

Bản án số: 120/2024/DS-ST

Ngày: 30/7/2024

V/v: Tranh chấp phát sinh
từ hợp đồng cho thuê Kí ốt.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN LONG BIÊN - THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Anh Tuấn

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Bùi Văn Bình

Bà Lưu Thị Hà

- Thư ký phiên tòa: Ông Lưu Tuấn Long - Thư ký Tòa án nhân dân quận Long Biên, thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Long Biên, Thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Hoàng Hằng - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 7 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Long Biên, Thành phố Hà Nội xét xử công khai sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số 25/2024/TLST-DS ngày 02/02/2024 về việc "Tranh chấp phát sinh từ hợp đồng cho thuê Kí ốt" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 54/2024/QĐXXST-DS ngày 06 tháng 6 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 50/2024/QĐST-DS ngày 04 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty cổ phần H

Địa chỉ: Tòa nhà HudBuilding, số 430 đường N, phường Đ, quận L, Thành phố H.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Dũng H – Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Anh T (Có mặt).

(Văn bản ủy quyền ngày 15/11/2023)

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Hồng C

Địa chỉ: P1204, GH3, CT17 Khu đô thị V, phường H, quận L, Thành phố Hà Nội (Vắng mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ủy ban nhân dân Thành phố H

Địa chỉ : Số 12 phố L, quận H, Thành phố Hà Nội (Vắng mặt).

- Công ty cổ phần đầu tư và phát triển bất động sản H

Địa chỉ: Tầng 12 Toà nhà HUDLAND TOWER, Lô ACC7 khu dịch vụ tổng hợp L, phường H, quận H, Thành phố Hà Nội (Vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và các lời khai tiếp theo, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Công ty cổ phần H được Công ty cổ phần đầu tư và phát triển bất động sản H giao quản lý, khai thác tài sản Nhà nước.

Ngày 26/12/2016 Công ty H ký hợp đồng cho thuê Ki ốt thương mại với bà Nguyễn Thị Hồng C. Theo hợp đồng, Công ty H cho bà C thuê diện tích 137m²; Địa điểm: Ki ốt số 3, nhà GH3, khu nhà ở chung cư cao tầng Green House, lô đất CT17 khu đô thị V, quận L, Thành phố Hà Nội; Mục đích thuê: Kinh doanh dịch vụ chăm sóc sức khoẻ cộng đồng; Thời hạn thuê 05 năm kể từ ngày 01/12/2016; Giá thuê: 90.000 đồng/m²; Tổng tiền thuê 01 tháng: 12.330.000 đồng.

Năm 2018 hai bên ký phụ lục hợp đồng số 01 về việc điều chỉnh đơn giá thuê hàng tháng là 99.000 đồng/m², tổng tiền thuê 01 tháng là 13.563.000 đồng.

Do yêu cầu về việc thu hồi mặt bằng để bàn giao cho Thành phố H, ngày 15/3/2022, Công ty H và bà Nguyễn Thị Hồng C đã ký biên bản thanh lý hợp đồng với nội dung: Hai bên thống nhất ký thanh lý trước hạn hợp đồng; Bà C phải thanh toán cho Công ty H 165.220.000 tiền thuê Ki ốt đồng thời bà C có trách nhiệm bàn giao mặt bằng, thanh toán công nợ cho Công ty H chậm nhất đến ngày 31/3/2022. Tuy nhiên bà C không thanh toán số tiền còn nợ.

Công ty H yêu cầu Toà án giải quyết buộc bà Nguyễn Thị Hồng C phải thanh toán số tiền còn nợ.

Tại phiên tòa:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt lần thứ hai tại phiên tòa.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Long Biên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước khi Hội đồng xét xử nghị án đảm bảo thẩm quyền và xác định đúng quan hệ tranh chấp.

Về nội dung: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Đây là vụ án tranh chấp phát sinh từ hợp đồng thuê Ki ốt được quy định tại Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn và nơi thực hiện hợp đồng đều có địa chỉ tại quận Long Biên, Thành phố Hà Nội. Theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Long Biên.

Tòa án đã tiến hành tổng đạt, niêm yết các văn bản tố tụng đối với bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhưng bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa. Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về yêu cầu khởi kiện:

Theo Quyết định số 3819/QĐ-UB ngày 18/6/2004 của Ủy ban nhân dân Thành phố H về việc thu hồi 1.980.233m² đất tại các phường Việt Hưng, Giang Biên, Thượng Thanh, Đức Giang giao cho Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị để đầu tư xây dựng khu đô thị mới Việt Hưng; Hợp đồng số 283/HĐ-HUD ngày 24/12/2008 về việc thực hiện đầu tư xây dựng và kinh doanh công trình tại lô đất CT17 thuộc dự án khu đô thị Việt Hưng; Hợp đồng dịch vụ số 604/HDDV-HL ngày 24/7/2012 và các phụ lục hợp đồng giữa HUDLAND và Công ty H về việc thực hiện gói thầu quản lý vận hành khu chung cư Green House; Hợp đồng ủy quyền khai thác kinh doanh diện tích tầng 1 tại dự án CT17 Việt Hưng xác định Công ty H có quyền khai thác, cho thuê Ki ốt tại khu nhà ở chung cư cao tầng Green House, lô đất CT17 khu đô thị V.

Ngày 26/12/2016 Công ty H ký hợp đồng cho thuê Ki ốt thương mại với bà Nguyễn Thị Hồng C. Theo hợp đồng, Công ty H cho bà C thuê diện tích 137m²; Địa điểm: Ki ốt số 3, nhà GH3, khu nhà ở chung cư cao tầng Green House, lô đất CT17 khu đô thị V, quận L, Thành phố Hà Nội.

Ngày 23/4/2022, Công ty H và bà Nguyễn Thị Hồng C đã ký biên bản thanh lý hợp đồng.

Xét thấy nội dung và hình thức hợp đồng thuê Ki ốt thương mại phù hợp với quy định của pháp luật. Hợp đồng được các bên ký kết trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, vì vậy xác định là hợp đồng hợp pháp có hiệu lực thi hành với các bên. Tại biên bản thanh lý hợp đồng, bà C ký xác nhận về số tiền còn phải thanh toán. Do đó yêu cầu của nguyên đơn về số tiền mà bị đơn còn nợ là đúng quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

[3] Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền phải thanh toán.

Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 146, 147, 227, 228, 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 398, 399, 400, 401, 468 Bộ luật dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần H đối với bà Nguyễn Thị Hồng C.

Buộc bà Nguyễn Thị Hồng C phải trả Công ty cổ phần H tiền thuê Ki ốt số 3, nhà GH3, khu nhà ở chung cư cao tầng Green House, lô đất CT17 khu đô thị V, quận L, Thành phố Hà Nội với số tiền 165.220.000 (Một trăm sáu mươi lăm triệu hai trăm hai mươi ngàn) đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

Bà Nguyễn Thị Hồng C phải chịu 8.261.000 (Tám triệu hai trăm sáu mươi một ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả Công ty cổ phần H số tiền 4.130.000 (Bốn triệu một trăm ba mươi ngàn) đồng tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai số 18488 ngày 25 tháng 01 năm 2024 của Chi cục thi hành án dân sự quận Long Biên.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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 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.

Công ty cổ phần HUDLAND thương mại & dịch vụ có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Bị đơn, Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày được tổng đạt bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

- Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội;
- Viện kiểm sát nhân dân quận Long Biên;
- Chi cục Thi hành án dân sự quận Long Biên;
- Đương sự;
- Lưu VP, HS.

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trần Anh Tuấn

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội;
- Viện kiểm sát nhân dân quận Long Biên;
- Chi cục Thi hành án dân sự quận Long Biên;

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

- Dương sự;
- Lưu VP, HS.

Trần Anh Tuấn

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

BÁO CÁO XÉT XỬ VỤ ÁN KINH DOANH THƯƠNG MẠI

Kính gửi: Lãnh đạo Tòa án nhân dân quận Đống Đa

Tôi là Trần Anh Tuấn, Thẩm phán

Báo cáo vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 41/2022/TLST-KDTM ngày 16/5/2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng", giữa các đương sự:

- 1. Nguyên đơn: Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng**
- 2. Bị đơn: Công ty TNHH Sơn Phúc**
- 3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ông Bùi Ngọc Sơn, ông Nguyễn Quốc Cường**

NỘI DUNG VỤ ÁN

Ngày 09/10/2018 Công ty TNHH Sơn Phúc và Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng ký hợp đồng cho vay số 011018-5107984-01-SME. Theo hợp đồng, Ngân hàng cho Công ty vay số tiền hạn mức 1.000.000.000 đồng

Ngày 09/10/2018 ông Bùi Ngọc Sơn và Ngân hàng đã ký hợp đồng bảo lãnh số 5107984/HĐBL/VPBANK-01-SME. Ngày 09/10/2018 ông Nguyễn Quốc Cường và Ngân hàng đã ký hợp đồng bảo lãnh số 5107984/HĐBL/VPBANK-02-SME. Theo hợp đồng bảo lãnh, ông Sơn và ông Cường đồng ý bằng toàn bộ tài sản của mình bảo lãnh vô điều kiện và không huỷ ngang cho bên được bảo lãnh toàn bộ nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng cho vay số 011018-5107984-01-SME ngày 09/10/2018.

Quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận.

Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc Công ty phải thanh toán toàn bộ

số tiền còn nợ; Tiếp tục tính lãi, phạt chậm trả lãi theo thỏa thuận của hợp đồng tín dụng; Trường hợp Công ty không trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên, phát mại tài sản thuộc quyền sở hữu của Công ty, ông Bùi Ngọc Sơn, ông Nguyễn Quốc Cường để thu hồi nợ.

Thẩm phán đề xuất:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

Về án phí : Bị đơn phải chịu án phí KDTM

Người báo cáo

Trần Anh Tuấn

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
----- ★ ★ ★ -----

BÁO CÁO
XÃT XỬ VỤ ÁN KINH DOANH THƯƠNG MẠI

Kính gửi: lãnh đạo Tòa án nhân dân quận Đống Đa

Tôi là: Trần Anh Tuấn, thẩm phán

Xin báo cáo vụ án Kinh doanh thương mại sơ thẩm thụ lý số 139/2020/TLST-KDTM ngày 17/11/2020 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" giữa:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng

2. Bị đơn: Công ty TNHH Đá Trường Gia

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ông Trần Hữu Trường

Nội dung vụ án

Ngày 21/6/2018 Công ty TNHH Đá Trường Gia (Sau đây viết tắt là Công ty) và Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (Sau đây viết tắt là Ngân hàng) ký hợp đồng cho vay hạn mức số 200618-4802701-01-SME. Theo hợp đồng, Ngân hàng cho Công ty vay số tiền hạn mức 1.000.000.000 đồng, mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động cho hoạt động kinh doanh, thời hạn vay 12 tháng.

Ngày 21/6/2018 ông Trịnh Hữu Trường và Ngân hàng đã ký hợp đồng bảo lãnh số 200618-4802701/HĐBL/VPBANK. Theo hợp đồng, ông Trường đồng ý bằng toàn bộ tài sản của mình bảo lãnh vô điều kiện và không huỷ ngang cho bên được bảo lãnh toàn bộ nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng cho vay hạn mức số số 200618-4802701-01-SME ngày 21/6/2018.

Thực hiện hợp đồng, Ngân hàng đã giải ngân cho Công ty thông qua 04 khế ước nhận nợ:

- Khế ước nhận nợ số 210618 ngày 21/6/2018: Số tiền vay 1.000.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất 21,9%/năm;

- Khế ước nhận nợ số 220818 ngày 22/8/2018: Số tiền vay 165.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất 24,9%/năm;

- Khế ước nhận nợ số 280918 ngày 28/9/2018: Số tiền vay 95.040.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất 25,2%/năm, điều chỉnh 03 tháng 1 lần + biên độ 9%;

- Khế ước nhận nợ số 251018 ngày 25/10/2018: Số tiền vay 99.990.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất 25,2%/năm.

Quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận. Ngày Ngân hàng đã chuyển toàn bộ khoản nợ của Công ty sang nợ quá hạn.

Tính đến ngày 28/6/2021 Công ty còn nợ Ngân hàng số tiền 1.403.031.670 đồng trong đó nợ gốc là 622.941.213 đồng, nợ lãi là 683.167.503 đồng, phạt chậm trả lãi là 96.922.503 đồng.

Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc Công ty phải thanh toán toàn bộ số tiền còn nợ; Tiếp tục tính lãi, phạt chậm trả lãi theo thỏa thuận của hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ; Trường hợp Công ty không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xác minh, kê biên, phát mại tài sản thuộc quyền sở hữu của Công ty và ông Trịnh Hữu Trường để thu hồi nợ.

y 21/6/2018 Công ty TNHH Đá Trường Gia (Sau đây viết tắt là Công ty) và Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (Sau đây viết tắt là Ngân hàng) ký hợp đồng cho vay hạn mức số 200618-4802701-01-SME. Theo hợp đồng, Ngân hàng cho Công ty vay số tiền hạn mức 1.000.000.000 đồng, mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động cho hoạt động kinh doanh, thời hạn vay 12 tháng.

Ngày 21/6/2018 ông Trịnh Hữu Trường và Ngân hàng đã ký hợp đồng bảo lãnh số 200618-4802701/HĐBL/VPBANK. Theo hợp đồng, ông Trường đồng ý bằng toàn bộ tài sản của mình bảo lãnh vô điều kiện và không huỷ ngang cho bên được bảo lãnh toàn bộ nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng cho vay hạn mức số số 200618-4802701-01-SME ngày 21/6/2018.

Thực hiện hợp đồng, Ngân hàng đã giải ngân cho Công ty thông qua 04 khế ước nhận nợ:

* Ngày 15/9/2010 Công ty cổ phần công nghệ Tinh hoa Châu Á (Sau đây viết tắt là Công ty) và Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (Sau đây viết tắt là Ngân hàng) ký hợp đồng tín dụng số LD1025700023. Theo hợp đồng, Ngân hàng cho Công ty vay số tiền 300.000.000 đồng, mục đích vay: Thanh toán tiền mua xe ô tô, thời hạn vay 36 tháng, lãi suất vay

Tài sản đảm bảo cho khoản vay là ô tô nhãn hiệu Toyota Yaris, biển kiểm soát 31F-4229 thuộc quyền sở hữu, sử dụng của Công ty.

Ngân hàng đã giải ngân cho Công ty số tiền 300.000.000 đồng thông qua khế ước nhận nợ số LD1025700023 ngày 15/9/2010

* Ngày 01/3/2011 Công ty cổ phần công nghệ Tinh hoa Châu Á (Sau đây viết tắt là Công ty) và Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (Sau đây viết tắt là Ngân hàng) ký hợp đồng tín dụng hạn mức số LD1106000120/ LD1106100199. Theo hợp đồng Ngân hàng cho Công ty vay 30.000.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng, mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động kinh doanh, lãi suất vay quy định theo từng khế ước nhận nợ.

Tài sản đảm bảo cho khoản vay là:

- Căn hộ 101 và 201 nhà C1 tập thể Vĩnh Hồ, phường Thịnh Quang, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội, tổng diện tích 38,8 m². Giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10109355479 do UBND Thành phố Hà Nội cấp ngày 05/6/2003 cho ông Trần Bình Thuận và bà Vũ Thị Hòa.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 55, tờ bản đồ số 00, diện tích 103 m², địa chỉ: Số 24 ngõ 19 đường Thanh Bình, phường Mộ Lao, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 167540 do UBND quận Hà Đông cấp ngày 01/12/2010 cho ông Trần Bình Thuận.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số ..., tờ bản đồ số, diện tích....., địa chỉ: Số 56 ngõ 203 Tôn Đức Thắng, phường Hàng Bột, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10109092802 do UBND quận Đống Đa cấp ngày 28/10/2003 cho ông Trần Bình Thuận và bà Vũ Thị Hòa.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 86, tờ bản đồ số 5, diện tích 229 m², địa chỉ: Xã Tây Mỗ, huyện Từ Liêm, Thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 432663 do UBND huyện Từ Liêm cấp ngày 16/12/2003 cho hộ gia đình ông Lưu Đức Tuyển, sang tên cho ông Trần Bình Thuận ngày 02/12/2010.

- Căn hộ số 15 Đường Thành, phường Cửa Đông, quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội, diện tích 17,1 m². Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10105255065 do UBND Thành phố Hà Nội cấp ngày 16/10/2000 cho ông Nguyễn Đức Thành và bà Trần Thị Tuyết Trinh.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 181, 182, tờ bản đồ số 35, địa chỉ: Xã Tây Mỗ, huyện Từ Liêm, Thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 169029 do UBND huyện Từ Liêm cấp ngày 28/11/2011 cho ông Nguyễn Đức Tiến.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 25, tờ bản đồ số....., địa chỉ: Số 38/198 Lê Trọng Tấn, phường Khương Mai, quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 101110511837 do UBND Thành phố Hà Nội cấp ngày 06/10/2003 cho ông Thiệu Nhật Tinh và bà Bùi Thị Thanh.

Thực hiện hợp đồng, Ngân hàng đó giải ngân 30.000.000.000 đồng cho Công ty thông qua 16 khế ước nhận nợ:

Tính đến ngày 11/10/2012 Công ty còn nợ Ngân hàng số tiền 35.972.308.518 đồng trong đó nợ gốc là 30.164.000.000 đồng, nợ lãi là 4.391.937.923 đồng, phạt chậm trả lãi là 1.416.370.595 đồng.

Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc Công ty phải thanh toán toàn bộ số tiền còn nợ; Tiếp tục tính lãi theo thỏa thuận của hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ; Trường hợp Công ty không trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên, phát mại tài sản đảm bảo để thu hồi nợ.

Tại bản tự khai, Công ty trình bày: Công ty có ký 02 hợp đồng tín dụng với Ngân hàng để vay tiền. Do kinh tế khó khăn nên Công ty chưa thanh toán được khoản nợ. Công ty đề nghị Ngân hàng cho thêm thời gian để tìm phương án trả nợ.

Tại bản tự khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Thiệu Nhật Tinh, bà Bùi Thị Thanh trình bày: Ông, bà thống nhất dùng tài sản thuộc quyền sở hữu là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 25, tờ bản đồ

số....., địa chỉ: Số 38/198 Lê Trọng Tấn, phường Khương Mai, quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội để đảm bảo cho khoản vay của Công ty. Ông đề nghị Ngân hàng cho ông trả tiền và Giải chấp tài sản trên.

Ông Nguyễn Đức Thành và bà Trần Thị Tuyết Trinh trình bày: Ông, bà thống nhất dùng tài sản thuộc quyền sở hữu của mình là căn hộ số nhà 15 Đường Thành, phường Cửa Đông, quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội thế chấp cho Ngân hàng để đảm bảo cho khoản vay của Công ty. Ông, bà sẽ trả tiền và đề nghị Ngân hàng giải chấp tài sản trên.

Ông Trần Bình Thuận, bà Vũ Thị Hòa trình bày: Ông, bà có ký hợp đồng thế chấp tài sản với Ngân hàng để đảm bảo cho khoản vay của Công ty. Tài sản thế chấp là căn hộ 101 và 201 nhà C1 tập thể Vĩnh Hồ, phường Thịnh Quang, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội. Ông, bà đề nghị sẽ đưa tài sản khác thế chấp cho Ngân hàng thay thế cho tài sản trên.

Ông Nguyễn Đức Tiến trình bày: Ông có ký hợp đồng thế chấp với Ngân hàng để đảm bảo cho khoản vay của Công ty. Tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 181,182, tờ bản đồ số 35, địa chỉ: Xã Tây Mỗ, huyện Từ Liêm, Thành phố Hà Nội. Do Công ty khó khăn nên ông đề nghị Ngân hàng bán tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Ông Lưu Đức Tuyển trình bày: Ông đồng ý cho chị Trần Thị Nguyệt mượn tài sản là nhà đất của ông để vay tiền làm ăn. Ông cùng vợ và 2 con lập hợp đồng ủy quyền cho chị Nguyệt nhưng có thỏa thuận miệng là chị Nguyệt chỉ được vay 1 tỷ đồng. Ông cho rằng tài sản đang thế chấp cho Ngân hàng được cấp cho hộ gia đình ông trong đó có anh Phạm Văn Huy, tuy nhiên hợp đồng ủy quyền cho chị Nguyệt không có chữ ký của anh Huy. Ông đề nghị xem xét.

Chị Trần Thị Nguyệt khai chị có mượn nhà đất của ông Tuyển để vay tiền chị Trần Thị Kim Xuân. Chị có ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất với chị Xuân nhưng chỉ nhằm mục đích vay tiền. Chị đề nghị Tòa án để chị trả chị Xuân tiền vay và trả lại tài sản cho ông Tuyển.

Chị Trần Thị Kim Xuân khai : Chị có mua bán nhà đất với chị Trần Thị Nguyệt. Khi mua chị đã kiểm tra thấy chị Nguyệt có giấy ủy quyền cho chị Nguyệt nên chị mới mua. Việc mua bán đã làm đầy đủ thủ tục và đã sang tên chị. Chị khẳng định chị không cho chị Nguyệt vay tiền mà chỉ mua bán nhà đất với chị Nguyệt

Ông Lưu Đức Tuyển có đơn yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng ủy quyền của ông với chị Nguyệt và các hợp đồng chuyển nhượng nhà đất của ông và hợp đồng thế chấp

Quá trình giải quyết vụ án, Công ty đã thanh toán cho Ngân hàng số tiền nợ của hợp đồng tín dụng số LD1025700023 ngày 15/9/2010. Ngân hàng đã giải chấp cho công ty tài sản thế chấp là chiếc xe ô tô Toyota Yaris, biển kiểm soát 31F-4229.

Ngân hàng giải chấp tài sản thế chấp ở 15 Đường Thành và thửa đất số 181,182 xã Tây Mỗ, huyện Từ Liêm và có đơn xin rút 1 phần yêu cầu khởi kiện

Thẩm phán đề xuất :

- Về yêu cầu khởi kiện đòi với số tiền nợ gốc:

Căn cứ hợp đồng tín dụng, Ngân hàng đó cho giải ngân cho Công ty vay 30.000.000.000 đồng theo 16 kế ước nhận nợ. Do đó chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng về số tiền nợ gốc.

- Đối với yêu cầu tính lãi: hợp đồng tín dụng và kế ước nhận nợ quy định về lãi suất cho vay, lãi suất quá hạn, cách thức tính lãi. Quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận. Ngân hàng đã chuyển toàn bộ khoản vay sang nợ quá hạn là đúng quy định của hợp đồng tín dụng đó ký kết. Do đó yêu cầu về khoản nợ lãi là phụ hợp với quy định của pháp luật và được chấp nhận.

Do vậy cần buộc ụng Cường, bà Hạnh phải trả cho Ngân hàng số tiền cũn nợ.

- Đối với yêu cầu độc lập của người liên quan: Thời điểm ký hợp đồng ủy quyền, anh Phạm Văn Huy chưa đủ 15 tuổi nên theo quy định tại Điều 109 BLDS hợp đồng ủy quyền có hiệu lực pháp luật. Do đó không chấp nhận yêu cầu của opong Tuyền

Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí KDTM.

Ông Tuyền phải chịu án phí do yêu cầu độc lập không được chấp nhận

Người báo cáo

Trần Anh Tuấn