

TOÀ ÁN NHÂN DÂN QUẬN CẦU GIẤY
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Bản án số: **31/2020/KDTM-ST**
Ngày: 27-10-2020
V/v Tranh chấp Hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN QUẬN CẦU GIẤY - THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Vũ Thị Thu Hằng.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Tạ Trần Thảo.
2. Ông Hoàng Văn Hạnh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thanh Bình - Thư ký Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa: Bà Đào Thị Quế - Kiểm sát viên

Ngày 27 tháng 10 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 19/2020/TLST-KDTM ngày 18 tháng 02 năm 2020 về “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 105/2020/QĐXXST-KDTM ngày 13 tháng 8 năm 2020, Quyết định hoãn phiên tòa số 94/2020/QĐST-KDTM ngày 31 tháng 8 năm 2020 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 11/2020/QĐST-KDTM ngày 19 tháng 9 năm 2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng S

Trụ sở chính: Số 25 Đ, phường P, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: **Ông Lê Văn T** – Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: **Ông Vũ Đình K** – Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc. (Theo Giấy ủy quyền số 359/2018/UQ-SeABank ngày 20/4/2018), vắng mặt tại phiên tòa, **bà Nguyễn Thị B** – Chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ - Khối Xử lý nợ (Theo Giấy ủy quyền số 230/2020/UQ-SeABank ngày 07/01/2020), có mặt tại phiên tòa và **bà Nguyễn Thị T1** – Chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ - Khối Xử lý nợ (Theo Giấy ủy quyền số 230/2020/UQ-SeABank ngày 07/01/2020), vắng mặt tại phiên tòa.

2. Bị đơn: Công ty N.

Trụ sở: Số 10, ngõ 387 V, phường N, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: **Bà Ngô Thị N1** – Chức vụ: Giám đốc, vắng mặt tại phiên tòa.

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

1. Hộ gia đình ông Nguyễn Văn V1, gồm các thành viên:

- Ông Nguyễn Văn V1, sinh năm 1959, có mặt tại phiên tòa.
- Bà Nguyễn Thị N2, sinh năm 1962, vắng mặt tại phiên tòa.
- Chị Nguyễn Thị Quỳnh N3, sinh năm 1981, vắng mặt tại phiên tòa.
- Anh Nguyễn Như C, sinh năm 1983, vắng mặt tại phiên tòa.
- Chị Nguyễn Thị N4, sinh năm 1985, vắng mặt tại phiên tòa.
- Chị Nguyễn Thị N5, sinh năm 1988, vắng mặt tại phiên tòa.
- Chị Đồng Thị Luyện, sinh năm 1985, vắng mặt tại phiên tòa.
- Cháu Nguyễn Duy A, sinh năm 2006, vắng mặt tại phiên tòa.
- Cháu Nguyễn Duy H, sinh năm 2012, vắng mặt tại phiên tòa.

Cùng HKTT tại: Thôn N6, xã K1, huyện Đ, thành phố Hà Nội.

2. Hộ gia đình bà Trần Thị L, gồm các thành viên:

- Bà Trần Thị L, sinh năm 1938, vắng mặt tại phiên tòa.
- Ông Nguyễn Trung K2, sinh năm 1969, vắng mặt tại phiên tòa.
- Ông Nguyễn Xuân Q, sinh năm 1973, vắng mặt tại phiên tòa.
- Bà Nguyễn Thị Hồng T2, sinh năm 1975, vắng mặt tại phiên tòa.

Cùng HKTT tại: Thôn Q1, xã B, huyện Đ, thành phố Hà Nội.

3. Hộ gia đình bà Nguyễn Thị Đ1, gồm các thành viên:

- Bà Nguyễn Thị Đ1, sinh năm 1928 (đã chết)
- Bà Trương Thị L1, sinh năm 1971, vắng mặt tại phiên tòa.
- Ông Trương Xuân Đ1, sinh năm 1963, có mặt tại phiên tòa.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Trương Xuân Đ1: Ông Nguyễn Tiến H1, sinh năm 1963 – Luật sư Văn phòng luật sư Nguyễn Như – Gia Phát thuộc Đoàn luật sư thành phố Hà Nội (theo đơn yêu cầu luật sư bào chữa/bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Trương Xuân Đ1 ngày 12/09/2020), có mặt tại phiên tòa.

- Ông Trương Văn L2 (C1), sinh năm 1962, vắng mặt tại phiên tòa.
- Bà Trương Thị V2, sinh năm 1968, vắng mặt tại phiên tòa.

Cùng HKTT tại: Thôn B1, xã B3, huyện Đ, thành phố Hà Nội.

- Bà Trương Thị Q1 – Sinh năm 1954, vắng mặt tại phiên tòa.

Trú tại: Thôn K331, xã K2, huyện Y, tỉnh Tuyên Quang.

4. Hộ gia đình ông Nguyễn Đăng H1, gồm các thành viên:

- Ông Nguyễn Đăng H1, sinh năm 1968, vắng mặt tại phiên tòa.
- Bà Nguyễn Thị T3, sinh năm 1966, vắng mặt tại phiên tòa.
- Anh Nguyễn Đăng S1, sinh năm 1989, vắng mặt tại phiên tòa.
- Ông Nguyễn Đăng C1, sinh năm 1990, vắng mặt tại phiên tòa.
- Chị Nguyễn Thị H3 (con dâu), vắng mặt tại phiên tòa.
- Chị Nguyễn Thị N1 (con dâu), vắng mặt tại phiên tòa.
- Cháu Nguyễn Thị T, sinh năm 2009, vắng mặt tại phiên tòa.
- Cháu Nguyễn Đăng K1, sinh năm 2017, vắng mặt tại phiên tòa.
- Cháu Nguyễn Kim N2, sinh năm 2017, vắng mặt tại phiên tòa.
- Cháu Nguyễn Bảo A1, sinh năm 2019, vắng mặt tại phiên tòa.

Cùng HKTT tại: Thôn Đ1, xã K1, huyện Đ, thành phố Hà Nội.

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và các buổi làm việc tại Tòa án cũng như tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng S bà Nguyễn Thị B và bà Nguyễn Thị T1 cùng thống nhất trình bày:*

1. Quá trình cho vay, ký kết Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng bảo đảm

Công ty N vay vốn tại Ngân hàng S Cầu Giấy theo các Hợp đồng tín dụng sau:

1.1 Hợp đồng hạn mức tín dụng ngắn hạn số 14070035/HĐTD ngày 02/5/2007:

- Hạn mức tín dụng là 5.300.000.000 đồng (*Bằng chữ: Năm tỷ ba trăm triệu đồng chẵn*);
- Mục đích sử dụng tiền vay: Bổ sung vốn lưu động;
- Thời gian duy trì hạn mức tín dụng: Kể từ ngày ký hợp đồng hạn mức 02/5/2007 đến hết ngày 02/5/2008.
- Lãi suất: Lãi suất thả nổi được điều chỉnh 03 tháng 01 lần vào ngày đầu các quý và bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm 12 tháng loại VNĐ trả lãi cuối kỳ của S + 0,16%/tháng, nhưng không thấp hơn 0,95%/tháng.

Thực hiện hợp đồng tín dụng nêu trên, ngày 26/10/2007 và 06/11/2007, Ngân hàng S đã giải ngân cho Công ty N theo 02 (Hai) Giấy nhận nợ với số tiền nhận nợ lần lượt là 1.700.000.000 đồng và 2.050.000.000 đồng.

Các tài sản bảo đảm cho khoản vay là:

Tài sản số 01: Toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 4, tờ bản đồ số 01, có diện tích 395m², tại địa chỉ: Thôn N6, xã K1, huyện Đ, thành phố Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 220713, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số 0151/QSĐĐ/TC-KC do UBND huyện Đ, thành phố Hà Nội cấp ngày 02/6/1998 cho hộ gia đình ông Nguyễn Văn V1 (Theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số công chứng 548/BL/2007, quyền số: 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/5/2007 tại Phòng công chứng số 5, thành phố Hà Nội, đã được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 02/5/2007 tại Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ, thành phố Hà Nội - Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất).

Tài sản này đảm bảo số nợ gốc là 732.725.000 đồng, nợ lãi quá hạn là 2.484.434.737 đồng và các khoản tiền lãi phát sinh kể từ ngày 28/10/2020 đến khi xử lý xong tài sản đảm bảo.

Tài sản số 02: Toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 4, tờ bản đồ số 25, có diện tích 796m², tại địa chỉ: Thôn Q1, xã B, huyện Đ, thành phố Hà Nội, theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số L 082589, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số 0152/QSĐĐ/BH do UBND huyện Đ, thành phố Hà Nội cấp ngày 25/12/1997 cho hộ gia đình bà Trần Thị L (Theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số công chứng 1507 TC/2006, quyền số: 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/11/2006 ký tại Phòng công chứng số 5, thành phố Hà Nội, đã được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 15/4/2006 tại Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ, thành phố Hà Nội – Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất).

Tài sản này đảm bảo số nợ gốc là 900.000.000 đồng, nợ lãi quá hạn là 3.048.317.677 đồng và các khoản tiền lãi phát sinh kể từ ngày 28/10/2020 đến khi xử lý xong tài sản đảm bảo.

1.2 Hợp đồng tín dụng số 00408024/HĐTD ngày 02/3/2008 với nội dung chính như sau:

- Hạn mức tín dụng là 3.000.000.000 đồng (*Bằng chữ: Ba tỷ đồng chẵn*);
- Mục đích sử dụng tiền vay: Thanh toán hợp đồng số 27/HĐKT ký ngày 02/01/2008 giữa Công ty N và Công ty cổ phần phát triển thiết bị điện Phú Đại và thanh toán Hợp đồng số 424/HĐKT ký ngày 31/12/2007 giữa Công ty N và Công ty cổ phần đầu tư TM&SX vật liệu gỗ Thanh Hóa;
- Thời hạn cho vay: 06 tháng kể từ ngày 20/3/2008 đến ngày 20/9/2008;
- Lãi suất là 1,23%/tháng.

Thực hiện Hợp đồng tín dụng nêu trên, ngày 20/3/2008, Ngân hàng S đã giải ngân cho Công ty N theo 01 (Một) Giấy nhận nợ với tổng số tiền nhận nợ là 1.500.000.000 đồng (*Bằng chữ: Một tỷ năm trăm triệu đồng*).

Các tài sản bảo đảm của khoản vay là:

Tài sản số 01: Toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 95, tờ bản đồ số 15, có diện tích 837m², tại địa chỉ: Thôn Đ1, xã K1, huyện Đ, thành phố Hà Nội, theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số U 901731 do UBND huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội cấp ngày 06/4/2004 cho hộ gia đình ông Nguyễn Đăng H2 (Theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất của bên thứ ba số công chứng 1170/BL/2007, quyền số: 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/7/2007 tại Phòng công chứng số 5, thành phố Hà Nội, đã được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 23/7/2007 tại Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ, thành phố Hà Nội – Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất).

Tài sản này đảm bảo số nợ gốc là 975.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 21.590.917 đồng, nợ lãi quá hạn là 3.633.904.343 đồng và các khoản tiền lãi phát sinh kể từ ngày 28/10/2020 đến khi xử lý xong tài sản đảm bảo.

Tài sản số 02: Toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 20, tờ bản đồ số 02, có diện tích 439m², tại địa chỉ: Thôn B1, xã B3, huyện Đ, thành phố Hà Nội, theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số W 500887, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số 1105/QSDĐ/BH do UBND huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội cấp ngày 01/8/2003 cho hộ gia đình bà Nguyễn Thị Đ1 (Theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất của bên thứ ba số công chứng 1171/BL/2007, quyền số: 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/7/2007 tại Phòng công chứng số 5, thành phố Hà Nội, đã được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 23/7/2007 tại Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ, thành phố Hà Nội – Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất).

Tài sản này đảm bảo số nợ gốc là 525.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 11.094.590 đồng, nợ lãi quá hạn là 1.956.717.723 đồng và các khoản tiền lãi phát sinh kể từ ngày 28/10/2020 đến khi xử lý xong tài sản đảm bảo.

Tạm tính đến ngày 27/10/2020, dư nợ của Công ty N tại Ngân hàng S cụ thể như sau:

- Nợ gốc: 3.147.206.845 đồng
- Nợ lãi trong hạn: 33.216.796 đồng
- Nợ lãi quá hạn: 11.173.621.475 đồng

Tổng dư nợ: **14.354.045.116 đồng** (Bằng chữ: Mười bốn tỷ, ba trăm năm mươi tư triệu, không trăm bốn mươi lăm nghìn, một trăm mười sáu đồng).

2. Quá trình đơn đốc thu hồi nợ và xử lý tài sản bảo đảm tiền vay:

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng trên Công ty cổ phần đầu tư thương mại sản xuất Thúy Nga đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc và nợ lãi cho Ngân hàng S. Ngân hàng S đã nhiều lần đơn đốc, yêu cầu Công ty N thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc xử lý tài sản thế chấp nhưng Công ty N và những người có quyền lợi, nghĩa vụ

liên quan vẫn không thực hiện theo yêu cầu của Ngân hàng, có biểu hiện kéo dài thời gian và cố tình trốn tránh nghĩa vụ trả nợ.

3. Nội dung yêu cầu:

Để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng S, Ngân hàng S kính đề nghị Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội giải quyết các nội dung sau:

1/ Buộc Công ty N thanh toán cho Ngân hàng S khoản nợ theo Hợp đồng hạn mức tín dụng ngắn hạn số 14070035/HĐTD ngày 02/5/2007, Hợp đồng tín dụng số 00408024/HĐTD ngày 02/3/2008 tổng nợ tạm tính đến ngày 25/2/2020, tổng dư nợ tạm tính đến ngày 27/10/2020 là: **14.354.045.116 đồng** (*Bằng chữ: Mười bốn tỷ, ba trăm năm mươi tư triệu, không trăm bốn mươi lăm nghìn, một trăm mười sáu đồng*), trong đó:

- Nợ gốc: 3.147.206.845 đồng
- Nợ lãi trong hạn: 33.216.796 đồng
- Nợ lãi quá hạn: 11.173.621.475 đồng

2/ Buộc Công ty N phải tiếp tục trả nợ cho Ngân hàng S số tiền nợ lãi, phạt, phí phát sinh theo lãi suất trong hạn và lãi suất quá hạn quy định tại Hợp đồng hạn mức tín dụng ngắn hạn số 14070035/HĐTD ngày 02/5/2007, Hợp đồng tín dụng số 00408024/HĐTD ngày 02/3/2008 kể từ ngày 28/10/2020 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ;

3/ Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật Công ty N không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thanh toán các khoản tiền gốc, lãi phát sinh thì Ngân hàng S được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án tiến hành kê biên, bán/chuyển nhượng các tài sản bảo đảm của khoản vay để thu hồi nợ cho Ngân hàng S, bao gồm:

Tài sản số 01: Toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 4, tờ bản đồ số 01, có diện tích 395m², tại địa chỉ: Thôn N6, xã K1, huyện Đ, thành phố Hà Nội, theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số M 220713, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số 0151/QSDĐ/TC-KC do UBND huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội cấp ngày 02/6/1998 cho hộ gia đình ông Nguyễn Văn V1 (Theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số công chứng 548/BL/2007, quyển số: 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/5/2007 tại Phòng công chứng số 5, thành phố Hà Nội, đã được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 02/5/2007 tại Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ, thành phố Hà Nội - Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất).

Tài sản này đảm bảo số nợ gốc là 732.725.000 đồng, nợ lãi quá hạn là 2.484.434.737 đồng và các khoản tiền lãi phát sinh kể từ ngày 28/10/2020 đến khi xử lý xong tài sản đảm bảo.

Tài sản số 02: Toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 4, tờ bản đồ số 25, có diện tích 796m², tại địa chỉ: Thôn Q1, xã B, huyện Đ, thành phố Hà Nội, theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số L 082589, số vào sổ cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số 0152/QSDD/BH do UBND huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội cấp ngày 25/12/1997 cho hộ gia đình bà Trần Thị L (Theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số công chứng 1507 TC/2006, quyền số: 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/11/2006 ký tại Phòng công chứng số 5, thành phố Hà Nội, đã được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 15/4/2006 tại Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ, thành phố Hà Nội – Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất).

Tài sản này đảm bảo số nợ gốc là 900.000.000 đồng, nợ lãi quá hạn là 3.048.317.677 đồng và các khoản tiền lãi phát sinh kể từ ngày 28/10/2020 đến khi xử lý xong tài sản đảm bảo.

Tài sản số 03: Toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 95, tờ bản đồ số 15, có diện tích 837m², tại địa chỉ: Thôn Đ1, xã K1, huyện Đ, thành phố Hà Nội, theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số U 901731 do UBND huyện Đ, thành phố Hà Nội cấp ngày 06/4/2004 cho hộ gia đình ông Nguyễn Đăng H1 (Theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất của bên thứ ba số công chứng 1170/BL/2007, quyền số: 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/7/2007 tại Phòng công chứng số 5, thành phố Hà Nội, đã được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 23/7/2007 tại Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ, thành phố Hà Nội – Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất).

Tài sản này đảm bảo số nợ gốc là 975.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 21.590.917 đồng, nợ lãi quá hạn là 3.633.904.343 đồng và các khoản tiền lãi phát sinh kể từ ngày 28/10/2020 đến khi xử lý xong tài sản đảm bảo.

Tài sản số 04: Toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 20, tờ bản đồ số 02, có diện tích 439m², tại địa chỉ: Thôn B1, xã B3, huyện Đ, thành phố Hà Nội, theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số W 500887, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số 1105/QSDD/BH do UBND huyện Đ, thành phố Hà Nội cấp ngày 01/8/2003 cho hộ gia đình bà Nguyễn Thị Bích (Theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất của bên thứ ba số công chứng 1171/BL/2007, quyền số: 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/7/2007 tại Phòng công chứng số 5, thành phố Hà Nội, đã được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 23/7/2007 tại Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ, thành phố Hà Nội – Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất).

Tài sản này đảm bảo số nợ gốc là 525.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 11.094.590 đồng, nợ lãi quá hạn là 1.956.717.723 đồng và các khoản tiền lãi phát sinh kể từ ngày 28/10/2020 đến khi xử lý xong tài sản đảm bảo.

Trong trường hợp số tiền phát mại/thu hồi từ tài sản bảo đảm vẫn không đủ trả nợ cho Ngân hàng S, thì Công ty N phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng S cho đến khi tất toán toàn bộ khoản vay và Ngân hàng S được quyền đề nghị cơ quan

thi hành án dân sự xử lý bất cứ tài sản nào khác thuộc sở hữu của Công ty N để thu hồi nợ.

**** Quá trình tham gia tố tụng, bản tự khai và các buổi làm việc tại Tòa án cũng như tại phiên tòa, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan hộ gia đình ông Nguyễn Văn V1 trình bày:***

Hộ gia đình ông Nguyễn Văn V1 xác nhận có việc gia đình ông có thể chấp tài sản là nhà đất tại địa chỉ thôn N6, xã K1, huyện Đ, thành phố Hà Nội để bảo lãnh cho Công ty N vay tiền tại Ngân hàng S. Tuy nhiên, việc Ngân hàng cho Công ty N vay tiền và giải chấp tiền cho Công ty N không thông báo cho hộ gia đình ông V1 được biết.

Từ khi thế chấp bảo lãnh, hộ gia đình ông Nguyễn Văn V1 không còn liên hệ với người đại diện theo pháp luật của Công ty N. Gia đình ông Nguyễn Văn V1 không quen biết với người đại diện theo pháp luật của Công ty N.

Quan điểm của hộ gia đình ông Nguyễn Văn V1 về nội dung vụ án: Đề nghị Tòa án tuyên buộc Công ty N có trách nhiệm thanh toán khoản nợ cho Ngân hàng S do gia đình ông Nguyễn Văn V1 không nhận tiền từ Ngân hàng.

Toàn bộ công trình trên đất hiện tại đều được xây dựng sau thời điểm thế chấp. Việc xây dựng nhà trên đất do ông Nguyễn Văn V1, bà Nguyễn Thị N2 và anh Nguyễn Như C đóng góp xây dựng nên. Các chị Nguyễn Thị Quỳnh N3, Nguyễn Thị N4 và Nguyễn Thị N5 đã lấy chồng và sinh sống ở nơi khác.

Tại phiên tòa, gia đình ông Nguyễn Văn V1 đề nghị và chấp nhận phương án tự nguyện trả nợ thay cho Công ty N toàn bộ phần nợ gốc khoản vay thế chấp từ Ngân hàng S cụ thể là: 727.749.216 đồng (*Bằng chữ: Bảy trăm hai mươi bảy triệu, bảy trăm bốn mươi chín nghìn, hai trăm mười sáu đồng*). Trên cơ sở đó Ngân hàng trả lại Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho gia đình ông. Đến khi nào bắt được Giám đốc Công ty N thì tiếp tục giải quyết vụ việc: Gia đình ông V1 đòi lại số tiền gốc từ Công ty N, Ngân hàng S đòi lại phần lãi khoản vay từ Công ty N.

**** Tại phiên tòa, Luật sư Nguyễn Tiến H1 - người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trương Xuân Đ1 trình bày:***

Theo như ông được biết, bà Ngô Thị N - Giám đốc Công ty N đã bỏ trốn, ông không đồng tình với ý kiến của Ngân hàng S ở trên mà theo ông việc xem xét xử lý vụ việc này phải được giải quyết bằng một vụ án hình sự khác. Ông Nguyễn Tiến H1 không nhất trí về khoản vay nợ mà Ngân hàng S đang yêu cầu Tòa án giải quyết, không có gì chứng minh, tất cả các tài liệu đều do Ngân hàng trình bày một chiều. Do đó, đề nghị HĐXX giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

Ông Trương Xuân Đ1 thống nhất với ý kiến của luật sư Nguyễn Tiến H1 và không có ý kiến gì thêm.

**** Quá trình tố tụng, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị Q1 trình bày:***

Bà Trương Thị Q1 là con cả của cụ Nguyễn Thị Đ1 (đã mất) đề nghị Tòa án xét xử đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho bà. Đề nghị Tòa án liên hệ với ông Trương Xuân Đ1 để giải quyết việc thế chấp để vay vốn Ngân hàng, bà không biết. Bà không vay tiền nên bà không có trách nhiệm trả nợ cho ai cả. Nay Tòa án liên hệ thì bà biết sự việc. Vì ở xa nên bà xin vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án. Đề nghị Tòa án thông báo kết quả giải quyết vụ án cho bà được biết.

**** Quá trình tố tụng Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng không thu thập được lời khai của bị đơn Công ty N, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan hộ gia đình bà Trần Thị L và hộ gia đình ông Nguyễn Đăng H1.***

**** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án như sau:***

- Về thời hiệu và thẩm quyền: Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội đã thụ lý và giải quyết vụ án đúng thời hiệu và thẩm quyền theo quy định pháp luật.

- Về thủ tục: Trong quá trình khởi kiện, thụ lý hồ sơ và giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay, Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đầy đủ, đúng các quy định của pháp luật về trình tự thủ tục giải quyết vụ án dân sự, đảm bảo được tính khách quan, công minh và tạo điều kiện cho các bên đương sự thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật. Đối với việc vắng mặt của bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án tổng đạt các văn bản tố tụng hợp lệ, vì vậy căn cứ Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là đúng quy định của pháp luật. Các đương sự chấp hành đúng các quy định của pháp luật.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị HĐXX chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng S liên quan đến nợ gốc, nợ lãi trong hạn, lãi quá hạn và xử lý tài sản đảm bảo là chính đáng nên chấp nhận. Án phí và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ bị đơn Công ty N chịu 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, sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử (HĐXX) nhận định:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn Ngân hàng S, sau đây gọi tắt là S hoặc Ngân hàng, khởi kiện “tranh chấp hợp đồng tín dụng” đối với bị đơn Công ty N, có trụ sở

đăng ký kinh doanh tại Số 10, ngõ 387 V, phường N, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội trên cơ sở Hợp đồng tín dụng đã ký kết giữa hai bên nên theo quy định tại Khoản 1 Điều 30 và Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

Tòa án đã tiến hành tổng đạt hợp lệ đối với các đương sự trong vụ án, bị đơn vắng mặt không lý do, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt. Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự để tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên là đúng quy định của pháp luật.

[2] Về thời hiệu khởi kiện: Căn cứ vào thời hạn Hợp đồng tín dụng, các biên bản làm việc và văn bản thông báo của Ngân hàng S gửi cho bị đơn Công ty N, vụ án được khởi kiện trong hạn luật định.

[3] Về luật áp dụng: Đây là các Hợp đồng tín dụng được xác lập từ năm 2007 đến năm 2008 nên được điều chỉnh bằng quy định của Bộ Luật Dân sự năm 2005 và Luật các tổ chức tín dụng tại thời điểm giao kết hợp đồng.

[4] Về nội dung khởi kiện:

Xét yêu cầu khởi kiện đòi nợ gốc và lãi theo hợp đồng tín dụng thì thấy:

Đủ cơ sở khẳng định giữa Ngân hàng S và Công ty N đã ký hết 02 (Hai) Hợp đồng tín dụng, giải ngân 03 (Ba) lần thành 03 (Ba) Khế ước nhận nợ như Ngân hàng S trình bày là đúng.

Xét thấy các điều khoản chính của các Hợp đồng này đều phù hợp với quy định của pháp luật, hình thức được lập thành văn bản, hợp đồng được giao kết giữa các chủ thể có đầy đủ năng lực hành vi dân sự và đúng thẩm quyền, mục đích giao kết và nội dung hợp đồng không trái pháp luật, không vi phạm điều cấm và các bên đều tự nguyện ký kết. Vì vậy Hợp đồng tín dụng trên có hiệu lực pháp luật và có giá trị ràng buộc giữa các bên.

Đủ cơ sở nhận định Ngân hàng S đã thực hiện đúng nghĩa vụ của bên cho vay tài sản, đã chuyển đủ khoản tiền cho vay cho bị đơn. Tuy nhiên, về phía bị đơn Công ty N đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng.

Tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm 27/10/2020, tổng dư nợ là: **14.354.045.116 đồng** (*Bằng chữ: Mười bốn tỷ, ba trăm năm mươi tư triệu, không trăm bốn mươi lăm nghìn, một trăm mười sáu đồng*), trong đó:

- Nợ gốc: 3.147.206.845 đồng
- Nợ lãi trong hạn: 33.216.796 đồng
- Nợ lãi quá hạn: 11.173.621.475 đồng

Công ty N đã vi phạm nghiêm trọng hợp đồng nên cần buộc Công ty N trả toàn bộ nợ gốc, nợ lãi trong hạn và nợ lãi quá hạn là đúng. Mức lãi suất Ngân hàng S áp dụng hiện nay là phù hợp quy định tín dụng, chấp nhận.

Tổng số tiền được chấp nhận là: **14.354.045.116 đồng** (*Bằng chữ: Mười bốn tỷ, ba trăm năm mươi tư triệu, không trăm bốn mươi lăm nghìn, một trăm mười sáu đồng*), trong đó:

- Nợ gốc: 3.147.206.845 đồng
- Nợ lãi trong hạn: 33.216.796 đồng
- Nợ lãi quá hạn: 11.173.621.475 đồng

Xét yêu cầu xử lý tài sản đảm bảo, HĐXX nhận định các Hợp đồng thế chấp đều qua công chứng, đăng ký thế chấp, đảm bảo quy định pháp luật, chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng S.

1/ Buộc Công ty N thanh toán cho Ngân hàng S khoản nợ theo Hợp đồng hạn mức tín dụng ngắn hạn số 14070035/HĐTD ngày 02/5/2007, Hợp đồng tín dụng số 00408024/HĐTD ngày 02/3/2008 tổng dư nợ tạm tính đến ngày 27/10/2020 là: **14.354.045.116 đồng** (*Bằng chữ: Mười bốn tỷ, ba trăm năm mươi tư triệu, không trăm bốn mươi lăm nghìn, một trăm mười sáu đồng*), trong đó:

- Nợ gốc: 3.147.206.845 đồng
- Nợ lãi trong hạn: 33.216.796 đồng
- Nợ lãi quá hạn: 11.173.621.475 đồng

2/ Buộc Công ty N phải tiếp tục trả nợ cho Ngân hàng S số tiền nợ lãi, phạt, phí phát sinh theo lãi suất trong hạn và lãi suất quá hạn quy định tại Hợp đồng hạn mức tín dụng ngắn hạn số 14070035/HĐTD ngày 02/5/2007, Hợp đồng tín dụng số 00408024/HĐTD ngày 02/3/2008 kể từ ngày 28/10/2020 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ;

3/ Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật Công ty N không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thanh toán các khoản tiền gốc, lãi phát sinh thì Ngân hàng S được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án tiến hành kê biên, bán/chuyển nhượng các tài sản bảo đảm của khoản vay để thu hồi nợ cho Ngân hàng S, bao gồm:

Tài sản số 01: Toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 4, tờ bản đồ số 01, có diện tích 395m², tại địa chỉ: Thôn N6, xã K1, huyện Đ, thành phố Hà Nội, theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số M 220713, số vào sổ cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số 0151/QSDĐ/TC-KC do UBND huyện Đ, thành phố Hà Nội cấp ngày 02/6/1998 cho hộ gia đình ông Nguyễn Văn V1 (Theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số công chứng 548/BL/2007, quyển số: 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/5/2007 tại Phòng công chứng số 5, thành phố Hà Nội, đã được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 02/5/2007 tại Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ, thành phố Hà Nội - Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất).

Tài sản này đảm bảo số nợ gốc là 732.725.000 đồng, nợ lãi quá hạn là 2.484.434.737 đồng và các khoản tiền lãi phát sinh kể từ ngày 28/10/2020 đến khi xử lý xong tài sản đảm bảo.

Tài sản số 02: Toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 4, tờ bản đồ số 25, có diện tích 796m², tại địa chỉ: Thôn Q1, xã B, huyện Đ, thành phố Hà Nội, theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số L 082589, số vào sổ cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số 0152/QSDĐ/BH do UBND huyện Đ, thành phố Hà Nội cấp ngày 25/12/1997 cho hộ gia đình bà Trần Thị L (Theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số công chứng 1507 TC/2006, quyền số: 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/11/2006 ký tại Phòng công chứng số 5, thành phố Hà Nội, đã được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 15/4/2006 tại Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ, thành phố Hà Nội – Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất).

Tài sản này đảm bảo số nợ gốc là 900.000.000 đồng, nợ lãi quá hạn là 3.048.317.677 đồng và các khoản tiền lãi phát sinh kể từ ngày 28/10/2020 đến khi xử lý xong tài sản đảm bảo.

Tài sản số 03: Toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 95, tờ bản đồ số 15, có diện tích 837m², tại địa chỉ: Thôn Đ1, xã K1, huyện Đ, thành phố Hà Nội, theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số U 901731 do UBND huyện Đ, thành phố Hà Nội cấp ngày 06/4/2004 cho hộ gia đình ông Nguyễn Đăng H1 (Theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất của bên thứ ba số công chứng 1170/BL/2007, quyền số: 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/7/2007 tại Phòng công chứng số 5, thành phố Hà Nội, đã được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 23/7/2007 tại Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ, thành phố Hà Nội – Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất).

Tài sản này đảm bảo số nợ gốc là 975.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 21.590.917 đồng, nợ lãi quá hạn là 3.633.904.343 đồng và các khoản tiền lãi phát sinh kể từ ngày 28/10/2020 đến khi xử lý xong tài sản đảm bảo.

Tài sản số 04: Toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 20, tờ bản đồ số 02, có diện tích 439m², tại địa chỉ: Thôn B1, xã B3, huyện Đ, thành phố Hà Nội, theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số W 500887, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số 1105/QSDĐ/BH do UBND huyện Đ, thành phố Hà Nội cấp ngày 01/8/2003 cho hộ gia đình bà Nguyễn Thị Đ1 (Theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất của bên thứ ba số công chứng 1171/BL/2007, quyền số: 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/7/2007 tại Phòng công chứng số 5, thành phố Hà Nội, đã được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 23/7/2007 tại Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ, thành phố Hà Nội – Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất).

Tài sản này đảm bảo số nợ gốc là 525.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 11.094.590 đồng, nợ lãi quá hạn là 1.956.717.723 đồng và các khoản tiền lãi phát sinh kể từ ngày 28/10/2020 đến khi xử lý xong tài sản đảm bảo.

Trong trường hợp số tiền phát mại/thu hồi từ tài sản bảo đảm vẫn không đủ trả nợ cho Ngân hàng S, thì Công ty N phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng S cho đến khi tất toán toàn bộ khoản vay và Ngân hàng S được quyền đề nghị cơ quan thi hành án dân sự xử lý bất cứ tài sản nào khác thuộc sở hữu của Công ty N để thu hồi nợ.

Trong trường hợp tài sản bị xử lý để thu hồi nợ, tất cả những người đang trực tiếp sinh sống, quản lý, sử dụng tài sản công trình kiến trúc trên thửa đất nêu trên phải có nghĩa vụ bàn giao lại toàn bộ tài sản bảo đảm cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đảm bảo thi hành án theo Luật thi hành án dân sự. Mọi tranh chấp phát sinh từ việc thuê nhà hoặc các giao dịch khác có liên quan đến tài sản bảo đảm được giải quyết bằng vụ án khác theo quy định của pháp luật. Trường hợp tài sản đảm bảo không đủ để thu hồi nợ thì bị đơn Công ty N phải tiếp tục thanh toán nợ cho Ngân hàng S.

[5] Về án phí: Bị đơn Công ty N phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm theo quy định của pháp luật, cụ thể là: **122.354.045 đồng** (*Bằng chữ: Một trăm hai mươi hai triệu, ba trăm năm mươi tư nghìn, không trăm bốn mươi lăm đồng*).

Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ bị đơn Công ty N phải chịu là: **20.000.000 đồng** (*Bằng chữ: Hai mươi triệu đồng chẵn*).

[6] Về quyền kháng cáo: Các đương sự đều có quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào Điều 286, Điều 290, Điều 302, Điều 319, Điều 342, khoản 5 Điều 351, Điều 355, Điều 474, Điều 715 và Điều 716 Bộ luật dân sự năm 2005;
- Căn cứ vào Điều 5, Điều 26, khoản 1 Điều 35; Điều 171, Điều 184, Điều 227, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Căn cứ vào Khoản 2 Điều 91 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010;
- Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng S về việc yêu cầu bị đơn Công ty N phải thanh toán khoản tiền phát sinh từ Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ.

Xác định tạm tính đến ngày 27/10/2020, bị đơn Công ty N còn nợ nguyên đơn Ngân hàng S là: **14.354.045.116 đồng** (Mười bốn tỷ, ba trăm năm mươi tư triệu, không trăm bốn mươi lăm nghìn, một trăm mười sáu đồng), trong đó bao gồm:

- Nợ gốc: 3.147.206.845 đồng (Ba tỷ, một trăm bốn mươi bảy triệu, hai trăm linh sáu nghìn, tám trăm bốn mươi lăm đồng);

- Nợ lãi trong hạn: 33.216.796 đồng (Ba mươi ba triệu, hai trăm mười sáu nghìn, bảy trăm chín mươi sáu đồng);
- Nợ lãi quá hạn: 11.173.621.475 đồng (Mười một tỷ, một trăm bảy mươi ba triệu, sáu trăm hai mươi một nghìn, bốn trăm bảy mươi lăm đồng).

2. Buộc bị đơn Công ty N phải thanh toán cho Ngân hàng S khoản tiền tạm tính đến ngày 27/10/2020 là: **14.354.045.116 đồng** (Mười bốn tỷ, ba trăm năm mươi tư triệu, không trăm bốn mươi lăm nghìn, một trăm mười sáu đồng), trong đó bao gồm:

- Nợ gốc: 3.147.206.845 đồng (Ba tỷ, một trăm bốn mươi bảy triệu, hai trăm linh sáu nghìn, tám trăm bốn mươi lăm đồng);
- Nợ lãi trong hạn: 33.216.796 đồng (Ba mươi ba triệu, hai trăm mười sáu nghìn, bảy trăm chín mươi sáu đồng);
- Nợ lãi quá hạn: 11.173.621.475 đồng (Mười một tỷ, một trăm bảy mươi ba triệu, sáu trăm hai mươi một nghìn, bốn trăm bảy mươi lăm đồng).

3. Kể từ ngày 28/10/2020 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc chậm thanh toán thì bị đơn Công ty N còn phải tiếp tục chịu lãi theo mức lãi suất quá hạn đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng, tương ứng với thời gian chậm thanh toán và số tiền chậm thanh toán.

4. Kể từ ngày Quyết định/Bản án có hiệu lực pháp luật, bị đơn Công ty N không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì Ngân hàng S có quyền đề nghị Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm của khoản vay nói trên để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng S. Cụ thể:

-Được quyền yêu cầu xử lý tài sản đảm bảo là: Toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 4, tờ bản đồ số 01, có diện tích 395m², tại địa chỉ: Thôn N6, xã K1, huyện Đ, thành phố Hà Nội, theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số M 220713, số vào sổ cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số 0151/QSĐĐ/TC-KC do UBND huyện Đ, thành phố Hà Nội cấp ngày 02/6/1998 cho hộ gia đình ông Nguyễn Văn V1 (Theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số công chứng 548/BL/2007, quyền số: 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/5/2007 tại Phòng công chứng số 5, thành phố Hà Nội, đã được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 02/5/2007 tại Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ, thành phố Hà Nội - Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất), **để thu hồi khoản nợ gốc là 732.725.000 đồng** (Bảy trăm ba mươi hai triệu, bảy trăm hai mươi lăm nghìn đồng) **và nợ lãi quá hạn là 2.484.434.737 đồng** (Hai tỷ, bốn trăm tám mươi tư triệu, bốn trăm ba mươi tư nghìn, bảy trăm ba mươi bảy đồng) **và các khoản tiền lãi phát sinh kể từ ngày 28/10/2020 đến khi xử lý xong tài sản đảm bảo.**

-Được quyền yêu cầu xử lý tài sản đảm bảo là: Toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 4, tờ bản đồ số 25, có diện tích 796m², tại địa chỉ: Thôn Q1, xã B, huyện Đ, thành phố Hà Nội, theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất

số L 082589, số vào sổ cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số 0152/QSDĐ/BH do UBND huyện Đ, thành phố Hà Nội cấp ngày 25/12/1997 cho hộ gia đình bà Trần Thị L (Theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số công chứng 1507 TC/2006, quyền số: 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/11/2006 ký tại Phòng công chứng số 5, thành phố Hà Nội, đã được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 15/4/2006 tại Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ, thành phố Hà Nội – Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất), **để thu hồi số nợ gốc** là 900.000.000 đồng (Chín trăm triệu đồng chẵn) **và nợ lãi quá hạn** là 3.048.317.677 đồng (Ba tỷ, không trăm bốn mươi tám triệu, ba trăm mười bảy nghìn, sáu trăm bảy mươi bảy đồng) **và các khoản tiền lãi phát sinh kể từ ngày 28/10/2020 đến khi xử lý xong tài sản đảm bảo.**

-Được quyền yêu cầu xử lý tài sản là: Toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 95, tờ bản đồ số 15, có diện tích 837m², tại địa chỉ: Thôn Đ1, xã K1, huyện Đ, thành phố Hà Nội, theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số U 901731 do UBND huyện Đ, thành phố Hà Nội cấp ngày 06/4/2004 cho hộ gia đình ông Nguyễn Đăng H1 (Theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất của bên thứ ba số công chứng 1170/BL/2007, quyền số: 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/7/2007 tại Phòng công chứng số 5, thành phố Hà Nội, đã được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 23/7/2007 tại Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ, thành phố Hà Nội – Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất), **để thu hồi số nợ gốc** là 975.000.000 đồng (Chín trăm bảy mươi lăm triệu đồng chẵn) **và nợ lãi trong hạn** là 21.590.917 đồng (Hai mươi một triệu, năm trăm chín mươi nghìn, chín trăm mười bảy đồng); **nợ lãi quá hạn** là 3.633.904.343 đồng (Ba tỷ, sáu trăm ba mươi ba triệu, chín trăm linh tư nghìn, ba trăm bốn mươi ba đồng) **và các khoản tiền lãi phát sinh kể từ ngày 28/10/2020 đến khi xử lý xong tài sản đảm bảo.**

-Được quyền yêu cầu xử lý tài sản đảm bảo là: Toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 20, tờ bản đồ số 02, có diện tích 439m², tại địa chỉ: Thôn B1, xã B3, huyện Đ, thành phố Hà Nội, theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số W 500887, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số 1105/QSDĐ/BH do UBND huyện Đ, thành phố Hà Nội cấp ngày 01/8/2003 cho hộ gia đình bà Nguyễn Thị Đ1 (Theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất của bên thứ ba số công chứng 1171/BL/2007, quyền số: 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/7/2007 tại Phòng công chứng số 5, thành phố Hà Nội, đã được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 23/7/2007 tại Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ, thành phố Hà Nội – Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất), **để thu hồi số nợ gốc** là 525.000.000 đồng (Năm trăm hai mươi lăm triệu đồng chẵn); **nợ lãi trong hạn** là 11.094.590 đồng (Mười một triệu không trăm chín mươi tư nghìn năm trăm chín mươi đồng); **nợ lãi quá hạn** là 1.956.717.723 đồng (Một tỷ chín trăm năm mươi sáu triệu bảy trăm mười bảy nghìn, bảy trăm hai mươi ba đồng) **và các khoản tiền lãi phát sinh kể từ ngày 28/10/2020 đến khi xử lý xong tài sản đảm bảo.**

Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của bị đơn Công ty N đối với Ngân hàng S. Nếu số tiền thu được từ xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ, bị đơn Công ty N vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng S.

Trong trường hợp tài sản bị xử lý để thu hồi nợ, tất cả những người đang trực tiếp sinh sống, quản lý, sử dụng tài sản công trình kiến trúc trên thửa đất nêu trên phải có nghĩa vụ bàn giao lại toàn bộ tài sản bảo đảm cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đảm bảo thi hành án theo Luật thi hành án dân sự. Mọi tranh chấp phát sinh từ việc thuê nhà hoặc các giao dịch khác có liên quan đến tài sản bảo đảm được giải quyết bằng vụ án khác theo quy định của pháp luật. Trường hợp tài sản đảm bảo không đủ để thu hồi nợ thì bị đơn Công ty N phải tiếp tục thanh toán nợ cho Ngân hàng S.

5. Án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm:

Bị đơn Công ty N phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm theo quy định của pháp luật, cụ thể là: **122.354.045 đồng** (Một trăm hai mươi hai triệu, ba trăm năm mươi tư nghìn, không trăm bốn mươi lăm đồng).

Hoàn trả nguyên đơn Ngân hàng S số tiền **60.755.000 đồng** (Sáu mươi triệu, bảy trăm năm mươi lăm nghìn đồng chẵn) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0003300 ngày 18/02/2020 của Chi cục thi hành án dân sự quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

Buộc bị đơn Công ty N phải thanh toán cho Ngân hàng S khoản tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là: **20.000.000 đồng** (Hai mươi triệu đồng chẵn).

Trường hợp bản án này được thi hành 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 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.

Án xử công khai sơ thẩm.

Nguyên đơn Ngân hàng S, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn V1, ông Trương Xuân Đ1 có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án.

Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án sơ thẩm hoặc bản án sơ thẩm được niêm yết công khai.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân TP. Hà Nội;
- Viện kiểm sát nhân dân quận Cầu Giấy, TP. Hà Nội;
- Chi cục thi hành án dân sự quận

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

Cầu Giấy, TP. Hà Nội;

- Các đương sự;

- Lưu hồ sơ, lưu văn phòng;

Vũ Thị Thu Hằng