TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN THANH XUÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Bản án số: 27 /2025/KDTM - ST
Ngày: 29 tháng 4 năm 2025
V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN THANH XUÂN, THÀNH PHỐ HÀ NỘI
Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - *Chủ tọa phiên tòa*: Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền
Các Hội thẩm nhân dân:
1. Bà Nguyễn Thị Hồng
2. Bà Chu Thị Tuyết

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Anh Minh – Thư ký Tòa án nhân dân quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Thanh Xuân: *Bà Nguyễn Thu Phương – Kiểm sát viên.*

Trong ngày 29 tháng 4 năm 2025 tại phòng xét xử trụ sở Tòa án nhân dân quận Thanh Xuân xét xử sơ thẩm công khai vụ án Kinh doanh thương mại thụ lý số: 14/2024/TLST- KDTM ngày 27 tháng 02 năm 2024 về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 23/2025/QĐXX-ST ngày 24 tháng 3 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 33/2025/QĐST –KDTM ngày 15/4/2025; giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: **Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam (BIDV);** Trụ sở: Tháp BIDV, số 194 TQK, quận HK, thành phố Hà Nội; Đại diện theo pháp luật: ông P Đ T – Chủ tịch Hội đồng quản trị; Đại diện theo uỷ quyền: Bà C T M H – Phó giám đốc Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam theo Quyết định số 963/QĐ – BIDV ngày 25/10/2021 và Quyết định số 1730/QĐ – BIDV ngày 18/11/2021; đại diện theo uỷ quyền tham gia tố tụng: anh L H P - Trưởng phòng khách hàng doanh nghiệp 3 theo Quyết định uỷ quyền số 263 ngày 18/02/2025 và anh N H P – Chuyên viên ký kiểm soát phòng khách hàng 3 theo Văn bản uỷ quyền số 184a ngày 25/02/2024

- Bị đơn: Công ty Cổ phần đầu tư sản xuất Bê tông HB; Trụ sở: Số 9 tổ 1 khu XH, thị trấn XM, huyện CM, Hà Nội; Đại diện theo pháp luật: AnhL K G – Chủ

tịch Hội đồng quản trị kiêm giám đốc; trú tại: Đội 3 TT, thị trấn ĐN, huyện MĐ, Hà Nội.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

+ Anh Đ D N và chị N T M H; địa chỉ: Căn hộ 1707 tháp B dự án nhà ở cho CBCS – BCA tổ dân phố H 7, phường CN 1, quận BTL, Hà Nội. Số điện thoại: 0919996855

+ Anh N B V, sinh năm 1963; trú tại: thửa đất số 49 (7) tờ bản đồ số 34 địa chỉ thôn TQ, xã DX, huyện GL, Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 862440 do UBND huyện GL cấp ngày 02/7/2007, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 0188, Số QĐ 679/QĐ – UB MS 101190605. Anh V uỷ quyền cho chị N T T, sinh năm 1973, CCCD số 001173005037 theo giấy uỷ quyền số công chứng 4279 quyển số 08/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/8/2024 tại Văn phòng công chứng MĐ.

(Có mặt anh P; Vắng mặt bị đơn, anh N , chị H, chị T)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam do đại diện theo ủy quyền trình bầy:*

Ngày 05/03/2020, Công ty Cổ phần Đầu tư Sản xuất Bê tông HB đã ký Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 01/2020/12610570/HĐTD với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh TH phục vụ hoạt động kinh doanh vật liệu xây dựng của công ty với tổng hạn mức tín dụng ngắn hạn là: 5.000.000.000 đồng.

Căn cứ theo Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 01/2020/12610570/HĐTD ký ngày 05/03/2020, Khách hàng đã ký Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01/2020/12610570/HĐTD ngày 20/11/2020 và được Ngân hàng giải ngân với mục đích là bổ sung vốn phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty với số tiền là 1.400.000.000 đồng, thời hạn cho vay: 6 tháng, ngày đến hạn: 20/05/2021.

Tài sản thế chấp bảo đảm cho các khoản vay theo Hợp đồng tín dụng nêu trên là: Quyền sử dụng đất tại địa chỉ: thôn TQ, xã DX, huyện GL, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 862440; Số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 0138; Số QĐ: 679/QĐ-UB; MS: 101190605 do UBND huyện GL, thành phố Hà Nội cấp ngày 02/7/2007. Thông tin bất động sản như sau: Thửa đất số: 49(7) tờ bản đồ số: 34 địa chỉ: thôn TQ, xã DX, huyện GL, thành phố Hà Nội; Diện tích: 86 m2 (bằng chữ: tám mươi sáu mét vuông); Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng: 86 m2Sử dụng chung: 0 m2; Mục đích sử dụng: Đất ở nông thôn Thời hạn sử dụng: Lâu dài; Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất. * Nhận tặng, cho quyền sử dụng đất. Ghi chú: Giấy chứng nhận này được chuyển từ GCN QSDĐ số AD859026 đã cấp theo Quyết định số 682/QĐ-UB ngày 22/8/2005 của UBND huyện

GL.

Tài sản đảm bảo đã được ký kết hợp đồng thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số 03/2020/12610570/HĐBĐ, số công chứng 01237/2020/CCHH/HĐTC, quyển số 13 TP/CC-SCC/HĐGD do Công chứng viên văn phòng Công chứng Hồng Hà chứng nhận ngày 24/3/2020, đăng ký giao dịch bảo đảm đầy đủ ngày 25/03/2020 tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội, chi nhánh huyện GL.

Quá trình làm việc và nhắc nợ: Trước tình hình Công ty Cổ phần Đầu tư Sản xuất Bê tông HB không trả nợ, Ngân hàng TMCP Đầu Tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh TH đã thường xuyên gửi thông báo nhắc nợ trực tiếp tới đại diện pháp luật của Công ty là ông N A T và chủ sở hữu tài sản đảm bảo là ông Đ D N và bà N T M H. Việc này được thể hiện các biên bản làm việc, công văn cụ thể trong năm 2021:

- Thông báo nhắc nợ số 25/BIDV.THA-KHDN1 ngày 31/03/2021;
- Thông báo nhắc nợ số 30/BIDV.THA-KHDN1 ngày 30/06/2021;
- Thông báo nhắc nợ số 181/BIDV.THA-KHDN1 ngày 07/07/2021

Qua đó cho thấy, Ngân hàng đã rất nhiều lần liên hệ, đôn đốc, nhắc nhở phía khách hàng và bên thế chấp tài sản bằng nhiều thông báo nhắc nợ. Tuy nhiên phía Công ty Cổ phần Đầu tư Sản xuất Bê tông HB mà đại diện là ông N A T và các Bên thế chấp không hợp tác làm việc, không thực hiện đúng cam kết với Ngân hàng.

Tình hình dư nợ của các hợp đồng tín dụng nêu trên: Đến ngày 22/08/2023, khoản vay nêu trên còn dư nợ quá hạn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam với tổng nghĩa vụ là 1.850.235.378 đồng, trong đó: + Dư nợ gốc: 1.399.334.355 đồng, + Dư nợ lãi trong hạn: 316.467.349 đồng, + Lãi phạt quá hạn: 134.433.674 đồng.

Tình hình dư nợ quá hạn của Công ty Cổ phần Đầu tư sản xuất Bê tông HB tồn đọng kéo dài gây rất nhiều khó khăn đến hoạt động của Ngân hàng. Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của mình, Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam kính đề nghị Tòa án nhân dân quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội xem xét giải quyết:

1. Buộc Công ty Cổ phần Đầu tư Sản xuất Bê tông HB phải thanh toán (ngay; hoặc theo lịch thanh toán cụ thể do các bên thỏa thuận) cho BIDV toàn bộ số tiền nợ gốc, nợ lãi, lãi phạt, phí phát sinh theo Hợp đồng tín dụng số 01/2020/12610570/HĐTD ký ngày 05/03/2020 (tạm tính đến ngày 22/08/2023) là: 1.850.235.378 đồng *(bằng chữ: Một tỷ, tám trăm năm mươi triệu, hai trăm ba mươi lăm ngàn, ba trăm bảy mươi tám đồng)*, trong đó dư nợ gốc là: 1.399.334.355 đồng và toàn bộ lãi, lãi phạt và phí phát sinh cho đến khi Công ty Cổ phần Đầu tư Sản xuất Bê tông HB thực hiện xong toàn bộ nghĩa vụ đối với BIDV Chi nhánh Thái Hà;

2. Trường hợp Công ty Cổ phần Đầu tư Sản xuất Bê tông HB không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ, yêu cầu Tòa án tuyên BIDV có quyền chủ động hoặc yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý đối với tài sản bảo đảm là: Bất động sản tại địa chỉ: thôn TQ, xã DX, huyện GL, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất số AD 862440; Số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 0138; Số QĐ: 679/QĐ-UB; MS: 101190605 do UBND huyện GL, thành phố Hà Nội cấp ngày 02/7/2007.

3. Trường hợp sau khi xử lý tài sản bảo đảm không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho BIDV Chi nhánh TH thì Công ty Cổ phần Đầu tư Sản xuất Bê tông HB phải tiếp tục chịu trách nhiệm trả số nợ còn lại cho Ngân hàng

Về án phí, đề nghị Tòa án giải quyết bị đơn chịu toàn bộ án phí.

Ngoài yêu cầu trên, nguyên đơn không yêu cầu Tòa án giải quyết yêu cầu gì khác.

** Bị đơn Công ty Cổ phần đầu tư sản xuất bê tông HB do anhL K G – Giám đốc là đại diện theo pháp luật tại đơn xin vắng mặt trình bầy:* Xác nhận số dư thanh lý hợp đồng tín dụng theo Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam là đúng; anh Giang xin được vắng mặt tại Toà trong tất cả các giai đoạn tố tụng từ hoà giải, thẩm định đến xét xử.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Đ D N và chị N T M H tại các bản khai trình bầy:*

Hợp đồng thế chấp mà vợ chồng tôi ký bảo đảm cho Công ty Cổ phần đầu tư sản xuất bê tông HB theo Hợp đồng thế chấp số 03/2020/12610570/HĐBĐ, số công chứng 01237/2020/CCHH/HĐTC, quyển số 13 TP/CC-SCC/HĐGD do Công chứng viên văn phòng Công chứng HH chứng nhận ngày 24/3/2020. Tài sản thế chấp là: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 862440; Số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 0138; Số QĐ: 679/QĐ-UB; MS: 101190605 do UBND huyện GL, thành phố Hà Nội cấp ngày 02/7/2007 để đảm bảo cho khoản vay của Công ty Cổ phần đầu tư sản xuất bê tông HB tại BIDV. Việc ký hợp đồng này là tự nguyện. Nay BIDV khởi kiện tôi đồng ý hoà giải nếu bên mua lại tài sản bảo đảm do BIDV giới thiệu thực hiện đầy đủ yêu cầu của tôi gồm: tất toán khoản vay do tài sản của tôi đảm bảo và trả lại tôi 1 tỷ đồng, ký các cam kết cá nhân khác. Nếu không tôi đồng ý để các bên để các bên liên quan xử lý tài sản của tôi theo quy định của pháp luật: tôi đồng ý phát mại tài sản.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh N B V do chị N T T chưa có lời khai tại Toà.*

Tại phiên tòa:

** Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị Tòa án:*

1. Công ty Cổ phần đầu tư sản xuất bê tông HB thực hiện ngay nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam tổng số dư nợ gốc, lãi đến ngày 29/4/2025 là: 2.150.852.536 đồng, trong đó: + Dư nợ gốc: 1.399.334.355 đồng, + Dư nợ lãi: 516.878.865 đồng; + lãi phạt quá hạn: 234.639.316 đồng.

Và tiếp tục chịu lãi, phí phạt phát sinh từ ngày 30/4/2025 theo mức lãi suất quá

hạn thoả thuận tại Hợp đồng tín dụng và quy định của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam đến khi đến khi Công ty Cổ phần đầu tư sản xuất bê tông HB thanh toán dứt điểm nợ vay cho Ngân hàng.

2. Trường hợp Công ty Cổ phần đầu tư sản xuất bê tông HB không thực hiện trả nợ ngay cho Ngân hàng theo yêu cầu tại điểm 1 trên thì Ngân hàng có quyền đề nghị cơ quan thi hành án kê biên và phát mại tài sản bảo đảm sau để thu hồi nợ: Bất động sản tại địa chỉ: thôn TQ, xã DX, huyện GL, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 862440; Số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 0138; Số QĐ: 679/QĐ-UB; MS: 101190605 do UBND huyện GL, thành phố Hà Nội cấp ngày 02/7/2007.

3. Trường hợp sau khi xử lý tài sản bảo đảm không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thì Công ty Cổ phần đầu tư sản xuất bê tông HB phải tiếp tục chịu trách nhiệm trả số nợ còn lại cho Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam

* Vị đại diện Viện kiểm sát quận Thanh Xuân tham gia phiên tòa có ý kiến:

Về tố tụng: Quá trình tiến hành tố tụng giải quyết vụ án từ khi thụ lý cho đến phiên tòa xét xử ngày hôm nay Thẩm phán và Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa đã tiến hành tố tụng theo đúng các trình tự thủ tục mà bộ luật tố tụng dân sự quy định, nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan cơ bản đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định tại Điều 70, 71, 72, 73 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Căn cứ Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm b khoản 1 Điều 39, Điều 200, 227, 228 BLTTDS 2015; Căn cứ Điều 117, 119, 317, 319 Bộ luật Dân sự 2015; Căn cứ điều 90, 91, 94, 95, 98 Luật các tổ chức tín dụng; Căn cứ khoản 1 Điều 122 Luật nhà ở 2014; Căn cứ điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai 2013; Căn cứ Điều 54 Luật công chứng 2014; Căn cứ Nghị định 21/2021/NĐ – CP ngày 19/3/2021 của Chính phủ quy định thi hành BLDS về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ; Căn cứ Nghị quyết 326 ngày 30/12/2016 của UBTV Quốc Hội khóa 14 và Danh mục án phí, lệ phí kèm theo.

Đề nghị HĐXX tuyên:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam đối với Công ty Cổ phần đầu tư sản xuất bê tông HB

- Buộc bị đơn là Công ty Cổ phần đầu tư sản xuất bê tông HB phải thanh toán cho ngân hàng BIDV số tiền nợ tạm tính đến ngày 29/4/2025 là: 2.150.852.536 đồng, trong đó: + Dư nợ gốc: 1.399.334.355 đồng, + Dư nợ lãi: 516.878.865 đồng; + lãi phạt quá hạn: 234.639.316 đồng

- Trong trường hợp bị đơn không thực hiện được nghĩa vụ thanh toán nợ theo các Hợp đồng tín dụng đã ký kết thì Ngân hàng BIDV có quyền yêu cầu cơ quan Thi

hành án có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mại các tài sản bảo đảm của khoản vay để thu hồi nợ cho Ngân hàng theo các Hợp đồng thế chấp đã ký kết. Nếu số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì bên vay vốn vẫn phải có nghĩa vụ tiếp tục trả hết khoản nợ cho Ngân hàng. Tài sản bảo đảm là Bất động sản tại địa chỉ: thôn TQ, xã DX, huyện GL, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 862440; Số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 0138; Số QĐ: 679/QĐ-UB; MS: 101190605 do UBND huyện GL, thành phố Hà Nội cấp ngày 02/7/2007.

- Án phí: + Bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật; + Hoàn trả nguyên đơn tiền tạm ứng án phí đã nộp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] **Về tố tụng:**

1. Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam được cấp giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần mã số doanh nghiệp 0100150619 do Sở kế hoạch đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần thứ nhất ngày 03/4/1993 và thay đổi lần thứ 26 ngày 06/10/2021, là tổ chức chuyên kinh doanh tài chính, tín dụng và các dịch vụ tiền tệ theo quy định của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam nên tranh chấp phát sinh giữa Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam với Công ty Cổ phần đầu tư sản xuất bê tông HB là tranh hợp đồng tín dụng được quy định tại khoản 1 Điều 30 Bộ luật tố tụng dân sự.

Hợp đồng tín dụng hạn mức 01/2020/12610570/HĐTD ngày 05/3/2020 được ký kết giữa Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam chi nhánh Thái Hà và Cổ phần đầu tư sản xuất bê tông HB. Hiện nay Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam chi nhánh Thái Hà có địa chỉ toà nhà Golden Palm, tầng 1 và tầng 2, số 21 L V L, phường NC, quận TX, Hà Nội, nguyên đơn lựa chọn giải quyết tại Tòa án nhân dân quận Thanh Xuân theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 40 Bộ luật tố tụng dân sự *"Nếu tranh chấp phát sinh từ hoạt động của chi nhánh tổ chức thì nguyên đơn có thể yêu cầu Tòa án nơi tổ chức có trụ sở hoặc nơi tổ chức có chi nhánh giải quyết"* là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật. Tòa án nhân dân quận Thanh Xuân thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền quy định.

2. Sự có mặt vắng mặt của đương sự: trong tất cả các giai đoạn tố tụng tại Tòa nguyên đơn có mặt đầy đủ. Bị đơn Cổ phần đầu tư sản xuất bê tông HB có đơn xin vắng mặt, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh N, chị H, chị T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử, các Quyết định hoãn phiên tòa theo quy định tại khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt người

có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Tòa án đã nhiều lần mở phiên hòa giải nhưng các đương sự không đưa ra được phương án hoà giải; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh anh Ngọc, chị Huyền vắng mặt tại các buổi hoà giải. Do đó vụ án thuộc trường hợp không tiến hành hòa giải được theo quy định tại khoản 4 Điều 207 của Bộ luật tố tụng dân sự. Tòa án đưa vụ án ra xét xử.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam, Hội đồng xét xử nhận thấy, căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ, đã được công khai chứng cứ và thẩm tra tại phiên tòa có cơ sở xác định như sau:

Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam chi nhánh TH đã ký 01 Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2020/12610570/HĐTD ngày 05/3/2020 với Công ty Cổ phần đầu tư sản xuất bê tông HB với nội dung: Ngân hàng cấp cho khách hàng hạn mức tín dụng thường xuyên với số tiền tối đa là 5 tỷ đồng, mục đích: bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh. Vì vậy, thực hiện hợp đồng, tài liệu có trong hồ sơ thể hiện Ngân hàng đã giải ngân cho đó Công ty Cổ phần đầu tư sản xuất bê tông HB qua 01 hợp đồng tín dụng cụ thể như sau: Hợp đồng tín dụng cụ thể tài khoản vay số 26882000194790 ngày 20/11/2020 với tổng số tiền vay là 1.400.000.000 đồng, thời hạn vay 06 tháng, ngày giải ngân 20/11/2020, ngày đáo hạn 20/5/2021. Lãi suất vay trong hạn 8.5%/năm, lãi suất cố định trong thời gian hiệu lực của hợp đồng; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn, lãi suất chậm trả: 10%/năm tính trên số tiền lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Ngân hàng giải ngân với mục đích thanh toán tiền hàng cho Công ty TNHH phát triển thương mại ĐG.

Hợp đồng tín dụng hạn mức và Hợp đồng cụ thể được ký kết giữa các chủ thể theo đúng quy định của pháp luật, nội dung và hình thức phù hợp với pháp luật. Các bên tự nguyện giao kết và thực hiện hợp đồng, chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc giao kết hợp đồng của mình. Tại thời điểm ký kết, các bên có đầy đủ năng lực pháp luật và năng lực hành vi dân sự nên hợp đồng là hợp pháp, các bên có nghĩa vụ thực hiện. Do Công ty Cổ phần đầu tư sản xuất bê tông HB vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam khởi kiện yêu cầu thanh toán toàn bộ nợ gốc và nợ lãi cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ là có căn cứ và đúng quy định của pháp luật.

[2.1] Về yêu cầu thanh toán nợ gốc và nợ lãi theo hợp đồng tín dụng hạn mức và các hợp đồng tín dụng cụ thể:

Quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty Cổ phần đầu tư sản xuất bê tông HB đã không thực hiện trả nợ theo như cam kết trong Hợp đồng tín dụng và các Khế ước nhận nợ dẫn đến khoản vay chuyển thành nợ quá hạn từ ngày 26/01/2021. Việc bị đơn

không trả được nợ gốc và lãi đúng thời hạn như đã thỏa thuận là vi phạm hợp đồng. Đại diện bị đơn xác nhận số dư thanh lý hợp đồng tín dụng theo Ngân hàng TMCP đầu tư phát triển Việt Nam là đúng.

Ngân hàng TMCP đầu tư phát triển Việt Nam khởi kiện yêu cầu Công ty Cổ phần đầu tư sản xuất bê tông HB phải thanh toán trả nợ gốc số tiền là 1.399.334.355 đồng**.** Số nợ gốc này đại diện Công ty Cổ phần đầu tư sản xuất bê tông HB xác nhận đúng, nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn có căn cứ, Hội đồng xét xử chấp nhận.

Về số tiền lãi: đối chiếu với bảng sao kê tính lãi ngày do Ngân hàng TMCP đầu tư phát triển Việt Nam cung cấp thì tổng dư nợ lãi tạm tính đến ngày 29.4.2025 là 751.518.181 đồng, gồm: lãi trong hạn là 516.878.865 đồng và lãi quá hạn là 234.639.316 đồng. Lãi suất tính theo hợp đồng vay cụ thể, lãi suất trong hạn các bên thoả thuận được cố định trong thời hạn hiệu lực của hợp đồng, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn. Đại diện Ngân hàng xác nhận tổng số nợ lãi được tính theo đúng sự thoả thuận như trên. Đại diện theo bị đơn xác nhận số tiền lãi trên là đúng. Hội đồng xét xử thấy, số tiền lãi được nguyên đơn tính trên số tiền nợ gốc, thời gian quá hạn nhân với lãi suất theo đúng quy định, vì vậy Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về số tiền lãi.

Căn cứ Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự về các tình tiết không phải chứng minh khi các đương sự đều thừa nhận, do đó có sơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện thanh toán nợ gốc, nợ lãi theo Hợp đồng tín dụng hạn mức và các Hợp đồng tín dụng của thể của Ngân hàng TMCP đầu tư phát triển Việt Nam đối với Công ty Cổ phần đầu tư sản xuất bê tông HB.

Dư nợ tính đến ngày 29.4.2025 của Công ty Cổ phần đầu tư sản xuất bê tông HB tổng số tiền là 2.150.852.536 đồng, trong đó: + Dư nợ gốc: 1.399.334.355 đồng, + Dư nợ lãi: 516.878.865 đồng; + lãi phạt quá hạn: 234.639.316 đồng

Công ty Cổ phần đầu tư sản xuất bê tông HB còn phải tiếp tục trả nợ lãi trên dư nợ gốc chưa trả theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng kể từ ngày tiếp theo 30.4.2025 cho đến khi trả xong số nợ gốc trên cho Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam.

[3.2] Về yêu cầu xử lý tài sản đảm bảo:

Hội đồng xét xử thấy: Nguyên đơn Ngân hàng TMCP đầu tư phát triển Việt Nam, anh Ngọc và chị Huyền đều xác nhận có ký kết các biện pháp bảo đảm là Hợp đồng thế chấp số 03/2020/12610570/HĐBĐ, số công chứng 01237/2020/CCHH/HĐTC, quyển số 13 TP/CC-SCC/HĐGD do Công chứng viên văn phòng Công chứng Hồng Hà chứng nhận ngày 24/3/2020. Tài sản đảm bảo là bất động sản tại thửa đất số 49(7) tờ bản đồ số 34 địa chỉ thôn TQ, xã DX, huyện GL, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 862440; Số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất: 0138; Số QĐ: 679/QĐ-UB; MS: 101190605 do UBND huyện GL, thành phố Hà Nội cấp ngày 02/7/2007. Việc ký kết các biện pháp bảo đảm do các bên tự nguyện, được lập thành văn bản được công chứng, tài sản đảm bảo thuộc quyền sở hữu của bên bảo đảm, đã đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật nên hợp pháp, các bên có nghĩa vụ thực hiện.

Thời điểm Tòa án giải quyết tranh chấp, theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện: thửa đất số 49(7) tờ bản đồ số 34 thôn TQ, xã DX, huyện GL, thành phố Hà Nội có vị trí thực tế là trong ngõ của ngách 533/66 thôn TQ. Thửa đất giáp 02 mặt ngõ và 02 mặt giáp nhà dân, trên đất có 01 nhà cấp 4 một tầng lợp tôn đã cũ, tiếp đến là một nhà cấp 4 lợp tôn 2 tầng đã cũ, tiếp theo là khoảng sân lợp tôn phía ngoài là cửa sắt. Ngày 30/7/2024 UBND xã DX có văn bản số 249/UBND – ĐC về việc cung cấp tài liệu, chứng cứ liên quan đến thửa đất số 49 (7) tờ bản đồ số 34 thôn TQ, xã DX, huyện GL, thành phố Hà Nội thể hiện: UBND xã không có hồ sơ tài liệu về nguồn gốc, quá trình hình thành nhà ở và tài sản gắn liền với đất nói trên. Ngày 10/02/2025 Toà án nhân dân quận Thanh Xuân đã có Thông báo giao nộp tài liệu chứng cứ số 14 cho các đương sự yêu cầu cung cấp tài liệu chứng cứ đến Hợp đồng thế chấp nhưng đến nay không có đương sự nào giao nộp tài liệu chứng cứ chứng minh cho căn nhà cấp 4 trên thửa đất 49 (7) tờ bản đồ số 34 thôn TQ, xã DX, huyện GL, thành phố Hà Nội. Đại diện nguyên đơn trình bầy ngôi nhà cấp 4 có trước thời điểm thế chấp và theo thoả thuận tại mục 3 Điều 3 của Hợp đồng thế chấp: "*Các vật phụ, trang thiết bị, tài sản đầu tư, lắp đặt thêm cho và/hoặc gắn liền với tài sản thế chấp đều thuộc tài sản thế chấp ... và Ngân hàng được quyền xử lý cho dù tài sản đó do bên thế chấp đầu tư hay cho phép bên thứ ba đầu tư*".

Vì vậy cần chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc xử lý tài sản thế chấp, trường hợp Công ty Cổ phần đầu tư sản xuất bê tông HB không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thanh toán nợ thì Ngân hàng TMCP đầu tư phát triển Việt Nam có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án tiến hành xử lý tài sản đảm bảo để thu hồi nợ là: Bất động sản tại địa chỉ: thửa đất số 49(7) tờ bản đồ số 34 thôn TQ, xã DX, huyện GL, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 862440; Số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 0138; Số QĐ: 679/QĐ-UB; MS: 101190605 do UBND huyện GL, thành phố Hà Nội cấp ngày 02/7/2007 theo theo Hợp đồng thế chấp số 03/2020/12610570/HĐBĐ, số công chứng 01237/2020/CCHH/HĐTC, quyển số 13 TP/CC-SCC/HĐGD do Công chứng viên văn phòng Công chứng Hồng Hà chứng nhận ngày 24/3/2020, tài sản đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định.

Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm không đủ thực hiện nghĩa vụ trả nợ, Công ty Cổ phần đầu tư sản xuất bê tông HB phải có nghĩa vụ trả hết nợ cho Ngân hàng.

Không chấp nhận các yêu cầu khác của các bên đương sự.

[3.3] Các vấn đề khác của vụ án: ngoài các vấn đề nêu trên trong yêu cầu khởi kiện, các đương sự không yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề nào khác

[4] Về án phí: Công ty Cổ phần đầu tư sản xuất bê tông HB phải chịu án phí có giá ngạch theo quy định của pháp luật đối với số tiền phải thanh toán cho nguyên đơn cụ thể số tiền phải thanh toán là 2.150.852.536 đồng có mức án phí là 72.000.000 đồng + 2 % x 150.852.536 đồng = 75.017.050 đồng. Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam không phải chịu án phí. Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Từ nhận định trên!

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào Điều 30; Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 146; 147; Điều 186; Điều 207; khoản 2 Điều 227; các Điều 271; 273; 278; 280 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 116, Điều 117, Điều 317, Điều 318, Điều 319, Điều 299, Điều 463, Điều 465, Điều 466, Điều 467, Điều 468, Điều 470 Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ vào Điều 90, Điều 91, Điều 94, Điều 95, Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng. Thông tư 12 ngày 14.4.2010 của Ngân hàng Nhà nước hướng dẫn các tổ chức tín dụng cho vay đối với khách hàng theo lãi suất thỏa thuận.

Căn cứ Nghị định số 75/2000/NĐ – CP ngày 08.12.2001 của Chính phủ về công chứng, chứng thực

Căn cứ Nghị định số 21/2021/NĐ – CP ngày 19/3/2021 của Chính phủ quy định thi hành bộ luật dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ

Căn cứ Nghị định 102/201//NĐ – CP ngày 01/9/2017 về đăng ký biện pháp bảo đảm.

Căn cứ Quyết định số 1627/2001/QĐ – NHNN ngày 31.12.2001 của Thống đống Ngân hàng Nhà nước về việc ban hành quy chế cho vay của Tổ chức tín dụng với khách hàng.

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam đối với Công ty Cổ phần đầu tư sản xuất bê tông HB về việc "tranh chấp hợp đồng tín dụng".

2- Buộc Công ty Cổ phần đầu tư sản xuất bê tông HB có nghĩa vụ phải trả nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2020/12610570/HĐTD ký ngày 05/03/2020 và Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01/2020/12610570/HĐTD ngày 20/11/2020 tổng tiền nợ tạm tính đến ngày 29/4/2025 là: 2.150.852.536 đồng, trong đó: + Dư nợ gốc: 1.399.334.355 đồng, + Dư nợ lãi: 516.878.865 đồng; + lãi phạt quá hạn: 234.639.316 đồng

Công ty Cổ phần đầu tư sản xuất bê tông HB tiếp tục chịu lãi phát sinh theo mức lãi suất đã thoả thuận theo hợp đồng tín dụng cụ thể kể từ ngày tiếp theo ngày 30/4/2025 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Nguyên đơn theo quyết định của Tòa án cũng được điều chỉnh cho phù hợp với điều chỉnh lãi suất của ngân hàng cho vay.

3- Trường hợp Công ty Cổ phần đầu tư sản xuất bê tông HB không trả nợ hoặc trả không đủ số nợ thì Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại tài sản đảm bảo để thu hồi nợ là: Bất động sản tại thửa đất số 49(7) tờ bản đồ số 34 thôn TQ, xã DX, huyện GL, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 862440; Số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 0138; Số QĐ: 679/QĐ-UB; MS: 101190605 do UBND huyện GL, thành phố Hà Nội cấp ngày 02/7/2007 theo Hợp đồng thế chấp số 03/2020/12610570/HĐBĐ, số công chứng 01237/2020/CCHH/HĐTC, quyển số 13 TP/CC-SCC/HĐGD do Công chứng viên văn phòng Công chứng Hồng Hà chứng nhận ngày 24/3/2020, tài sản đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định.

Trong trường hợp phải xử lý tài sản đảm bảo thì ngoài Anh V đang cư trú tại thửa đất nêu trên, những người khác đang cùng quản lý, sử dụng thửa đất đó cùng phải chuyển đi để thi hành án.

Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm không đủ thực hiện nghĩa vụ trả nợ, Công ty Cổ phần đầu tư sản xuất bê tông HB phải có nghĩa vụ trả hết nợ cho Ngân hàng.

5- Không chấp nhận các yêu cầu khác của các bên đương sự.

6- Về án phí: Công ty Cổ phần đầu tư sản xuất bê tông HB phải chịu 75.017.050 đồng án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Hoàn trả Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam số tiền tạm ứng án phí 33.700.000 đồng đã nộp tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0012897 ngày 27/02/2024 của Chi cục thi hành án dân sự quận Thanh Xuân.

7- 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 dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 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 có mặt nguyên đơn, vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Nguyên đơn có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Công ty Cổ phần đầu tư sản xuất bê tông HB, anh N, chị H, Anh V có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được tống đạt bản án hợp lệ hoặc từ ngày bản án được niêm yết.

Nơi nhận:
- TAND thành phố Hà Nội.
- VKSND quận Thanh Xuân.
- THA quận Thanh Xuân.
- Đương sự.
- Lưu

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

Nguyễn Thị Thanh Huyền