng viên đã yêu cầu Bên

thể chấp đọc hợp đồng và được công chứng viên giải thích các quyền và nghĩa vụ, lợi ích hợp pháp và hậu quả pháp lý của việc giao kết hợp đồng thể chấp, Bên thể chấp đồng ý và ký từng trang của Hợp đồng thể chấp lập ngày 19/10/2016.

Về việc Bên được cấp tín dụng ký hợp đồng vào ngày 20/10/2016: Sau khi Bên thể chấp đã thực hiện việc xóa thông tin thể chấp trên hệ thống thông tin ngân chặn (UCHI), cán bộ ngân hàng, Bên được cấp tín dụng mang theo các giấy tờ bản chính, nhân thân, đăng ký kinh doanh và giấy tờ khác theo quy định để yêu cầu công chứng viên cho Bên được cấp tín dụng ký vào Hợp đồng thể chấp. Sau khi kiểm tra lại trên hệ thống (UCHI) thấy tài sản đã được giải chấp, công chứng viên đã yêu cầu Bên được cấp tín dụng đọc hợp đồng và công chứng viên giải thích các quyền và nghĩa vụ, lợi ích hợp pháp và hậu quả pháp lý của việc giao kết hợp đồng thể chấp, Bên được cấp tín dụng đã đồng ý toàn bộ nội dung, ký tên vào từng trang Hợp đồng thể chấp vào ngày 20.10.2016.

Việc các bên giao kết hợp đồng không cùng ngày hoàn toàn phù hợp với quy định của bộ luật Dân sự năm 2015 về thời điểm giao kết hợp đồng (Điều 400)

Về việc ghi lời chứng của công chứng viên trên Hợp đồng thể chấp: Lời chứng của hợp đồng hoàn toàn phù hợp với mẫu được quy định tại Luật Công chứng năm 2014 và các văn bản hướng dẫn. Ngày ghi trên lời chứng là ngày công chứng viên ký chứng nhận, ngày các bên ký vào hợp đồng sẽ được ghi nhận trong từng nội dung lời chứng. Công chứng viên đã ghi đúng ngày Bên thể chấp và Bên được cấp tín dụng ký vào hợp đồng, nhưng do lỗi đánh máy phần thời gian ký của các bên (**Bên thể chấp đã đọc lại và đồng ý toàn bộ nội dung ghi trên Hợp đồng và đã ký vào Hợp đồng này trước sự có mặt của công chứng viên ngày 19/10/2016. Đại diện Bên cấp tín dụng đã ký vào bản Hợp đồng này ngày 20/10/2016**) công chứng viên đã đánh máy thiếu chữ được của “Bên được cấp tín dụng” thành “Bên cấp tín dụng”, thực tế trong toàn bộ Hợp đồng thể chấp chỉ dùng cụm từ “ Bên được cấp tín dụng” chứ không có cụm từ “Bên cấp tín dụng”. Trong nội dung lời chứng cũng đã ghi rõ “Bản Hợp đồng này đã được đại diện bên nhận thể chấp ký và đóng dấu sẵn...”

*** Tại phiên tòa:**

Đại diện Nguyên đơn trình bày: Nguyên đơn giữ nguyên các yêu cầu khởi kiện đối với Công ty CP H về việc Buộc Công ty CP H thanh toán cho Ngân hàng N số tiền tính đến ngày xét xử là **Nợ gốc 30.747.300.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 3.282.957.206 đồng; lãi quá hạn: 7.936.287.827đồng. Tổng cộng gốc và lãi: 41.966.545.033 đồng** và toàn bộ tiền lãi phát sinh từ ngày 2/8/2023 cho đến khi thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ.

Trường hợp Công ty CP H không thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng tín dụng số 1502-LAV-201800541 ngày 25/9/2018 và các phụ lục hợp đồng tín dụng kèm theo thì:

- Nguyên đơn có quyền đề nghị cơ quan thi hành án xử lý 8 tài sản thế chấp để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Ngân hàng N (gọi tắt là nguyên đơn) đã giải ngân cho Công ty CP H (gọi tắt là bị đơn) số tiền 45 tỷ thể hiện ở 21 giấy nhận nợ. Việc cho vay tuân thủ các quy định của pháp luật, 8 tài sản thế chấp để đảm bảo cho toàn bộ nghĩa vụ của bị đơn.

Tại thời điểm ký Hợp đồng thế chấp, ông Nguyễn Viết T có đầy đủ thẩm quyền ký Hợp đồng thế chấp tài sản, Nguyên đơn đã cung cấp đầy đủ cho Tòa án về thẩm quyền của ông Túc tại thời điểm ký Hợp đồng thế chấp.

Tại phiên tòa hôm nay, ông Ngô Văn L xác nhận có đến làm thủ tục thế chấp tài sản tại Phòng Công chứng số 1 Thành phố Hà nội, đồng ý thế chấp tài sản là nhà đất tại Thửa đất số 54.4, tờ bản đồ số 11, phường Đ, quận H, TP.Hà Nội để đảm bảo cho khoản vay của Công ty CP H. Nên việc ký Hợp đồng thế chấp ngày 19/10/2016 hay ngày 20/10/2016 không làm thay đổi bản chất vụ việc nên không có căn cứ xem xét yêu cầu của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông L.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả toàn bộ nợ gốc và lãi cho nguyên đơn. Trong trường hợp vi phạm nghĩa vụ trả nợ thì buộc kê biên tài sản thế chấp để đảm bảo thu hồi nợ.

Ông Đặng Minh V người đại diện theo pháp luật của Bị đơn đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, người đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác trình bày: Ông sẽ cố gắng thu xếp để trả nợ cho Ngân hàng, trước hết là nhà đất hiện bố mẹ ông đang ở tại Huyện M, nhà đất của ông L và chiếc xe Hino và không trình bày gì thêm.

Bà Phạm Thị Lan A (vợ ông V): nhất trí ý kiến ông V và không trình bày gì thêm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Ngô Văn L giữ nguyên quan điểm đã trình bày tại bản luận cứ, đề nghị Hội đồng xét xử tuyên: Hợp đồng thế chấp có số công chứng 8413 16, quyển số 04/TP-CC-SCC/HĐGD ngày 20/10/2016 vô hiệu. Yêu cầu Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn (Agrbank) chi nhánh H có trách nhiệm trả lại cho ông Ngô Văn L “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” số Đ891579 do UBND quận H cấp ngày 22/11/2004 và được Văn phòng đăng ký đất và nhà quận H đăng ký chuyển nhượng cho cho ông Ngô Văn L ngày 16/01/2012.

Ông Ngô Văn L nhất trí với lời trình bày của luật sư Nguyễn Tuấn A.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Hoàn Kiếm phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng đúng theo quy định của pháp luật. Việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn, bị đơn được thực hiện đúng quy định của pháp luật. Vụ án thụ lý từ ngày 17 tháng 5 năm 2021, đến nay đưa ra xét xử là chưa đảm bảo thời hạn chuẩn bị xét xử theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Sau khi phân tích nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N đối với Công ty CP H theo Hợp đồng tín dụng. Bị đơn phải chịu án phí KDTM và có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật. *(Có bài phát biểu kèm theo).*

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà, căn cứ ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Hoàn Kiếm và ý kiến trình bày tranh tụng của đương sự tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

- Về quan hệ tranh chấp: Ngày 17/5/2021, Tòa án thụ lý vụ án kinh doanh thương mại giữa Ngân hàng N với Công ty CP H về việc yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền nợ gốc và lãi theo các Hợp đồng tín dụng đã ký. Hội đồng xét xử xét thấy đây là tranh chấp phát sinh trong giao dịch dân sự, giữa pháp nhân và pháp nhân, đều có đăng ký kinh doanh và mục đích lợi nhuận, phù hợp với quy định tại Điều 30 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên xác định đây là tranh chấp về kinh doanh thương mại thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

- Về thẩm quyền giải quyết: Theo điều 10 của Hợp đồng tín dụng, hai bên thỏa thuận Tòa án có thẩm quyền giải quyết là nơi nguyên đơn có trụ sở. Ngân hàng N có trụ sở tại số 2 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội. Hợp đồng tín dụng trên phát sinh từ hoạt động của Ngân hàng N – Chi nhánh V. Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm thụ lý, giải quyết đơn khởi kiện là đúng thẩm quyền theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 35, điểm b khoản 1 Điều 39 và điểm b khoản 1 Điều 40 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về sự vắng mặt của Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đặng Văn N, bà Phạm Thị M, cụ Nguyễn Thị Tuyết nhưng những người này vẫn vắng mặt không có lý do nên căn cứ điểm b, khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2] Về nội dung:

Xét yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn - Hội đồng xét xử thấy:

2.1. Về Hợp đồng tín dụng:

Căn cứ vào nội dung 01 hợp đồng cấp tín dụng và 21 giấy nhận nợ đã ký giữa Ngân hàng N – Chi nhánh H (nay là chi nhánh V) (gọi tắt là Ngân hàng) và Công ty CP H (gọi tắt là Công ty CP H) gồm:

- Hợp đồng hạn mức tín dụng số 1502-LAV-201800541 ngày 25/09/2018, hạn mức cấp tín dụng tối đa là 45 tỷ đồng;

- Giấy nhận nợ số 1502LDS201900552 ngày 25/4/2019, số tiền nhận nợ: 423.721.688 đồng (Bốn trăm hai mươi ba triệu, bảy trăm hai mươi một nghìn, sáu trăm tám mươi tám đồng); thời hạn nhận nợ: 10 tháng, lãi suất 10%/năm.

- Giấy nhận nợ số 1502LDS201900557 ngày 25/4/2019, số tiền nhận nợ: 1.485.208.640 đồng (Một tỷ, bốn trăm tám mươi lăm triệu, hai trăm linh tám nghìn, sáu trăm bốn mươi đồng); thời hạn nhận nợ: 10 tháng, lãi suất 10%/năm. Dư nợ đến thời điểm 31/3/2021 của giấy nhận nợ trên là: 1.085.208.640 đồng.

- Giấy nhận nợ số 1502LDS201900686 ngày 22/5/2019, số tiền nhận nợ: 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng); thời hạn nhận nợ: 10 tháng, lãi suất 10%/năm.

- Giấy nhận nợ số 1502LDS201900810 ngày 14/6/2019, số tiền nhận nợ: 1.500.000.000 đồng (Một tỷ, năm trăm triệu đồng); thời hạn nhận nợ: 10 tháng, lãi suất 10%/năm.

- Giấy nhận nợ số 1502LDS201900892 ngày 28/6/2019, số tiền nhận nợ: 340.000.000 đồng (Ba trăm bốn mươi triệu đồng); thời hạn nhận nợ: 10 tháng, lãi suất 10%/năm.

- Giấy nhận nợ số 1502LDS201901041 ngày 1/8/2019, số tiền nhận nợ: 1.760.000.000 đồng (Một tỷ, bảy trăm sáu mươi triệu đồng); thời hạn nhận nợ: 9 tháng, lãi suất 10%/năm.

- Giấy nhận nợ số 1502LDS201901049 ngày 2/8/2019, số tiền nhận nợ: 1.400.000.000 đồng (Một tỷ, bốn trăm triệu đồng); thời hạn nhận nợ: 9 tháng, lãi suất 10%/năm.

- Giấy nhận nợ số 1502LDS201901068 ngày 6/8/2019, số tiền nhận nợ: 1.200.000.000 đồng (Một tỷ, hai trăm triệu đồng); thời hạn nhận nợ: 10 tháng, lãi suất 10%/năm.

- Giấy nhận nợ số 1502LDS201901081 ngày 8/8/2019, số tiền nhận nợ: 1.200.000.000 đồng (Một tỷ, hai trăm triệu đồng); thời hạn nhận nợ: 10 tháng, lãi suất 10%/năm.

- Giấy nhận nợ số 1502LDS201901091 ngày 9/8/2019, số tiền nhận nợ: 1.100.000.000 đồng (Một tỷ, một trăm triệu đồng); thời hạn nhận nợ: 10 tháng, lãi suất 10%/năm.

- Giấy nhận nợ số 1502LDS201901096 ngày 12/8/2019, số tiền nhận nợ: 1.100.000.000 đồng (Một tỷ, một trăm triệu đồng); thời hạn nhận nợ: 10 tháng, lãi suất 10%/năm.

- Giấy nhận nợ số 1502LDS201901103 ngày 13/8/2019, số tiền nhận nợ: 1.100.000.000 đồng (Một tỷ, một trăm triệu đồng); thời hạn nhận nợ: 10 tháng, lãi suất 10%/năm.

- Giấy nhận nợ số 1502LDS201901113 ngày 14/8/2019, số tiền nhận nợ: 1.112.109.716 đồng (Một tỷ, một trăm mười hai triệu, một trăm linh chín nghìn, bảy trăm mười sáu đồng); thời hạn nhận nợ: 10 tháng, lãi suất 10%/năm.

- Giấy nhận nợ số 1502LDS201901316 ngày 24/9/2019, số tiền nhận nợ: 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng); thời hạn nhận nợ: 10 tháng, lãi suất 10%/năm.

- Giấy nhận nợ số 1502LDS201901356 ngày 2/10/2019, số tiền nhận nợ: 3.500.000.000 đồng (Ba tỷ, năm trăm triệu đồng); thời hạn nhận nợ: 6 tháng, lãi suất 9%/năm.

- Giấy nhận nợ số 1502LDS201901398 ngày 11/10/2019, số tiền nhận nợ: 2.700.000.000 đồng (Hai tỷ, bảy trăm triệu đồng); thời hạn nhận nợ: 6 tháng, lãi suất 9%/năm.

- Giấy nhận nợ số 1502LDS201901444 ngày 23/10/2019, số tiền nhận nợ: 920.000.000 đồng (Chín trăm hai mươi triệu đồng); thời hạn nhận nợ: 6 tháng, lãi suất 9%/năm.

- Giấy nhận nợ số 1502LDS201901658 ngày 28/11/2019, số tiền nhận nợ: 3.015.000.000 đồng (Ba tỷ, không trăm mười lăm triệu đồng); thời hạn nhận nợ: 6 tháng, lãi suất 9%/năm.

- Giấy nhận nợ số 1502LDS201901676 ngày 2/12/2019, số tiền nhận nợ: 2.454.000.000 đồng (Hai tỷ, bốn trăm năm mươi bốn triệu đồng); thời hạn nhận nợ: 6 tháng, lãi suất 9%/năm.

- Giấy nhận nợ số 1502LDS201901695 ngày 5/12/2019, số tiền nhận nợ: 2.200.000.000 đồng (Hai tỷ, hai trăm triệu đồng); thời hạn nhận nợ: 6 tháng, lãi suất 9%/năm.

- Giấy nhận nợ số 1502LDS201901755 ngày 16/12/2019, số tiền nhận nợ: 1.200.000.000 đồng (Một tỷ, hai trăm triệu đồng); thời hạn nhận nợ: 6 tháng, lãi suất 9%/năm.

Với tổng số tiền: 45.000.000.000 (bốn lăm tỷ) đồng; Thời hạn vay và lãi suất được quy định vào từng Giấy nhận nợ. Theo Hợp đồng tín dụng số 1502/LAV201800541 lãi suất này sẽ được điều chỉnh định kỳ 03 tháng 1 lần.

Xét Hợp đồng cung cấp hạn mức tín dụng số 1502-LAV-201800541 ngày

25/09/2018; 21 Giấy nhận nợ và cam kết trả nợ giữa Ngân hàng và Công ty CP H đều được ký kết bởi người có thẩm quyền. Các bên đương sự hoàn toàn tự nguyện, tuân thủ về hình thức và nội dung, phù hợp các quy định của pháp luật về điều kiện cấp hạn mức tín dụng, lãi suất... quy định tại Luật các tổ chức tín dụng số 02/1997; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật các tổ chức tín dụng số 20/2004.H11 và khoản 2 Điều 91 của Luật tổ chức tín dụng năm 2010, sửa đổi bổ sung năm 2017 và hướng dẫn tại Quy chế cho vay của các tổ chức tín dụng với khách hàng. Đại diện bị đơn, Công ty CP H xác nhận các nội dung theo Hợp đồng tín dụng đã ký và xác nhận khoản nợ đối với Ngân hàng. Từ đó, có căn cứ khẳng định Hợp đồng tín dụng trên là có thật và hợp pháp.

Đối với khoản lãi: Theo Hợp đồng cung cấp hạn mức tín dụng số 1502-LAV-201800541 ngày 25/09/2018 thì không xác định mức lãi suất. Theo các Giấy nhận nợ thì hai bên thỏa thuận mức lãi suất cố định theo từng giấy, cụ thể:

- Giấy nhận nợ số 1502LDS201900552 ngày 25/4/2019, lãi suất 10%/năm.
- Giấy nhận nợ số 1502LDS201900557 ngày 25/4/2019, lãi suất 10%/năm.
- Giấy nhận nợ số 1502LDS201900686 ngày 22/5/2019, lãi suất 10%/năm.
- Giấy nhận nợ số 1502LDS201900810 ngày 14/6/2019, lãi suất 10%/năm.
- Giấy nhận nợ số 1502LDS201900892 ngày 28/6/2019, lãi suất 10%/năm.
- Giấy nhận nợ số 1502LDS201901041 ngày 1/8/2019, lãi suất 10%/năm.
- Giấy nhận nợ số 1502LDS201901049 ngày 2/8/2019, lãi suất 10%/năm.
- Giấy nhận nợ số 1502LDS201901068 ngày 6/8/2019, lãi suất 10%/năm.
- Giấy nhận nợ số 1502LDS201901081 ngày 8/8/2019, lãi suất 10%/năm.
- Giấy nhận nợ số 1502LDS201901091 ngày 9/8/2019, lãi suất 10%/năm.
- Giấy nhận nợ số 1502LDS201901096 ngày 12/8/2019, lãi suất 10%/năm.
- Giấy nhận nợ số 1502LDS201901103 ngày 13/8/2019, lãi suất 10%/năm.
- Giấy nhận nợ số 1502LDS201901113 ngày 14/8/2019, lãi suất 10%/năm.
- Giấy nhận nợ số 1502LDS201901316 ngày 24/9/2019, lãi suất 10%/năm.
- Giấy nhận nợ số 1502LDS201901356 ngày 2/10/2019, lãi suất 9%/năm.
- Giấy nhận nợ số 1502LDS201901398 ngày 11/10/2019, lãi suất 9%/năm.
- Giấy nhận nợ số 1502LDS201901444 ngày 23/10/2019, lãi suất 9%/năm.
- Giấy nhận nợ số 1502LDS201901658 ngày 28/11/2019, lãi suất 9%/năm.
- Giấy nhận nợ số 1502LDS201901676 ngày 2/12/2019, lãi suất 9%/năm.
- Giấy nhận nợ số 1502LDS201901695 ngày 5/12/2019, lãi suất 9%/năm.
- Giấy nhận nợ số 1502LDS201901755 ngày 16/12/2019, lãi suất 9%/năm.

Quá trình giải quyết vụ án Ngân hàng đã cung cấp cho Tòa án các quyết định điều chỉnh lãi suất qua các thời kỳ, cụ thể: Ngân hàng đã chuyển mức áp

dụng tính lãi suất của các Giấy nhận nợ xuống 8%/năm từ ngày 01/4/2020, còn mức lãi suất trước đó thực hiện theo đúng hợp đồng tín dụng và các Giấy nhận nợ. Hội đồng xét xử xét thấy, Ngân hàng, điều chỉnh lãi suất toàn bộ với các Hợp đồng tín dụng chưa quá hạn được điều chỉnh xuống 8%, lãi suất quá hạn được tính không quá 150% là 12%/tháng là theo đúng thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng đã ký, phù hợp với quy định của pháp luật.

Quá trình vay, Công ty CP H đã trả được 4.372347.731 đồng tiền lãi. Kể từ ngày 31/3/2021 đến nay, Công ty CP H không trả thêm bất kỳ khoản nào. Đến ngày 31/3/2021, Công ty CP H còn nợ gốc: 30.747.300.000 đồng (ba mươi tỷ, bốn trăm bốn bảy triệu, ba trăm nghìn) đồng; Nợ lãi: 3.006.278.954 đồng (ba tỷ, không trăm linh sáu triệu, hai trăm bảy tám nghìn, chín trăm năm mươi tư) đồng (trong đó lãi trong hạn: 2.988.798.251 đồng, lãi quá hạn: 17.480.702 đồng); Tổng cộng gốc và lãi: 33.753.578.954 đồng (ba mươi ba tỷ, bảy trăm năm mươi ba triệu, năm trăm bảy mươi tám nghìn, chín trăm năm mươi tư) đồng.

Yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng là chính đáng, phù hợp với thỏa thuận giữa các bên đã được ký kết trong Hợp đồng tín dụng, phù hợp với quy định của pháp luật tại các Điều 463, Điều 464, Điều 465, Điều 466, Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015. Do vậy, yêu cầu của nguyên đơn Ngân hàng N về việc buộc bị đơn là Công ty cổ phần Tư vấn Đầu tư và Phát triển Hưng Thịnh phải thanh toán số tiền của Hợp đồng cung cấp hạn mức tín dụng số 1502-LAV-201800541 ngày 25/09/2018; 21 Giấy nhận nợ là: **Nợ gốc 30.747.300.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 3.282.957.206 đồng; lãi quá hạn: 7.936.287.827 đồng. Tổng cộng gốc và lãi: 41.966.545.033 đồng** và toàn bộ tiền lãi phát sinh từ ngày 2/8/2023 cho đến khi thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ là có cơ sở để chấp nhận.

Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử buộc Công ty cổ phần Tư vấn Đầu tư và Phát triển Hưng Thịnh có nghĩa vụ phải thanh toán cho Ngân hàng N – Chi nhánh V số tiền **Nợ gốc 30.747.300.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 3.282.957.206 đồng; lãi quá hạn: 7.936.287.827 đồng. Tổng cộng gốc và lãi: 41.966.545.033 đồng**. Công ty CP H tiếp tục phải trả tiền lãi phát sinh trên nợ gốc với mức lãi suất là 12%/năm kể từ ngày 02 tháng 8 năm 2023 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc.

2.2. Về Hợp đồng thế chấp tài sản:

Để đảm bảo cho Hợp đồng hạn mức tín dụng và các Khế ước nhận nợ, Công ty CP H đã sử dụng 8 tài sản gồm 4 tài sản của công ty và 4 tài sản của bên thứ ba để đảm bảo gồm:

Tài sản 1: Toàn bộ giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ Xóm N, thôn Y, xã T, Huyện M, Hà Nội theo Giấy chứng nhận QSD đất

số AB 800221 do UBND huyện M cấp cho Ông Đặng Văn N ngày 30/8/2007. Diện tích đất thế chấp: 418 m². Hợp đồng thế chấp số công chứng: 7668.11 quyền số 03/TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 07/9/2011 tại phòng công chứng số 1 Hà Nội và các văn bản sửa đổi bổ sung kèm theo. Tài sản được kiểm tra và định giá tài sản là: 6.688.000.000 đồng; Ngân hàng chấp nhận việc thế chấp tài sản của bên thế chấp và đồng ý cấp tín dụng cho bên được bảo đảm với số tiền: 5.000.000.000 đồng. Tuy nhiên, Văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp số công chứng: 1239.20 quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 10/3/2020 tại Phòng công chứng số 1 Hà Nội các bên đã sửa đổi phạm vi bảo đảm cho toàn bộ nghĩa vụ trả nợ của Công ty CP H.

Tài sản 2: Toàn bộ giá trị quyền sở hữu Căn hộ số 04 tầng 2 chung cư 9 tầng – Dự án khu nhà ở để bán M, xã M, huyện T, Hà Nội theo Giấy chứng nhận QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM 245457 do UBND huyện T cấp cho Ông Đặng Minh V và Bà Phạm Thị Lan A ngày 16/4/2013. Hợp đồng thế chấp số công chứng: 8556.15 quyền số 04/TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 25/11/2015 tại phòng công chứng số 1 Hà Nội và các văn bản sửa đổi bổ sung kèm theo. Tài sản được kiểm tra và định giá tài sản là: 2.714.000.000 đồng; Ngân hàng chấp nhận việc thế chấp tài sản của bên thế chấp và đồng ý cấp tín dụng cho bên được bảo đảm với số tiền: 2.000.000.000 đồng. Tuy nhiên, Văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp số công chứng: 1237.20 quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 10/3/2020 tại Phòng công chứng số 1 Hà Nội các bên đã sửa đổi phạm vi bảo đảm cho toàn bộ nghĩa vụ trả nợ của Công ty CP H.

Tài sản 3: Toàn bộ giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ Thửa đất số 54.4, tờ bản đồ số 11, phường Đ, quận H, TP. Hà Nội theo Giấy chứng nhận QSD đất số Đ 891579 do UBND quận H cấp cho Ông Ngô Văn L ngày 22/11/2004. Hợp đồng thế chấp số công chứng: 8413.16 quyền số 04/TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 20/10/2016 tại phòng công chứng số 1 Hà Nội và các văn bản sửa đổi bổ sung kèm theo. Tài sản được kiểm tra và định giá tài sản là: 2.000.000.000 đồng; Ngân hàng chấp nhận việc thế chấp tài sản của bên thế chấp và đồng ý cấp tín dụng cho bên được bảo đảm với số tiền: 1.500.000.000 đồng.

Tài sản 4: Toàn bộ giá trị quyền sử dụng đất tại địa chỉ Thửa đất số: BT 05, tờ bản đồ số: QH chia lô tỷ lệ: 1/500, xã T, huyện M, tỉnh V (nay là TP Hà

Nội) theo Giấy chứng nhận QSD đất số AM 706574 do Sở tài nguyên và môi trường TP Hà Nội cấp cho Công ty TNHH S ngày 17/6/2008. Hợp đồng thế chấp số công chứng: 1480.17 quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD và các văn bản sửa đổi bổ sung kèm theo. Tài sản được kiểm tra và định giá tài sản là: 10.000.000.000 đồng; Ngân hàng chấp nhận việc thế chấp tài sản của bên thế chấp và đồng ý cấp tín dụng cho bên được bảo đảm với số tiền: 7.000.000.000 đồng. Tuy nhiên, Văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp số công chứng: 1556.20 quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 11/3/2020 tại Phòng công chứng số 1 Hà Nội các bên đã sửa đổi phạm vi bảo đảm cho toàn bộ nghĩa vụ trả nợ của Công ty CP H.

Tài sản 5: Toàn bộ giá trị quyền sở hữu và quyền thụ hưởng bảo hiểm 01 chiếc xe ô tô Mercedes – Benz GLS 350 màu Đen, biển số 30E – 171.82. Giấy Chứng nhận đăng ký xe ô tô số 210478 do Phòng cảnh sát giao thông công an thành phố Hà Nội cấp cho Công ty CP H ngày 24/6/2016. Đăng ký lần đầu ngày 24/6/2016. Hợp đồng thế chấp số công chứng: 5336.16 quyền số 03/TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 07/7/2016 tại Phòng công chứng số 1 thành phố Hà Nội và các văn bản sửa đổi bổ sung kèm theo. Tài sản được kiểm tra và định giá tài sản là: 4.218.880.000 đồng; Ngân hàng chấp nhận việc thế chấp tài sản của bên thế chấp và đồng ý cấp tín dụng cho bên được bảo đảm với số tiền: 3.000.000.000 đồng. Tuy nhiên, Văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp số công chứng: 1744.20 quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 26/3/2020 tại Phòng công chứng số 1 Hà Nội các bên đã sửa đổi phạm vi bảo đảm cho toàn bộ nghĩa vụ trả nợ của Công ty CP H.

Tài sản 6: Toàn bộ giá trị quyền sở hữu và quyền thụ hưởng bảo hiểm 01 chiếc xe ô tô con 7 chỗ, nhãn hiệu TOYOTA LANDCRUISER PRADO màu đen, biển số 29A – 048.18. Giấy đăng ký xe số 026955 do phòng cảnh sát giao thông Công an thành phố Hà Nội cấp cho Công ty CP H ngày 30/12/2010. Đăng ký lần đầu ngày 30/12/2010. Hợp đồng thế chấp số công chứng: 2136.11 quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 17/3/2011 tại phòng công chứng số 1 Hà Nội và các văn bản sửa đổi bổ sung kèm theo. Tài sản được kiểm tra và định giá tài sản là: 1.591.131.200 đồng; Ngân hàng chấp nhận việc thế chấp tài sản của bên thế chấp và đồng ý cấp tín dụng cho bên được bảo đảm với số tiền: 1.200.000.000 đồng. Tuy nhiên, Văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp số công chứng: 1555.20 quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 11/3/2020 tại

Phòng công chứng số 1 Hà Nội các bên đã sửa đổi phạm vi bảo đảm cho toàn bộ nghĩa vụ trả nợ của Công ty CP H.

Tài sản 7: Toàn bộ giá trị quyền sở hữu và quyền thụ hưởng bảo hiểm 01 chiếc xe ô tô con nhãn hiệu FORD Everest màu Trắng, biển số 30A – 800.69. Giấy đăng ký xe số 126420 do Phòng cảnh sát giao thông công an thành phố Hà Nội cấp cho Công ty CP H ngày 13/08/2015. Đăng ký lần đầu ngày 13/08/2015. Hợp đồng thế chấp số công chứng: 5891.15 quyền số 03/TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 21/8/2015 tại Phòng công chứng số 1 thành phố Hà Nội và các văn bản sửa đổi bổ sung kèm theo. Tài sản được kiểm tra và định giá tài sản là: 909.000.000 đồng; Ngân hàng chấp nhận việc thế chấp tài sản của bên thế chấp và đồng ý cấp tín dụng cho bên được bảo đảm với số tiền: 630.000.000 đồng. Tuy nhiên, Văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp số công chứng: 1745.20 quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 26/3/2020 tại Phòng công chứng số 1 Hà Nội các bên đã sửa đổi phạm vi bảo đảm cho toàn bộ nghĩa vụ trả nợ của Công ty CP H.

Tài sản 8: Toàn bộ giá trị quyền sở hữu và quyền thụ hưởng bảo hiểm 01 chiếc xe ô tô tải Hino có cần cẩu Unic, màu Trắng, biển số 29C – 616.23. Giấy đăng ký xe số 167817 do Phòng cảnh sát giao thông công an thành phố Hà Nội cấp cho Công ty CP H ngày 02/12/2015, Đăng ký lần đầu ngày 02/12/2015. Hợp đồng thế chấp số công chứng: 9066.15 quyền số 04/TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 11/12/2015 tại Phòng công chứng số 1 thành phố Hà Nội và các văn bản sửa đổi bổ sung kèm theo. Tài sản được kiểm tra và định giá tài sản là: 1.998.000.000 đồng; Ngân hàng chấp nhận việc thế chấp tài sản của bên thế chấp và đồng ý cấp tín dụng cho bên được bảo đảm với số tiền: 1.500.000.000 đồng. Tuy nhiên, Văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp số công chứng: 1554.20 quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 11/3/2020 tại Phòng công chứng số 1 Hà Nội các bên đã sửa đổi phạm vi bảo đảm cho toàn bộ nghĩa vụ trả nợ của Công ty CP H.

Xét các giao dịch đảm bảo là các Hợp đồng thế chấp được ký kết giữa Ngân hàng và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan để đảm bảo các khoản vay của Công ty CP H. Bên thế chấp là chủ sở hữu hợp pháp của tài sản thế chấp. Hợp đồng thế chấp được ký kết tự nguyện, bởi người có thẩm quyền và không trái với quy định của pháp luật nên xác định là có giá trị pháp lý. Tài sản thế chấp được Đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Do đó, trong trường hợp Công ty CP H không trả được nợ hoặc trả nợ không đầy đủ cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản đảm bảo theo quy định của pháp luật để thu hồi nợ.

Đối với yêu cầu của ông Ngô Văn L về việc tuyên Hợp đồng thế chấp số công chứng: 8413.16 quyền số 04/TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 20/10/2016 tại phòng công chứng số 1 Hà Nội vô hiệu vì những lý do nêu trên, Hội đồng xét xử xét: Tại các biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và biên bản hòa giải ngày 19/11/2021 và các phiên tòa, ông Ngô Văn L thừa nhận: Ông Ngô Văn L và ông Đặng Minh V trước đây cùng cơ quan, do có quen biết nên khi ông V đặt vấn đề mượn sổ đỏ để thế chấp cho khoản vay của Công ty CP H thì gia đình ông L đã đồng ý. Ông L và vợ là bà Nguyễn Thị H đã dùng toàn bộ giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ Thửa đất số 54.4, tờ bản đồ số 11, phường Đ, quận H, TP.Hà Nội theo Giấy chứng nhận QSD đất số Đ 891579 do UBND quận H cấp cho ông Ngô Văn L ngày 22/11/2004 để thế chấp cho khoản vay của Công ty CP H. Hợp đồng thế chấp số công chứng: 8413.16 quyền số 04/TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 20/10/2016 tại phòng công chứng số 1 Hà Nội và các văn bản sửa đổi bổ sung kèm theo. Vợ chồng ông L đã ký văn bản tại Phòng Công chứng, thể hiện việc vợ chồng ông L sử dụng tài sản của mình để thế chấp cho khoản vay của Công ty CP H là hoàn toàn tự nguyện và có thật. Việc Hợp đồng thế chấp và Hợp đồng tín dụng ký vào hai ngày khác nhau (liền kề nhau) phù hợp với quy định của pháp luật dân sự về thời điểm giao kết hợp đồng và không làm thay đổi bản chất của việc vợ chồng ông L tự nguyện dùng tài sản của mình để đảm bảo cho khoản vay của Công ty CP H. Thủ tục thế chấp đã được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật về việc Hợp đồng có công chứng và sau đó được đăng ký giao dịch bảo đảm tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Do đó những lý do ông Ngô Văn L đưa ra để yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng thế chấp số công chứng: 8413.16 quyền số 04/TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 20/10/2016 tại phòng công chứng số 1 Hà Nội vô hiệu là không có căn cứ chấp nhận.

Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đối với 6 tài sản thế chấp, còn 2 tài sản thế chấp là 01 chiếc xe ô tô con 7 chỗ, nhãn hiệu TOYOTA LANDCRUISER PRADO màu đen, biển số 29A – 048.18; 01 chiếc xe ô tô con nhãn hiệu FORD Everest màu Trắng, biển số 30A – 800.69, không tiến hành xem xét, thẩm định được do Công ty CP H không dịch chuyển đến địa điểm Tòa án yêu cầu. Tòa án đã có công văn gửi Phòng Cảnh sát điều tra Công an Thành phố Hà Nội và Phòng Cảnh sát giao thông công an Hà Nội xác minh hai xe trên không có trong cơ sở dữ liệu vật chứng và chưa thay đổi đăng

ký xe. Tại phiên họp kiểm tra việc công khai chứng cứ và hòa giải ngày 28/3/2023, ông Đặng Minh V khẳng định hai chiếc xe trên vẫn thuộc quyền quản lý của Công ty, Công ty vẫn đang sử dụng và sẽ chấp hành các phán quyết của Tòa án về việc xử lý tài sản.

Tại Điều 3 của các Hợp đồng thế chấp quy định: Ngân hàng đồng ý cho Bên Thế Chấp được đầu tư vào tài sản thế chấp để làm tăng giá trị tài sản thế chấp. Phần giá trị tăng thêm từ việc đầu tư vào tài sản thế chấp cũng thuộc tài sản thế chấp và Ngân hàng có quyền thu giữ, xử lý, ưu tiên thanh toán đối với phần tài sản giá trị tăng thêm này. Các Hợp đồng thế chấp quy định: Mọi diện tích, công trình xây dựng, coi nói thêm gắn với tài sản thế chấp, mọi khoản tiền bảo hiểm nộp cho tài sản thế chấp, lợi ích từ hợp đồng bảo hiểm đều thuộc tài sản thế chấp theo Hợp đồng này. Do đó, Hội đồng xét xử xác định tài sản có tại thời điểm thế chấp và tài sản hình thành sau thời điểm thế chấp đều là tài sản thế chấp.

Để thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi của Công ty CP H, Hội đồng xét xử xác định mỗi tài sản đảm bảo cho một phần nghĩa vụ của Công ty CP H theo tỷ lệ phân định trên hạn mức tín dụng cấp tối đa đã được xác định tại từng Hợp đồng thế chấp và mức lãi tương ứng, cụ thể:

Tài sản 1: Toàn bộ giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ Xóm N, thôn Y, xã T, Huyện M, Hà Nội theo Giấy chứng nhận QSD đất số AB 800221 do UBND huyện M cấp cho ông Đặng Văn N ngày 30/8/2007. Diện tích đất thế chấp: 418 m². Tài sản bảo đảm cho phần nghĩa vụ là: 10.678.334.593 đồng, bao gồm: 7.823.611.807 đồng nợ gốc và 2.854.722.786 đồng nợ lãi (tính đến ngày 01/8/2023) và số tiền lãi phát sinh trên nợ gốc là 7.823.611.807 đồng kể từ ngày 2/8/2023 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

Tài sản 2: Toàn bộ giá trị quyền sở hữu Căn hộ số 04 tầng 2 chung cư 9 tầng – Dự án khu nhà ở để bán M, xã M, huyện T, Hà Nội theo Giấy chứng nhận QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM 245457 do UBND huyện T cấp cho ông Đặng Minh V và bà Phạm Thị Lan A ngày 16/4/2013. Tài sản bảo đảm cho phần nghĩa vụ là: 4.333.283.505 đồng, bao gồm: 3.174.832.901 đồng nợ gốc và 1.158.450.604 đồng nợ lãi (tính đến ngày 01/8/2023) và số tiền lãi phát sinh trên nợ gốc là 3.174.832.901 đồng kể từ ngày 02/8/2023 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

Tài sản 3: Toàn bộ giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ Thửa đất số 54.4, tờ bản đồ số 11, phường Đ, quận H, TP.Hà Nội theo Giấy chứng nhận QSD đất số Đ 891579 do UBND quận H cấp cho ông Ngô Văn L ngày 22/11/2004. Tài sản bảo đảm cho phần nghĩa vụ là: 2.047.328.304 đồng, bao gồm: 1.500.000.000 đồng nợ gốc và 547.328.304 đồng nợ lãi (tính đến ngày 01/8/2023) và số tiền lãi phát sinh trên nợ gốc là 1.500.000.000 đồng kể từ ngày 02/8/2023 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

Tài sản 4: Toàn bộ giá trị quyền sử dụng đất tại địa chỉ Thửa đất số: BT 05, tờ bản đồ số: QH chia lô tỷ lệ: 1/500, xã T, huyện M, tỉnh V (nay là TP Hà Nội) theo Giấy chứng nhận QSD đất số AM 706574 do Sở tài nguyên và môi trường TP Hà Nội cấp cho Công ty TNHH S ngày 17/6/2008. Tài sản bảo đảm cho phần nghĩa vụ là: 15.966.409.379 đồng, bao gồm: 11.697.984.161 đồng nợ gốc và 4.268.425.218 đồng nợ lãi (tính đến ngày 01/8/2023) và số tiền lãi phát sinh trên nợ gốc là 11.697.984.161 đồng kể từ ngày 02/8/2023 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

Tài sản 5: Toàn bộ giá trị quyền sở hữu và quyền thụ hưởng bảo hiểm 01 chiếc xe ô tô Mercedes – Benz GLS 350 màu Đen, biển số 30E – 171.82. Giấy Chứng nhận đăng ký xe ô tô số 210478 do Phòng Cảnh sát giao thông Công an thành phố Hà Nội cấp cho Công ty CP H ngày 24/6/2016. Tài sản bảo đảm cho phần nghĩa vụ là: 5.428.579.189 đồng, bao gồm: 3.977.314.615 đồng nợ gốc và 1.451.264.574 đồng nợ lãi (tính đến ngày 01/8/2023) và số tiền lãi phát sinh trên nợ gốc là 3.977.314.615 đồng kể từ ngày 02/8/2023 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

Tài sản 6: Toàn bộ giá trị quyền sở hữu và quyền thụ hưởng bảo hiểm 01 chiếc xe ô tô con 7 chỗ, nhãn hiệu TOYOTA LANDCRUISER PRADO màu đen, biển số 29A – 048.18. Giấy đăng ký xe số 026955 do Phòng Cảnh sát giao thông Công an thành phố Hà Nội cấp cho Công ty CP H ngày 30/12/2010. Tài sản bảo đảm cho phần nghĩa vụ là: 1.436.976.844 đồng, bao gồm: 1.052.818.575 đồng nợ gốc và 384.158.270 đồng nợ lãi (tính đến ngày 01/8/2023) và số tiền lãi phát sinh trên nợ gốc là 1.052.818.575 đồng kể từ ngày 02/8/2023 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

Tài sản 7: Toàn bộ giá trị quyền sở hữu và quyền thụ hưởng bảo hiểm 01 chiếc xe ô tô con nhãn hiệu FORD Everest màu Trắng, biển số 30A – 800.69. Giấy đăng ký xe số 126420 do Phòng Cảnh sát giao thông Công an thành phố

Hà Nội cấp cho Công ty CP H ngày 13/08/2015. Đăng ký lần đầu ngày 13/08/2015. Tài sản bảo đảm cho phần nghĩa vụ là: 957.984.563 đồng, bao gồm: 701.879.050 đồng nợ gốc và 256.105.513 đồng nợ lãi (tính đến ngày 01/8/2023) và số tiền lãi phát sinh trên nợ gốc là 701.879.050 đồng kể từ ngày 02/8/2023 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

Tài sản 8: Toàn bộ giá trị quyền sở hữu và quyền thụ hưởng bảo hiểm 01 chiếc xe ô tô tải Hino có cần cẩu Unic, màu Trắng, biển số 29C – 616.23. Giấy đăng ký xe số 167817 do Phòng Cảnh sát giao thông Công an thành phố Hà Nội cấp cho Công ty CP H ngày 02/12/2015, Đăng ký lần đầu ngày 02/12/2015. Tài sản bảo đảm cho phần nghĩa vụ là: 1,117,648,657 đồng, bao gồm: 818,858,891 đồng nợ gốc và 298.789.765 đồng nợ lãi (tính đến ngày 01/8/2023) và số tiền lãi phát sinh trên nợ gốc là 818.858.891 đồng kể từ ngày 02/8/2023 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

Khi xử lý tài sản để đảm bảo nghĩa vụ vay, cần ưu tiên trả nợ theo giá trị tối đa được phân định đối với từng tài sản theo đúng các Hợp đồng thế chấp đã ký kết và tiền lãi phát sinh tương ứng. Nếu số tiền xử lý tài sản còn thừa sẽ trả lại cho chủ sở hữu, nếu không đủ thì Công ty CP H sẽ tiếp tục phải trả cho Ngân hàng. Trong trường hợp xử lý tài sản thế chấp thì tài sản được xử lý theo diện tích và kích thước thực tế của thửa đất tại thời điểm xử lý tài sản. Đối với diện tích đất và tài sản gắn liền với đất phát sinh không thuộc phạm vi thế chấp thì được xử lý cùng, nhưng trị giá phần phát sinh sau khi phát mại thì trả lại cho chủ sở hữu hợp pháp theo qui định của pháp luật.

Trong quá trình xử lý tài sản thế chấp là nhà đất nêu trên thì những người có tên trong hộ khẩu và những người thực tế đang sinh sống tại thửa đất nêu trên đều có nghĩa vụ chấp hành bản án.

[3] Về án phí: Nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ yêu cầu nên không phải chịu án phí.

Do bị đơn phải trả cho Ngân hàng tổng nợ gốc và lãi tính đến ngày 01/8/2023 là: 41.966.545.033 đồng nên bị đơn phải chịu toàn bộ án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm 149.966545 đồng.

[4] Quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

Điều 280, 466, 468, 688 Bộ luật dân sự năm 2015;

Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010.

Điều 2,6,7,9 và 30 Luật thi hành án dân sự.

Điều 21, 30, 35, 39, 147, 227, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội qui 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 N đối với Công ty CP H đối với Hợp đồng hạn mức tín dụng số 1502-LAV-201800541 ngày 25/09/2018; Giấy nhận nợ số 1502LDS201900552 ngày 25/4/2019; Giấy nhận nợ số 1502LDS201900557 ngày 25/4/2019; Giấy nhận nợ số 1502LDS201900686 ngày 22/5/2019; Giấy nhận nợ số 1502LDS201900810 ngày 14/6/2019; Giấy nhận nợ số 1502LDS201900892 ngày 28/6/2019; Giấy nhận nợ số 1502LDS201901041 ngày 1/8/2019; Giấy nhận nợ số 1502LDS201901049 ngày 2/8/2019; Giấy nhận nợ số 1502LDS201901068 ngày 6/8/2019; Giấy nhận nợ số 1502LDS201901081 ngày 8/8/2019; Giấy nhận nợ số 1502LDS201901091 ngày 9/8/2019; Giấy nhận nợ số 1502LDS201901096 ngày 12/8/2019; Giấy nhận nợ số 1502LDS201901103 ngày 13/8/2019; Giấy nhận nợ số 1502LDS201901113 ngày 14/8/2019; Giấy nhận nợ số 1502LDS201901316 ngày 24/9/2019; Giấy nhận nợ số 1502LDS201901356 ngày 2/10/2019; Giấy nhận nợ số 1502LDS201901398 ngày 11/10/2019; Giấy nhận nợ số 1502LDS201901444 ngày 23/10/2019; Giấy nhận nợ số 1502LDS201901658 ngày 28/11/2019; Giấy nhận nợ số 1502LDS201901676 ngày 2/12/2019; Giấy nhận nợ số 1502LDS201901695 ngày 5/12/2019; Giấy nhận nợ số 1502LDS201901755 ngày 16/12/2019.

2. Buộc Công ty CP H phải thanh toán cho Ngân hàng N số tiền tính đến ngày 01/8/2023 là: 41.966.545,033 đồng, bao gồm: 30.747.300.000 đồng nợ gốc và 11.219.245.033 đồng nợ lãi.

Kể từ ngày 02/8/2023 (ngày kế tiếp của ngày xét xử sơ thẩm), Công ty CP H phải tiếp tục trả cho Ngân hàng N khoản tiền lãi phát sinh theo lãi suất 12%/năm đối với khoản nợ gốc 30.747.300.000 đồng cho đến khi thi hành xong khoản nợ gốc.

3. Kể từ ngày Bản án/Quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật, nếu Công ty CP H không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán các khoản nợ nêu

trên thì Ngân hàng N có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự tiến hành kê biên, phát mại toàn bộ 08 tài sản bảo đảm của khoản vay nêu trên (phạm vi thanh toán và thực hiện biện pháp bảo đảm của từng tài sản chi tiết như dưới đây) gồm:

3.1. Toàn bộ giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ Xóm N, thôn Y, xã T, Huyện M, Hà Nội theo Giấy chứng nhận QSD đất số AB 800221 do UBND huyện M cấp cho Ông Đặng Văn N ngày 30/8/2007. Diện tích đất thế chấp: 418 m². Hợp đồng thế chấp số công chứng: 7668.11 quyền số 03/TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 07/9/2011 tại phòng công chứng số 1 Hà Nội và các văn bản sửa đổi bổ sung kèm theo. Tài sản bảo đảm cho phần nghĩa vụ là: 10.678.334.593 đồng, bao gồm: 7.823.611.807 đồng nợ gốc và 2.854.722.786 đồng nợ lãi (tính đến ngày 01/8/2023) và số tiền lãi phát sinh trên nợ gốc là 7.823.611.807 đồng kể từ ngày 02/8/2023 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

3.2. Toàn bộ giá trị quyền sở hữu Căn hộ số 04 tầng 2 chung cư 9 tầng – Dự án khu nhà ở để bán M, xã M, huyện T, Hà Nội theo Giấy chứng nhận QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM 245457 do UBND huyện T cấp cho Ông Đặng Minh V và Bà Phạm Thị Lan A ngày 16/4/2013. Hợp đồng thế chấp số công chứng: 8556.15 quyền số 04/TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 25/11/2015 tại phòng công chứng số 1 Hà Nội và các văn bản sửa đổi bổ sung kèm theo. Tài sản bảo đảm cho phần nghĩa vụ là: 4.333.283.505 đồng, bao gồm: 3.174.832.901 đồng nợ gốc và 1.158.450.604 đồng nợ lãi (tính đến ngày 01/8/2023) và số tiền lãi phát sinh trên nợ gốc là 3.174.832.901 đồng kể từ ngày 02/8/2023 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

3.3. Toàn bộ giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ Thửa đất số 54.4, tờ bản đồ số 11, phường Đ, quận H, TP. Hà Nội theo Giấy chứng nhận QSD đất số Đ 891579 do UBND quận H cấp cho Ông Ngô Văn L ngày 22/11/2004. Hợp đồng thế chấp số công chứng: 8413.16 quyền số 04/TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 20/10/2016 tại phòng công chứng số 1 Hà Nội và các văn bản sửa đổi bổ sung kèm theo. Tài sản bảo đảm cho phần nghĩa vụ là: 2.047.328.304 đồng, bao gồm: 1.500.000.000 đồng nợ gốc và 547.328.304 đồng nợ lãi (tính đến ngày 01/8/2023) và số tiền lãi phát sinh trên nợ gốc là 1.500.000.000 đồng kể từ ngày 02/8/2023 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

3.4. Toàn bộ giá trị quyền sử dụng đất tại địa chỉ Thửa đất số: BT 05, tờ bản đồ số: QH chia lô tỷ lệ: 1/500, xã T, huyện M, tỉnh V (nay là TP Hà Nội) theo Giấy chứng nhận QSD đất số AM 706574 do Sở tài nguyên và môi trường TP Hà Nội cấp cho Công ty TNHH S ngày 17/6/2008. Hợp đồng thế chấp số công chứng: 1480.17 quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD và các văn bản sửa đổi bổ sung kèm theo. Tài sản bảo đảm cho phần nghĩa vụ là: 15.966.409.379 đồng, bao gồm: 11.697.984.161 đồng nợ gốc và 4.268.425.218 đồng nợ lãi (tính đến ngày 01/8/2023) và số tiền lãi phát sinh trên nợ gốc là 11.697.984.161 đồng kể từ ngày 02/8/2023 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

3.5. Toàn bộ giá trị quyền sở hữu và quyền thụ hưởng bảo hiểm 01 chiếc xe ô tô Mercedes – Benz GLS 350 màu Đen, biển số 30E – 171.82. Giấy Chứng nhận đăng ký xe ô tô số 210478 do Phòng cảnh sát giao thông công an thành phố Hà Nội cấp cho Công ty CP H ngày 24/6/2016. Đăng ký lần đầu ngày 24/6/2016. Hợp đồng thế chấp số công chứng: 5336.16 quyền số 03/TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 07/7/2016 tại Phòng công chứng số 1 thành phố Hà Nội và các văn bản sửa đổi bổ sung kèm theo. Tài sản bảo đảm cho phần nghĩa vụ là: 5.428.579.189 đồng, bao gồm: 3.977.314.615 đồng nợ gốc và 1.451.264.574 đồng nợ lãi (tính đến ngày 01/8/2023) và số tiền lãi phát sinh trên nợ gốc là 3.977.314.615 đồng kể từ ngày 02/8/2023 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

3.6. Toàn bộ giá trị quyền sở hữu và quyền thụ hưởng bảo hiểm 01 chiếc xe ô tô con 7 chỗ, nhãn hiệu TOYOTA LANDCRUISER PRADO màu đen, biển số 29A – 048.18. Giấy đăng ký xe số 026955 do phòng cảnh sát giao thông Công an thành phố Hà Nội cấp cho Công ty CP H ngày 30/12/2010. Đăng ký lần đầu ngày 30/12/2010. Hợp đồng thế chấp số công chứng: 2136.11 quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 17/3/2011 tại phòng công chứng số 1 Hà Nội và các văn bản sửa đổi bổ sung kèm theo. Tài sản bảo đảm cho phần nghĩa vụ là: 1.436.976.844 đồng, bao gồm: 1.052.818.575 đồng nợ gốc và 384.158.270 đồng nợ lãi (tính đến ngày 01/8/2023) và số tiền lãi phát sinh trên nợ gốc là 1.052.818.575 đồng kể từ ngày 02/8/2023 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

3.7. Toàn bộ giá trị quyền sở hữu và quyền thụ hưởng bảo hiểm 01 chiếc xe ô tô con nhãn hiệu FORD Everest màu Trắng, biển số 30A – 800.69. Giấy đăng ký xe số 126420 do Phòng cảnh sát giao thông công an thành phố Hà Nội

cấp cho Công ty CP H ngày 13/08/2015. Đăng ký lần đầu ngày 13/08/2015. Hợp đồng thế chấp số công chứng: 5891.15 quyển số 03/TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 21/8/2015 tại Phòng công chứng số 1 thành phố Hà Nội và các văn bản sửa đổi bổ sung kèm theo. Tài sản bảo đảm cho phần nghĩa vụ là: 957.984.563 đồng, bao gồm: 701.879.050 đồng nợ gốc và 256.105.513 đồng nợ lãi (tính đến ngày 01/8/2023) và số tiền lãi phát sinh trên nợ gốc là 701.879.050 đồng kể từ ngày 02/8/2023 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

3.8. Toàn bộ giá trị quyền sở hữu và quyền thụ hưởng bảo hiểm 01 chiếc xe ô tô tải Hino có cần cẩu Unic, màu Trắng, biển số 29C – 616.23. Giấy đăng ký xe số 167817 do Phòng cảnh sát giao thông công an thành phố Hà Nội cấp cho Công ty CP H ngày 02/12/2015, Đăng ký lần đầu ngày 02/12/2015. Hợp đồng thế chấp số công chứng: 9066.15 quyển số 04/TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 11/12/2015 tại Phòng công chứng số 1 thành phố Hà Nội và các văn bản sửa đổi bổ sung kèm theo. Tài sản bảo đảm cho phần nghĩa vụ là: 1.117.648.657 đồng, bao gồm: 818.858.891 đồng nợ gốc và 298.789.765 đồng nợ lãi (tính đến ngày 01/8/2023) và số tiền lãi phát sinh trên nợ gốc là 818.858.891 đồng kể từ ngày 02/8/2023 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

Trong trường hợp xử lý tài sản thế chấp thì được xử lý theo diện tích và kích thước thực tế của thửa đất tại thời điểm xử lý tài sản. Đối với diện tích đất và tài sản gắn liền với đất phát sinh không thuộc phạm vi thế chấp thì được xử lý cùng nhưng trị giá phần phát sinh sau khi phát mại thì trả lại cho chủ sở hữu hợp pháp theo qui định của pháp luật.

4. Nếu Công ty CP H trả được toàn bộ số nợ quy định tại mục 2 của quyết định này thì Ngân hàng N phải tiến hành giải chấp và trả lại tài sản thế chấp cho chủ sở hữu.

5. Trường hợp phải xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ thì các tổ chức, cá nhân đang quản lý, sử dụng tài sản thế chấp, những người có đăng ký hộ khẩu thường trú và những người không có hộ khẩu thường trú nhưng sinh sống trên tài sản thế chấp đều có nghĩa vụ chấp hành bản án.

6. Trong trường hợp nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm vẫn không đủ trả nợ cho Ngân hàng N thì Công ty CP H vẫn phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam cho đến khi tất toán toàn bộ các khoản vay bao gồm nợ gốc, nợ lãi và lãi

phát sinh kể từ ngày 03/8/2023 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ gốc.

7. Về án phí sơ thẩm:

Công ty CP H phải nộp 149.966.545 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Hoàn trả Ngân hàng N 70.876.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0051088 ngày 17 tháng 5 năm 2021 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội.

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, Điều 7 và Điều 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

3. Về quyền kháng cáo: Ngân hàng N, ông Đặng Minh V, bà Phạm Thị Lan A, ông Ngô Văn L những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa: ông Ngô Văn L có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án;

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND quận Hoàn Kiếm;
- Chi Cục Thi hành án DS quận Hoàn Kiếm;
- Tòa án ND TP Hà Nội;
- VKSND TP Hà Nội;
- Lưu Hồ sơ, Văn phòng;

**T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Thị Lệ Hằng