

Bản án số: **150/2024/DS-ST**

Ngày: 26/8/2024

V/v: Tranh chấp hợp đồng thuê Ki 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 Nguyễn Xuân Luyện

Bà Nguyễn Thị Cúc

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Tuấn Hiệp - 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: Ông Bùi Bách Thành - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 8 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 88/2024/TLST-DS ngày 16/4/2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê Ki ốt" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 56/2024/QĐXXST-DS ngày 08 tháng 7 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 72/2024/QĐST-DS ngày 31 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty TNHH một thành viên dịch vụ N.

Địa chỉ: Số 1 đường N, phường Đ, quận H, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Thiệu Hữu H – Giám đốc.

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

(Văn bản ủy quyền số 234/UQ-HUDS ngày 22/4/2024)

2. Bị đơn: Ông Đặng Ngọc T

Địa chỉ: Số 8 phố L, phường T, quận H, Thành phố Hà Nội (Vắng mặt).

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

- Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội

Địa chỉ: Số 12 phố Lê Lai, quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội (Vắng mặt).

Tổng công ty đầu tư phát triển N

Địa chỉ: Toà nhà HUD Tower, số 37 đường L, phường N, quận T, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Hoài Đ – Tổng giám đốc.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Trịnh Phú C (Có mặt).

(Văn bản uỷ quyền số 1680/UQ-HUD ngày 03/6/2024)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

Tổng công ty đầu tư phát triển N được giao là chủ đầu tư xây dựng khu đô thị V tại Quyết định số 3819/QĐ-UB ngày 18/6/2004 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội.

Công ty TNHH một thành viên dịch vụ N được giao quản lý, khai thác tài sản Nhà nước là các Ki ốt tầng 1 các chung cư tại khu đô thị Việt Hưng.

Ngày 01/5/2009 Công ty N ký hợp đồng cho thuê Ki ốt số 123/09/HĐTKÔ với ông Đặng Ngọc T. Theo hợp đồng, Công ty N cho ông T thuê Ki ốt số 02, nhà chung cư K1, khu đô thị V, quận Long Biên, Thành phố Hà Nội. Diện tích thuê ban đầu là 29m², sau điều chỉnh lên 35m²; Thời hạn thuê từ ngày 01/5/2009 đến hết ngày 15/3/2012; Giá thuê ban đầu 50.000 đồng/m²/tháng.

Sau đó hai bên ký các phụ lục hợp đồng về việc điều chỉnh đơn giá thuê hàng tháng và diện tích thuê. Sau khi hết thời hạn thuê, hai bên không ký hợp đồng mới tuy nhiên ông T vẫn tiếp tục sử dụng trái phép mặt bằng Ki ốt. Công ty N đã nhiều lần yêu cầu ông T thanh toán tiền thuê, bàn giao mặt bằng nhưng ông T không thực hiện.

HUDS yêu cầu Toà án giải quyết:

- Buộc ông Đặng Ngọc T phải di dời tài sản (nếu có) và trả lại mặt bằng Ki ốt số 2 tầng 1, chung cư K1 Khu đô thị V;

- Bồi thường cho Công ty N số tiền sử dụng trái phép Ki ốt số 2, tầng 1, chung cư K1 Khu đô thị V tạm tính từ ngày 01/6/2016 đến ngày 31/7/2020 là 261.486.533 đồng;

- Số tiền bồi thường sẽ tính tiếp kể từ ngày 01/8/2020 cho đến ngày xét xử cộng với lãi suất chậm trả thi hành án (Nếu có).

- Sau ngày xét xử sơ thẩm, bị đơn vẫn phải bồi thường cho Công ty N số tiền phát sinh do chậm thực hiện nghĩa vụ trả lại tài sản thuê cho đến ngày Công ty N thu hồi xong mặt bằng Ki ốt số 02, tầng 1, chung cư K1 Khu đô thị V.

Trường hợp bản án đã có hiệu lực pháp luật mà bị đơn chậm thi hành án thì bị đơn phải trả số tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả tính đến ngày Công ty N thu hồi xong mặt bằng Ki ốt số 02, tầng 1, chung cư K1 Khu đô thị V. Lãi suất phát sinh do chậm thi hành án được xác định theo quy định của pháp luật.

Tại bản tự khai, người đại diện theo uỷ quyền của Tổng công ty N trình bày: Hợp đồng thuê Ki ốt đã hết hạn, các bên không ký hợp đồng mới nhưng bị đơn vẫn sử dụng trái phép Ki ốt. Nguyên đơn khởi kiện là có cơ sở, đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa:

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn xin rút yêu cầu buộc ông T phải thanh toán số tiền lãi chậm trả trên số tiền phải thanh toán do sử dụng trái phép mặt bằng Ki ốt.

Yêu cầu Toà án giải quyết:

- Buộc ông Đặng Ngọc T phải di dời tài sản và trả lại mặt bằng Ki ốt số 2 tầng 1, chung cư K1 Khu đô thị V;

- Bồi thường số tiền sử dụng trái phép Ki ốt số 2, tầng 1, chung cư K1 Khu đô thị V tạm tính từ ngày 01/6/2016 đến ngày 26/8/2024 là 437.439.225 đồng;

- Sau ngày xét xử sơ thẩm, bị đơn vẫn phải bồi thường cho Công ty N số tiền phát sinh do chậm thực hiện nghĩa vụ trả lại tài sản thuê cho đến ngày HUDS thu hồi xong mặt bằng Ki ốt số 02, tầng 1, chung cư K1 Khu đô thị V. Trường hợp bản án đã có hiệu lực pháp luật mà bị đơn chậm thi hành án thì bị đơn phải trả số tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả tính đến ngày Công ty N thu hồi xong mặt bằng Ki ốt số 02, tầng 1, chung cư K1 Khu đô thị V. Lãi suất phát sinh do chậm thi hành án được xác định theo quy định của pháp luật.

Đại diện theo uỷ quyền của Tổng công ty N vẫn giữ nguyên ý kiến như đã trình bày trong quá trình giải quyết vụ án.

Bị đơn 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 một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bị đơn phải trả lại Ki ốt và thanh toán cho nguyên đơn số tiền sử dụng Ki ốt từ ngày 01/6/2016 đến ngày 26/8/2024 là 437.439.225 đồng.

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của nguyên đơn đã rút tại phiên tòa.

Không chấp nhận yêu cầu buộc bị đơn phải thanh toán số tiền sử dụng Ki ốt phát sinh sau ngày 26/8/2024.

Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền phải thanh toán. Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu không được chấp nhận.

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 hợp đồng thuê Ki ốt được quy định tại Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự, nơi thực hiện hợp đồng tại quận Long Biên, Thành phố Hà Nội. Theo quy định tại điểm g khoản 1 Điều 40 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 vắng mặt tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn đề nghị xử vắng mặt. 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 trả lại mặt bằng Ki ốt:

Theo Quyết định số 3819/QĐ-UB ngày 18/6/2004 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội về việc thu hồi 1.980.233m² đất tại các phường Việt Hưng, Giang Biên, Thượng Thanh, Đức Giang giao cho Tổng HUD để đầu tư xây dựng khu đô thị mới Việt Hưng.

Công ty N được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh với các ngành nghề: Kinh doanh bất động sản, kinh doanh phát triển nhà, khu đô thị và khu công nghiệp, cung cấp các dịch vụ nhà ở cao tầng, quản lý khu công cộng trong nhà chung cư, khai thác các dịch vụ Ki ốt ...

Sau khi hoàn thành xây dựng dự án và đưa vào sử dụng khu đô thị mới Việt Hưng, Tổng công ty N đã giao cho Công ty N quản lý, vận hành các chung cư bao gồm quản lý và cho thuê Ki ốt theo Hợp đồng số 114/HĐKT-TCT ngày 14/11/2006 và văn bản số 2836/HUD-PCTT ngày 12/9/2019. Do đó Công ty N đã ký hợp đồng thuê Ki ốt số 02 chung cư K1 khu đô thị Việt Hưng với ông Đặng Ngọc T.

Theo hợp đồng cho thuê Ki ốt số 123/09/HĐTKÔ ngày 01/5/2009 Công ty N cho ông Tuyển thuê Ki ốt số 02, nhà chung cư K1, khu đô thị V, quận Long Biên, Thành phố Hà Nội. Diện tích thuê ban đầu là 29m², sau điều chỉnh lên

35m²; Thời hạn thuê từ ngày 01/5/2009 đến hết ngày 15/3/2013. Sau khi hết hạn hợp đồng, hai bên không gia hạn hợp đồng, không ký hợp đồng thuê mới nên xác định hợp đồng thuê Ki ốt giữa HUDS và ông T đã chấm dứt. Công ty N đã nhiều lần yêu cầu ông T bàn giao Ki ốt nhưng ông Tuyển không thực hiện mà vẫn tiếp tục sử dụng. Do đó yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải di dời tài sản (nếu có) và bàn giao mặt bằng Ki ốt là phù hợp với quy định tại Điều 256 Bộ luật dân sự năm 2005 nên được chấp nhận.

[3] Về yêu cầu thanh toán số tiền thuê Ki ốt và bồi thường thiệt hại tương ứng với số tiền sử dụng Ki ốt từ ngày 01/6/2016:

Hợp đồng thuê Ki ốt đã hết hạn và hai bên không ký hợp đồng thuê mới nhưng bị đơn vẫn tiếp tục sử dụng mà không trả lại tài sản thuê đã gây thiệt hại cho nguyên đơn do không bàn giao được mặt bằng cho Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội để kinh doanh khai thác, do đó cần buộc bị đơn phải thanh toán số tiền thuê Ki ốt và bồi thường thiệt hại tương ứng với tiền thuê mặt bằng đến ngày xét xử.

[4] Về diện tích Ki ốt: Theo hợp đồng, diện tích thuê ban đầu là 29m², sau điều chỉnh lên 35m², sau đó Công ty N đã đo đạc lại và xác định diện tích Ki ốt là 31,3m² để làm cơ sở tính tiền thuê. Việc điều chỉnh giảm diện tích thuê có lợi cho bị đơn nên ghi nhận sự tự nguyện của Công ty N.

[5] Về đơn giá để truy thu tiền thuê: Công ty N căn cứ vào đơn giá tại Phụ lục kèm theo văn bản số 462/UBND-ĐT ngày 17/02/2021 của UBND thành phố Hà Nội để làm cơ sở truy thu tiền thuê kiốt, theo đó giá thuê kiốt là 141.359 đồng/m²/tháng, đơn giá này đã được UBND Thành phố tham khảo trên cơ sở Chứng thư số 72201/CT-VVGC/BAN5 ngày 22/7/2020 của Công ty Cổ phần Định giá và Dịch vụ tài chính Việt Nam. Do vậy, Công ty Công ty N thực hiện việc áp giá truy thu theo văn bản số 462/UBND-ĐT ngày 17/02/2021 của UBND thành phố Hà Nội là có cơ sở.

[6] Về số tiền truy thu: Công ty N yêu cầu Tòa án buộc ông T phải trả số tiền tính từ ngày 01/06/2016 đến ngày 26/8/2024 là 437.439.225 đồng là có căn cứ nên được chấp nhận.

[7] Về yêu cầu buộc bị đơn phải bồi thường số tiền phát sinh sau ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thu hồi xong mặt bằng Ki ốt: Xét thấy trách nhiệm bù đắp tổn thất vật chất thực tế thành tiền do bên vi phạm gây ra. Tuy nhiên sau ngày xét xử chưa có tổn thất thực tế nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn.

Để đảm bảo quyền lợi của người được thi hành án, cần áp dụng Điều 357, 468 Bộ luật dân sự năm 2015 để tính lãi suất trong thời gian chậm thi hành án.

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

Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu không được chấp nhận.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm g khoản 1 Điều 40; Điều 146, 147, 227, 228, 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 256, 305, 401, 402, 490 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 280, 357, 468 Bộ luật dân sự năm 2015; 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 một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH một thành viên dịch vụ N đối với ông Đặng Ngọc T.

Buộc ông Đặng Ngọc T phải di dời tài sản ra khỏi Ki ốt, trả lại mặt bằng Ki ốt số 02, nhà chung cư K1, khu đô thị V, quận Long Biên, Thành phố Hà Nội cho Công ty TNHH một thành viên dịch vụ N.

Buộc ông Đặng Ngọc T phải thanh toán tiền sử dụng Ki ốt số 02, nhà chung cư K1, khu đô thị V, quận Long Biên, Thành phố Hà Nội từ ngày 01/6/2016 đến ngày 26/8/2024 cho Công ty TNHH một thành viên dịch vụ N với số tiền là 437.439.225 (Bốn trăm ba mươi bảy triệu bốn trăm ba mươi chín ngàn hai trăm hai mươi lăm) đồng.

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu nguyên đơn đã rút tại phiên tòa.

Không chấp nhận yêu cầu buộc bị đơn phải bồi thường số tiền phát sinh sau ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thu hồi xong mặt bằng Ki ốt của nguyên đơn.

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.

Ông Đặng Ngọc T phải chịu 11.497.569 (Mười một triệu bốn trăm chín mươi bảy ngàn năm trăm sáu mươi chín) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Công ty TNHH một thành viên dịch vụ N phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 6.537.000 (Sáu triệu năm trăm ba mươi bảy ngàn) đồng đã nộp tại biên lai số 18635 ngày 10/4/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Long Biên. Công ty TNHH một thành viên dịch vụ N được nhận lại 6.237.000 (Sáu triệu hai trăm ba mươi bảy ngàn) đồng.

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.

Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Đương sự 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:

- 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.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
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;
- Đương sự;
- Lưu VP, HS.

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

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

XÃI 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 Tuyển

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

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

Người báo cáo

Trần Anh Tuấn