

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
QUẬN BA ĐÌNH  
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Bản án số: **203/2024/KDTM-ST**

Ngày 28 tháng 11 năm 2024

*V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng.*

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN BA ĐÌNH, THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

*Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:*

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Nhung*

*Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Đỗ Thị Sỹ Long*

*2. Bà Dương Thị Diễm*

*Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Thùy Linh*

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Ba Đình tham gia phiên tòa.*

**Bà Bùi Mai Phương** – Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 11 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Ba Đình, thành phố Hà Nội xét xử công khai vụ án Kinh doanh thương mại thụ lý số 121/2024/TL – KDTMST ngày 12 tháng 8 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 428/2024/QĐST - KDTM ngày 16 tháng 10 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số: 253/2024/QĐST-HPT ngày 07 tháng 11 năm 2024, giữa:

\* **Nguyên đơn: Ngân hàng N (gọi tắt là A1).** Địa chỉ trụ sở chính: Số B L, phường T, quận B, thành phố Hà Nội; Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0100xxxxxx do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố H cấp ngày 26/02/2004, đăng ký thay đổi lần thứ 15 ngày 11/01/2024; Người đại diện theo pháp luật: Ông **Phạm Toàn V** - Chức vụ: Tổng Giám đốc A1. **Người đại diện theo ủy quyền:** Bà Nguyễn Thị L - Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng N - Chi nhánh Đ1. Theo Quyết định về bổ nhiệm đối với cán bộ số 293/QĐ-HĐTV- UBNS ngày 26/06/2020 và Quyết định số 2665/QĐ-NH-PC ngày 01/12/2022. Bà L ủy quyền lại cho bà Phạm Thị H theo Quyết định số 2724/QĐ-NH-TH ngày 20/8/2024 và Ông Trương Thanh T theo Quyết định số 2725/QĐ-NH-TH ngày 20/8/2024. Bà H, ông T có mặt tại phiên tòa

\* **Bị đơn: Công ty TNHH Đ2.** Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên. Mã số doanh nghiệp: 01084xxxxxx do

Phòng đăng ký kinh doanh - Sở kế hoạch và đầu tư thành phố H cấp, đăng ký lần đầu ngày 04 tháng 09 năm 2018, đăng ký thay đổi lần thứ 4 ngày 04/07/2022. Trụ sở tại: B Biệt Thự V, phường P, quận T, thành phố Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Tiến Đ. Chức vụ: Giám đốc. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lưu Văn T1 theo Giấy ủy quyền ngày 27/8/2024 của Công ty TNHH Đ2. Ông T1 vắng mặt lần thứ hai tại phiên tòa không có lý do

.\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

**1. Công ty CP P.** Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần, mã số doanh nghiệp 0401xxxx do Phòng Đăng ký kinh doanh Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đ cấp, đăng ký lần đầu ngày 18/12/2013, đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 28/7/2021. Trụ sở tại: đường T, phường K, quận N, thành phố Đà Nẵng. Người đại diện theo Pháp luật: Ông Lưu Văn T1 - Chức vụ: Tổng Giám đốc. Ông T1 vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không có lý do

**2. Bà Lê Thị Thanh H1,** sinh năm 1979, Chứng minh nhân dân số 012095414 do Công an Thành phố H cấp ngày 27/05/2013. Hộ khẩu thường trú tại: B Nhà C QĐ K, phường P, quận B, thành phố Hà Nội. Bà H1 vắng mặt lần thứ hai tại phiên tòa không có lý do.

**3. Ông Lê Minh T2,** sinh năm 1976. Hộ khẩu thường trú tại: Số A P, phường Q, quận B, thành phố Hà Nội. Địa chỉ liên hệ: A P, phường Q, quận B, thành phố Hà Nội. Ông T2 vắng mặt lần thứ hai tại phiên tòa không có lý do.

**4. Công ty TNHH S,** Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên, mã số doanh nghiệp **010855xxxx** do Phòng Đăng ký kinh doanh – Sở K cấp, đăng ký lần đầu ngày 25/12/2018, Đăng ký thay đổi lần thứ 3 ngày 15/06/2020. Địa chỉ trụ sở chính: Số B Ngõ A đường Đ, phường Đ, quận N, thành phố Hà Nội, Việt Nam. Người đại diện theo pháp luật: ông Nguyễn Văn H2 – Chức danh: Giám đốc (Ông Nguyễn Văn H2 sinh năm 1994). Ông Lưu Văn T1 theo Giấy ủy quyền ngày 27/8/2024 của Công ty TNHH S. Ông T1 vắng mặt lần thứ hai tại phiên tòa không có lý do.

**5. Chị Nguyễn Kim H3,** sinh năm 1984; anh **Phạm Văn M,** sinh năm 1991; cháu **Phạm Minh A,** sinh năm 2021 và cháu **Phạm Tiến T3,** sinh năm 2016. Cùng địa chỉ: số A ngõ C đường X) phường X, quận B, Thành phố Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật của cháu Phạm Minh A và cháu Phạm Tiến T3: chị Nguyễn Kim H3, anh Phạm Văn M. Chị H3, anh M có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*\* Trong đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm. Ngân hàng N do người đại diện theo ủy quyền là*

**bà Phạm Thị H và ông Trương Thanh T thống nhất trình bày:**Giữa Ngân hàng N – Chi nhánh Đ1 và Công ty TNHH Đ2 có ký kết hợp đồng tín dụng số 1420-LAV-202000582 ngày 29/12/2020 với mục đích bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh chủ yếu là kinh doanh vật liệu xây dựng. Thời hạn giải ngân của Hợp đồng tín dụng là 12 tháng; ngày hết hạn hạn mức tín dụng là 29/12/2021; lãi suất vay áp dụng tại thời điểm ký hợp đồng là 9,5%/năm; lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn; lãi chậm trả là 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. \* **Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng đã ký kết:**

Hợp đồng tín dụng số 1420-LAV-202000582 ngày 29/12/2020 là Hợp đồng tín dụng có thời hạn hiệu lực 12 tháng. Số tiền của hạn mức tín dụng là 100.000.000.000 đồng (*Bằng chữ: Một trăm tỷ đồng*).

Sau khi ký hợp đồng tín dụng (29/12/2020) đến thời điểm khởi kiện (25/7/2024) doanh số cho vay là 99.957.093.679 đồng, doanh số thu nợ là 105.931.937.240 đồng, trong đó gốc là 99.991.561.103 đồng, lãi là 5.940.376.137 đồng. Khoản nợ vay đã quá hạn gốc, lãi từ 26/5/2024.

Tính đến 28/11/2024, tổng nợ của Công ty TNHH Đ2 tại Ngân hàng là 135.604.072.373 đồng, trong đó: Nợ gốc : 99.923.093.679 đồng; lãi trong hạn: 27.820.862.409 đồng; lãi quá hạn: 6.434.773.471 đồng; lãi chậm trả: 1.425.342.814 đồng.

Ngân hàng áp dụng tỷ lệ cho vay đối với khách hàng: 100% dư nợ khoản vay có tài sản đảm bảo.

**\* Tài sản đảm bảo cho khoản vay trên gồm 3 tài sản:**

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được hình thành trước, trong và sau thời điểm ký hợp đồng thế chấp tại thửa đất số 325, tờ bản đồ số 33 tại địa chỉ: phường X, quận B, thành phố Hà Nội. Theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 749016, số vào sổ cấp GCN: CS-BTL 05203 do Sở tài nguyên và Môi trường thành phố H cấp ngày 27/02/2017 cấp cho bà Lê Thị Thanh H1. Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 3154/NH-TD ngày 11/12/2018; số công chứng 3445/2018/HĐTC, quyền số: 35/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C, thành phố Hà Nội giữa Ngân hàng N – chi nhánh Đ1 và bà Lê Thị Thanh H1, ông Lê Minh T2. Tài sản đã được đăng ký giao dịch bảo đảm. Giá trị định giá: 26.667.000.000 đồng; Dư nợ bảo đảm cho Công ty TNHH Đ2: 20.000.000.000 đồng.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được hình thành trước, trong và sau thời điểm ký hợp đồng thế chấp tại địa chỉ: Lô H, khu D và biệt thự cao cấp ven biển, phường H, quận N, thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 108829, số vào sổ cấp GCN: T 04015 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 01/09/2009. Chủ sở hữu: Công ty CP P. Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 3200/NH-TD ngày 14/12/2018; số công chứng 012968, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C1 và các Phụ lục hợp đồng kèm theo. Tài sản đã được đăng ký giao dịch bảo đảm. Giá trị định giá : 65.052.000.000 đồng; Phạm vi bảo đảm cụ thể như sau: khoản vay của Công ty TNHH Đ2 là 36.000.000.000 đồng, khoản vay của Công ty TNHH S là 12.789.000.000 đồng.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được hình thành trước, trong và sau thời điểm ký hợp đồng thế chấp tại địa chỉ: Lô R, khu D và biệt thự cao cấp ven biển, phường K, quận N, thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 108996, số vào sổ cấp GCN: T 04031 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 01/09/2009. Chủ sở hữu: Công ty CP P. Nghĩa vụ bảo đảm của tài sản trên được quy định tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1592/NH-TD ngày 16/10/2019; số công chứng 005601, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C1 và các Phụ lục hợp đồng kèm theo. Tài sản đã được đăng ký giao dịch bảo đảm. Giá trị định giá : 89.440.000.000 đồng; Phạm vi bảo đảm cụ thể như sau: khoản vay của Công ty TNHH Đ2 là 44.000.000.000 đồng, khoản vay của Công ty TNHH S là 23.080.000.000 đồng.

Khoản vay của Công ty TNHH Đ2 đã quá hạn gốc, lãi từ **26/5/2024**. Khi khoản vay của công ty tại Hợp đồng tín dụng nêu trên quá hạn, Ngân hàng đã thường xuyên đôn đốc, làm việc, gửi thông báo. Phía công ty đã đưa ra nhiều cam kết trả nợ song đến thời điểm khởi kiện công ty V1 không thực hiện trả nợ theo cam kết.

Nay, ngân hàng đề nghị Tòa án giải quyết:

- Buộc Công ty TNHH Đ2 phải trả cho Ngân hàng N số tiền theo hợp đồng tín dụng số 1420-LAV-202000582 ký ngày 29/12/2020; Phụ lục hợp đồng tín dụng và các khế ước nhận nợ kèm theo tạm tính đến ngày 28/11/2024 là: **135.604.072.373** đồng, trong đó: Nợ gốc: **99.923.093.679** đồng; lãi trong hạn: **27.820.862.409** đồng; lãi quá hạn: **6.434.773.471** đồng; lãi chậm trả: **1.425.342.814** đồng.

Công ty TNHH Đ2 phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng số 1420-LAV-202000582 ngày 29/12/2020; Phụ lục hợp đồng

tín dụng và các Khế ước nhận nợ kèm theo cho đến ngày Công ty TNHH Đ2 trả hết nợ cho Ngân hàng.

Trường hợp Công ty TNHH Đ2 không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản đảm bảo sau đây để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật, cụ thể:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được hình thành trước, trong và sau thời điểm ký hợp đồng thế chấp tại thửa đất số 325, tờ bản đồ số 33 tại địa chỉ: phường X, quận B, thành phố Hà Nội. Theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 749016, số vào sổ cấp GCN: CS-BTL 05203 do Sở tài nguyên và Môi trường thành phố H cấp ngày 27/02/2017 cấp cho bà Lê Thị Thanh H1. Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 3154/NH-TD ngày 11/12/2018; số công chứng 3445/2018/HĐTC, quyền số: 35/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C, thành phố Hà Nội giữa Ngân hàng N – chi nhánh Đ1 và bà Lê Thị Thanh H1, ông Lê Minh T2. Tài sản đã được đăng ký giao dịch bảo đảm.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được hình thành trước, trong và sau thời điểm ký hợp đồng thế chấp tại địa chỉ: Lô H, khu D và biệt thự cao cấp ven biển, phường H, quận N, thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 108829, số vào sổ cấp GCN: T 04015 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 01/09/2009. Chủ sở hữu: Công ty CP P. Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 3200/NH-TD ngày 14/12/2018; số công chứng 012968, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C1 và các Phụ lục hợp đồng kèm theo. Tài sản đã được đăng ký giao dịch bảo đảm.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được hình thành trước, trong và sau thời điểm ký hợp đồng thế chấp tại địa chỉ: Lô R, khu D và biệt thự cao cấp ven biển, phường K, quận N, thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 108996, số vào sổ cấp GCN: T 04031 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 01/09/2009. Chủ sở hữu: Công ty CP P. Nghĩa vụ bảo đảm của tài sản trên được quy định tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1592/NH-TD ngày 16/10/2019; số công chứng 005601, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C1 và các Phụ lục hợp đồng kèm theo. Tài sản đã được đăng ký giao dịch bảo đảm.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của Công ty TNHH Đ2 đối với Ngân hàng N. Nếu số tiền

thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì Công ty TNHH Đ2 vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng N.

Về án phí Kinh doanh thương mại: Công ty TNHH Đ2 phải chịu toàn bộ án phí.

**\* Bị đơn: Công ty TNHH Đ2. Người đại diện theo ủy quyền: ông Lưu Văn T1 trình bày:**

Ông xác nhận Công ty TNHH Đ2 và Ngân hàng N – Chi nhánh Đ1 có ký kết hợp đồng tín dụng số 1420-LAV-202000582 ngày 29/12/2020 với mục đích bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh chủ yếu là kinh doanh vật liệu xây dựng. Thời hạn giải ngân của Hợp đồng tín dụng là 12 tháng; ngày hết hạn hạn mức tín dụng là 29/12/2021; lãi suất vay áp dụng tại thời điểm ký hợp đồng là 9,5%/năm; lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn; lãi chậm trả là 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Số tiền của hạn mức tín dụng là 100.000.000.000 đồng (*Bằng chữ: Một trăm tỷ đồng*).

**\* Tài sản đảm bảo cho khoản vay trên là:**

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 749016, số vào sổ cấp GCN: CS-BTL 05203 do Sở tài nguyên và Môi trường thành phố H cấp ngày 27/02/2017. Địa chỉ: phường X, quận B, Thành phố Hà Nội đứng tên bà Lê Thị Thanh H1. Nghĩa vụ bảo đảm của tài sản trên được quy định tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 3154/NH-TD ngày 11/12/2018; số công chứng 3445/2018/HĐTC, quyền số: 35/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C, thành phố Hà Nội giữa Ngân hàng N – chi nhánh Đ1 và bà Lê Thị Thanh H1, ông Lê Minh T2. Tài sản đã được đăng ký giao dịch bảo đảm.

- Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 108829, số vào sổ cấp GCN: T 04015 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 01/09/2009. Địa chỉ: Lô H, khu D và biệt thự cao cấp ven biển, phường H, quận N, thành phố Đà Nẵng. Chủ sở hữu: Công ty CP P. Nghĩa vụ bảo đảm của tài sản trên được quy định tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 3200/NH-TD ngày 14/12/2018; số công chứng 012968, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C1 và các Phụ lục hợp đồng kèm theo. Tài sản đã được đăng ký giao dịch bảo đảm.

- Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 108996, số vào sổ cấp GCN: T 04031 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 01/09/2009. Địa chỉ: Lô R, khu D và biệt thự cao cấp ven biển, phường K, quận N, thành phố Đà Nẵng. Chủ sở hữu: Công ty CP P. Nghĩa vụ bảo đảm của tài sản trên được quy định tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1592/NH-TD ngày

16/10/2019; số công chứng 005601, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C1 và các Phụ lục hợp đồng kèm theo. Tài sản đã được đăng ký giao dịch bảo đảm.

Ông xác nhận hiện nay Công ty TNHH Đ2 còn nợ ngân hàng N số tiền theo hợp đồng tín dụng số 1420-LAV-202000582 ngày 29/12/2020; Phụ lục hợp đồng tín dụng và các kế ước nhận nợ kèm theo tạm tính tính đến ngày 23/7/2024 là 130.237.006.952 đồng, trong đó gốc là 99.923.093.679 đồng; lãi trong hạn 27.797.592.648 đồng; lãi quá hạn 2.059.373.896 đồng; lãi chậm trả 456.946.728 đồng.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Ông có ý kiến như sau, hiện nay công ty đang gặp khó khăn về kinh tế. Vì vậy, công ty chưa thể trả nợ cho ngân hàng được. Công ty đề nghị Ngân hàng cho công ty T4 thu xếp nguồn tiền để trả nợ cho ngân hàng.

Ngoài ra, ông không có yêu cầu hay đề nghị gì khác.

\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông **Lê Minh T2** trình bày:

Ông đã nhận được thông báo thụ lý vụ án, giấy triệu tập của Tòa án. Đề nghị Tòa án tiến hành ghi lời khai của ông.

Ông và ông Lưu Văn T1 quan hệ bạn bè làm ăn với nhau. Ông T1 có nói với ông là mượn tài sản của ông tại thửa đất số 325, tờ bản đồ số 33, phường X, quận B, Thành phố Hà Nội để thế chấp cho ngân hàng N để đảm bảo cho khoản vay của Công ty TNHH Đ2.

Ông xác nhận, ông và bà Lê Thị Thanh H1 và Ngân hàng N – chi nhánh Đ1 có ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 3154/NH-TD ngày 11/12/2018; số công chứng 3445/2018/HĐTC, quyền số: 35/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C, thành phố Hà Nội. Tài sản đảm bảo là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 749016, số vào sổ cấp GCN: CS-BTL 05203 do Sở tài nguyên và Môi trường thành phố H cấp ngày 27/02/2017. Địa chỉ: thửa đất số 325, tờ bản đồ số 33, phường X, quận B, Thành phố Hà Nội. Chủ sở hữu: bà Lê Thị Thanh H1 và ông Lê Minh T2. Tài sản nêu trên để đảm bảo cho khoản vay của Công ty TNHH Đ2.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ngân hàng N: Ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Ông đã được Tòa án giải thích về yêu cầu độc lập, ông đã hiểu về yêu cầu độc lập và ông không có yêu cầu độc lập trong vụ án này.

Hiện nay tại địa chỉ số A P, phường Q, quận B, thành phố Hà Nội ông đang xây dựng nhà. Vì vậy, đề nghị Tòa án gửi các văn bản tố tụng của Tòa án cho ông tại địa chỉ số A P, phường Q, quận B, thành phố Hà Nội.

Ngoài ra, ông không có yêu cầu hay đề nghị gì khác.

Trong quá trình thụ lý và giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành tổng đạt hợp lệ và niêm yết các văn bản tố tụng: Thông báo thụ lý vụ án; Thông báo về việc triệu tập lấy lời khai và tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải của đương sự; Quyết định yêu cầu cung cấp chứng cứ; Quyết định xem xét, thẩm định tại chỗ; Quyết định đưa vụ án ra xét xử; Quyết định hoãn phiên tòa. Do các đương sự không thống nhất được với nhau về việc giải quyết vụ án, vì vậy Tòa án không hòa giải được cho các đương sự.

**\* Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên Tòa phát biểu quan điểm:**

+ Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tiến hành tố tụng theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Nguyên đơn đã chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ của mình được quy định tại các Điều 70, 71 Bộ luật tố tụng dân sự trong việc nộp đơn khởi kiện, cung cấp tài liệu chứng cứ, nộp tạm ứng án phí và trình bày yêu cầu của mình. Chấp hành đúng nội quy phiên tòa theo Điều 234 Bộ luật tố tụng dân sự.

Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình được quy định tại các Điều 70, Điều 72; Điều 234 Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Sau khi phân tích nội dung vụ án, đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Ba Đình đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ Điều 91, 95, 98 Luật tổ chức tín dụng năm 2010; khoản 5 Điều 466 Bộ luật dân sự năm 2015; điểm c khoản 1 Điều 10 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Buộc Công ty TNHH Đ2 thanh toán cho A1 tổng số tiền tạm tính đến ngày 28/11/2024 như sau: **135.604.072.373** đồng, trong đó: Nợ gốc : **99.923.093.679** đồng ; lãi trong hạn: **27.820.862.409** đồng; lãi quá hạn: **6.434.773.471** đồng theo hợp đồng tín dụng số 1420-LAV-202000582 ngày 29/12/2020; Phụ lục hợp đồng cùng các Khế ước nhận nợ kèm theo và tiền lãi phát sinh cho đến khi Công ty TNHH Đ2 trả hết nợ.

Đối với số tiền lãi chậm trả: 1.425.342.814 đồng là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

Đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 3154/NH-TD ngày 11/12/2018; số công chứng 3445/2018/HĐTC, quyền số: 35/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C, thành phố Hà Nội; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 3200/NH-TD ngày 14/12/2018; số công chứng 012968, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C1 và các Phụ lục hợp đồng kèm theo;

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1592/NH-TD ngày 16/10/2019; số công chứng 005601, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C1 và các Phụ lục hợp đồng kèm theo là phù hợp với quy định pháp luật cần được chấp nhận.

Số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp nêu trên sẽ được thanh toán toàn bộ nợ trong các hợp đồng tín dụng nêu trên, nếu có dư Ngân hàng N phải trả lại cho bên thế chấp, nếu thiếu thì bên vay tiền tiếp tục phải trả cho Ngân hàng N số tiền còn thiếu.

Án phí sơ thẩm: Nguyên đơn phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm đối với lãi chậm trả không được chấp nhận; Bị đơn phải chịu án phí kinh doanh thương mại có giá ngạch theo quy định pháp luật.

Nguyên đơn; bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

### NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận thấy: [1] Về tố tụng: Đây là vụ án yêu cầu thanh toán tiền còn nợ theo hợp đồng tín dụng số 1420-LAV-202000582 ngày 29/12/2020; Phụ lục hợp đồng cùng các Khế ước nhận nợ kèm theo được ký giữa A1 với Công ty TNHH Đ2. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động cho hoạt động kinh doanh vật liệu xây dựng. Do vậy, xác định đây là tranh chấp kinh doanh thương mại được quy định tại khoản 1 Điều 30 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 14 của hợp đồng tín dụng số 1420-LAV-202000582 ngày 29/12/2020 hai bên đã ký kết thỏa thuận về Tòa án có thẩm quyền giải quyết: *“Mọi tranh chấp phát sinh từ hoặc liên quan đến Hợp đồng này được giải quyết trên cơ sở thương lượng giữa các bên. Trong trường hợp không thương lượng được, các bên thống nhất giải quyết tranh chấp bằng hình thức trọng tài tại Trung tâm T5 (V2) hoặc Tòa án nhân dân cấp có thẩm quyền nơi đóng trụ sở của A1”*.

Ngân hàng N có địa chỉ trụ sở chính: Số B L, phường T, quận B, thành phố Hà Nội. Do Công ty TNHH Đ2 không thanh toán được khoản nợ cho A1 khi đến hạn trả nợ nên A1 đã khởi kiện Công ty TNHH Đ2 đến Tòa án nhân dân quận Ba Đình, thành phố Hà Nội đề nghị Tòa án giải quyết buộc Công ty TNHH Đ2 phải thanh toán trả A1 toàn bộ khoản nợ gốc và lãi phát sinh. Căn cứ vào khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và Điều 429 Bộ luật dân sự năm 2015, Tòa án nhân dân quận Ba Đình, thành phố Hà Nội thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền và còn thời hiệu.

Quá trình giải quyết vụ án, trước thời điểm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, bị đơn không đưa ra yêu cầu phản tố,

người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không đưa ra yêu cầu độc lập nên Tòa án không có căn cứ để xem xét.

Về nội dung: Căn cứ hợp đồng tín dụng số 1420-LAV-202000582 ngày 29/12/2020; Phụ lục hợp đồng A1 đã giải ngân cho Công ty TNHH Đ2 tổng số tiền là: **99.957.093.679** đồng thông qua các Khế ước nhận nợ kèm theo hợp đồng tín dụng. Quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng, Công ty TNHH Đ2 đã trả cho A1 số tiền là **105.931.937.240** đồng trong đó gốc là **99.991.561.103** đồng, lãi là **5.940.376.137** đồng. Công ty TNHH Đ2 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ từ ngày **26/5/2024**. Vì vậy, A1 đã chuyển toàn bộ nợ của Công ty TNHH Đ2 sang nợ quá hạn theo quy định. Và từ thời điểm vi phạm nghĩa vụ trả nợ đến nay Công ty TNHH Đ2 không trả bất cứ khoản tiền nợ gốc và lãi nào cho A1.

Tại phiên tòa hôm nay, A1 xác nhận Công ty TNHH Đ2 còn nợ A1 số tiền tạm tính đến ngày 28/11/2024 là : **135.604.072.373** đồng, trong đó: Nợ gốc : **99.923.093.679** đồng ; lãi trong hạn: **27.820.862.409** đồng; lãi quá hạn: **6.434.773.471** đồng; lãi chậm trả: **1.425.342.814** đồng.

Hội đồng xét xử nhận thấy: Hợp đồng tín dụng số 1420-LAV-202000582 ngày 29/12/2020; Phụ lục hợp đồng cùng các Khế ước nhận nợ kèm theo được các bên ký kết có hình thức và nội dung phù hợp với quy định của pháp luật. Trong hợp đồng này, các bên tự nguyện giao kết thực hiện hợp đồng và cam kết chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung hợp đồng, tại thời điểm ký hợp đồng các bên đều có đầy đủ năng lực về hành vi dân sự theo quy định của pháp luật, nội dung thỏa thuận không vi phạm điều cấm và không trái đạo đức xã hội. Do đó, xác định đây là hợp đồng hợp pháp có hiệu lực thi hành đối với các bên và phù hợp với các quy định của Luật các tổ chức tín dụng và Bộ luật dân sự năm 2015.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng số 1420-LAV-202000582 ngày 29/12/2020; Phụ lục hợp đồng cùng các Khế ước nhận nợ kèm theo, Công ty TNHH Đ2 đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán kể từ ngày **26/5/2024** nên theo Điều 7 của hợp đồng tín dụng số 1420-LAV-202000582 ngày 29/12/2020 quy định về nghĩa vụ thanh toán, cơ cấu lại thời hạn trả nợ, chuyển nợ quá hạn:

Nay A1 khởi kiện buộc Công ty TNHH Đ2 phải thanh toán cho A1 số tiền còn nợ tính đến ngày 28/11/2024: **135.604.072.373** đồng, trong đó: Nợ gốc : **99.923.093.679** đồng ; lãi trong hạn: **27.820.862.409** đồng; lãi quá hạn: **6.434.773.471** đồng; lãi chậm trả: **1.425.342.814** đồng.

Đối với yêu cầu của A1 buộc công ty trả số tiền lãi chậm trả là: **1.425.342.814** đồng:

Tại điểm c khoản 1 Điều 4 của Hợp đồng tín dụng quy định: “*Lãi suất áp dụng đối với lãi chậm trả: 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả*”.

Căn cứ khoản 4, Điều 13 của Thông tư 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng N1 quy định:

*“Khi đến hạn thanh toán mà khách hàng không trả hoặc trả không đầy đủ nợ gốc và/hoặc lãi tiền vay theo thỏa thuận, thì khách hàng phải trả lãi tiền vay như sau:*

*a) Lãi trên nợ gốc theo lãi suất cho vay đã thỏa thuận tương ứng với thời hạn vay mà đến hạn chưa trả;*

*b) Trường hợp khách hàng không trả đúng hạn tiền lãi theo quy định tại điểm a khoản này, thì phải trả lãi chậm trả theo mức lãi suất do tổ chức tín dụng và khách hàng thỏa thuận nhưng không vượt quá 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả”;*

Tại khoản 2, Điều 8 của Nghị quyết 01/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao Hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm trong Hợp đồng tín dụng quy định:

*“Tại thời điểm xét xử sơ thẩm, lãi, lãi suất trong hợp đồng tín dụng xác lập kể từ ngày 01-01-2017 được xác định như sau:*

*a) Lãi trên nợ gốc, lãi trên nợ gốc quá hạn được xác định theo quy định tại khoản 1 Điều này.*

*b) Trường hợp khách hàng không trả đúng hạn tiền lãi trên nợ gốc theo thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng, thì phải trả lãi chậm trả theo mức lãi suất do tổ chức tín dụng và khách hàng thỏa thuận nhưng không vượt quá mức lãi suất giới hạn mà pháp luật quy định tương ứng với thời gian chậm trả lãi trên nợ gốc trong hạn”.*

Tại biên bản ghi lời khai của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn cũng xác nhận và đồng ý với số tiền lãi chậm trả theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng. HĐXX xét thấy, yêu cầu đối với số tiền lãi phạt chậm trả là phù hợp với quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

Xét thấy việc thỏa thuận lãi trong hạn, lãi quá hạn và cách tính lãi trong hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp là đúng pháp luật, phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 91, khoản 2 Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng, phù hợp với Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm nên được chấp nhận. Do đó, việc A1 khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn phải thanh toán trả A1 số tiền nợ trên là có căn cứ chấp nhận.

[2] Đối với yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm của A1: Xét yêu cầu đề nghị Tòa án tuyên khi bản án có hiệu lực pháp luật, bị đơn không thanh toán trả cho A1 nợ gốc

và nợ lãi thì A1 có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xử lý tài sản bảo đảm để thi hành án.

Hội đồng xét xử nhận thấy:

- Đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 3154/NH-TD; số công chứng 3445/2018/HĐTC, quyền số: 35/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/12/2018 và các Phụ lục hợp đồng thế chấp được ký giữa A1 và bà Lê Thị Thanh H1, ông Lê Minh T2 đã được Văn phòng C chứng nhận. Bà Lê Thị Thanh H1, ông Lê Minh T2 đã đồng ý thế chấp tài sản của mình là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được hình thành trước, trong và sau thời điểm ký hợp đồng thế chấp tại thửa đất số: 325, tờ bản đồ số 33 tại địa chỉ phường X, quận B, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 749016, số vào sổ cấp GCN: CS-BTL 05203 do Sở tài nguyên và Môi trường thành phố H cấp ngày 27/02/2017 cấp cho bà Lê Thị Thanh H1 để đảm bảo cho khoản vay của Công ty TNHH Đ2.

Tại Điều 1.2 của Hợp đồng thế chấp quy định: *“Bên B đồng ý thế chấp cho bên A và bên A đồng ý nhận thế chấp tài sản thế chấp quy định tại Điều 2 Hợp đồng này để bảo đảm cho việc thực hiện toàn bộ nghĩa vụ trả nợ của bên C đã, đang và sẽ phát sinh trong tương lai theo các hợp đồng cấp tín dụng đã và sẽ ký giữa bên A và bên C (Bao gồm nợ gốc, lãi trong hạn, phạt quá hạn, các khoản phí và chi phí phát sinh khác liên quan – nếu có) trong đó số tiền gốc tối đa là 20.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Hai mươi tỷ đồng chẵn)”*.

Tại Điều 6.4.4 của Hợp đồng thế chấp quy định: *“Các tài sản hình thành trước, trong và sau thời điểm ký hợp đồng thế chấp này gắn liền với tài sản nêu trên cũng thuộc tài sản thế chấp”*.

- Đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 3200/NH-TD, số công chứng 012968, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/12/2018 và các Phụ lục hợp đồng thế chấp được ký giữa A1 và Công ty Cổ phần P đã được Văn Phòng C1, thành phố Đà Nẵng chứng nhận. Công ty Cổ phần P đã đồng ý thế chấp tài sản của mình là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được hình thành trước, trong và sau thời điểm ký hợp đồng thế chấp tại địa chỉ: Lô H, khu D và biệt thự cao cấp ven biển, phường H, quận N, thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 108829, số vào sổ cấp GCN: T 04015 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 01/09/2009. Công ty Cổ phần P để đảm bảo cho khoản vay của Công ty TNHH Đ2.

Tại Điều 1.2 của Hợp đồng thế chấp quy định: *“Bên B đồng ý thế chấp cho bên A và bên A đồng ý nhận thế chấp tài sản thế chấp quy định tại Điều 2 Hợp đồng này để bảo đảm cho việc thực hiện toàn bộ nghĩa vụ trả nợ của bên C đã, đang và sẽ phát sinh trong tương lai theo các hợp đồng cấp tín dụng đã và sẽ ký giữa bên A và bên C (Bao gồm nợ gốc, lãi trong hạn, phạt quá hạn, các khoản phí và chi phí*

*phát sinh khác liên quan – nếu có) trong đó số tiền gốc tối đa là 36.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Ba mươi sáu tỷ đồng chẵn)”*.

Tại Điều 6.4.4 của Hợp đồng thế chấp quy định: *“Các tài sản hình thành trước, trong và sau thời điểm ký hợp đồng thế chấp này gắn liền với tài sản nêu trên cũng thuộc tài sản thế chấp”*.

- Đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1592/NH-TD ngày 16/10/2019; số công chứng 005601, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD và các Phụ lục hợp đồng kèm theo được ký giữa A1 và Công ty Cổ phần P đã được Văn Phòng C1, thành phố Đà Nẵng chứng nhận. Công ty Cổ phần P đã đồng ý thế chấp tài sản của mình là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được hình thành trước, trong và sau thời điểm ký hợp đồng thế chấp tại địa chỉ: Lô R, khu D và biệt thự cao cấp ven biển, phường H, quận N, thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 108996, số vào sổ cấp GCN: T 04031 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 01/09/2009. Công ty Cổ phần P để đảm bảo cho khoản vay của Công ty TNHH Đ2.

Tại Điều 1.2 của Hợp đồng thế chấp quy định: *“Bên B đồng ý thế chấp cho bên A và bên A đồng ý nhận thế chấp tài sản thế chấp quy định tại Điều 2 Hợp đồng này để bảo đảm cho việc thực hiện toàn bộ nghĩa vụ trả nợ của bên C đã, đang và sẽ phát sinh trong tương lai theo các hợp đồng cấp tín dụng đã và sẽ ký giữa bên A và bên C (Bao gồm nợ gốc, lãi trong hạn, phạt quá hạn, các khoản phí và chi phí phát sinh khác liên quan – nếu có) trong đó số tiền gốc tối đa là 49.536.000.000 đồng (Bằng chữ: Bốn mươi chín tỷ, năm trăm ba mươi sáu triệu đồng chẵn)”*.

Tại Điều 6.4.4 của Hợp đồng thế chấp quy định: *“Các tài sản hình thành trước, trong và sau thời điểm ký hợp đồng thế chấp này gắn liền với tài sản nêu trên cũng thuộc tài sản thế chấp”*.

Như vậy, xác định tài sản nêu trên bảo đảm cho khoản vay của Công ty TNHH Đ2 tại A1. Việc ký kết là hoàn toàn tự nguyện không trái các quy định của pháp luật và đã được bà H1, ông T2 đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng Đ3 – quận B vào ngày 11/12/2018; Công ty Cổ phần P đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Đ vào ngày 14/12/2018 và ngày 16/10/2019. Việc bà H1, ông T2, Công ty Cổ phần P ký hợp đồng thế chấp là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc và các bên tham gia ký kết có đầy đủ năng lực pháp nhân dân sự. Công ty Cổ phần P dùng tài sản của mình để đảm bảo cho khoản vay của Công ty TNHH Đ2 theo Hợp đồng thế chấp là phù hợp với quy định của pháp luật.

Như vậy, có đủ căn cứ để xác nhận hợp đồng thế chấp nêu trên có giá trị pháp lý. Vì vậy, yêu cầu của A1 đề nghị Tòa án tuyên khi án có hiệu lực pháp luật mà bị đơn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ khoản nợ

thì A1 có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý các tài sản bảo đảm để đảm bảo thi hành án là có căn cứ nên được chấp nhận.

[4] Do bị đơn không đưa ra yêu cầu phản tố, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không đưa ra yêu cầu độc lập nên Tòa án không xem xét. Dành quyền khởi kiện bằng một vụ án khác trong trường hợp các đương sự có yêu cầu theo quy định của pháp luật.

[5] Về án phí sơ thẩm: Nguyên đơn không phải chịu án phí sơ thẩm; Bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm có giá ngạch theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Ba Đình tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm về hướng giải quyết vụ án phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên ghi nhận.

- Nguyên đơn; bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật;

- Vì các căn cứ nhận định trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Điều 30; Điều 35, Điều 39; khoản 1 Điều 147, Điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 228; Điều 271; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ các Điều 463; Điều 466; Điều 468 Điều 470; Điều 295; Điều 298; Điều 319; Điều 321; Điều 323 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 127 Luật Đất đai 2003; Căn cứ Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Căn cứ Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về “Giao dịch bảo đảm”. Căn cứ Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22 tháng 02 năm 2012 về việc sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định số 163/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm. Thông tư 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016. Căn cứ Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm. Căn cứ vào Luật phí và lệ phí số: 97/2015/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2015; Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội 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 N.**

- Xác nhận Công ty TNHH Đ2 còn nợ Ngân hàng N tổng số tiền theo hợp đồng tín dụng số 1420-LAV-202000582 ngày 29/12/2020; Phụ lục hợp đồng cùng các Khế ước nhận nợ kèm theo, tạm tính đến ngày 28/11/2024, cụ thể: **135.604.072.373** (Một trăm ba mươi lăm tỷ, sáu trăm linh tư triệu, không trăm bảy mươi hai nghìn, ba trăm bảy mươi ba) đồng, trong đó: Nợ gốc: **99.923.093.679**

(Chín mươi chín tỷ, chín trăm hai mươi ba triệu, không trăm chín mươi ba nghìn, sáu trăm bảy mươi chín) đồng; lãi trong hạn: **27.820.862.409** (Hai mươi bảy tỷ, tám trăm hai mươi triệu, tám trăm sáu mươi hai nghìn, bốn trăm linh chín) đồng; lãi quá hạn: **6.434.773.471** (Sáu tỷ, bốn trăm ba mươi tư triệu, bảy trăm bảy mươi ba nghìn, bốn trăm bảy mươi một) đồng; lãi chậm trả: **1.425.342.814** (Một tỷ, bốn trăm hai mươi lăm triệu, ba trăm bốn mươi hai nghìn, tám trăm mười bốn) đồng.

- Buộc Công ty TNHH Đ2 phải trả cho Ngân hàng N tổng số tiền còn nợ theo hợp đồng tín dụng số 1420-LAV-202000582 ngày 29/12/2020; Phụ lục hợp đồng cùng các Khế ước nhận nợ kèm theo tạm tính đến ngày 28/11/2024, cụ thể: **135.604.072.373** (Một trăm ba mươi lăm tỷ, sáu trăm linh tư triệu, không trăm bảy mươi hai nghìn, ba trăm bảy mươi ba) đồng, trong đó: Nợ gốc: **99.923.093.679** (Chín mươi chín tỷ, chín trăm hai mươi ba triệu, không trăm chín mươi ba nghìn, sáu trăm bảy mươi chín) đồng; lãi trong hạn: **27.820.862.409** (Hai mươi bảy tỷ, tám trăm hai mươi triệu, tám trăm sáu mươi hai nghìn, bốn trăm linh chín) đồng; lãi quá hạn: **6.434.773.471** (Sáu tỷ, bốn trăm ba mươi tư triệu, bảy trăm bảy mươi ba nghìn, bốn trăm bảy mươi một) đồng; lãi chậm trả: **1.425.342.814** (Một tỷ, bốn trăm hai mươi lăm triệu, ba trăm bốn mươi hai nghìn, tám trăm mười bốn) đồng.

Kể từ ngày 29/11/2024, Công ty TNHH Đ2 còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi đối với khoản tiền nợ gốc chậm trả cho đến ngày thực tế thanh toán hết nợ cho Ngân hàng N theo mức lãi suất mà hai bên thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng số 1420-LAV-202000582 ngày 29/12/2020; Phụ lục hợp đồng cùng các Khế ước nhận nợ kèm theo hai bên đã ký.

Trường hợp hợp đồng tín dụng các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của nguyên đơn cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho nguyên đơn cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của nguyên đơn cho vay.

2. Trường hợp Công ty TNHH Đ2 không trả nợ, Ngân hàng N có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý, phát mại tài sản đảm bảo để thu hồi nợ là:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được hình thành trước, trong và sau thời điểm ký hợp đồng thế chấp tại thửa đất số 325, tờ bản đồ số 33 địa chỉ: phường X, quận B, Thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 749016, số vào sổ cấp GCN: CS-BTL 05203 do Sở tài nguyên và Môi trường thành phố H cấp ngày 27/02/2017 cấp cho bà Lê Thị Thanh H1. Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 3154/NH-TD ngày 11/12/2018; số công chứng 3445/2018/HĐTC, quyền số: 35/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C, thành phố Hà Nội. Tài sản đã được đăng ký giao dịch bảo đảm.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được hình thành trước, trong và sau thời điểm ký hợp đồng thế chấp tại địa chỉ: Lô H, khu D và biệt thự cao cấp ven biển, phường H, quận N, thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 108829, số vào sổ cấp GCN: T 04015 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 01/09/2009. Chủ sở hữu: Công ty CP P. Nghĩa vụ bảo đảm của tài sản trên được quy định tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 3200/NH-TD ngày 14/12/2018; số công chứng 012968, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C1 và các Phụ lục hợp đồng kèm theo. Tài sản đã được đăng ký giao dịch bảo đảm.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được hình thành trước, trong và sau thời điểm ký hợp đồng thế chấp tại địa chỉ: Lô R, khu D và biệt thự cao cấp ven biển, phường K, quận N, thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 108996, số vào sổ cấp GCN: T 04031 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 01/09/2009. Chủ sở hữu: Công ty CP P. Nghĩa vụ bảo đảm của tài sản trên được quy định tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1592/NH-TD ngày 16/10/2019; số công chứng 005601, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C1 và các Phụ lục hợp đồng kèm theo. Tài sản đã được đăng ký giao dịch bảo đảm.

Số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp nêu trên sẽ được thanh toán toàn bộ nợ trong các hợp đồng tín dụng nêu trên, nếu có dư Ngân hàng N phải trả lại cho bên thế chấp, nếu thiếu thì bên vay tiền tiếp tục phải trả cho Ngân hàng N số tiền còn thiếu.

3. Do bị đơn không đưa ra yêu cầu phản tố, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không đưa ra yêu cầu độc lập nên Tòa án không xem xét. Dành quyền khởi kiện bằng một vụ án khác trong trường hợp các đương sự có yêu cầu theo quy định của pháp luật.

#### **4. Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:**

- Công ty TNHH Đ2 phải chịu **243.604.072** (*Hai trăm bốn mươi ba triệu, sáu trăm linh tư nghìn, không trăm bảy mươi hai*) đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm (chưa nộp).

- Ngân hàng N không phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm và được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là **65.000.000** (Sáu mươi lăm triệu) đồng theo biên lai thu số 0030429 ngày 12 tháng 8 năm 2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.

**Quyền kháng cáo:** Án xử công khai sơ thẩm nguyên đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày 28 tháng 11 năm 2024. Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được tổng đạt hoặc niêm yết hợp lệ bản án./.

Trường hợp bản án 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, Điều 7, 7a và Điều 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.

**Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội;
- Viện kiểm sát nhân dân quận Ba Đình;
- Chi cục THA dân sự quận Ba Đình;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Nhung