

**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: **204/2024/KDTM-ST**

Ngày 29 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. Ông **Nguyễn Hà**

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 29 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 128/2024/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: 429/2024/QĐST - KDTM ngày 16 tháng 10 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số: 249/2024/QĐST-HPT ngày 07 tháng 11 năm 2024, giữa:

* **Nguyên đơn: Ngân hàng N (gọi tắt là A2).** Địa chỉ trụ sở chính: Số B L, phường T, quận B, thành phố Hà Nội; Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 01006xxxx 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 A2. **Người đại diện theo ủy quyền:** Bà Nguyễn Thị L - Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng N - Chi nhánh Đ. 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-NHNo-PC ngày 01/12/2022. Bà L ủy quyền cho ông Trương Thanh T theo Quyết định số 2717/QĐH ngày 20/8/2024 và bà Phạm Thị H theo Quyết định số 2716/QĐ ngày 20/8/2024. Bà H và ông T có mặt tại phiên tòa.

* **Bị đơn: Công ty TNHH H1.** Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp số 010840xxxx Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở kế hoạch và đầu tư thành phố H cấp

lần đầu ngày 16 tháng 08 năm 2018, đăng ký thay đổi lần thứ: 2 ngày 07 tháng 12 năm 2021. Trụ sở tại: A N, phường N, quận L, thành phố Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Biên C, sinh năm 1984. Chức vụ: Giám đốc. Ông C vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không có lý do.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. **Ông Ngô Xuân K**, sinh năm 1978. Đăng ký hộ khẩu thường trú tại: F ngõ A Đ, phường Q, quận T, thành phố Hà Nội. Bà **Tạ Thị Vân A**, đăng ký hộ khẩu thường trú tại: F ngõ A Đ, phường Q, quận T, thành phố Hà Nội. Nơi cư trú: Số F chung cư G P (nay là số F chung cư G P), phường A, quận B, thành phố Hồ Chí Minh. Ông K, bà Vân A vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không có lý do. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Ngô Xuân K- bà Đỗ Thị Thúy P- Luật sư Công ty L1. Bà P có mặt tại phiên tòa.

2. **Công ty CP P2**. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần, mã số doanh nghiệp 0401570832 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.

3. Ông **Romans Daniel A1**, sinh ngày 12/8/1983. Quốc tịch: Hoa Kỳ, nghề nghiệp: Đại sứ quán H2, VP TVQS;

4. Bà **Romans Yuriko M**, sinh ngày 23/8/1988, Quốc tịch: Hoa Kỳ, nghề nghiệp: Đại sứ quán H2, V1;

5. Ông **Romans Emma M1**, sinh ngày 08/9/2021, Quốc tịch: Hoa Kỳ, nghề nghiệp: học sinh;

6. Bà **Romans Noah R**, sinh ngày 27/01/2024, Quốc tịch: Hoa Kỳ, nghề nghiệp: học sinh.

Cùng địa chỉ: Số F ngõ A Đ, phường Q, quận T, thành phố Hà Nội. Vắng mặt lần thứ hai không có lý do 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 Đ và Công ty TNHH H1 có ký kết Hợp đồng tín dụng số 1420-LAV-202000304 ngày 03/8/2020 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 03/8/2021; lãi suất vay là 9,5%/năm; lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, lãi suất 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-202000304 ngày 03/8/2020 là Hợp đồng tín dụng có thời hạn hạn mức tín dụng là 12 tháng. Số tiền của hạn mức tín dụng là 88.000.000.000 đồng (*Bằng chữ: T2 mươi tám tỷ đồng*). Dư nợ của Hợp đồng tín dụng này tại thời điểm ký hợp đồng tín dụng bao gồm: Toàn bộ dư nợ vay tại Hợp đồng tín dụng số 1420-LAV-201900245 ngày 13/6/2019 chuyển sang (Dư nợ vay tại thời điểm ký HĐTD là 87.998.642.029 đồng).

Sau khi ký hợp đồng tín dụng (ngày 03/8/2020) đến thời điểm khởi kiện (**tính đến ngày 29/11/2024**) doanh số cho vay là 175.755.398.892 đồng, doanh số thu nợ là 184.362.133.267 đồng trong đó gốc là 175.864.346.869 đồng, lãi là 8.497.786.398 đồng. Khoản nợ vay đã quá hạn gốc, lãi từ 28/5/2024.

Tính đến **29/11/2024**, tổng nợ của Công ty TNHH H1 tại Ngân hàng là 120.176.918.893 đồng, trong đó: **Nợ gốc: 87.889.694.052 đồng; Lãi trong hạn: 25.272.680.965 đồng; Lãi quá hạn: 5.726.675.750 đồng ; Lãi chậm trả: 1.287.868.126 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 hai 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 44b +45b, tờ bản đồ số 34, địa chỉ số F ngõ A Đ (nay là số F Đ), phường Q, quận T, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 868704, MS:10103114227, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H, hồ sơ gốc số: 3183/2009/QĐ-UB/495/2009 do UBND Quận T, thành phố Hà Nội cấp ngày 29/10/2009 cho ông Ngô Xuân K. Giá trị tài sản bảo đảm là: 74.769.950.000 đồng.

Nghĩa vụ bảo đảm cho Công ty TNHH H1 với số tiền là: 36.000.000.000 đồng được quy định tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (nghĩa vụ 2) số 3124, số công chứng 3380/2018/HĐTC, quyền số: 34/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/12/2018; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (nghĩa vụ 2) (lần 1) số công chứng 2328, quyền số: 24/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/09/2021 được chứng thực bởi Văn phòng C1, thành phố Hà Nội.

Ngoài tài sản trên còn có nghĩa vụ bảo đảm cho ông Ngô Xuân K và bà Tạ Thị Vân A, số tiền: 20.000.000.000 đồng được quy định tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 58, số công chứng 853/2016/HĐTC, quyền số: 09/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/4/2016; Văn bản thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (lần 1) số 3129, số công chứng 3379/2018/PLHĐ, quyền số: 34/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/12/2018;

- 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: 12, tờ bản đồ số: 4, 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 108816; Sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: T 04002 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 01/9/2009; Chủ sở hữu là Công ty cổ phần P2.

Nghĩa vụ bảo đảm được quy định tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1042//, số công chứng 003221, quyền số: 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/6/2019; Văn bản thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất (lần 1) số 882, số công chứng 001405, quyền số: 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/6/2020 được chứng thực bởi Văn phòng công chứng Trần Thị T3, thành phố Đà Nẵng. Giá trị tài sản bảo đảm: 69.907.200.000 đồng. Bảo đảm cho số tiền vay của: Công ty TNHH H1 là: 52.430.000.000 đồng.

Khoản vay của Công ty TNHH H1 đã quá hạn gốc từ 28/5/2024. 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 V2 không thực hiện trả nợ theo cam kết.

Nay, ngân hàng đề nghị Tòa án giải quyết:

- Buộc Công ty TNHH H1 phải trả cho Ngân hàng N số tiền theo Hợp đồng tín dụng số 1420-LAV-202000304 ngày 03/8/2020; Phụ lục hợp đồng tín dụng và các khế ước nhận nợ kèm theo tạm tính đến ngày 29/11/2024 là: 120.176.918.893 đồng, trong đó: **Nợ gốc: 87.889.694.052 đồng; Lãi trong hạn: 25.272.680.965 đồng; Lãi quá hạn: 5.726.675.750 đồng; Lãi chậm trả: 1.287.868.126 đồng.**

Công ty TNHH H1 phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 1420-LAV-202000304 ngày 03/8/2020; Phụ lục hợp đồng tín dụng và các Giấy nhận nợ kèm theo từ ngày 30/11/2024 cho đến ngày Công ty TNHH H1 trả hết nợ cho Ngân hàng.

Trường hợp Công ty TNHH H1 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 44b +45b, tờ bản đồ số 34, địa chỉ số F ngõ A Đ (nay là số F Đ), phường Q, quận T, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 868704, MS:10103114227, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H, hồ sơ gốc số: 3183/2009/QĐ-UB/495/2009 do UBND quận T, thành phố Hà Nội cấp ngày 29/10/2009 cho ông Ngô Xuân K. Nghĩa vụ bảo đảm cho Công ty TNHH H1 với số tiền là: 36.000.000.000 đồng được quy định tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (nghĩa vụ 2) số 3124, số công chứng 3380/2018/HĐTC, quyền số : 34/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/12/2018; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (nghĩa vụ 2) (lần 1) số công chứng 2328, quyền số: 24/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/09/2021 được chứng thực bởi Văn phòng C1, thành phố Hà Nội.

- 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: 12, tờ bản đồ số: 4, 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 108816; Số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: T 04002 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 01/9/2009; Chủ sở hữu là Công ty cổ phần P2. Nghĩa vụ bảo đảm được quy định tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1042//, số công chứng 003221, quyền số: 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/6/2019; Văn bản thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất (lần 1) số 882, số công chứng 001405, quyền số: 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/6/2020 được chứng thực bởi Văn phòng công chứng Trần Thị T3, thành phố Đà Nẵng. Giá trị tài sản bảo đảm: 69.907.200.000 đồng. Bảo đảm cho số tiền vay của Công ty TNHH H1 là: 52.430.000.000 đồng.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của Công ty TNHH H1 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 H1 vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng N.

Về án phí Kinh doanh thương mại: Công ty TNHH H1 phải chịu toàn bộ án phí.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Công ty CP P2- Người đại diện theo pháp luật: Ông Lưu Văn T1 trình bày:**

Ông xác nhận Công ty CP P2 và Ngân hàng N có ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1042/ /, số công chứng 003221, quyền số: 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/6/2019; Văn bản thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất (lần 1) số 882//, số công chứng 001405, quyền số: 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/6/2020 được chứng thực bởi Văn phòng công chứng Trần Thị T3, thành phố Đà Nẵng. Tài sản đảm bảo là: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số: 12, tờ bản đồ số: 4, 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 108816; Sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: T 04002 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 01/09/2009; Chủ sở hữu là Công ty cổ phần P2. Giá trị tài sản bảo đảm: 69.907.200.000 đồng. Bảo đảm cho số tiền vay của Công ty TNHH H1 là: 52.430.000.000 đồng.

Ông xác nhận hiện nay Công ty TNHH H1 còn nợ ngân hàng N số tiền theo Công ty TNHH H1; Phụ lục hợp đồng tín dụng và các khế ước nhận nợ kèm theo tạm tính tính đến ngày 23/7/2024 như sau: Nợ gốc: Nợ gốc: 87.889.694.052 đồng; Lãi trong hạn: 25.272.680.965 đồng; Lãi quá hạn: 1.771.639.518 đồng; Lãi chậm trả: 353.331.295 đồng. Tổng cộng: 115.287.345.830 đồng.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Ông có ý kiến như sau, hiện nay Công ty TNHH H1 đang 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 thời gian thu xếp nguồn tiền để trả nợ cho ngân hàng.

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

*** Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Ngô Xuân K: Luật sư Nguyễn Thị Thúy P1 trình bày quan điểm bảo vệ:**

Ông Ngô Xuân K trong vụ án này chỉ tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan nhưng thực ra ông và gia đình lại là bên chịu ảnh hưởng nhiều nhất vì các hành vi giao dịch giữa nguyên đơn Ngân hàng N và bị đơn Công ty TNHH H1. Xét cho cùng ông Ngô Xuân K và các thành viên trong gia đình ông cũng chỉ là nạn nhân vì sự thiếu hiểu biết trong hoạt động vay mượn vốn giữa doanh nghiệp và ngân hàng. Ông K và gia đình không được nhận tiền, không hưởng bất kỳ lợi ích nào từ việc ký Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của vợ chồng mình để đảm bảo cho khoản vay của Công ty H1. Việc đặt bút ký đều do sự tin tưởng của ông và gia đình đối với người thân của mình. Hậu quả là ngày hôm nay đại gia đình của ông K cùng bố mẹ anh chị em có nguy cơ mất trắng nhà đất nơi mọi người đang sinh sống.

Nên kính mong quý Tòa cũng như phía nguyên đơn xem xét đến việc dù gặp rất nhiều khó khăn nhưng ông K cùng gia đình cũng đang từng bước có động thái để trả dần khoản nợ đối với Ngân hàng để hy vọng giữ lại chỗ ở duy nhất của đại gia đình hơn mười nhân khẩu. Rất mong sự thể hiện trách nhiệm của Công ty H1, sự hợp tác thiện chí từ phía Ngân hàng N và phán xét có tình có lý của quý Tòa.

Đề nghị HĐXX giải quyết vụ án theo đúng thủ tục tố tụng mà pháp luật đã quy định để đảm bảo quyền lợi ích hợp pháp của các bên đều được tôn trọng.

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 cho bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Tuy nhiên, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt không có lý do 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 H1 thanh toán cho A2 tổng số tiền tạm tính đến ngày 29/11/2024 như sau: **Nợ gốc: 87.889.694.052 đồng; Lãi trong hạn: 25.272.680.965 đồng; Lãi quá hạn: 5.726.675.750 đồng** theo Hợp đồng tín dụng số 1420-LAV-202000304 ngày 03/8/2020; Phụ lục hợp đồng cùng các Khế ước nhận nợ kèm theo và tiền lãi phát sinh cho đến khi Công ty TNHH H1 trả hết nợ.

Đối với số tiền lãi chậm trả: **1.287.868.126 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 (nghĩa vụ 2) số 3124//, số công chứng 3380/2018/HĐTC, quyền số: 34/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/12/2018; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (nghĩa vụ 2) (lần 1) số công chứng 2328, quyền số: 24/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/09/2021 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1042//, số công chứng 003221, quyền số: 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/6/2019; Văn bản thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất (lần 1) số 882//, số công chứng 001405, quyền số: 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/6/2020 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 hợp đồng tín dụng và các phụ lục hợp đồng, văn bản sửa đổi 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; những 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-202000304 ngày 03/8/2020; Phụ lục hợp đồng cùng các Khế ước nhận nợ kèm theo được ký giữa A2 với Công ty TNHH H1. 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-202000304 ngày 03/8/2020 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 T4 (V3) hoặc Tòa án nhân dân cấp có thẩm quyền nơi đóng trụ sở của A2”*.

Ngân hàng N có địa chỉ trụ sở chính: Số B L, phường T, quận B, thành phố Hà Nội. Do Công ty TNHH H1 không thanh toán được khoản nợ cho A2 khi đến

hạn trả nợ nên A2 đã khởi kiện Công ty TNHH H1 đến Tòa án nhân dân quận Ba Đình, thành phố Hà Nội đề nghị Tòa án giải quyết buộc Công ty TNHH H1 phải thanh toán trả A2 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-202000304 ngày 03/8/2020 và Phụ lục hợp đồng tín dụng, A2 đã giải ngân cho Công ty TNHH H1 tổng số tiền là: 175.755.398.892 đồng thông qua các Khế ước nhận nợ. Quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng, Công ty TNHH H1 đã trả cho A2 số tiền là 184.362.133.267 đồng trong đó gốc là 175.864.346.869 đồng, lãi là 8.497.786.398 đồng. Công ty TNHH H1 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ từ ngày 28/5/2024. Vì vậy, A2 đã chuyển toàn bộ nợ của Công ty TNHH H1 sang nợ quá hạn theo quy định. Và từ thời điểm vi phạm nghĩa vụ trả nợ đến nay Công ty TNHH H1 không trả bất cứ khoản tiền nợ gốc và lãi nào cho A2.

Tại phiên tòa hôm nay, A2 xác nhận Công ty TNHH H1 còn nợ A2 số tiền tạm tính đến ngày 29/11/2024 là : 120.176.918.893 đồng, trong đó: **Nợ gốc: 87.889.694.052 đồng; Lãi trong hạn: 25.272.680.965 đồng; Lãi quá hạn: 5.726.675.750 đồng; Lãi chậm trả: 1.287.868.126 đồng**

Hội đồng xét xử nhận thấy: Hợp đồng tín dụng số 1420-LAV-202000304 ngày 03/8/2020; 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-202000304 ngày 03/8/2020; Phụ lục hợp đồng cùng các Khế ước nhận nợ kèm theo, Công ty TNHH H1 đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán kể từ ngày 28/5/2024 nên theo Điều 7 của Hợp đồng tín dụng số 1420-LAV-202000304 ngày 03/8/2020 quy định về nghĩa vụ thanh toán, cơ cấu lại thời hạn trả nợ, chuyển nợ quá hạn:

Nay A2 khởi kiện buộc Công ty TNHH H1 phải thanh toán cho A2 số tiền còn nợ tính đến ngày 29/11/2024 là : 120.176.918.893 đồng, trong đó: **Nợ gốc: 87.889.694.052 đồng; Lãi trong hạn: 25.272.680.965 đồng; Lãi quá hạn: 5.726.675.750 đồng; Lãi chậm trả: 1.287.868.126 đồng.**

Đối với yêu cầu của A2 buộc công ty trả số tiền lãi chậm trả là: **1.287.868.126 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”.

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 A2 khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn phải thanh toán trả A2 số tiền nợ trên là có căn cứ chấp nhận.

[2] Đối với yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm của A2: Xét yêu cầu đề nghị Tòa án tuyên khi bản án có hiệu lực pháp luật, bị đơn không thanh toán trả cho A2 nợ gốc và nợ lãi thì A2 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 (nghĩa vụ 2) số 3124//, số công chứng 3380/2018/HĐTC, quyền số: 34/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/12/2018; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (nghĩa vụ 2) (lần 1) số công chứng 2328, quyền số: 24/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/09/2021 được ký giữa A2 và ông Ngô Xuân K đã được chứng thực bởi Văn phòng C1, thành phố Hà Nội. Ông Ngô Xuân K 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 44b +45b, tờ bản đồ số 34, địa chỉ số F ngõ A Đ, phường Q, quận T, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 868704, MS:10103114227, số vào sổ cấp GCN: H, hồ sơ gốc số: 3183/2009/QĐ-UB/495/2009 do UBND quận T, thành phố Hà Nội cấp ngày 29/10/2009 cho ông Ngô Xuân K để đảm bảo cho khoản vay của Công ty TNHH H1.

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 1042//, số công chứng 003221, quyền số: 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/6/2019; Văn bản thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất (lần 1) số 882//, số công chứng 001405, quyền số: 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/6/2020 được ký giữa A2 và Công ty Cổ phần P2 đã được Văn Phòng C2, thành phố Đà Nẵng chứng nhận. Công ty Cổ phần P2 đã đồng ý thế chấp tài sản của mình là: 12, tờ bản đồ số: 4, 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 108816; Sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: T 04002 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 01/9/2009. Chủ sở hữu là Công ty cổ phần P2. Công ty Cổ phần P2 để đảm bảo cho khoản vay của Công ty TNHH H1.

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 52.430.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Năm mươi hai tỷ, bốn trăm ba mươi 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 các tài sản nêu trên bảo đảm cho khoản vay của Công ty TNHH H1 tại A2. Việc ký kết là hoàn toàn tự nguyện không trái các quy định của pháp luật và đã được, ông K đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh quận T vào ngày 06/12/2018; Công ty Cổ phần P2 đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Đ vào ngày 12/6/2019. Việc ông K, Công ty Cổ phần P2 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. Ông K và Công ty Cổ phần P2 dùng tài sản của mình để đảm bảo cho khoản vay của Công ty TNHH H1 theo Hợp đồng tín dụng 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 A2 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 A2 có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý các tài sản bảo đảm nêu trên 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, những 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; những 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 H1 còn nợ Ngân hàng N tổng số tiền theo Hợp đồng tín dụng số 1420-LAV-202000304 ngày 03/8/2020; Phụ lục hợp đồng cùng các Khế ước nhận nợ kèm theo, tạm tính đến ngày 29/11/2024 là: **120.176.918.893** (*Một trăm hai mươi tỷ, một trăm bảy mươi sáu triệu, chín trăm mười tám nghìn, tám trăm chín mươi ba*) đồng, trong đó: Nợ gốc: **87.889.694.052** (*Tám mươi bảy tỷ, tám trăm tám mươi chín triệu, sáu trăm chín mươi tư nghìn, không trăm, năm mươi hai*) đồng; Lãi trong hạn: **25.272.680.965** (*Hai mươi lăm tỷ, hai trăm bảy mươi hai triệu, sáu trăm tám mươi nghìn, chín trăm sáu mươi lăm*) đồng; Lãi quá hạn: **5.726.675.750** (*Năm tỷ, bảy trăm hai mươi sáu triệu, sáu trăm bảy mươi lăm nghìn, bảy trăm năm mươi*) đồng; Lãi chậm trả: **1.287.868.126** (*Một tỷ, hai trăm tám mươi bảy triệu, tám trăm sáu mươi tám nghìn, một trăm hai mươi sáu*) đồng.

- Buộc Công ty TNHH H1 phải trả cho Ngân hàng N tổng số tiền còn nợ theo Hợp đồng tín dụng số 1420-LAV-202000304 ngày 03/8/2020; Phụ lục hợp đồng cùng các Khế ước nhận nợ kèm theo tạm tính đến ngày 29/11/2024 là : **120.176.918.893** (*Một trăm hai mươi tỷ, một trăm bảy mươi sáu triệu, chín trăm mười tám nghìn, tám trăm chín mươi ba*) đồng, trong đó: Nợ gốc: **87.889.694.052** (*Tám mươi bảy tỷ, tám trăm tám mươi chín triệu, sáu trăm chín mươi tư nghìn, không trăm, năm mươi hai*) đồng; Lãi trong hạn: **25.272.680.965** (*Hai mươi lăm tỷ, hai trăm bảy mươi hai triệu, sáu trăm tám mươi nghìn, chín trăm sáu mươi lăm*) đồng; Lãi quá hạn: **5.726.675.750** (*Năm tỷ, bảy trăm hai mươi sáu triệu, sáu trăm bảy mươi lăm nghìn, bảy trăm năm mươi*) đồng; Lãi chậm trả: **1.287.868.126** (*Một*

tỷ, hai trăm tám mươi bảy triệu, tám trăm sáu mươi tám nghìn, một trăm hai mươi sáu) đồng.

Kể từ ngày 30/11/2024, Công ty TNHH H1 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-202000304 ngày 03/8/2020; 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 H1 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 44b +45b, tờ bản đồ số 34, địa chỉ số F ngõ A Đ, phường Q, quận T, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 868704, MS:10103114227, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H, hồ sơ gốc số: 3183/2009/QĐ-UB/495/2009 do UBND Quận T, thành phố Hà Nội cấp ngày 29/10/2009 cho ông Ngô Xuân K. Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (nghĩa vụ 2) số 3124//, số công chứng 3380/2018/HĐTC, quyền số: 34/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/12/2018; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (nghĩa vụ 2) (lần 1) số công chứng 2328, quyền số: 24/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/09/2021 được chứng thực bởi Văn phòng C1, thành phố Hà Nội.

- 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: 12, tờ bản đồ số: 4, 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 108816; Số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: T 04002 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 01/9/2009. Chủ sở hữu là Công ty cổ phần P2. Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1042//, số công chứng 003221, quyền số: 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/6/2019; Văn bản thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất (lần 1) số 882//, số công chứng 001405, quyền số: 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/6/2020 được chứng thực bởi Văn phòng công chứng Trần Thị T3, thành phố Đà Nẵng.

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 H1 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 **55.000.000** (*Năm mươi lăm triệu*) đồng theo biên lai thu số 0030430 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 29 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