

Bản án số: 18 /2022/KDTM-ST

Ngày: 27/06/2022

V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng
và xử lý tài sản bảo đảm

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHƯƠNG MỸ, THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Vương Đăng Khoa**

Các Hội thẩm nhân dân: Ông **Phạm Tiến Lợi**

Bà **Nguyễn Thị Liên**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Lê Thị Hương** – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chương Mỹ tham gia phiên tòa:
Bà **Triệu Thị Hồng** - Kiểm sát viên

Ngày 27 tháng 06 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại sơ thẩm thụ lý số 09/2021/TLST- KDTM ngày 01/04/2021 về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng và xử lý tài sản bảo đảm theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 02/2021/QĐST- KDTM ngày 04/03/2022 giữa các đương sự và Quyết định hoãn phiên tòa số 05/2022/QĐST- KDTM ngày 29/03/2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 09/2022/QĐST- KDTM ngày 29/04/2022 ;Quyết định hoãn phiên tòa số 14/2022/QĐST- KDTM ngày 27/05/2022 giữa:

- Nguyên đơn: Ngân hàng P; Trụ sở chính: 25A phố C, phường C, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội; Người đại diện theo pháp luật: Ông **Đào Quang T** – Tổng Giám đốc; Người đại diện theo ủy quyền: ông **Lê Văn N**, bà **Lê Thị H**; địa chỉ liên hệ: Số 185A, đường G, phường C, quận Đống Đa, Hà Nội.(Có mặt)

- Bị đơn: Công ty T; địa chỉ: Xóm Q, thôn Y, xã T, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội; Người đại diện theo pháp luật: Ông **Nguyễn Văn C**, sinh năm 1959 – Giám đốc; HKTT: Thôn Y, xã T, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội .(Có mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Ngọc T, sinh năm 1953 (chết năm 2007). Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Nguyễn Ngọc T gồm: Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1954 (vợ ông T), các con ông T: chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1976, anh Nguyễn Ngọc T1 sinh năm 1980, chị Nguyễn Thị L, sinh năm 1983, chị Nguyễn Thị L1, sinh năm 1987, anh Nguyễn Ngọc T2, sinh năm 1990.

2. Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1954 (vợ ông T); Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1976; Chị Nguyễn Thị L, sinh năm 1983; Anh Nguyễn Ngọc T2, sinh năm 1990; Chị Nguyễn Thị L1, sinh năm 1987; Địa chỉ: Thôn C, xã T, thành phố Hà Nội.(Vắng mặt)

3. Anh Nguyễn Ngọc T1 sinh năm 1980; Chị Trần Thị N, sinh năm 1984 (vợ anh T1); Các con anh T1: Cháu Nguyễn Thị N1, sinh năm 2006, cháu Nguyễn Thị Ngọc H, sinh năm 2009, cháu Nguyễn Phương U, sinh năm 2012, cháu Nguyễn Ngọc Anh K, sinh năm 2019; địa chỉ: Thôn C, xã T, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội.(Vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp cho cháu N1, H, U, K là anh Nguyễn Ngọc T1 và chị Trần Thị N (bố mẹ đẻ).(Vắng mặt)

5. Ông Nguyễn Xuân Th, sinh năm 1958;(Có mặt)

- Bà Đỗ Thị NG, sinh năm 1960 (vợ ông Th); Các con ông Th: Chị Nguyễn Thị Hồng A, sinh năm 1998, chị Nguyễn Văn A1, sinh năm 1995, chị Nguyễn Thị N, sinh năm 1991, chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1988, chị Nguyễn Thị T, sinh năm 1986.(vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn Y II, xã T, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và các lời khai - Người đại diện cho Nguyên đơn- Ngân hàng P trình bày:

Từ năm 2004, Công ty T đã vay vốn tại Sở Giao dịch I - VDB để thu mua hàng thủ công mỹ nghệ xuất khẩu theo 03 Hợp đồng tín dụng xuất khẩu (*sau đây gọi là HĐTD*). Gồm các HĐTD sau: HĐ số 45-2004/HĐTDNH ngày 30/3/2004; HĐ số 58-2004/HĐTDNH ngày 23/4/2004; HĐ số 108-2004/HĐTDNH ngày 12/7/2004. Tổng số vốn vay theo các HĐTD là: 730 triệu đồng.

Tuy nhiên, từ tháng 01/2005 đến nay, Công ty T không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng đã ký, đã phát sinh nợ quá hạn và lãi đến hạn trả chưa trả từ năm 2005 đến nay, vi phạm điểm 3 điều 10.2 của HĐTD - Bên vay có nghĩa vụ: *“Trả nợ gốc và lãi vay đầy đủ, đúng hạn”*.

Đến ngày 29/04/2022, tổng số tiền mà Công ty T còn nợ Sở Giao dịch I là 734.000.000 đồng đồng (trong đó nợ gốc 393.000.000 đồng và nợ lãi quá hạn: 341.000.000 đồng)

II. Về tài sản bảo đảm tiền vay cho các khoản vay của Công ty T tại VDB - Sở Giao dịch I:

Tài sản để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi, phí (nếu có) của Công ty T tại VDB - Sở Giao dịch I là hai tài sản của Bên thứ ba (theo các Hợp đồng bảo lãnh bằng tài sản của bên thứ ba), cụ thể như sau:

1. Tài sản: Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của hộ Ông Nguyễn Xuân Th tại địa chỉ: Xóm B - Thôn Y - Xã T - Huyện Chương Mỹ - Hà Nội, diện tích đất ở 72 m², nhà trên đất mái bằng 1 tum diện tích sử dụng 90 m².

- Hợp đồng bảo lãnh bằng tài sản của bên thứ ba số 33-2003/HĐBL ngày 29/7/2003 đã được công chứng số 1859 quyền 02 ngày 31/7/2003 tại phòng Công chứng Nhà nước số I Tỉnh Hà Tây (*nay là phòng công chứng Nhà nước số 7 - Thành phố Hà Nội*) và có xác nhận của UBND xã T- Huyện Chương Mỹ ngày 13/5/2008. Bản chính của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U457784 do UBND huyện Chương Mỹ - Tỉnh Hà Tây cấp ngày 23/01/2003 đang được lưu giữ tại kho của Sở Giao dịch I - VDB theo quy định, được định giá 264.000.000 đồng ngày 29/7/2003 (định giá lại ngày 22/11/2021 là 500.000.000 đồng) để đảm bảo cho khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số 45-2004/HĐTDNH ngày 30/3/2004; số 108-2004/HĐTDNH ngày 12/7/2004 và số 58-2004/HĐTDNH ngày 23/4/2004.

2. Tài sản: Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của hộ Ông Nguyễn Ngọc T tại địa chỉ: Xóm Chùa - Thôn C - Xã T - Huyện Chương Mỹ - Hà Nội, diện tích đất ở 293 m², nhà trên đất cấp 4 diện tích sử dụng 66 m²;

- Hợp đồng bảo lãnh bằng tài sản của bên thứ ba số 62-2004/HĐBL ngày 06/5/2004 đã được công chứng số 346 quyền 03-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/5/2004 tại phòng Công chứng Nhà nước số I Tỉnh Hà Tây (*Nay là phòng công chứng Nhà nước số 7 Thành phố Hà Nội*) và có xác nhận của UBND xã T - Huyện Chương Mỹ ngày 06/5/2004. Bản chính của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S150887 do UBND huyện Chương Mỹ - Tỉnh Hà Tây cấp ngày 22/7/2002 đang được lưu giữ tại kho của Sở Giao dịch I - VDB theo quy định được định giá 450.000.000 đồng ngày 06/5/2004 (định giá lại ngày 11/2021 là 700.000.000 đồng) để đảm bảo cho khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số 108-2004/HĐTDNH ngày 12/7/2004.

III. Về quá trình đòi nợ, xử lý nợ của VDB - Sở Giao dịch I đối với các khoản vay nêu trên của Công ty T:

Theo cam kết tại các Hợp đồng tín dụng nêu trên: Công ty phải thực hiện trả lãi vay hàng tháng cho VDB - Sở Giao dịch I; Nợ gốc phải trả hết toàn bộ theo 03 HĐTD nêu trên chậm nhất đến ngày: 18/11/2004 và ngày 12/01/2005.

Hàng tháng, VDB - Sở Giao dịch I gửi Thông báo trả nợ yêu cầu Công ty thực hiện trả nợ đầy đủ, đúng hạn.

Từ khi cho vay đến nay (29/04/2022), Công ty đã trả cho VDB - Sở Giao dịch I số nợ gốc 337 triệu đồng, lãi vay 53 triệu đồng.

Từ năm 2005 đến nay, Công ty đã không trả nợ theo đúng cam kết, chỉ trực tiếp chuyển trả được nợ gốc, không trả lãi vay. Do vậy để thu hồi nợ vay, VDB - Sở Giao dịch I buộc phải tiến hành xử lý tài sản thế chấp của Công ty là toàn bộ

quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất gồm 02 tài sản tại: Xóm B - Thôn Y - Xã T - Huyện Chương Mỹ - Hà Nội và Xóm Chùa - Thôn C - Xã T - Huyện Chương Mỹ - Hà Nội.

VDB - Sở Giao dịch I đã nhiều lần gửi công văn và giấy mời Giám đốc Công ty đến VDB - Sở Giao dịch I làm việc để bàn về các giải pháp giải quyết dứt điểm nợ tồn đọng, nhưng Giám đốc Công ty không đến, không có ý kiến phản hồi.

Toàn bộ quá trình làm việc với Công ty T và Bên bảo đảm tiền vay để đơn đốc thu nợ và yêu cầu phối hợp xử lý tài sản bảo đảm được ghi nhận bằng các Biên bản làm việc.

IV. Về các vấn đề VDB đề nghị Tòa án giải quyết:

Đối với vụ việc VDB khởi kiện Công ty Toàn Cầu này, đề nghị Tòa án:

1. Buộc Công ty T phải trả một lần toàn bộ số tiền nợ gốc và lãi vốn tín dụng xuất khẩu của Nhà nước cho VDB - Sở Giao dịch I đến ngày 29/4/2022 là 734.000.000 đồng (Bảy trăm ba mươi tư triệu đồng). Trong đó nợ gốc: 393.000.000 đồng, nợ lãi quá hạn 341.000.000 đồng.

- Buộc Bên bảo đảm tiền vay phải bàn giao tài sản bảo đảm tiền vay đã thế chấp tại Sở Giao dịch I để xử lý theo quy định của pháp luật để thu hồi các khoản nợ vay tín dụng xuất khẩu của Công ty T tại Sở Giao dịch I trong trường hợp kể từ ngày bản án có hiệu lực, Công ty T không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho VDB - Sở Giao dịch I.

Tại bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, Bị đơn - Công ty TNHH Xuất nhập khẩu Toàn Cầu.

- Ông Nguyễn Văn C – Giám đốc Công ty T trình bày:

Năm 2004 Giám đốc Công ty T đã vay ngân hàng phát triển Việt Nam số tiền là 730.000.000 đồng, do làm ăn thua lỗ, không trả được ngân hàng, đến nay nợ gốc còn 493.000.000 đồng

Để đảm bảo khoản vay trên có thế chấp 02 tài sản là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Nguyễn Xuân Th và hộ ông Nguyễn Ngọc T.

Nay ngân hàng khởi kiện tôi sẽ có trách nhiệm trả nợ cho ngân hàng.

Tôi xin đề nghị ngân hàng cho trả dần và được miễn giảm lãi.

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

Hộ ông Nguyễn Xuân Th trình bày: Năm 2003 gia đình tôi có cho mượn sổ đỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất cho hộ ông Nguyễn Xuân C là Giám đốc, Công ty T để vay vốn Ngân hàng để sản xuất mây tre đan xuất khẩu. Thời gian vay là 6 tháng. Đến nay ông C vẫn chưa trả tôi, số tiền vay bao nhiêu tôi không biết, số tiền vay ông C sử dụng hết.

Nay tôi đề nghị Tòa buộc ông C phải thanh toán trả Ngân hàng để trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình tôi.

- Hộ ông Nguyễn Ngọc T đã được giao Thông báo thụ lý vụ án, Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng không đến Tòa án làm việc, không trình bày ý kiến.

Tại phiên tòa, **VDB** đề nghị xem xét giải quyết những yêu cầu sau:

1. Buộc Công ty T phải trả cho **VDB** số tiền còn nợ theo Hợp đồng tín dụng tính đến ngày 27/06/2022 là **734.000.000 đồng** ; Trong đó nợ gốc: 393.000.000 đồng, nợ lãi quá hạn 341.000.000 đồng.

Đề nghị Tòa án tiếp tục tính lãi, lãi quá hạn phát sinh theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng đã ký với **VDB** và theo quy định của pháp luật cho đến khi Công ty TNHH Xuất nhập khẩu Toàn trả hết nợ.

2. Trong trường hợp Công ty T không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, đề nghị Tòa án tuyên Ngân hàng P được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại các tài sản thế chấp cho khoản vay để xử lý, thu hồi nợ là:

*Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của hộ Ông Nguyễn Xuân Th tại địa chỉ: Xóm B - Thôn Y - Xã T - Huyện Chương Mỹ - Hà Nội, diện tích đất ở 72 m², nhà trên đất mái bằng 1 tum diện tích sử dụng 90 m².

- Hợp đồng bảo lãnh bằng tài sản của bên thứ ba số 33-2003/HĐBL ngày 29/7/2003 đã được công chứng số 1859 quyền 02 ngày 31/7/2003 tại phòng Công chứng Nhà nước số I Tỉnh Hà Tây (*nay là phòng công chứng Nhà nước số 7 - Thành phố Hà Nội*) và có xác nhận của UBND xã T- Huyện Chương Mỹ ngày 13/5/2008.

* Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của hộ Ông Nguyễn Ngọc T tại địa chỉ: Xóm Chùa - Thôn C - Xã T - Huyện Chương Mỹ - Hà Nội, diện tích đất ở 293 m², nhà trên đất cấp 4 diện tích sử dụng 66 m²;

- Hợp đồng bảo lãnh bằng tài sản của bên thứ ba số 62-2004/HĐBL ngày 06/5/2004 đã được công chứng số 346 quyền 03-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/5/2004 tại phòng Công chứng Nhà nước số I Tỉnh Hà Tây (*Nay là phòng công chứng Nhà nước số 7 Thành phố Hà Nội*) và có xác nhận của UBND xã T - Huyện Chương Mỹ ngày 06/5/2004.

Đại diện Viện kiểm sát huyện Chương Mỹ thể hiện quan điểm: Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân theo đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án. Nguyên đơn đã chấp hành nghiêm chỉnh quy định của pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chưa chấp hành nghiêm chỉnh quy định của pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án.

Về nội dung: Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng P, buộc Công ty T phải thanh toán trả **VDB** theo Hợp đồng tín dụng tổng số tiền còn nợ tính đến ngày **27/06/2022** tổng số tiền là: **734.000.000 đồng** ; Trong đó nợ gốc:

393.000.000 đồng, nợ lãi quá hạn 341.000.000 đồng và tiếp tục chịu lãi theo thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng. Trường hợp Công ty T không trả được nợ thì **VDB** có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Án phí bị đơn phải chịu theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

1. Về tố tụng:

[1.1]. Về thẩm quyền: Ngân hàng P có đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ đối với Công ty T. Hiện Công ty không hoạt động và ông Nguyễn Văn C – Giám đốc đang cư trú tại Thôn Y, xã T, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội. Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại điểm a khoản 1 điều 35 và điểm a khoản 1 điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2]. Về áp dụng luật nội dung: Thời điểm giao kết Hợp đồng tín dụng là ngày 15/7/2016, nên cần phải áp dụng Bộ luật dân sự năm 2005 và Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 để giải quyết tranh chấp.

[1.3]. Về sự vắng mặt của bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập đến phiên tòa hợp lệ đến lần thứ hai vẫn cố tình vắng mặt. Tòa án xét xử vắng mặt chỉ bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại điểm b khoản 2 điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

2. Về nội dung:

[2.1]. Xét tính pháp lý của Hợp đồng tín dụng.

-Từ năm 2004, Công ty T đã vay vốn tại Sở Giao dịch I (VDB) để thu mua hàng thủ công mỹ nghệ xuất khẩu theo 03 Hợp đồng tín dụng xuất khẩu (*sau đây gọi là HĐTD*). Gồm các HĐTD sau: HĐ số 45-2004/HĐTDNH ngày 30/3/2004; HĐ số 58-2004/HĐTDNH ngày 23/4/2004; HĐ số 108-2004/HĐTDNH ngày 12/7/2004. Tổng số vốn vay theo các Hợp đồng tín dụng là: 730.000.000 đồng.

Xét tính pháp lý của Hợp đồng tín dụng trên được các bên cùng xác nhận ký kết trên cơ sở tự nguyện, có hình thức và nội dung phù hợp với các Điều 290, 343, 474 Bộ luật dân sự năm 2005 và Điều 91, 95, 98 Luật các tổ chức tín dụng nên có hiệu lực thi hành.

Quá trình thực hiện hợp đồng, bên vay từ tháng 01/2005 đến nay, Công ty T không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng đã ký, đã phát sinh nợ quá hạn và lãi đến hạn trả chưa trả từ năm 2005 đến nay, vi phạm điểm 3 điều 10.2 của HĐTD - Bên vay có nghĩa vụ: “*Trả nợ gốc và lãi vay đầy đủ, đúng hạn*”. Tính đến

29/04/2022, tổng số tiền mà Công ty T còn nợ Sở Giao dịch I là 734.000.000 đồng (trong đó nợ gốc 393.000.000 đồng và nợ lãi quá hạn: 341.000.000 đồng)

Công ty T phải có nghĩa vụ trả Ngân hàng P, buộc Công ty T phải thanh toán trả **VDB** theo Hợp đồng tín dụng số 45-2004/HĐTDNH ngày 30/3/2004; HĐ số 58-2004/HĐTDNH ngày 23/4/2004; HĐ số 108-2004/HĐTDNH ngày 12/7/2004 tổng số tiền còn nợ tính đến ngày **27/06/2022** tổng số tiền là: **734.000.000 đồng** ; Trong đó nợ gốc: 393.000.000 đồng, nợ lãi quá hạn 341.000.000 đồng

- Công ty T phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi kể từ ngày 28/06/2022 đối với tiền nợ gốc cho đến khi thanh toán xong hợp đồng tín dụng, theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng.

[2.4]. Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc xử lý tài sản bảo đảm theo quy định của Hợp đồng tín dụng:

1. Tài sản: Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của hộ Ông Nguyễn Xuân Th tại địa chỉ: Xóm B - Thôn Y - Xã T - Huyện Chương Mỹ - Hà Nội.

- Hợp đồng bảo lãnh bằng tài sản của bên thứ ba số 33-2003/HĐBL ngày 29/7/2003 đã được công chứng số 1859 quyển 02 ngày 31/7/2003 tại phòng Công chứng Nhà nước số I Tỉnh Hà Tây (*nay là phòng công chứng Nhà nước số 7 - Thành phố Hà Nội*) và có xác nhận của UBND xã T- Huyện Chương Mỹ ngày 13/5/2008. Bản chính của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U457784 do UBND huyện Chương Mỹ - Tỉnh Hà Tây cấp ngày 23/01/2003 đang được lưu giữ tại kho của Sở Giao dịch I - VDB theo quy định, được định giá 264.000.000 đồng ngày 29/7/2003 (định giá lại ngày 22/11/2021 là 500.000.000 đồng) để đảm bảo cho khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số 45-2004/HĐTDNH ngày 30/3/2004; số 108-2004/HĐTDNH ngày 12/7/2004 và số 58-2004/HĐTDNH ngày 23/4/2004.

2. Tài sản: Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của hộ Ông Nguyễn Ngọc T tại địa chỉ: Xóm Chùa - Thôn C - Xã T - Huyện Chương Mỹ - Hà Nội.

- Hợp đồng bảo lãnh bằng tài sản của bên thứ ba số 62-2004/HĐBL ngày 06/5/2004 đã được công chứng số 346 quyển 03-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/5/2004 tại phòng Công chứng Nhà nước số I Tỉnh Hà Tây (*Nay là phòng công chứng Nhà nước số 7 Thành phố Hà Nội*) và có xác nhận của UBND xã T - Huyện Chương Mỹ ngày 06/5/2004. Bản chính của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S150887 do UBND huyện Chương Mỹ - Tỉnh Hà Tây cấp ngày 22/7/2002 đang được lưu giữ tại kho của Sở Giao dịch I - VDB theo quy định được định giá 450.000.000 đồng ngày 06/5/2004 (định giá lại ngày 11/2021 là 700.000.000 đồng) để đảm bảo cho khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số 108-2004/HĐTDNH ngày 12/7/2004.

Hợp đồng thế chấp được các bên ký kết và công chứng tại Văn phòng công chứng số 7, Thành phố Hà Nội là đúng quy định tại Điều 343 Bộ luật dân sự năm 2005 về “*Hình thức thế chấp tài sản*”, Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 về “*quyền*

thế chấp quyền sử dụng đất” và Điều 168 Luật Đất đai năm 2013 về “ Thời điểm thực hiện các quyền của người sử dụng đất”. Do đó thỏa thuận trong Hợp đồng thế chấp tài sản đã ký giữa các bên có hiệu lực pháp luật để thi hành. Yêu cầu của phía nguyên đơn đề nghị được xử lý tài sản bảo đảm trong trường hợp phía bị đơn không trả được các khoản nợ là có căn cứ để chấp nhận.

[3] .Về nghĩa vụ chịu án phí:

- Bị đơn Công ty T phải nộp án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm đối với số tiền phải trả là 33.360.000 đồng.

- Hoàn trả Ngân hàng P tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên!

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng điều 290,343, 474 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 167, 168 Luật Đất đai năm 2013; Điều 91, 95,98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 26,điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 điều 147, điều 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng P.

2. Buộc Công ty T phải có nghĩa vụ trả Ngân hàng P, theo Hợp đồng tín dụng số 45-2004/HĐTDNH ngày 30/3/2004; HD số 58-2004/HĐTDNH ngày 23/4/2004; HĐ số 108-2004/HĐTDNH ngày 12/7/2004 tổng số tiền còn nợ tính đến ngày **27/06/2022** tổng số tiền là: **734.000.000 đồng** ; Trong đó nợ gốc: 393.000.000 đồng, nợ lãi quá hạn 341.000.000 đồng

Công ty T phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi kể từ ngày **28/06/2022** đối với số tiền nợ gốc theo mức lãi suất thỏa thuận trong Ngân hàng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

3. Trong trường hợp Công ty T không trả nợ hoặc thực hiện không đầy đủ việc trả nợ thì Ngân hàng P có quyền yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự xử lý tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ là:

- Tài sản:+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thuộc thửa đất số 135, tờ bản đồ số 01, tại địa chỉ Xóm B, Y, T, huyện Chương Mỹ, tỉnh Hà Tây (cũ) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 457784 do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 23/01/2003 cho ông Nguyễn Xuân Th.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thuộc thửa đất số 77, tờ bản đồ số 3, tại địa chỉ Xóm Chùa, thôn C, xã T, huyện Chương Mỹ, tỉnh Hà Tây (cũ)

theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S150887 do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 22/7/2002 cho ông Nguyễn Ngọc T.

5. Án phí: Công ty T phải nộp 33.360.000 đồng (Ba mươi ba triệu ba trăm sáu mươi ngàn đồng chẵn) án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Hoàn trả Ngân hàng P số tiền tạm ứng án phí đã nộp là **20.000.000 đồng** theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2018/0010652 ngày 31/03/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chương Mỹ.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự, thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Án xử công khai sơ thẩm; Người đại diện của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi liên quan có mặt, có quyền kháng cáo trong hạn mười lăm ngày kể từ ngày tuyên án.

Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn mười lăm ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

Nơi nhân:

- TAND TP Hà Nội;
- VKSND huyện Chương Mỹ;
- THA huyện Chương Mỹ;
- Các đương sự;
- Lu HS, VT.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán-Chủ tọa phiên toà

Vương Đăng Khoa

HỘI THẨM NHÂN DÂN

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nơi nhân:

- TAND TP Hà Nội;
- VKSND huyện Chương Mỹ;
- THA huyện Chương Mỹ;
- Các đương sự;
- Lu HS, VT.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán-Chủ tọa phiên toà

Vương Đăng Khoa

