

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
QUẬN CẦU GIẤY
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Bản án số: 30/2024/KDTM-ST

Ngày 16 tháng 8 năm 2024.

V/v tranh chấp Hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN QUẬN CẦU GIẤY, THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa : Bà Đỗ Ngọc Thùy.

Các Hội thẩm nhân dân : Ông Đỗ Quang Khánh

Bà Nguyễn Thị Tâm

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Kim Yến – Thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Cầu Giấy tham gia phiên tòa.

Ông Nghiêm Đình Trọng – Kiểm sát viên.

Trong ngày 16 tháng 8 năm 2024, tại Trụ sở Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 49/2022/TLST-KDTM ngày 16 tháng 5 năm 2022 về việc “Tranh chấp Hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 128/2024/QĐXX-ST ngày 12 tháng 7 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 109/2024/QĐHPT ngày 30 tháng 7 năm 2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP A.

Trụ sở: Tầng 1,2,3 Tòa nhà G, số C, phố H, phường Ô, quận Đ, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đào Mạnh K - Chức danh: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Q - Chức danh: Trưởng Ban xử lý nợ. Theo Giấy ủy quyền số 16/UQ-HĐQT 22 ngày 12/10/2022.

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng:

1. Ông Lê Quyết T - Chuyên viên xử lý nợ.

2. Ông Vũ Quý Đ – Nhân viên xử lý nợ.

Theo Giấy ủy số 480-1/UQ-TGD.24 ngày 03/6/2024.

(Ông **T** có mặt tại phiên tòa)

Bị đơn: Công ty TNHH C.

Trụ sở đăng ký kinh doanh: Số 30, ngõ 144, phường Mai Dịch, quận Cầu Giấy,

Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Trần Bách D** - Chức danh: Giám đốc.

Chỗ ở: Phòng 508 B2, **Tập thể Đ**, phường M, quận C, Thành phố Hà Nội.

(Ông **D** vắng mặt tại phiên tòa)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị Hải Y, sinh năm 1980.

Chứng minh nhân dân số: 111781769 do **Công an H1** cấp ngày 13/11/2012.

Địa chỉ: **Tổ I, tập thể V, phường M, quận C, Thành phố H (số nhà C, ngõ A, phố M).**

(Bà **Y** vắng mặt tại phiên tòa).

2. Ông Đậu An T1, sinh năm 1979.

Chứng minh nhân dân số: 011970303.

Địa chỉ: **Tổ I, tập thể V, phường M, quận C, Thành phố H (số nhà C, ngõ A, phố M).**

(Ông **T1** xin vắng mặt tại phiên tòa).

3. Bà Lê Thị Bích L, sinh năm 1948.

Địa chỉ: **Xóm F, xã Y, huyện T, Thành phố Hà Nội.**

(Bà **L** xin vắng mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Tại đơn khởi kiện và các lời khai tại Tòa án, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn **Ngân hàng TMCP A** (viết tắt là **A1**) trình bày về yêu cầu khởi kiện như sau:*

Ngân hàng TMCP A (viết tắt là **A1**) cùng với **Công ty Cổ phần C** (sau này đổi thành **Công ty TNHH C** – viết tắt là **Công ty C**) ký Hợp đồng tín dụng số 0208/2013/11/HĐTD-NH.II.116 ngày 02/08/2013. Theo đó, **A1** cho **Công ty Cổ phần C** vay tiền các nội dung cụ thể như sau:

Số tiền vay: 600.000.000 đ (Sáu trăm triệu đồng)

Mục đích vay: Thanh toán tiền mua hàng.

Thời gian vay: 05 tháng từ ngày 02/08/2013 đến 02/01/2014

Lãi suất vay: theo giấy nhận nợ.

Đề bảo đảm nghĩa vụ trả nợ cho Hợp đồng tín dụng 0208/2013/11/HĐTD-

NH.II.16 ngày 02/08/2013, Công ty C cùng với bà Y (khi đó là người đại diện theo pháp luật của Công ty C) đã ký hợp đồng thế chấp số công chứng 3972.2013/HĐTC-Quyền số 01-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/07/2013 tại Phòng C1 thành phố Hà Nội. Theo đó, bà Y đã thế chấp tài sản là Quyền sử dụng 108,2 m² đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 116 (4), tờ bản đồ số 05, địa chỉ: Xã Y, huyện T, Hà Nội theo Giấy chứng nhận QSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 483385, số vào sổ cấp GCN: 5503/2010/UBTK/CH00103 do UBND huyện T cấp ngày 13/08/2010, đã đăng ký sang tên cho bà Nguyễn Thị Hải Y ngày 17/04/2012. Các bên đã hoàn tất thủ tục đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Văn Phòng tài nguyên và môi trường huyện T ngày 01/08/2013.

A1 đã giải ngân đúng theo nội dung trong Hợp đồng tín dụng 0208/2013/11/HDTD- NHII.116 ngày 02/08/2013, Công ty C đã thực hiện việc rút vốn vay tại A1 theo giấy nhận nợ số 0208 ngày 02/08/2013, Công ty C đã rút số tiền vay là 600.000.000 (Sáu trăm triệu đồng), thời gian vay là 5 tháng từ ngày 02/08/2013 đến ngày 02/01/2014. Lãi suất cho vay là 12,75%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn.

Trong quá trình vay vốn tại A1, Công ty C đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo các cam kết trong Hợp đồng đã ký kết với A1. Khoản nợ đã bị quá hạn từ ngày 16/03/2015, đến nay quá hạn đã 3080 ngày. Công ty C mới chỉ trả cho A1 số tiền lãi là 28.306.834 đồng. Lãi suất đang áp dụng là 12,75%. Tính đến ngày 16/8/2024, Công ty C còn nợ A1 tổng số tiền là: 11.840.957.494 đồng. Trong đó: Nợ gốc là: 599.999.127 đồng. Nợ lãi là: 1.240.958.367 đồng (trong hạn là: 6.587.500 đồng; quá hạn là: 1.234.370.867 đồng).

Công ty C đã không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho A1, vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng tín dụng được ký kết giữa hai bên, cố tình không trả nợ cho A1. Nhằm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cũng như đảm bảo việc thu hồi vốn phục vụ hoạt động kinh doanh, A1 khởi kiện Công ty C ra Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy xem xét giải quyết:

1. Buộc Công ty C phải thanh toán cho A1 tổng số tiền tạm tính đến ngày 16/8/2024 là: 11.840.957.494 đồng. Trong đó: Nợ gốc là: 599.999.127 đồng. Nợ lãi là: 1.240.958.367 đồng (trong hạn là: 6.587.500 đồng; quá hạn là: 1.234.370.867 đồng).

2. Buộc Công ty C phải chịu số tiền lãi tiếp tục phát sinh trên dư nợ gốc thực

nợ kể từ ngày 12/7/2024 theo mức lãi suất nợ quá hạn theo hợp đồng tín dụng và giấy nhận nợ cho đến khi thanh toán hết nợ cho **A1**.

3. Trong trường hợp **Công ty C** không trả được nợ, **A1** có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng 108,2 m² đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 116(4), tờ bản đồ số 05, địa chỉ: **Xã Y, huyện T, Hà Nội** theo Giấy chứng nhận QSDĐ quyền sử hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 483385, số vào sổ cấp GCN: 5503/2010/UBTK/CH00103 do **UBND huyện T** cấp ngày 13/08/2010, đã đăng kí sang tên cho bà **Nguyễn Thị Hải Y** ngày 17/04/2012 để thu hồi nợ.

Bị đơn Công ty TNHH C vắng mặt trong quá trình tố tụng nên không có ý kiến trình bày.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hải Y vắng mặt trong quá trình tố tụng nên không có ý kiến trình bày.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đậu An T1 trình bày:

Năm 2012, ông **T1** và bà **Nguyễn Thị Hải Y**, sinh năm 1980, Giám đốc **Công ty cổ phần C** là vợ chồng. Bà **Y** có mua một mảnh đất ở **xã Y, huyện T, Thành phố Hà Nội** và đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2013, bà **Y** dùng tài sản này thế chấp cho **Ngân hàng TMCP A** để đảm bảo cho khoản vay 600 triệu đồng của **Công ty C**. Do ông **T1** và bà **Y** vẫn là vợ chồng nên ông **T1** đã làm thủ tục ủy quyền cho bà **Y** được thay mặt ông **T1** và toàn quyền ký thủ tục thế chấp.

Do bà **Y** do làm ăn thua lỗ, cuối năm 2013, ông **T1** và bà **Y** ly hôn. Sau đó bà **Y** đã bỏ nhà đi trốn nợ và không biết ở đâu từ năm 2014 đến nay. Ông **T1** xác định mình không có quyền lợi gì liên quan đến mảnh đất ở **xã Y, T, Hà Nội**, vì ông **T1** đã ký từ chối tài sản và chỉ có một mình bà **Y** đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tòa án đưa ông **T1** vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông **T1** xác định không còn quyền lợi, nghĩa vụ gì với mảnh đất đó. Do công việc bận, thường xuyên đi xa nên ông **T1** đề nghị Tòa án cho ông được vắng mặt trong quá trình tố tụng, các buổi làm việc, hòa giải và tại các phiên tòa các cấp (nếu có).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Bích L trình bày.

Bà **Lê Thị Bích L** là chủ sở hữu nhà, đất thuộc thửa đất số 116 (4), tờ bản đồ số 5, địa chỉ **xã Y, huyện T, Thành phố Hà Nội**. Diện tích quyền sử dụng đất 108 m². Trên đất có xây nhà gạch 5 gian và các công trình khác. Hiện nay, bà **L** vẫn đang

quản lý, sử dụng tài sản này. Năm 2012, bà L có biết chị Nguyễn Thị Hải Y – Giám đốc Công ty C, do chị Y quen biết con trai bà là Phạm Trọng L1, con dâu thứ ba là chị H. Con trai bà vay của Y 300 triệu đồng chứ bà không vay và không được cầm tiền. Bà L nhớ có ký các giấy tờ cho Y nhưng không nhớ ký giấy tờ gì. Một vài năm trước Ngân hàng có xuống nhà dán giấy và đề nghị bà ký biên bản gì đó. Sau đó bà đã đi thuê nhà trên đầu làng 1 tháng, sau đó bà lại dọn về ở bình thường. Bà đã được Tòa án thông báo vụ án N hàng khởi kiện Công ty C về việc vay tiền và thế chấp nhà đất của bà. Do bà tuổi cao, đi lại khó khăn nên bà xin vắng mặt trong quá trình tố tụng và tại các phiên tòa.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn giữ yêu cầu khởi kiện đề nghị Hội đồng xét xử tuyên: Buộc Công ty C phải thanh toán cho A1 tổng số tiền tính đến ngày 16/8/2024 là: 1.840.957.494 đồng. Trong đó: Nợ gốc là: 599.999.127 đồng. Nợ lãi là: 1.240.958.367 đồng (trong hạn là: 6.587.500 đồng; quá hạn là: 1.234.370.867 đồng).

Buộc Công ty C phải chịu số tiền lãi tiếp tục phát sinh trên dư nợ gốc thực nợ kể từ ngày 12/7/2024 theo mức lãi suất nợ quá hạn theo hợp đồng tín dụng và giấy nhận nợ cho đến khi thanh toán hết nợ cho A1.

Trong trường hợp Công ty C không trả được nợ, A1 có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng 108,2 m² đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 116(4), tờ bản đồ số 05, địa chỉ: Xã Y, huyện T, Hà Nội theo Giấy chứng nhận QSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 483385, số vào sổ cấp GCN: 5503/2010/UBTK/CH00103 do UBND huyện T cấp ngày 13/08/2010, đã đăng kí sang tên cho bà Nguyễn Thị Hải Y ngày 17/04/2012 để thu hồi nợ.

Do tại thời điểm thế chấp thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ đăng ký diện tích đất mà không có công trình trên đất và Tòa án xem xét, thẩm định tại chỗ xác định công trình trên đất do bà Lê Thị Bích L xây dựng nên Ngân hàng đồng ý khi xử lý tài sản thì phần giá trị xây dựng sẽ trả cho bà L.

Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa nên không có ý kiến trình bày.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa nên không có ý kiến trình bày.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Cầu Giấy phát biểu ý kiến về tố tụng và nội dung vụ án:

- 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 được thực hiện đúng quy định của pháp luật. Bị đơn không chấp hành các quy định của pháp luật. Vụ án thụ lý từ ngày 16 tháng 5 năm 2022, đến nay đưa ra xét xử là không đảm bảo thời hạn chuẩn bị xét xử theo quy định của pháp luật. Thời hạn chuyển hồ sơ sang Viện kiểm sát đảm bảo 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 TMCP A** về việc buộc **Công ty C** phải thanh toán cho **A1** tổng số tiền tính đến ngày ngày 16/8/2024 là: 1.840.957.494 đồng. Trong đó: Nợ gốc là: 599.999.127 đồng. Nợ lãi là: 1.240.958.367 đồng (trong hạn là: 6.587.500 đồng; quá hạn là: 1.234.370.867 đồng).

- Buộc **Công ty C** phải chịu số tiền lãi tiếp tục phát sinh trên dư nợ gốc thực nợ kể từ ngày 12/7/2024 theo mức lãi suất nợ quá hạn theo hợp đồng tín dụng và giấy nhận nợ cho đến khi thanh toán hết nợ cho **A1**.

- Trong trường hợp **Công ty C** không trả được nợ, **A1** có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng 108,2 m² đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 116(4), tờ bản đồ số 05, địa chỉ: **Xã Y, huyện T, Hà Nội** theo Giấy chứng nhận QSDĐ quyền sử hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 483385, số vào sổ cấp GCN: 5503/2010/UBTK/CH00103 do **UBND huyện T** cấp ngày 13/08/2010, đã đăng kí sang tên cho bà **Nguyễn Thị Hải Y** ngày 17/04/2012 để thu hồi nợ. Đối với công trình xây dựng trên đất, đề nghị khi xử lý tài sản đảm bảo sẽ trả cho bà **Lê Thị Bích L** giá trị tính tại thời điểm xử lý.

- Các đương sự chịu án phí dân sự theo quy định của 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 toà, căn cứ ý kiến của nguyên đơn trình bày, tranh luận tại phiên toà; ý kiến đại diện Viện kiểm sát nhân dân tham gia phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

- Về quan hệ pháp luật, thẩm quyền giải quyết: **Ngân hàng TMCP A** khởi kiện **Công ty TNHH C** về việc tranh chấp Hợp đồng tín dụng. Bị đơn **công ty TNHH C** có trụ sở đăng ký kinh doanh tại **số C, ngõ A, phường M, quận C, Thành phố Hà Nội**. Đây là vụ án Kinh doanh thương mại thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án

nhân dân quận Cầu Giấy theo quy định tại khoản Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về việc xét xử vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi, có nghĩa vụ liên quan: Tòa án đã triệu tập nhưng công ty TNHH C, bà Nguyễn Thị Hải Y không đến Tòa án làm việc. Tòa án đã tiến hành niêm yết công khai các văn bản tố tụng bao gồm Thông báo thụ lý vụ án, Giấy triệu tập, Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, Quyết định đưa vụ án ra xét xử; Quyết định hoãn phiên tòa nhưng bị đơn và bà Y không đến Tòa án làm việc, cũng không có văn bản phản hồi đối với yêu cầu của nguyên đơn. Từ khi vi phạm nghĩa vụ đến nay, bị đơn không liên hệ với Ngân hàng về việc thực hiện nghĩa vụ. Cho thấy, bị đơn, bà Y cố tình trốn tránh thực hiện nghĩa vụ và cố tình giấu địa chỉ. Ông Đậu An T1 và bà Lê Thị Bích L xin vắng mặt trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa. Do vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án:

- Xét hợp đồng tín dụng:

Ngày 02/8/2013, Ngân hàng TMCP A ký Hợp đồng tín dụng số 0208/2013/11/HĐTD-NH.II.116 với Công ty cổ phần C (sau này đổi thành Công ty TNHH C), người đại diện theo pháp luật tại thời điểm đó là bà Nguyễn Thị Hải Y – Giám đốc Công ty.

Nội dung cụ thể như sau: số tiền vay 600.000.000 đồng; mục đích vay: thanh toán tiền mua hàng; thời gian vay: 05 tháng từ ngày 02/8/2013 đến 02/01/2014.

Lãi suất: 12.75%/năm tính từ ngày giải ngân. Hợp đồng có mục Phần lãi suất trên sẽ thay đổi: Định kỳ... tháng/lần theo chính sách của A1; Ngay sau khi A1 thông báo thay đổi lãi suất nhưng không tích vào một trong hai mục.

Lãi quá hạn: Bằng số nợ gốc không trả đúng hạn x 50% Lãi suất trong hạn x số ngày quá hạn.

Theo Giấy nhận nợ số 0208/2013/GNN- ABB.II.116 ngày 02/8/2013 của Công ty C, số tiền nhận nợ là: 600.000. 000 đồng; Thời hạn vay: 05 tháng; Lãi suất cho vay: 12,75%. Lãi suất được thay đổi theo quy định của A1. Lãi suất quá hạn: Bằng 150% lãi suất trong hạn kể từ thời điểm chuyển nợ quá hạn 02/01/2014 cho đến khi Khách hàng trả hết Dư nợ gốc bị Quá hạn.

Như vậy, ngày 02/8/2013, Ngân hàng đã giải ngân cho Công ty C số tiền là: 600.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng đã ký kết và Giấy nhận nợ. Mức lãi suất

trong hạn được áp dụng là 12,75%/năm; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn. Quá trình vay, Công ty C2 được 873 đồng nợ gốc và 28.306.834 đồng nợ lãi (trong đó: 25.925.000 đồng gốc trong hạn và 2.381.834 đồng lãi quá hạn). Khoản vay chuyển nợ quá hạn từ 02/01/2014. Công ty C không thanh toán dư nợ gốc và lãi từ tháng 06/02/2014. Ngày 16/3/2015, Ngân hàng thu nợ gốc 873 đồng (số tiền dư trong tài khoản của Công ty).

Mặc dù bị đơn không đến Tòa và không có ý kiến về nội dung khởi kiện nhưng với các tài liệu chứng cứ nguyên đơn cung cấp có đủ cơ sở xác định Hợp đồng tín dụng và Giấy nhận nợ trên là có thật.

Hội đồng xét xử xác định Hợp đồng tín dụng (ngắn hạn theo món) số 0208/2013/HĐTD-NH.II.116 ngày 02/8/2013 và Giấy nhận nợ số 0208/2013/GNN-ABB.II.116 ngày 02/8/2013 giữa Công ty C và Ngân hàng TMCP A 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, Bộ luật dân sự 2005 và các văn bản có liên quan.

Về mức lãi suất trong hạn áp dụng 12,75%, do là khoản vay ngắn hạn và từ tháng 8/2013 đến tháng 01/2014, Ngân hàng không điều chỉnh mức lãi suất nên áp dụng cố định mức lãi suất 12,75%, lãi suất quá hạn áp dụng bằng 150% lãi suất trong hạn là 19,125% là phù hợp với quy định của pháp luật.

Do đó, yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng là chính đáng, phù hợp với thỏa thuận giữa các bên đã được ký kết trong các Hợp đồng tín dụng, cần được chấp nhận. Buộc Công ty C có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng toàn bộ số tiền tính đến hết ngày 16/8/2024: 1.840.957.494 đồng. Trong đó: Nợ gốc: 599.999.127 đồng. Nợ lãi: 1.240.958.367 đồng (lãi trong hạn: 6.587.500 đồng; lãi quá hạn: 1.234.370.867 đồng).

Buộc Công ty C phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng (ngắn hạn theo món) số 0208/2013/HĐTD-NH.II.116 ngày 02/8/2013 và Giấy nhận nợ số 0208/2013/GNN- ABB.II.116 ngày 02/8/2013 kể từ ngày tiếp theo của ngày 16/8/2024 cho đến ngày Công ty C trả hết toàn bộ nợ gốc cho Ngân hàng.

- Về Hợp đồng thế chấp: Hợp đồng thế chấp 3972.2013/HĐTC, quyển số 01/2013TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/7/2013 giữa Ngân hàng TMCP A và bà Nguyễn Thị Hải Y, ông Đậu An T1 tại Văn phòng C3 Thành phố Hà Nội.

Tại Điều 7 của Hợp đồng tín dụng (ngắn hạn theo món) số 0208/2013/HĐTD-NH.II.116 ngày 02/8/2013 và Điều 2 của Hợp đồng thế chấp 3972.2013/HĐTC, quyền số 01/2013TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/7/2013 thể hiện, hình thức bảo đảm cho toàn bộ khoản vay của bị đơn là: Quyền sử dụng 108,2 m² đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 116(4), tờ bản đồ số 05, địa chỉ: Xã Y, huyện T, Hà Nội theo Giấy chứng nhận QSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 483385, số vào sổ cấp GCN: 5503/2010/UBTK/CH00103 do UBND huyện T cấp ngày 13/08/2010, đã đăng kí sang tên cho bà Nguyễn Thị Hải Y ngày 17/04/2012. Tài sản đã được kiểm tra hiện trạng thực tế, định giá tài sản ngày và đăng ký biện pháp bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất và nhà huyện T ngày 01/8/2013.

Ngày 25/6/2024, Tòa án xem xét thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp, xác định bà Lê Thị Bích L là người trực tiếp sử dụng, quản lý tài sản. Bà L xác nhận từ năm 2012 khi bà biết Nguyễn Thị Hải Y đến nay, nhà đất vẫn giữ nguyên hiện trạng, kích thước thửa đất đúng theo Giấy chứng nhận. Bà L cho rằng bà không biết đã ký sang tên nhà đất cho bà Nguyễn Thị Hải Y.

Mặc dù bà Nguyễn Thị Hải Y và ông Đậu An T1 không đến Tòa làm việc về việc ký hợp đồng thế chấp, bà Lê Thị Bích L không thừa nhận việc ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất với bà Y nhưng với các tài liệu chứng cứ nguyên đơn cung cấp có đủ cơ sở xác định Hợp đồng thế chấp là có thật. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thể hiện ngày 17/4/2012, bà Lê Thị Bích L đã chuyển nhượng thửa đất số 116 (4), tờ bản đồ số 05, diện tích còn lại 108,2m² đã chuyển nhượng toàn bộ theo hợp đồng số 549/2012/CNQSDĐ được Văn phòng C4 chứng thực ngày 26/3/2012 cho bà Nguyễn Thị Hải Y, sinh năm 1080, Hộ khẩu thường trú: tổ I, T, phường M, quận C, Thành phố Hà Nội. Ngày 01/8/2013, đăng ký thế chấp tại Ngân hàng TMCP A – chi nhánh H2 theo Hợp đồng số 3972.2013/HĐTC được phòng C1 Hà Nội chứng thực ngày 31/7/2013.

Hội đồng xét xử xác định Hợp đồng thế chấp 3972.2013/HĐTC, quyền số 01/2013TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/7/2013 giữa bà Nguyễn Thị Hải Y, ông Đậu An T1 và Ngân hàng TMCP A 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 thế chấp tài sản, tài sản thế chấp... quy định tại Bộ luật dân sự 2005 và các văn bản có liên quan.

Nay, Công ty C không thực hiện đúng thời hạn nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng, nguyên đơn yêu cầu xử lý, phát mại tài sản thế chấp đảm bảo để thu hồi nợ cho Ngân hàng là có căn cứ pháp lý, đúng quy định của pháp luật, phù hợp với nội dung các bên đã cam kết nêu trong hợp đồng thế chấp tài sản. Do vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu này của Ngân hàng, cụ thể:

Trong trường hợp Công ty C không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ ngay sau khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng 108,2 m² đất tại thửa đất số 116(4), tờ bản đồ số 05, địa chỉ: Xã Y, huyện T, Hà Nội theo Giấy chứng nhận QSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 483385, số vào sổ cấp GCN: 5503/2010/UBTK/CH00103 do UBND huyện T cấp ngày 13/08/2010, đã đăng kí sang tên cho bà Nguyễn Thị Hải Y ngày 17/04/2012, đăng ký biện pháp bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất và nhà huyện T ngày 01/8/2013.

Mặc dù tại khoản 3 Điều 2 Hợp đồng thế chấp quy định: Các trường hợp thuộc tài sản đảm bảo bổ sung: Mọi tiện ích, công trình xây dựng, coi nơi thêm gắn liền với tài sản bảo đảm đều thuộc tài sản đảm bảo và tại thời điểm thế chấp thì trên đất đã có nhà 5 gian và các công trình phụ trợ do bà Lê Thị Bích L xây dựng nhưng trong Hợp đồng thế chấp và Đăng ký giao dịch bảo đảm không thể hiện công trình này là tài sản đảm bảo, Ngân hàng cũng không đăng ký bổ sung. Do đó, Hội đồng xét xử xác định tài sản trên đất thuộc quyền sở hữu của bà Lê Thị Bích L và ghi nhận sự tự nguyện của Ngân hàng về việc: Khi ngân hàng có đơn yêu cầu xử lý tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất thì cơ quan thi hành án có thẩm quyền phải định giá tài sản đối với nhà, công trình trên đất và thanh toán giá trị nhà, công trình xây dựng trên đất cho bà Lê Thị Bích L trước khi thu hồi nợ cho Ngân hàng. Bà Lê Thị Bích L có quyền ưu tiên mua lại quyền sử dụng đất trên khi cơ quan thi hành án thực hiện thủ tục phát mại tài sản.

[3] Án phí: Bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

[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 Điều 280, Điều 299, Điều 317, Điều 318, Điều 319, Điều 320; Điều 322; Điều 357, Điều 466, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

Căn cứ Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ quy định về giao dịch đảm bảo; Nghị định 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006; Nghị định 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính phủ thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ.

Áp dụng Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số 326/2015/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 2015 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 TMCP A** đối với **Công ty TNHH C** về việc yêu cầu thanh toán nợ gốc, lãi theo Hợp đồng tín dụng (ngắn hạn theo món) số 0208/2013/HĐTD-NH.II.116 ngày 02/8/2013 và Giấy nhận nợ số 0208/2013/GNN- ABB.II.116 ngày 02/8/2013.

2. Buộc **Công ty TNHH C** phải thanh toán cho **Ngân hàng TMCP A** toàn bộ số dư nợ gốc là: 599.999.127 đồng (Năm trăm chín mươi chín triệu, chín trăm chín mươi chín nghìn, một trăm hai mươi bảy đồng) và tiền lãi phát sinh tính đến ngày 16/8/2024 là: 1.240.958.367 đồng (Một tỷ, hai trăm bốn mươi triệu, chín trăm năm mươi tám nghìn, ba trăm sáu mươi bảy đồng). Gồm lãi trong hạn là: 6.587.500 đồng (Sáu triệu, năm trăm tám mươi bảy nghìn, năm trăm đồng); lãi quá hạn là: 1.234.370.867 đồng (Một tỷ, hai trăm ba mươi tư triệu, ba trăm bảy mươi nghìn, tám trăm sáu mươi bảy đồng).

Tổng số tiền **Công ty TNHH C** phải thanh toán cho Ngân hàng tính đến hết ngày 16 tháng 8 năm 2024 là 1.840.957.494 đồng. (Một tỷ, tám trăm bốn mươi triệu, chín trăm năm mươi bảy nghìn, bốn trăm chín mươi tư đồng).

Kể từ ngày tiếp theo ngày 16 tháng 8 năm 2024, **Công ty TNHH C** phải thanh toán khoản tiền lãi phát sinh của số tiền nợ gốc cho đến khi thanh toán xong khoản dư nợ theo mức lãi suất theo Hợp đồng tín dụng (ngắn hạn theo món) số 0208/2013/HĐTD-NH.II.116 ngày 02/8/2013 và Giấy nhận nợ số 0208/2013/GNN- ABB.II.116 ngày 02/8/2013 quy định.

3. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật thi hành, **Công ty TNHH C** không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì, Ngân hàng có quyền yêu

cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng 108,2 m² đất tại thửa đất số 116(4), tờ bản đồ số 05, địa chỉ: Xã Y, huyện T, Hà Nội theo Giấy chứng nhận QSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 483385, số vào sổ cấp GCN: 5503/2010/UBTK/CH00103 do UBND huyện T cấp ngày 13/08/2010, đã đăng kí sang tên cho bà Nguyễn Thị Hải Y ngày 17/04/2012, đăng ký biện pháp bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất và nhà huyện T ngày 01/8/2013 theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 3972.2013/HĐTC, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/7/2013 giữa Ngân hàng TMCP A và bà Nguyễn Thị Hải Y, ông Đậu An T1 tại Văn phòng C3 Thành phố Hà Nội, để thu hồi nợ.

4. 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. Các tổ chức, cá nhân đang kinh doanh, sinh sống, sinh hoạt dưới mọi hình thức trên các tài sản thế chấp có nghĩa vụ chuyển đi nơi khác để thi hành án.

5. Khi xử lý tài sản để đảm bảo nghĩa vụ vay, cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phải định giá nhà và các công trình trên đất để trả cho bà Lê Thị Bích L. Bà Lê Thị Bích L được quyền ưu tiên mua quyền sử dụng đất là tài sản đảm bảo khi cơ quan thi hành án thực hiện thủ tục xử lý tài sản đảm bảo. Khi xử lý nợ, ưu tiên trả nợ gốc theo giá trị tối đa theo đúng 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 TNHH C phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng cho đến khi tất toán toàn bộ khoản vay.

6. Nếu Công ty TNHH C trả được toàn bộ số nợ tại mục 2 thì, Ngân hàng TMCP A phải trả lại giấy tờ nhận thế chấp và làm thủ tục giải chấp ngay cho bên thế chấp là bà Nguyễn Thị Hải Y và ông Đậu An T1.

7. Về án phí:

- Công ty TNHH C phải nộp 67.228.724 đồng (Sáu mươi bảy triệu, hai trăm hai mươi tám nghìn, bảy trăm hai mươi tư đồng) án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

- Hoàn trả Ngân hàng TMCP A số tiền 26.863.000 đồng (Hai mươi sáu triệu, tám trăm sáu mươi ba nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số: 0018405 ngày 10 tháng 5 năm 2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Cầu Giấy.

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.

4. Về quyền kháng cáo: Ngân hàng TMCP A có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án;

Công ty TNHH C, bà Nguyễn Thị Hải Y, ông Đậu An T1, bà Lê Thị Bích L vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết./.

Nơi nhận:

- TAND TP. Hà Nội;
- VKS quận Cầu Giấy;
- CC Thi hành án quận Cầu Giấy;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu VP/TA.

T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Đỗ Ngọc Thùy