

**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: 54 /2022/KDTMST

Ngày 31 tháng 05 năm 2022

V/v: Tranh chấp HĐTD.

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 Vũ Thị Nguyệt

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Phạm Chương Dương
2. Bà Lương Thị Phương

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thúy Nga

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

Bà Bùi Mai Phương – Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 05 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Ba Đình, thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm công khai vụ KDTM thụ lý số: 49/2021/TLST-KDTM ngày 20/05/2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số: 48/QĐST-KDTM ngày 28 tháng 04 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 92/2022/QĐST-HPT ngày 20 tháng 05 năm 2022; giữa các đương sự:

I. Người khởi kiện: Ngân hàng N (Ngân hàng N)

Trụ sở chính: Số 2 L, phường T, quận B, TP. Hà Nội

Đại diện theo pháp luật: Ông Tiết Văn T - Chức vụ: Tổng Giám đốc

Đại diện ủy quyền: Ông Tống Giang S- Chức vụ: **Phó Giám đốc Ngân hàng N Chi nhánh Nam Hà Nội**

Theo Quyết định số 2965/QĐ-NHNo-PC ngày 27/12/2019 của Người đại diện theo pháp luật Ngân hàng N “v/v ủy quyền thực hiện quyền, nghĩa vụ tố tụng và thi hành án”

Và Giấy ủy quyền số 2619/NHNoNHNo-UQ ngày 22/12/2021 do ông Nguyễn Đức Q - Giám đốc Ngân hàng N Chi nhánh Nam Hà Nội ký ủy quyền cho ông Tống Giang S

Địa chỉ: Tòa nhà C3, phường P, quận T, TP. Hà Nội

II. Người bị kiện: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG A

(Sau đây gọi tắt là “Công ty A”)

Đăng ký kinh doanh số: 0500469199 do sở kế hoạch đầu tư cấp lần đầu do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 06/7/2005, đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 09/04/2018.

Địa chỉ trụ sở chính: BT16-B6-32, Làng V, phường M, quận H, Thành phố Hà Nội

Đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Xuân N. Chức danh: **Giám đốc**.

3. Người có quyền và nghĩa vụ liên quan:

- Ông **Đỗ Xuân N** - sinh năm 1971.

HKTT và hiện trú tại: xã Y, huyện Q, thành phố Hà Nội.

- Bà **Lê Thu H** - sinh năm 1986.

HKTT và hiện trú: Phường M, quận H, thành phố Hà Nội.

- Ông **Vũ Thanh B** sinh năm 1989, CMND số 036089003386 do Cục QLHCVTXXK cấp ngày 13/08/2021;

Nơi ĐKKTT và hiện trú: xóm T, xã H, huyện H, tỉnh Nam Định.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn, cũng như các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Ngân hàng N do người đại diện theo ủy quyền (ông **Tổng Giang S**) trình bày:

Ngày 16/4/2018, Ngân hàng N - Chi nhánh Nam Hà Nội đã ký **Hợp đồng tín dụng số 1460** LAV201800649 để cho Công ty CP Đầu tư Xây dựng A (sau đây gọi là Công ty A) vay vốn với số tiền tối đa là 20.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Hai mươi tỷ đồng).

- Tổng mức dư nợ cao nhất: 20.000.000.000đ (Bằng chữ: Hai mươi tỷ đồng chẵn). Bao gồm: Dư nợ vay ngắn hạn: 20.000.000.000đ.

- Thời hạn của hạn mức : 12 tháng kể từ ngày hợp đồng có hiệu lực.

- Thời hạn cho vay của mỗi khoản nợ tối đa là 12 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn vay và được ghi trên từng giấy nhận nợ.

- Lãi suất theo thỏa thuận giữa các bên phù hợp với chính sách lãi suất của Ngân hàng N từng thời kỳ và/ hoặc văn bản phê duyệt cho vay của cấp có thẩm quyền, lãi suất quá hạn: bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn.

- Tài sản bảo đảm cho hợp đồng hạn mức tín dụng: cho vay 100% có bảo đảm bằng tài sản.

Trên cơ sở Hợp đồng tín dụng đã ký kết, Ngân hàng N - Chi nhánh Nam Hà Nội đã giải ngân từng lần cho Công ty A. Hiện nay còn 3 khế ước có dư nợ

như sau:

Số giấy nhận nợ	Ngày giải ngân	Ngày đến hạn	Số tiền giải ngân	Dư nợ (VNĐ)
1460LDS201900243	20/02/2019	20/08/2019	5.283.053.000	5.283.053.000
1460LDS201900257	21/02/2019	21/08/2019	5.892.815.000	5.892.815.000
1460LDS201900286	26/02/2019	26/08/2019	5.736.222.000	5.736.222.000
Tổng cộng			16.912.090.000	16.912.090.000

II. Tài sản đảm bảo cho khoản vay:

1. Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở tại Thửa đất số: BT16B6-32 (BT2G-32) tại Làng V, phường M, quận H theo GCN quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN575125 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 03/4/2018

Tài sản này được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 758/2018 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/5/2018 ký giữa Ngân hàng N Chi nhánh Nam Hà Nội và Ông Đỗ Xuân N và vợ là Bà Lê Thu H tại Văn phòng công chứng B, TP. Hà Nội, đã được đăng ký giao dịch đảm bảo theo quy định của pháp luật.

Phạm vi đảm bảo của tài sản: Cho nghĩa vụ trả nợ của Công ty CP Đầu tư Xây dựng A tại các Hợp đồng tín dụng được ký kết với Ngân hàng N chi nhánh Nam Hà Nội, 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 là 16.914.600.000 đồng.

Hiện nay, tài sản đang thế chấp này vẫn hiện hữu, do Ông Đỗ Xuân N và vợ là Bà Lê Thu H đứng tên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN575125 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 03/4/2018 tuy nhiên việc người trực tiếp quản lý sử dụng tài sản Ngân hàng không có thông tin cụ thể.

Đến ngày 25/12/2017, Công ty A bắt đầu không thanh toán tiền cho Ngân hàng N - Chi nhánh Nam Hà Nội theo thỏa thuận đã ký kết. Ngân hàng N - Chi nhánh Nam Hà Nội đã thông báo và áp dụng các biện pháp đôn đốc cần thiết để thu hồi nợ như ra các thông báo, giấy báo nợ quá hạn, giấy mời lên làm việc, thông báo quyết định thu hồi nợ, làm việc trực tiếp với Công ty A và các chủ tài sản. Tính đến thời điểm hiện tại, Công ty A đã không thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo yêu cầu của Ngân hàng N - Chi nhánh Nam Hà Nội. Việc chậm trễ này vi phạm nghiêm trọng các quy định trong của Hợp đồng tín dụng mà hai bên đã ký kết và đã gây ra thiệt hại rất lớn cho Ngân hàng.

Tổng hợp quá trình thanh toán nợ vay của Công ty A tạm tính đến ngày 24/12/2021 cụ thể như sau:

(Đơn vị tính: Đồng)

Số khế ước	Ngày giải ngân	Ngày đến hạn	Số tiền vay	Dư nợ	Lãi còn phải trả		
					Trong hạn	Quá hạn	Tổng Cộng
1460LDS201900243	20/02/2019	20/08/2019	5,283,053,000	5,283,053,000	1,189,338,259	558,845,689	1,748,183,948
1460LDS201900257	21/02/2019	21/08/2019	5,892,815,000	5,892,815,000	1,326,609,887	622,620,303	1,949,230,190
1460LDS201900286	26/02/2019	26/08/2019	5,736,222,000	5,736,222,000	1,291,357,156	602,539,045	1,893,896,201
Tổng cộng			16,912,090,000	16,912,090,000	3,807,305,302	1,784,005,036	5,591,310,339

Như vậy, tổng dư nợ tạm tính của Công ty A tại Ngân hàng N - Chi nhánh Nam Hà Nội tính đến ngày 24/12/2021 là 22,503,400,339 đồng. Trong đó, dư nợ gốc là 16,912,090,000 đồng, dư nợ lãi là: 5,591,310,339 đồng (lãi trong hạn: 3,807,305,302 đồng, lãi quá hạn: 1,784,005,036 đồng).

Vì vậy, Ngân hàng N vẫn giữ nguyên các yêu cầu trong đơn khởi kiện, kính đề nghị Tòa án nhân dân Quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội giải quyết những vấn đề sau:

1. Yêu cầu Công ty CP Đầu tư Xây dựng A trả nợ cho Ngân hàng N số tiền 22,503,400,339 đồng (Bằng chữ: hai mươi hai tỷ năm trăm linh ba triệu bốn trăm nghìn ba trăm ba mươi chín đồng) là khoản tiền nợ gốc, lãi trong hạn và lãi quá hạn còn lại theo Hợp đồng tín dụng trên (khoản tiền trên tạm tính đến ngày 24/12/2021) và toàn bộ số tiền lãi phát sinh từ ngày 24/12/2021 cho đến ngày Công ty A thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng N.

Trong đó:

- Nợ gốc là: 16,912,090,000 đồng
- Nợ lãi (lãi trong hạn và lãi phạt quá hạn) là: 5,591,310,339 đồng

2. Trong trường hợp Công ty CP Đầu tư Xây dựng A không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ, Ngân hàng N có quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp theo nội dung trong Hợp đồng thế chấp (theo thông tin như trên) để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

*** Bị đơn: Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng A** do ông Đỗ Xuân N là đại diện theo pháp luật có trình bày tại Tòa án như sau:

Tôi xác nhận toàn bộ nội dung theo trình bày của phía ngân hàng, cụ thể công ty A có khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 1460LAV201800649 tại

Ngân hàng N chi nhánh Nam Hà Nội. Tổng dư nợ tạm tính của Công ty A tại Ngân hàng N - Chi nhánh Nam Hà Nội tính đến ngày 24/12/2021 là 22,503,400,339 đồng. Trong đó, dư nợ gốc là 16,912,090,000 đồng, dư nợ lãi là: 5,591,310,339 đồng (lãi trong hạn: 3,807,305,302 đồng, lãi quá hạn: 1,784,005,036 đồng) ngừng lãi phát sinh theo quy định.

Việc ngân hàng có đơn khởi kiện tại Tòa án công ty A đã được thông báo và không có ý kiến gì, công ty A đồng ý.

Đối với nội dung yêu cầu thực hiện nghĩa vụ của ngân hàng tuy nhiên phía công ty đề nghị Ngân hàng đưa ra một phương án trả nợ để phù hợp với những khó khăn về tài chính hiện tại của công ty. Thực trạng công ty hiện nay tạm ngừng hoạt động nên phương án trả nợ tại Ngân hàng N chi nhánh **Nam Hà Nội** theo thỏa thuận khó thực hiện .

Đối với phần xử lý tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở tại Thửa đất số: BT16B6-32 (BT2G-32) tại Làng V, phường M, quận H theo GCN quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN575125 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 03/4/2018. Tài sản này được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 758/2018 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/5/2018 ký giữa Ngân hàng N Chi nhánh Nam Hà Nội và Ông Đỗ Xuân N và vợ là Bà Lê Thu H tại Văn phòng công chứng B, TP. Hà Nội, đã được đăng ký giao dịch đảm bảo theo quy định của pháp luật

Quan điểm của ông N trình bày như sau: Khi tiến hành thẩm định ông đã có trình bày cùng đại diện Ngân hàng tài sản nhà đất đứng tên ông và bà Lê Thu H theo GCN quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN575125 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 03/4/2018 thực tế anh **Vũ Thanh B** (sinh năm 1989, CMND số 036089003386 do Cục QLHCVTXH cấp ngày 13/08/2021) là người trực tiếp quản lý sử dụng do khi thực hiện chuyển nhượng gia đình ông chưa thực hiện đủ nghĩa vụ tài chính và đến hiện nay anh B vẫn là người trực tiếp quá trình sử dụng. Nay ông đề nghị Tòa án xem xét vai trò anh B với tư cách là người trực tiếp quản lý sử dụng và có công sức đóng góp trong việc duy trì **phát** triển tài sản bảo đảm.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Bà Lê Thu H, là người đứng tên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN575125 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 03/4/2018 có quan điểm như phần trình bày của ông Đỗ Xuân N;

Ngày 16/11/2021 bà Lê Thu H có đơn yêu cầu độc lập với tư cách của chủ tài sản bà H đề nghị Tòa án xem Hợp đồng tín dụng; Hợp đồng bảo lãnh thế chấp

tài sản bảo đảm cho nghĩa vụ thanh toán của công ty A tại Ngân hàng N chi nhánh Nam Hà Nội; qua trình ký kết và thực hiện Hợp đồng tín dụng hợp đồng thế chấp đã có ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình bà.

Anh Vũ Thanh B - Người trực tiếp quản lý sử dụng nhà đất tại: BT16B6-32 (BT2G-32) tại Làng V, phường M, quận H trình bày. Anh là người trực tiếp quản lý sử dụng nhà đất tại BT16B6-32 (BT2G-32) tại Làng V, phường M, quận H; thành phố Hà Nội; Anh **đề** nghị Tòa án xem xét việc ngân hàng tiến hành thẩm định vay vốn của Ngân hàng khi anh là người trực tiếp quản lý sử dụng tài sản nhưng không được thông báo. Anh đề nghị quyền và lợi ích của mình cần được bảo đảm theo quy định pháp luật hiện hành .

Bà Lê Thu H có đơn đề nghị Tòa án tiến hành trưng cầu thẩm định giá đối với tài sản bảo đảm tại thời điểm hiện tại đồng thời thu thập tài liệu chứng cứ bổ sung để đảm bảo quyền và lợi ích của các bên.

Theo biên bản xác minh do Tòa án thực hiện ngày 18/04/2022 tại chính quyền địa phương thể hiện ông N và bà H chưa thực hiện các thủ tục thường trú cũng như tạm trú tại địa phương; tại nhà đất không thể hiện ông N và bà H trực tiếp quản lý sử dụng, mà là một nhóm người không đăng ký các thủ tục nhân khẩu tại chính quyền địa phương.

Tòa án đã tiến hành trưng cầu định giá độc lập ngày 28/04/2022 xác định Toàn bộ hiện trạng tài sản bảo đảm là nhà đất tại BT16B6-32 (BT2G-32) tại Làng V, phường M, quận H có giá trị là 17 tỷ .

Tại các tài liệu do chi cục thuế quận H và Sở kế hoạch đầu tư Hà Nội cùng cấp theo yêu cầu cung cấp chứng cứ của Tòa án xác định:

“ Tình trạng Doanh nghiệp hiện tại: NNT không hoạt động tại địa chỉ đã đăng ký; Ngày 29/01/2018 chi cục thuế quận H đã ban hành thông báo số 1934/TB –CCT-KTr2 về việc NNT không hoạt động tại địa chỉ đã đăng ký”

Tại công văn số 1229 /CCTT-ĐKKD ngày 19/05/2022 Sở kế hoạch đầu tư thành phố Hà Nội xác định đã ra thông báo về việc thu hồi giấy phép kinh doanh đối với công ty A từ ngày 23/09/2020”

Tại phiên tòa hôm nay,

Nguyên đơn: Giữ nguyên yêu cầu như phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền gốc theo Hợp đồng tín dụng đã ký kết giữa các bên và yêu cầu phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi khoản nợ đối với công ty A đồng thời đề nghị Hội đồng xét xử sửa đổi phần yêu cầu tiền lãi trong hạn và lãi quá hạn đối với khoản vay theo hợp đồng tín dụng của Công ty A tại Ngân hàng N chi nhánh Nam Hà Nội, cụ thể Ngân hàng yêu cầu công ty A phải thanh toán số tiền lãi trong hạn, lãi quá

hạn sau khi đã xem xét miễn giảm là 2.174.618.084 đ (hai tỷ một trăm bảy mươi tư triệu sáu trăm mười tám ngàn không trăm tám mươi tư đồng).

Ông Đỗ Xuân N: Đề nghị Ngân hàng cùng Tòa án ghi nhận nghĩa vụ trả nợ của cá nhân ông đối với khoản nợ của công ty A, cụ thể ông chịu trách nhiệm toàn bộ số tiền gốc và lãi theo yêu cầu thanh toán của Ngân hàng đồng thời đề nghị ghi nhận việc chuyển giao quyền và nghĩa vụ giữa ông và anh Vũ Thanh B. Ông và anh B đã thỏa thuận anh B thay ông N thanh toán khoản tiền gốc là 16.912.090.000đ và được nhận lại toàn bộ tài sản bảo đảm cho khoản vay của công ty A là Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở tại Thửa đất số: BT16B6-32 (BT2G-32) tại Làng V, phường M, quận H theo GCN quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN575125 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 03/4/2018 cùng các văn bản liên quan đến xóa thế chấp tài sản bảo đảm; Anh B được toàn quyền quản lý sử dụng tài sản trên.

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

- *Về thủ tục tố tụng:* Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong việc xác định nội dung tranh chấp, thẩm quyền giải quyết tranh chấp, tư cách người tham gia tố tụng, thời hiệu khởi kiện; tiến hành thu thập chứng cứ đầy đủ, tiến hành mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải đúng quy định; việc cấp, tổng đạt và giao nhận văn bản tố tụng dân sự đúng quy định của pháp luật. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng. Việc Hội đồng xét xử tiến hành việc xét xử sau khi đã tổng đạt hợp lệ cho đương sự là đúng thủ tục.

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. Tại phiên tòa Bị đơn, người có quyền và nghĩa vụ liên quan đã có quan điểm trình bày xin vắng mặt tại phiên tòa, Tòa án đã thực hiện các quy định quy định tại khoản 1 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- *Về nội dung vụ án:* 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; điều 127; điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng N đối với công ty cổ phần đầu tư xây dựng A phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo Hợp đồng tín dụng số 1460LAV201800649 ngày 16/04/2018 do Hợp đồng tín dụng có dấu hiệu lừa dối về chủ thể Hợp đồng (Công ty A).

Buộc Ngân hàng N phải trả cho ông Đỗ Xuân N và bà Lê Thu H tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở tại Thửa đất số: BT16B6-32 (BT2G-32) tại Làng V, phường M, quận H theo GCN quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN575125 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 03/4/2018.

-Ghi nhận ông Đỗ Xuân N tự nguyện trả lại toàn bộ số tiền gốc và lãi theo yêu cầu thanh toán của Ngân hàng N đối với công ty A .

Ghi nhận việc tự nguyện chuyển nghĩa vụ thanh toán số tiền của ông Đỗ Xuân N tại Ngân hàng N chi nhánh N Hà Nội đối với ông Vũ Thanh B về số tiền gốc (16.912.090.000 đồng).

Ghi nhận việc tự nguyện giao quyền nhận lại tài sản bảo đảm tại Ngân hàng N chi nhánh Nam Hà Nội của ông Đỗ Xuân N và bà Lê Thu H cho ông Vũ Thanh B.

Ghi nhận quyền quản lý sử dụng định đoạt của ông Vũ Thanh B đối với tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở tại Thửa đất số: BT16B6-32 (BT2G-32) tại Làng V, phường M, quận H theo GCN quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN575125 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 03/4/2018.

Án phí sơ thẩm: Nguyên đơn không phải chịu án phí DSST; ông Đỗ Xuân N phải chịu án phí sơ thẩm có giá ngạch trên số tiền phải thanh toán cho Ngân hàng.

Ông Đỗ Xuân N và bà Lê Thu H được trả lại số tiền án phí DSST với yêu cầu độc lập.

Nguyên đơn; bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; người kế thừa quyền và nghĩa vụ của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về tố tụng: Vụ án thụ lý theo đơn khởi kiện của Ngân hàng N do ông Tống Giang S là đại diện theo ủy quyền. Bị đơn là **Công ty CP Đầu tư Xây dựng**

A do ông **Đỗ Xuân N** là đại diện theo pháp, Ngân hàng N có trụ sở chính tại số 2 L, T, Ba Đình, Hà Nội theo điều 13 Hợp đồng tín dụng đã ký kết ; Căn cứ theo quy định tại khoản 3 Điều 26, khoản 1 điều 30; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm b khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015, vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.

[2] Về việc xét xử vắng mặt đương sự tại phiên tòa:

Bị đơn, Công ty ông **Đỗ Xuân N** là đại diện theo pháp luật không có yêu cầu phản tố, Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông **Vũ Thanh B** không có yêu cầu độc lập, bà **Lê Thu H** có đơn yêu cầu độc lập và các đương sự đều có ý kiến xin vắng mặt tại phiên tòa nên **Tòa** án tiến hành các thủ tục tố tụng theo quy định tại Bộ luật tố tụng căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015, Tòa án xét xử vắng mặt BT16B6-32 (BT2G-32) tại Làng V, phường M, quận H người có quyền và nghĩa vụ liên quan bị đơn và .

[3] Về yêu cầu của Nguyên đơn:

1. Yêu cầu Công ty CP Đầu tư Xây dựng A trả nợ cho Ngân hàng N số tiền **19,086,708,084** đồng là khoản tiền nợ gốc, lãi trong hạn và lãi quá hạn còn lại theo Hợp đồng tín dụng trên (khoản tiền trên tạm tính đến ngày 31/05/2022) và toàn bộ số tiền lãi phát sinh từ ngày 31/05/2022 cho đến ngày Công ty A thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng N.

Trong đó: Nợ gốc là: **16,912,090,000** đồng (Mười sáu tỷ chín trăm mười hai triệu chín mươi ngàn đồng); Nợ lãi (lãi trong hạn và lãi phạt quá hạn) là **2.174.618.084**. đồng

Và khoản lãi phát sinh cho đến khi Công ty A thanh toán hết khoản nợ Hội đồng xét xử xác định như sau;

Đối với yêu cầu thực hiện nghĩa vụ thanh toán Dư nợ gốc: **Hợp đồng tín dụng số 1460LAV201800649** ngày 16/04/2018 của công ty A tại Ngân hàng N chi nhánh Nam Hà Nội được ký kết giữa 02 chủ thể là hoàn toàn tự nguyện; hình thức và nội dung của Hợp đồng tuân thủ theo đúng quy định của pháp luật. Xét về chủ thể của Hợp đồng tín dụng (Công ty A) theo công văn do chi cục thuế H thành phố Hà Nội trả lời yêu cầu xác minh của TAND quận Ba Đình; cũng như phần trình bày theo đơn của ông **Đỗ Xuân N** tại Tòa án có đủ căn cứ để xác định Công ty A tại thời điểm ký kết **Hợp đồng tín dụng số 1460LAV201800649** ngày 16/04/2018 không còn hoạt động theo đăng ký kinh doanh; theo nội dung” thông báo số 1934 ngày 29/01/2022 của chi cục thuế H đã phát hành xác định các hóa đơn của công ty A kể từ 30/10/2017 các hóa đơn của công ty A không còn giá trị sử dụng. Hợp đồng tín dụng số **1460LAV201800649** ngày 16/04/2018 không có hiệu lực khi chủ thể (Công ty A- Bên B) không còn hoạt động theo đăng ký kinh

doanh. Căn cứ theo quy định tại điều 127 Bộ luật dân sự năm 2015, hợp đồng tín dụng hạn mức số 1460LAV201800649 ngày 16/04/2021 giữa công ty A và Ngân hàng N chi nhánh Nam Hà Nội là giao dịch dân sự vô hiệu.

Việc ký kết hợp đồng tín dụng giữa các bên do ông Đỗ Xuân N thực hiện, khế ước nhận nợ đã được ký kết; ông Nam xác nhận đã nhận đủ số tiền 16.912.090.000 đồng; Căn cứ theo quy định tại điều 131 Bộ luật dân sự năm 2017 xác định khi Hợp đồng tín dụng đã ký kết vô hiệu ông Đỗ Xuân N phải có trách nhiệm hoàn trả Ngân hàng N đủ số tiền đã nhận cụ thể.

Như vậy với yêu cầu thực hiện nghĩa vụ thanh toán dư nợ gốc là 16.912.090.000 đồng của Ngân hàng đối với công ty A là chưa đúng quy định pháp luật mà Hội đồng **xét** xử thấy yêu cầu này cần buộc cá nhân ông Đỗ Xuân N, người nhận tiền của Ngân hàng theo khế ước nhận nợ phải có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng.

Trong các biên bản làm việc tại Tòa án, bản thân ông Đỗ Xuân N và bà Lê Thu H với tư cách là đồng chủ tài sản bảo đảm và ông Vũ Thanh B đều thống nhất thỏa thuận giao cho ông Vũ Thanh B thay cho ông Đỗ Xuân N tự nguyện thanh toán cho Ngân hàng N chi nhánh Nam Hà Nội số tiền nợ gốc của công ty A là **16.912.090.000** đồng. Hội đồng xét xử thấy cần ghi nhận việc tự nguyện thực hiện nghĩa vụ thanh toán cũng như phù hợp yêu cầu thanh toán dư nợ gốc của Ngân hàng.

Đối với số tiền lãi trong hạn và lãi quá hạn theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số hợp đồng tín dụng **dụng số** 1460LAV201800649 ngày **16/04/2018** tại Ngân hàng Nchi nhánh Nam Hà Nội theo yêu cầu thanh toán của Ngân hàng cụ thể: nợ lãi còn phải thanh toán là **2.174.618.084** đồng, Hội đồng xét xử xét thấy quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa ông Nam tự nguyện chịu trách nhiệm thanh toán; vì vậy HĐXX cần ghi nhận trách nhiệm tiếp tục thanh toán của ông Nam .

Quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng kể từ tháng 4/2019 ông Đỗ Xuân N đã trả lãi theo thỏa thuận theo 03 khế ước nhận nợ tổng số tiền 515.493.664 đồng. Quá trình giải quyết vụ án Ông Đỗ Xuân N xác định tự nguyện nộp tại Ngân hàng số tiền đã trả trên do xác định giao dịch dân sự vô hiệu của Hợp đồng tín dụng do phần lỗi thiếu hiểu biết pháp luật của ông; Ông Nam tự nguyện khắc phục và không yêu cầu Ngân hàng hoàn trả số tiền lãi đã thanh toán cho Ngân hàng từ 24/02/2019 đến 24/09/2019 nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Đối với phần xử lý tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở tại Thửa đất số: BT16B6-32 (BT2G-32) tại Làng V, phường M, quận H theo GCN quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN575125 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày

03/4/2018. Tài sản này được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 758/2018 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/5/2018 ký giữa Ngân hàng N Chi nhánh Nam Hà Nội và Ông Đỗ Xuân N và vợ là Bà Lê Thu H tại Văn phòng công chứng B, TP. Hà Nội, đã được đăng ký giao dịch đảm bảo theo quy định của pháp luật; Hội đồng xét xử nhận thấy không có căn cứ để chấp nhận do Hợp đồng tín dụng số 1460LAV201800649 ngày 16/04/2018 tại Ngân hàng N chi nhánh Nam Hà Nội vô hiệu ngay khi vừa ký kết nên Hợp đồng thế chấp không phát sinh hiệu lực; buộc Ngân hàng N chi nhánh Nam Hà Nội phải trả lại toàn bộ tài sản bảo đảm là nhà đất theo GCN quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN575125 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 03/4/2018 cùng các tài liệu thể hiện nội dung xóa yêu cầu bảo lãnh thế chấp cho chủ tài sản bảo đảm.

Tại Tòa án trong quá trình làm việc ông Đỗ Xuân N và bà Lê Thu H cùng thống nhất thỏa thuận với ông Vũ Thanh B: Giao cho ông Vũ Thanh B trả Ngân hàng N chi nhánh Nam Hà Nội số tiền nợ gốc ông Đỗ Xuân N đã nhận theo khế ước nhận nợ là 16.912.090.000 đồng, đồng thời anh Vũ Thanh B được quyền nhận lại GCN quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN575125 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 03/4/2018 cùng các tài liệu thể hiện nội dung xóa yêu cầu bảo lãnh thế chấp cho chủ tài sản bảo đảm.

Ông Đỗ Xuân N và bà Lê Thu H đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận quyền quản lý sử dụng định đoạt của ông Vũ Thanh B đối với Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở tại Thửa đất số: BT16B6-32 (BT2G-32) tại Làng V, phường M, quận H theo GCN quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN575125 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 03/4/2018.

Ông Vũ Thanh B tự chịu trách nhiệm trước các cơ quan có thẩm quyền về vấn đề chuyển tên chủ sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với tài sản tại Thửa đất số: BT16B6-32 (BT2G-32) tại Làng V, phường M, quận H theo quy định pháp luật.

Xét thấy sự thỏa thuận thực hiện nghĩa vụ thanh toán số tiền dư nợ gốc ông Nam đã nhận tại Ngân hàng N Nam Hà Nội và nhận lại quyền quản lý sử dụng định đoạt tài sản quyền sử dụng đất; quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Thửa đất số: BT16B6-32 (BT2G-32) tại Làng V, phường M, quận H giữa ông Đỗ Xuân N; bà Lê Thu H với ông Vũ Thanh B là tự nguyện phù hợp với quy định pháp luật cần được Hội đồng xét xử ghi nhận .

Về án phí sơ thẩm: Ông Đỗ Xuân N phải chịu án phí sơ thẩm có giá ngạch

trên số tiền thanh toán cho Ngân hàng theo quy định của pháp luật.

Nguyên đơn không phải chịu án phí DSST được hoàn lại tạm ứng án phí đã nộp tại chi cục thi hành án dân sự quận Ba Đình

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 khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 70, khoản 1 Điều 147; Điều 203; khoản 1 Điều 227; Điều 266, 271, 273, 280 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 127; 131 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ vào khoản 14, 15, 16 Điều 4, khoản 2 Điều 91, Điều 95, khoản 3 Điều 98 của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010; Quy chế cho vay của tổ chức tín dụng với khách hàng được ban hành kèm theo Quyết định số 1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31/12/2001 của Thống đốc ngân hàng nhà nước Việt Nam;

Căn cứ 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 30/12/2016 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:**

I. Không chấp nhận các yêu cầu của Ngân hàng N:

- Yêu cầu thực hiện nghĩa vụ thanh toán của Ngân hàng N đối với công ty cổ phần đầu tư xây dựng A là số tiền là khoản tiền nợ gốc là **16,912,090,000** (Mười sáu tỷ chín trăm mười hai triệu không trăm chín mươi nghìn đồng).

- Yêu cầu phát mại tài sản thế chấp Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở tại Thửa đất số: BT16B6-32 (BT2G-32) tại Làng V, phường M, quận H theo GCN quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN575125 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 03/4/2018.

II. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Đỗ Xuân N và bà Lê Thu H.

- Buộc Ngân hàng N phải trả lại tài sản bảo đảm là GCN quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN575125 do Sở tài nguyên

và môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 03/4/2018 cùng các tài liệu văn bản với nội dung xóa yêu cầu bảo lãnh thế chấp đối với nhà đất tại Thửa đất số: BT16B6-32 (BT2G-32) tại Làng V, phường M, quận H

- Ông Đỗ Xuân N có trách nhiệm phải thanh toán số tiền đã nhận theo khế ước nhận nợ các ngày 20/02/2019; ngày 21/02/2019 và ngày 22/02/2019 với tổng số tiền là **16.912.090.000** đ (Mười sáu tỷ chín trăm mười hai triệu không trăm chín mươi nghìn đồng) cho Ngân hàng N chi nhánh Nam Hà Nội.

- Ông Đỗ Xuân N tiếp tục phải thanh toán cho Ngân hàng N chi nhánh Nam Hà Nội số tiền lãi theo khế ước nhận nợ các ngày 20/02/2019; ngày 21/02/2019 và ngày 22/02/2019 là **2.174.618.084** đ (Hai tỷ một trăm bảy mươi tư triệu sáu trăm mười tám ngàn tám mươi tư đồng) theo thỏa thuận trong quá trình giải quyết vụ án và toàn bộ tiền lãi phát sinh tính từ ngày 31/05/2022 đến ngày phải thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ đối với dư nợ gốc.

- Ghi nhận việc thỏa thuận chuyển giao nghĩa vụ thanh toán và quyền nhận lại tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở tại Thửa đất số: BT16B6-32 (BT2G-32) tại Làng V, phường M, quận H theo GCN quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN575125 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 03/4/2018 của ông Đỗ Xuân N tại Ngân hàng N chi nhánh Nam Hà Nội giữa ông Đỗ Xuân N và bà Lê Thu H với anh Vũ Thanh B .

Cụ thể: Anh Vũ Thanh B có trách nhiệm thanh toán đủ số tiền **16.912.090.000** đ (Mười sáu tỷ chín trăm mười hai triệu không trăm chín mươi nghìn đồng) cho Ngân hàng N chi nhánh Nam Hà Nội; đồng thời anh Vũ Thanh B có quyền nhận lại là GCN quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN575125 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 03/4/2018 cùng các tài liệu văn bản với nội dung xóa yêu cầu bảo lãnh thế chấp đối với nhà đất tại Thửa đất số: BT16B6-32 (BT2G-32) tại Làng Việt kiều Châu Âu, phường Mộ Lao, quận Hà Đông; thành phố Hà Nội

- Anh Vũ Thanh B có toàn quyền quản lý sử dụng và định đoạt đối với tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở tại Thửa đất số: BT16B6-32 (BT2G-32) tại Làng V, phường M, quận H theo GCN quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN575125 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 03/4/2018.

- Anh Vũ Thanh B có trách nhiệm tự liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để làm các thủ tục sang tên chủ sử dụng đất đối với Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở tại Thửa đất số: BT16B6-32 (BT2G-32) tại Làng V, phường M,

quận H; thành phố Hà Nội.

-Nguyên đơn, bị đơn, những người có quyền và nghĩa vụ liên quan không được quyền cản trở việc thực hiện quyền tài sản đối với Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở tại Thửa đất số: BT16B6-32 (BT2G-32) tại Làng V, phường M, quận H theo GCN quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN575125 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 03/4/2018.

2. Về án phí sơ thẩm:

- Ông Đỗ Xuân N phải chịu số tiền án phí Dân sự sơ thẩm là **62.456.045** (sáu mươi hai triệu bốn trăm năm mươi sáu ngàn không trăm bốn mươi lăm đồng).

- Ngân hàng Nkhông phải chịu phải chịu án DSST được hoàn lại toàn bộ số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2019 /001022 ngày 26 tháng 11 năm 2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.

Ông Đỗ Xuân N và bà Lê Thu H được hoàn lại án phí DSST theo biên lai thu tiền số AA2020/0067553 ngày 16/11/2021.

3. Quyền kháng cáo: Án xử công khai sơ thẩm nguyên đơn những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày 31 tháng 05 năm 2022.

Bị đơn; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm về những vấn đề liên quan trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết hợp lệ.

Trường hợp bản án được thi hành theo 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7 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.

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 dân sự.

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

Vũ Thị Nguyệt

