

**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: 105/2022/KDTM-ST

Ngày: 19/08/2022

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp*”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN BA ĐÌNH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà **Đặng Quỳnh Chi**

*Các Hội thẩm nhân dân:* 1. Ông **Phùng Ngọc Toàn**

2. Ông **Phạm Chương Dương**

*Thư ký phiên tòa:* Ông **Hoàng Nam Hải** - Thư ký Tòa án nhân dân Quận Ba Đình

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận Ba Đình tham gia phiên tòa:* Bà **Nguyễn Thị Thanh Thủy** - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 08 năm 2022, Tòa án nhân dân Quận Ba Đình, thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm công khai vụ án Kinh doanh thương mại sơ thẩm thụ lý số **46/2021/KDTM-ST ngày 14/05/2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp”** theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 218/2022/QĐXXST-KDTM ngày 14/07/2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 173/2022/QĐST-KDTM ngày 30/7/2022 giữa:

**\* Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam**

*Trụ sở:* Tầng 23 Techcombank, số 119 Trần Duy Hưng, Trung Hòa, Cầu Giấy, Hà Nội.

*Đại diện theo pháp luật:* Ông **Hồ Hùng Anh** - Chức vụ: Chủ tịch HĐQT

*Đại diện theo ủy quyền:*

- |                                    |                        |
|------------------------------------|------------------------|
| 1. Bà <b>Trần Thị Hồng Phương</b>  | – Chuyên viên xử lý nợ |
| 2. Bà <b>Nguyễn Thị Hoa</b>        | – Cán bộ xử lý nợ      |
| 3. Bà <b>Nguyễn Thị Thanh Nhàn</b> | – Chuyên viên xử lý nợ |
| 4. Ông <b>Hoàng Đức Hòa</b>        | – Cán bộ xử lý nợ      |

Có mặt

**\* Bị đơn: Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Sơn Lâm**

*Trụ sở:* Số 2/4 Đội Nhân, Vĩnh Phúc, Ba Đình, Hà Nội.

*Đại diện theo pháp luật:* Bà **Nguyễn Thúy Hằng** – Chức vụ: Chủ tịch HĐQT kiêm Giám đốc.

Vắng mặt

**\* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:**

- Ông **Mai Văn Hải** - Sinh năm: 1980
- Bà **Đàm Thị Sáu** - Sinh năm: 1949
- Anh **Mai Tiến Dũng** - Sinh năm: 2003

*Cùng trú tại:* Thôn Tương Chúc, xã Ngũ Hiệp, huyện Thanh Trì, Hà Nội  
Vắng mặt

- Ông **Nguyễn Văn Sơn** - Sinh năm: 1970
- Bà **Nguyễn Thu Hương** - Sinh năm: 1973
- Anh **Nguyễn Đức Sinh** - Sinh năm: 1992
- Chị **Nguyễn Thị Linh** - Sinh năm: 1992
- Cháu **Nguyễn Minh Quân** - Sinh năm: 2017

(Cháu Quân do bố mẹ là anh Sinh, chị Linh đại diện theo pháp luật)

*Cùng trú tại:* Thôn Cơ Giáo, xã Hồng Vân, huyện Thường Tín, Hà Nội  
Có mặt

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

***1. Ngày 30 tháng 12 năm 2019, Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam nộp đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân Quận Ba Đình về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp” đối với bị đơn là Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Sơn Lâm. Trong đơn khởi kiện và lời khai tại Tòa án, nguyên đơn trình bày:***

Ngày 27/07/2011, Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam (Techcombank) và Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Sơn Lâm đã ký Hợp đồng cung cấp hạn mức tín dụng số 270711/HĐHMTD/TCB-CBI-SONLAM. Căn cứ hợp đồng tín dụng đã ký, Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Sơn Lâm và Techcombank đã ký kết Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 130 ngày 21/9/2011; số 132 ngày 26/9/2011; Số 136 ngày 27/9/2011; số 143 ngày 05/10/2011; số 158 ngày 18/11/2011; số 159 ngày 21/11/2011.

Tài sản bảo đảm cho các nghĩa vụ tín dụng của Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Sơn Lâm tại Techcombank là:

1. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 76, tờ bản đồ số 28 tại địa chỉ: Thôn Tương Chúc, xã Ngũ Hiệp, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 455630, MS 0, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất: 1761/00459/2005/QĐ-UB do UBND huyện Thanh Trì, TP. Hà Nội cấp ngày 23/11/2005 cho bà Đàm Thị Sáu. Ngày 19/3/2010 sang tên cho ông Mai Văn Hải. Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số công chứng 2707.2010/HĐTC-TCB ngày 16/6/2010.

Tài sản bảo đảm này được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật tại Văn phòng đăng ký đất và nhà UBND huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội.

2. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 21, tờ bản đồ số 05 và quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 34B, tờ bản đồ số 05 tại địa chỉ thôn Cơ Giáo, xã Hồng Vân, huyện Thường Tín,

TP. Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 991044, Số vào sổ cấp GCN: 000182/HV do UBND huyện Thường Tín, TP. Hà Nội cấp ngày 01/7/2011 cho ông Nguyễn Văn Sơn. Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số công chứng 3960.2011/HĐTC TCB ngày 30/8/2011.

Tài sản bảo đảm này được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội.

***\* Quá trình thực hiện hợp đồng:***

Sau khi vay vốn Ngân hàng, Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Sơn Lâm đã không thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo đúng cam kết. Techcombank đã nhiều lần đôn đốc Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Sơn Lâm thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo đúng cam kết, đề nghị ông Hải, ông Sơn bàn giao tài sản cho Ngân hàng xử lý theo đúng quy định nhưng các ông bà trên đã 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.

Tính đến ngày 30/8/2021, Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Sơn Lâm đã trả: 23.510.000.000 đồng nợ gốc và 424.351.352 đồng nợ lãi; tổng cộng: 23.934.351.352 đồng.

Tạm tính đến ngày 19/8/2022 công ty Sơn Lâm còn nợ TechcomBank là 79.759,318.615 (Bảy mươi chín tỷ bảy trăm năm mươi chín triệu ba trăm mười tám ngàn sáu trăm mười lăm) đồng, trong đó:

- Nợ gốc là : 3.783.437.181 (Năm tỷ tám trăm bảy mươi bảy triệu) đồng
- Nợ lãi trong hạn là : 1.506.575.191 (Hai tỷ bốn trăm linh tám triệu hai trăm năm mươi sáu ngàn sáu trăm linh chín) đồng
- Nợ lãi quá hạn : 68.809.045.825 ( Sáu mươi tám tỷ tám trăm linh chín triệu không trăm bốn mươi lăm ngàn tám trăm hai lăm) đồng
- Lãi phạt : 5.660.259.968 ( Năm tỷ sáu trăm sáu mươi triệu hai trăm năm mươi chín ngàn chín trăm sáu tám) đồng

***Nay nguyên đơn yêu cầu:***

1. Buộc Công ty TNHH Thương mại và dịch vụ Sơn Lâm thanh toán cho Techcombank số tiền tạm tính đến ngày 19/8/2022 công ty Sơn Lâm còn nợ TechcomBank là 79.759,318.615 (Bảy mươi chín tỷ bảy trăm năm mươi chín triệu ba trăm mười tám ngàn sáu trăm mười lăm) đồng, trong đó:

- Nợ gốc là : 3.783.437.181 (Năm tỷ tám trăm bảy mươi bảy triệu) đồng
- Nợ lãi trong hạn là : 1.506.575.191 (Hai tỷ bốn trăm linh tám triệu hai trăm năm mươi sáu ngàn sáu trăm linh chín) đồng
- Nợ lãi quá hạn : 68.809.045.825 ( Sáu mươi tám tỷ tám trăm linh chín triệu không trăm bốn mươi lăm ngàn tám trăm hai lăm) đồng
- Lãi phạt : 5.660.259.968 ( Năm tỷ sáu trăm sáu mươi triệu hai trăm năm mươi chín ngàn chín trăm sáu tám) đồng

2. Trường hợp Công ty TNHH Thương mại và dịch vụ Sơn Lâm không thanh toán hoặc không thanh toán đầy đủ nghĩa vụ theo quy định tại các hợp đồng

tín dụng, Techcombank có quyền đề nghị cơ quan thi hành án tiến hành kê biên phát mại tài sản bảo đảm của khoản vay để thu hồi nợ, tài sản bảo đảm bao gồm:

- Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 76 tờ bản đồ số 28 diện tích 577m<sup>2</sup>, hình thức sử dụng riêng, mục đích sử dụng: đất ở, thời hạn sử dụng: lâu dài, tại địa chỉ thôn Tương Chúc, xã Ngũ Hiệp, huyện Thanh Trì, Hà Nội. Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba Công chứng số 2707.2010/HDTC-TCB kí giữa ông Mai Văn Hải và Techcombank tại Văn phòng Công chứng Thăng Long.

- Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 21 tờ bản đồ số 05 diện tích 569m<sup>2</sup> hình thức sử dụng riêng, mục đích sử dụng: đất ở nông thôn, thời hạn sử dụng: lâu dài và quyền sử dụng thửa đất số 34B, tờ bản đồ số 05 diện tích 33m<sup>2</sup> hình thức sử dụng riêng, mục đích sử dụng: đất ao, thời hạn sử dụng: 15/10/2013 tại địa chỉ thôn Cơ Giáo, xã Hồng Vân, huyện Thường Tín, Hà Nội. Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 991044 số vào sổ GCN 000182/HV do UBND huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội cấp ngày 01/7/2011 cho ông Nguyễn Văn Sơn.

3. Toàn bộ số tiền từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của Công ty TNHH Thương mại và dịch vụ Sơn Lâm đối với Techcombank. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì Công ty TNHH Thương mại và dịch vụ Sơn Lâm vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Techcombank..

## **2. Bị đơn trình bày:**

Ngày 27/7/2011 Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam (Techcombank) và Công ty TNHH Thương mại và dịch vụ Sơn Lâm đã ký Hợp đồng cung cấp hạn mức tín dụng số 270711/HĐHMTD/TCB-CBI-SONLAM; Căn cứ hợp đồng tín dụng đã ký, Công ty TNHH Thương mại và dịch vụ Sơn Lâm và Techcombank đã ký kết khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 130 ngày 21/9/2011; số 132 ngày 26/9/2011; số 136 ngày 27/9/2011; số 143 ngày 05/10/2011; số 158 ngày 18/11/2011; số 159 ngày 21/11/2011.

Để đảm bảo cho khoản vay theo các Hợp đồng tín dụng trên, Công ty TNHH Thương mại và dịch vụ Sơn Lâm, các ông bà và các hộ gia đình sau đây đã thế chấp cho Techcombank tài sản thuộc quyền sử dụng và sở hữu của mình là:

### **1. Ông Vũ Việt Hồng và bà Nguyễn Thị Mai**

Quyền sử dụng thửa đất số 114b, tờ bản đồ số 03 diện tích 180m<sup>2</sup> mục đích sử dụng: đất ở đô thị, thời hạn sử dụng: Lâu dài, tại địa chỉ tổ 40, cụm 5, phường Xuân La, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD632161, mã số 10103133830, hồ sơ gốc số 1143/2005/QĐ-UB/169/2005 do UBND quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội cấp ngày 06/10/2005.

### **2. Ông Khổng Đình Phương và bà Phạm Thị Hòa**

Nhà ở tại địa chỉ số 100B, phố Cửa Bắc, phường Quán Thánh, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội; tổng diện tích sử dụng 59.8m<sup>2</sup> diện tích xây dựng 44.5m<sup>2</sup>, kết cấu nhà: bê tông + xây gạch, số tầng 01 + 02; Và quyền sử dụng thửa đất có diện tích 55.8m<sup>2</sup>, hình thức sử dụng riêng tại cùng địa chỉ trên theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10101050069, hồ sơ

gốc số: 397.2004.QĐUB/215.2004 do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 16/1/2004.

### **3. Ông Mai Văn Hải và Đỗ Thị Thu Huyền**

Quyền sử dụng thửa đất số 98, tờ bản đồ số 29 diện tích 195m<sup>2</sup> hình thức sử dụng riêng, mục đích sử dụng: đất ở, thời hạn sử dụng: Lâu dài; Và tài sản gắn liền với đất là nhà cấp 4, diện tích xây dựng 195m<sup>2</sup> (Gia đình tự khai) tại địa chỉ Thôn Tương Chúc, xã Ngũ Hiệp, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 455632 số vào sổ cấp GCN 1761/00461/2005/QĐ-UB do UBND huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội cấp ngày 23/11/2005;

### **4. Ông Mai Văn Hải**

Quyền sử dụng thửa đất số 76, tờ bản đồ số 28 diện tích 577m<sup>2</sup> hình thức sử dụng riêng, mục đích sử dụng: đất ở, thời hạn sử dụng: Lâu dài; Và tài sản gắn liền với đất là nhà cấp 4, diện tích xây dựng 150m<sup>2</sup> (Gia đình tự khai) tại địa chỉ Thôn Tương Chúc, xã Ngũ Hiệp, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 455630, MS: 0, số vào sổ cấp GCN 1761/00459/2005/QĐ-UB do UBND huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội cấp ngày 23/11/2005 đăng ký sang tên cho ông Mai Văn Hai ngày 19/3/2010 tại Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội.

### **5. Ông Nguyễn Ngọc Thanh và bà Nguyễn Thu Thủy**

- Quyền sử dụng thửa đất số 11(2), tờ bản đồ số 15 diện tích 180m<sup>2</sup> hình thức sử dụng riêng, mục đích sử dụng: 100m<sup>2</sup> đất ở, 80m<sup>2</sup> đất vườn, thời hạn sử dụng: lâu dài; Và tài sản gắn liền với đất là nhà cấp 4, loại 3, DTXD 30m<sup>2</sup> cùng có địa chỉ tại Thôn Tăng My, xã Nam Hồng, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 920846, MS 1011713 số vào sổ cấp GCN 322/2600/QĐ-UBND do UBND huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội cấp ngày 16/11/2009, đăng ký sang tên cho bà Nguyễn Thu Thủy ngày 20/7/2011 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội.

- Quyền sử dụng thửa đất số 73 tờ bản đồ số 5 diện tích 221m<sup>2</sup> hình thức sử dụng riêng, mục đích sử dụng: đất ở nông thôn, thời hạn sử dụng: lâu dài, tại địa chỉ Thôn Du Nội, xã Mai Lâm, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC334797, mã vạch 5201000000478 số vào sổ cấp GCN CH.00476.2010/3801.QĐ.UBND.2010 do UBND huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội cấp ngày 06/9/2010, đăng ký sang tên cho bà Nguyễn Thu Thủy ngày 21/7/2011 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội.

- Quyền sử dụng thửa đất số 44-1 tờ bản đồ số 6H-II-27 diện tích 38.62m<sup>2</sup> hình thức sử dụng riêng, mục đích sử dụng: đất ở đô thị, thời hạn sử dụng: lâu dài; Và tài sản gắn liền với đất là nhà ở 01 tầng, diện tích xây dựng 38.62m<sup>2</sup> (chưa công nhận quyền sở hữu nhà ở) cùng có địa chỉ tại số 7 phố Thể Giao, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK027854, số vào sổ cấp GCN 14.LĐH.2007/205. QĐ.UB.2007 do UBND quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội cấp ngày 27/8/2007, đăng ký sang tên cho bà Nguyễn Thu Thủy ngày 23/3/2009 tại phòng Tài nguyên và Môi trường quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.

### **6. Ông Nguyễn Văn Sơn**

Quyền sử dụng thửa đất số 21, tờ bản đồ số 05 diện tích 569m<sup>2</sup> hình thức sử dụng riêng, mục đích sử dụng: đất ở nông thôn, thời hạn sử dụng: Lâu dài; và Quyền sử dụng thửa đất số 34B, tờ bản đồ số 05 diện tích 33m<sup>2</sup> hình thức sử dụng riêng, mục đích sử dụng: đất ao, thời hạn sử dụng: 15/10/2013 tại địa chỉ Thôn Cơ Giáo, xã Hồng Vân, huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 991044 số vào sổ cấp GCN 000182/HV do UBND huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội cấp ngày 01/7/2011. Việc thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật về đăng ký giao dịch bảo đảm.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty TNHH Thương mại và dịch vụ Sơn Lâm đã nhận được nhiều thông báo, công văn của Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam, tuy nhiên Công ty TNHH Thương mại và dịch vụ Sơn Lâm không thực hiện được đầy đủ nghĩa vụ trả nợ theo như cam kết. Nay Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam đã khởi kiện Công ty TNHH Thương mại và dịch vụ Sơn Lâm ra Tòa án nhân dân quận Ba Đình yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề theo đơn khởi kiện.

Đối với các yêu cầu của Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam theo đơn khởi kiện, cũng như tại buổi làm việc với đại diện Ngân hàng ngày hôm nay Công ty TNHH Thương mại và dịch vụ Sơn Lâm có ý kiến như sau:

Đối với khoản nợ của Công ty TNHH Thương mại và dịch vụ Sơn Lâm tại Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam tính đến ngày 30/8/2021, Công ty TNHH Thương mại và dịch vụ Sơn Lâm đã trả được 23.510.000.000 đồng nợ gốc và 424.351.352 đồng nợ lãi; tổng cộng: 23.934.351.352 đồng. Dư nợ của Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Sơn Lâm tại Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam theo ngân hàng cung cấp đến ngày 30/8/2021 là:

- Nợ gốc: 3.783.437.181 đồng
- Nợ lãi: 74.142.230.448 đồng
- **Tổng nợ: 77.925.667.629 đồng**

Các tài sản đảm bảo còn lại là:

**Tài sản 1:** Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 76, tờ bản đồ số 28 tại địa chỉ: Thôn Tượng Chúc, xã Ngũ Hiệp, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 455630, MS 0, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất: 1761/00459/2005/QĐ-UB do UBND huyện Thanh Trì, TP. Hà Nội cấp ngày 23/11/2005 cho bà Đàm Thị Sáu. Ngày 19/3/2010 sang tên cho ông Mai Văn Hải. Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số công chứng 2707.2010/HĐTC-TCB ngày 16/6/2010.

Tài sản bảo đảm này được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật tại Văn phòng đăng ký đất và nhà UBND huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội.

**Tài sản 2:** Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 21, tờ bản đồ số 05 và quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 34B, tờ bản đồ số 05 tại địa chỉ thôn Cơ Giáo, xã Hồng Vân, huyện Thường Tín, TP. Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài

sản khác gắn liền với đất số BE 991044, Sổ vào sổ cấp GCN: 000182/HV do UBND huyện Thường Tín, TP. Hà Nội cấp ngày 01/7/2011 cho ông Nguyễn Văn Sơn. Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số công chứng 3960.2011/HĐTC-TCB ngày 30/8/2011.

Hiện tại Công ty TNHH Thương mại và dịch vụ Sơn Lâm kinh doanh giảm sút do tình hình kinh tế chung, việc kinh doanh rất khó khăn nên không có nguồn thu để trả nợ ngay cho Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam khoản nợ trên được. Công ty TNHH Thương mại và dịch vụ Sơn Lâm đang cố gắng kinh doanh để khắc phục nguồn tài chính để trả nợ dần cho Ngân hàng Techcombank.

Đối với các tài sản đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam để bảo đảm cho khoản vay của Công ty TNHH Thương mại và dịch vụ Sơn Lâm như trên, Công ty TNHH Thương mại và dịch vụ Sơn Lâm đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo qui định của pháp luật.

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

#### ***3.1. Ông Nguyễn Văn Sơn và bà Nguyễn Thu Hương trình bày:***

Nhà đất tại thôn Cơ Giáo, xã Hồng Vân, huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội thuộc quyền sở hữu và sử dụng của ông Nguyễn Văn Sơn.

Năm 2011, gia đình ông Sơn, bà Hương có việc phải vay nợ chị Kim Anh (tức Thúy Hằng) là giám đốc công ty Sơn Lâm là 1,3 tỷ đồng, có giấy vay nợ.

Khoảng tháng 6/2011, Techcombank có đến nhà tôi nói: chị Kim Anh không nộp tiền lãi cho ngân hàng, lúc đó chúng tôi mới biết là nhà đất của chúng tôi đã thế chấp vào ngân hàng. Việc thế chấp chúng tôi không biết vì anh Sơn không biết chữ nên cứ ký mà không đọc nội dung.

Nay chúng tôi có nguyện vọng sẽ trả 1,3 tỷ cho ngân hàng để rút sổ đỏ về. Trường hợp ngân hàng không đồng ý thì chúng tôi sẽ trả nợ cho Kim Anh và Kim Anh phải có trách nhiệm lấy sổ đỏ về trả cho chúng tôi.

Chúng tôi không có ý kiến gì khác.

Chúng tôi trình bày thêm là cụ Nguyễn Văn Thịnh đã chết năm 2015. Anh Nguyễn Văn Thắng hiện đang lao động tại Hàn Quốc nên không thể tham gia tố tụng. Quá trình sinh sống tại thôn Cơ Giáo, xã Hồng Vân, huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội anh Thắng không có đóng góp gì trong việc xây dựng, tôn tạo và sửa chữa nhà.

*3.2. Ông Mai Văn Hải ; bà Đàm Thị Sáu ; anh Mai Tiến Dũng ; anh Nguyễn Đức Sinh; Chị Nguyễn Thị Linh; Cháu Nguyễn Minh Quân ( do anh Sinh , chị Linh đại diện theo pháp luật) không có ý kiến trình bày.*

### **Tại phiên toà**

**\*Nguyên đơn:** Vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện:

- Buộc Công ty TNHH Thương mại và dịch vụ Sơn Lâm thanh toán cho Techcombank tổng số tiền tạm tính đến ngày 19/8/2022 công ty Sơn Lâm còn nợ TechcomBank là 79.759,318.615 (Bảy mươi chín tỷ bảy trăm năm mươi chín triệu ba trăm mười tám ngàn sáu trăm mười lăm) đồng.

- Trường hợp Công ty TNHH Thương mại và dịch vụ Sơn Lâm không thanh toán hoặc không thanh toán đầy đủ nghĩa vụ theo quy định tại các hợp đồng tín dụng, Techcombank có quyền đề nghị cơ quan thi hành án tiến hành kê biên phát mại tài sản bảo đảm của khoản vay để thu hồi nợ, tài sản bảo đảm bao gồm:

+ Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 76 tờ bản đồ số 28 diện tích 577m<sup>2</sup>, hình thức sử dụng riêng, mục đích sử dụng: đất ở, thời hạn sử dụng: lâu dài, tại địa chỉ thôn Tương Chúc, xã Ngũ Hiệp, huyện Thanh Trì, Hà Nội.

+ Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 21 tờ bản đồ số 05 diện tích 569m<sup>2</sup> hình thức sử dụng riêng, mục đích sử dụng: đất ở nông thôn, thời hạn sử dụng: lâu dài và quyền sử dụng thửa đất số 34B, tờ bản đồ số 05 diện tích 33m<sup>2</sup> hình thức sử dụng riêng, mục đích sử dụng: đất ao, thời hạn sử dụng: 15/10/2013 tại địa chỉ thôn Cơ Giáo, xã Hồng Vân, huyện Thường Tín, Hà Nội.

- Toàn bộ số tiền từ việc xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của Công ty TNHH Thương mại và dịch vụ Sơn Lâm đối với Techcombank. Nếu số tiền thu được từ xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì Công ty TNHH Thương mại và dịch vụ Sơn Lâm vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Techcombank..

**\*Bị đơn:** Vắng mặt và có đơn xin được xét xử vắng mặt

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

- Ông Sơn, bà Hương: Đề nghị TechcomBank cho thanh toán 1.500.000.000 (Một tỷ năm trăm triệu) đồng và giải chấp tài sản thế chấp.

- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác không có mặt nên không có lời trình bày tại Tòa án.

**Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Ba Đình phát biểu ý kiến:**

*Thẩm phán đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án.*

*Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng và đầy đủ các quy định của pháp luật trong quá trình xét xử vụ án.*

*Thư ký tòa án đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự trong việc tổng đạt, niêm yết các văn bản của Tòa án, trong quá trình xét xử vụ án.*

*Nguyên đơn đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án.*

*Bị đơn đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án.*

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

- Ông Sơn, bà Hương đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án.

- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác vắng mặt gây khó khăn cho quá trình giải quyết vụ án của Tòa án



### ***Về đường lối giải quyết vụ án:***

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện đòi nợ tiền vay của Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam

2. Buộc Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Sơn Lâm phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam số tiền còn nợ của Hợp đồng cung cấp hạn mức tín dụng số 270711/HĐHMTD/TCB-CBI-SONLAM ngày 27/7/2011 tạm tính đến ngày 19/8/2022 là: 74.099.058.647 (*Bảy mươi tư tỷ không trăm chín mươi chín triệu không trăm năm mươi tám ngàn sáu trăm bốn mươi bảy*) đồng

3. Trường hợp công ty Sơn Lâm không trả số nợ nêu trên thì Techcombank có quyền đề nghị cơ quan thi hành án dân sự xử lý các tài sản thế chấp để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán toàn bộ số nợ nêu trên.

4. Khi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền yêu cầu bàn giao tài sản đảm bảo để thi hành án thì ông Mai Văn Hải ; bà Đàm Thị Sáu; anh Mai Tiến Dũng ; ông Nguyễn Văn Sơn ; bà Nguyễn Thu Hương ; anh Nguyễn Đức Sinh ;chị Nguyễn Thị Linh phải có trách nhiệm tự tìm nơi ở khác. Anh Sinh và chị Linh có trách nhiệm lo nơi ở khác cho cháu Nguyễn Minh Quân

5. Bác các yêu cầu khác của các đương sự.

***Về án phí sơ thẩm:*** Các đương sự phải chịu án phí KDTMST theo quy định của pháp luật

*Các đương sự có quyền kháng cáo bản án.*

***Sau khi xem xét, đánh giá khách quan, toàn diện những tài liệu chứng cứ được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự.***

## **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

### **[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án:**

Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam (Techcombank) được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh với ngành nghề kinh doanh trong lĩnh vực tín dụng, tài chính, tiền tệ.

Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Sơn Lâm ( Công ty Sơn Lâm) có trụ sở: Số 2/4 Đội Nhân, Vĩnh Phúc, Ba Đình, Hà Nội.

Vì vậy TAND Quận Ba Đình thụ lý yêu cầu khởi kiện của Techcombank đối với Công ty Sơn Lâm về việc “*Tranh chấp Hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp*” là đúng quy định tại khoản 1 điều 30, điểm b khoản 1 điều 35; điểm a khoản 1 điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự là đúng thẩm quyền giải quyết vụ án theo lãnh thổ và loại việc.

### **[2] Về quan hệ pháp luật:**

Về quan hệ pháp luật tranh chấp, xác định đây là tranh chấp hợp đồng tín dụng được quy định tại các Điều 463, 466, 468 BLDS năm 2015.

### **[3] Về nội dung vụ án:**

### **[3.1] Đối với hợp đồng tín dụng:**

Ngày 27/07/2011, Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam (Techcombank) và Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Sơn Lâm (Gọi tắt là công ty Sơn Lâm) đã ký Hợp đồng cung cấp hạn mức tín dụng số 270711/HĐHMTD/TCB-CBI-SONLAM.

- Hạn mức tín dụng : 45.000.000.000 ( Bốn mươi lăm tỷ) đồng
- Mục đích vay vốn: Mua sim thẻ điện thoại và vé máy bay.
- Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày 27/7/2011.

Khi ký Hợp đồng tín dụng các bên đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, không có dấu hiệu bị lừa dối, cưỡng ép, kể từ ngày hợp đồng được ký kết đã phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên.

Theo Hợp đồng nói trên, Techcombank đã giải ngân cho công ty Sơn Lâm tổng số tiền là 45.000.000.000 ( Bốn mươi lăm tỷ) đồng theo Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 130 ngày 21/9/2011; Số 132 ngày 26/9/2011; Số 136 ngày 27/9/2011; Số 143 ngày 05/10/2011; Số 158 ngày 18/11/2011; Số 159 ngày 21/11/2011.

Theo thỏa thuận, công ty Sơn Lâm phải trả nợ gốc vay trong thời hạn vay là 12 tháng kể từ ngày giải ngân tuy nhiên công ty Sơn Lâm mới thanh toán được một phần khoản tiền gốc và lãi cho TechcomBank.

Tính đến ngày 19/8/2022 công ty Sơn Lâm còn nợ gốc khoản vay với TechcomBank là: 3.783.437.181 (*Năm tỷ tám trăm bảy mươi bảy triệu*) đồng

Hợp đồng tín dụng nói trên được các bên ký kết hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với pháp luật. công ty Sơn Lâm vi phạm cam kết thanh toán nợ gốc, Techcombank khởi kiện yêu cầu công ty Sơn Lâm thanh toán tiền nợ gốc của Hợp đồng tín dụng hạn mức số: 270711/HĐHMTD/TCB-CBI-SONLAM là 3.783.437.181 (*Năm tỷ tám trăm bảy mươi bảy triệu*) đồng

Hội đồng xét xử thấy rằng: Tại điểm 6.2 và 6.3 - Điều 6 của Hợp đồng tín dụng có quy định lịch trả nợ gốc và lãi song trong quá trình thực hiện hợp đồng, công ty Sơn Lâm đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ là vi phạm các thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng hạn mức đã ký. Do đó, Techcombank yêu cầu công ty Sơn Lâm thanh toán nợ gốc của hợp đồng tín dụng hạn mức đã ký là 3.783.437.181 (*Năm tỷ tám trăm bảy mươi bảy triệu*) đồng là có cơ sở để chấp nhận.

### **[3.2]. Đối với yêu cầu tiền lãi:**

*\* Đối với khoản lãi trong hạn và lãi quá hạn:*

Tại điểm 2.5 Điều 1 Hợp đồng tín dụng có quy định “Lãi suất được xác định theo từng lần giải ngân do hai bên thỏa thuận không thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu được quy định bởi bên A tại từng thời kỳ theo từng đối tượng...”

**Xét**, tại bản tự khai công ty Sơn Lâm đã thừa nhận khoản nợ gốc, khoản nợ lãi đối với TechcomBank nên có cơ sở để Hội đồng xét xử xác định tạm tính đến ngày 19/8/2022 công ty Sơn Lâm còn nợ khoản nợ lãi với TechcomBank là:

- Nợ lãi trong hạn: 1.506.575.191 (*Hai tỷ bốn trăm linh tám triệu hai trăm năm mươi sáu nghìn sáu trăm linh chín*) đồng
- Nợ lãi quá hạn: 68.809.045.825 (*Sáu mươi tám tỷ tám trăm linh chín triệu không trăm bốn mươi lăm ngàn tám trăm hai lăm*) đồng.

*\* Đối với khoản lãi phạt:*

Trong hợp đồng tín dụng hạn mức số: 270711/HĐHMTD/TCB-CBI-SONLAM đã ký giữa Techcombank và công ty Sơn Lâm không có thỏa thuận về lãi phạt.

Hơn nữa, đối với khoản nợ chậm trả công ty Sơn Lâm đã phải chịu lãi suất nợ quá hạn nên yêu cầu công ty Sơn Lâm phải thanh toán khoản lãi phạt là đúng quy định của pháp luật nên HĐXX không có cơ sở để chấp nhận.

Như vậy, tạm tính đến ngày 19/8/2022 công ty Sơn Lâm còn nợ TechcomBank:

- Nợ gốc: 3.783.437.181 (*Năm tỷ tám trăm bảy mươi bảy triệu*) đồng
- Nợ lãi trong hạn : 1.506.575.191 (*Hai tỷ bốn trăm linh tám triệu hai trăm năm mươi sáu nghìn sáu trăm linh chín*) đồng
- Nợ lãi quá hạn: 68.809.045.825 (*Sáu mươi tám tỷ tám trăm linh chín triệu không trăm bốn mươi lăm ngàn tám trăm hai lăm*) đồng

### **[3.3] Đối với hợp đồng thế chấp:**

Đề bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ của công ty Sơn Lâm với TechcomBank, ông công ty Sơn Lâm đã ký các Hợp đồng thế chấp tài sản ,Theo đó, công ty Sơn Lâm đã đồng ý thế chấp cho Techcombank nhà đất tại:

- Quyền sử dụng thửa đất số 114b, tờ bản đồ số 03 diện tích 180m2 mục đích sử dụng: đất ở đô thị, thời hạn sử dụng: Lâu dài, tại địa chỉ tổ 40, cụm 5, phường Xuân La, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD632161, mã số 10103133830, hồ sơ gốc số 1143/2005/QĐ-UB/169/2005 do UBND quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội cấp ngày 06/10/2005 cho Ông Vũ Việt Hồng và bà Nguyễn Thị Mai

- Nhà ở tại địa chỉ số 100B, phố Cửa Bắc, phường Quán Thánh, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội; tổng diện tích sử dụng 59.8m2 diện tích xây dựng 44.5m2, kết cấu nhà: bê tông + xây gạch, số tầng 01 + 02; Và quyền sử dụng thửa đất có diện tích 55.8m2, hình thức sử dụng riêng tại cùng địa chỉ trên theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10101050069, hồ sơ gốc số: 397.2004.QĐUB/215.2004 do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 16/1/2004 cho Ông Khổng Đình Phương và bà Phạm Thị Hòa

- Quyền sử dụng thửa đất số 98, tờ bản đồ số 29 diện tích 195m2 hình thức sử dụng riêng, mục đích sử dụng: đất ở, thời hạn sử dụng: Lâu dài; Và tài sản gắn liền với đất là nhà cấp 4, diện tích xây dựng 195m2 (Gia đình tự khai) tại địa chỉ Thôn Tương Chúc, xã Ngũ Hiệp, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 455632 số vào số cấp GCN 1761/00461/2005/QĐ-UB do UBND huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội cấp ngày 23/11/2005 cho Ông Mai Văn Hải và Đỗ Thị Thu Huyền

- Quyền sử dụng thửa đất số 76, tờ bản đồ số 28 diện tích 577m<sup>2</sup> hình thức sử dụng riêng, mục đích sử dụng: đất ở, thời hạn sử dụng: Lâu dài; Và tài sản gắn liền với đất là nhà cấp 4, diện tích xây dựng 150m<sup>2</sup> (Gia đình tự khai) tại địa chỉ Thôn Tương Chúc, xã Ngũ Hiệp, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 455630, MS: 0, số vào sổ cấp GCN 1761/00459/2005/QĐ-UB do UBND huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội cấp ngày 23/11/2005 đăng ký sang tên cho ông Mai Văn Hai ngày 19/3/2010 tại Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội

- Quyền sử dụng thửa đất số 11(2), tờ bản đồ số 15 diện tích 180m<sup>2</sup> hình thức sử dụng riêng, mục đích sử dụng: 100m<sup>2</sup> đất ở, 80m<sup>2</sup> đất vườn, thời hạn sử dụng: lâu dài; Và tài sản gắn liền với đất là nhà cấp 4, loại 3, DTXD 30m<sup>2</sup> cùng có địa chỉ tại Thôn Tăng My, xã Nam Hồng, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 920846, MS 1011713 số vào sổ cấp GCN 322/2600/QĐ-UBND do UBND huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội cấp ngày 16/11/2009, đăng ký sang tên cho bà Nguyễn Thu Thủy ngày 20/7/2011 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội

- Quyền sử dụng thửa đất số 73 tờ bản đồ số 5 diện tích 221m<sup>2</sup> hình thức sử dụng riêng, mục đích sử dụng: đất ở nông thôn, thời hạn sử dụng: lâu dài, tại địa chỉ Thôn Du Nội, xã Mai Lâm, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC334797, mã vạch 5201000000478 số vào sổ cấp GCN CH.00476.2010/3801.QĐ.UBND.2010 do UBND huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội cấp ngày 06/9/2010, đăng ký sang tên cho bà Nguyễn Thu Thủy ngày 21/7/2011 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội.

- Quyền sử dụng thửa đất số 44-1 tờ bản đồ số 6H-II-27 diện tích 38.62m<sup>2</sup> hình thức sử dụng riêng, mục đích sử dụng: đất ở đô thị, thời hạn sử dụng: lâu dài; Và tài sản gắn liền với đất là nhà ở 01 tầng, diện tích xây dựng 38.62m<sup>2</sup> (chưa công nhận quyền sở hữu nhà ở) cùng có địa chỉ tại số 7 phố Thẻ Giao, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK027854, số vào sổ cấp GCN 14.LĐH.2007/205. QĐ.UB.2007 do UBND quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội cấp ngày 27/8/2007, đăng ký sang tên cho bà Nguyễn Thu Thủy ngày 23/3/2009 tại phòng Tài nguyên và Môi trường quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.

- Quyền sử dụng thửa đất số 21, tờ bản đồ số 05 diện tích 569m<sup>2</sup> hình thức sử dụng riêng, mục đích sử dụng: đất ở nông thôn, thời hạn sử dụng: Lâu dài; và Quyền sử dụng thửa đất số 34B, tờ bản đồ số 05 diện tích 33m<sup>2</sup> hình thức sử dụng riêng, mục đích sử dụng: đất ao, thời hạn sử dụng: 15/10/2013 tại địa chỉ Thôn Cơ Giáo, xã Hồng Vân, huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 991044 số vào sổ cấp GCN 000182/HV do UBND huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội cấp ngày 01/7/2011 cho ông Nguyễn Văn Sơn

Quá trình thanh toán nợ với Techcombank, công ty Sơn Lâm đã tắt toán các khoản vay liên quan đến các tài sản thế chấp tại:

- Quyền sử dụng thửa đất số 114b, tờ bản đồ số 03 diện tích 180m<sup>2</sup> mục đích sử dụng: đất ở đô thị, thời hạn sử dụng: Lâu dài, tại địa chỉ tổ 40, cụm 5,

phường Xuân La, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD632161, mã số 10103133830, hồ sơ gốc số 1143/2005/QĐ-UB/169/2005 do UBND quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội cấp ngày 06/10/2005 cho Ông Vũ Việt Hồng và bà Nguyễn Thị Mai

- Nhà ở tại địa chỉ số 100B, phố Cửa Bắc, phường Quán Thánh, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội; tổng diện tích sử dụng 59.8m<sup>2</sup> diện tích xây dựng 44.5m<sup>2</sup>, kết cấu nhà: bê tông + xây gạch, số tầng 01 + 02; Và quyền sử dụng thửa đất có diện tích 55.8m<sup>2</sup>, hình thức sử dụng riêng tại cùng địa chỉ trên theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10101050069, hồ sơ gốc số: 397.2004.QĐUB/215.2004 do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 16/1/2004 cho Ông Khổng Đình Phương và bà Phạm Thị Hòa

- Quyền sử dụng tại địa chỉ Thôn Tương Chúc, xã Ngũ Hiệp, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 455632 số vào sổ cấp GCN 1761/00461/2005/QĐ-UB do UBND huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội cấp ngày 23/11/2005 cho Ông Mai Văn Hải và Đỗ Thị Thu Huyền

- Quyền sử dụng thửa đất có địa chỉ tại Thôn Tăng My, xã Nam Hồng, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 920846, MS 1011713 số vào sổ cấp GCN 322/2600/QĐ-UBND do UBND huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội cấp ngày 16/11/2009, đăng ký sang tên cho bà Nguyễn Thu Thủy ngày 20/7/2011 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội

- Quyền sử dụng thửa đất tại địa chỉ Thôn Du Nội, xã Mai Lâm, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC334797, mã vạch 5201000000478 số vào sổ cấp GCN CH.00476.2010/3801.QĐ.UBND.2010 do UBND huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội cấp ngày 06/9/2010, đăng ký sang tên cho bà Nguyễn Thu Thủy ngày 21/7/2011 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội.

- Quyền sử dụng thửa đất tại số 7 phố Thề Giao, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK027854, số vào sổ cấp GCN 14.LĐH.2007/205. QĐ.UB.2007 do UBND quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội cấp ngày 27/8/2007, đăng ký sang tên cho bà Nguyễn Thu Thủy ngày 23/3/2009 tại phòng Tài nguyên và Môi trường quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.

Chỉ còn Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số công chứng 2707.2010/HĐTC-TCB ngày 16/6/2010 đối với sản thế chấp là : Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 76, tờ bản đồ số 28 tại địa chỉ: Thôn Tương Chúc, xã Ngũ Hiệp, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 455630, MS 0, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất: 1761/00459/2005/QĐ-UB do UBND huyện Thanh Trì, TP. Hà Nội cấp ngày 23/11/2005 cho bà Đàm Thị Sáu. Ngày 19/3/2010 sang tên cho ông Mai Văn Hải và Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba s Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 21, tờ bản đồ số 05 và quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 34B, tờ bản đồ số 05 tại địa chỉ thôn Cơ Giáo, xã Hồng Vân, huyện Thường Tín, TP. Hà Nội. Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 991044, Sổ vào sổ cấp GCN: 000182/HV do UBND huyện Thường Tín, TP. Hà Nội cấp ngày 01/7/2011 cho ông Nguyễn Văn Sơn.

Cả 2 tài sản bảo đảm này được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật tại Văn phòng đăng ký đất và nhà UBND huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội và Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Huyện Thường Tín là đúng với các quy định tại nghị định số 163/2006/NĐ-CP của Chính phủ về giao dịch đảm bảo phù hợp với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án trong quá trình giải quyết vụ án..

**Xét**, khi các bên ký các hợp đồng thế chấp nói trên đều có đủ năng lực hành vi dân sự, điều tự nguyện không bị cưỡng ép, nội dung giao dịch không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội, được ký kết tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Do đó, có cơ sở khẳng định các Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền trên đất nêu trên là tự nguyện, theo trình tự thủ tục, phù hợp với quy định của pháp luật. Vì vậy các bên có trách nhiệm nghĩa vụ tiếp tục thực hiện, tiếp tục duy trì tài sản thế chấp để đảm bảo thi hành án.

**[4]** Từ những nhận định nêu trên, có đủ cơ sở chấp nhận một phần đơn khởi kiện của Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam đối với công ty Sơn Lâm

Công ty Sơn Lâm phải thanh toán trả nợ cho TechcomBank tạm tính đến ngày 19/8/2022 là: 74.099.058.647 (*Bảy mươi tư tỷ không trăm chín mươi chín triệu không trăm năm mươi tám ngàn sáu trăm bốn mươi bảy*) đồng. Trong đó:

- *Nợ gốc là : 3.783.437.181 (Năm tỷ tám trăm bảy mươi bảy triệu) đồng*
- *Nợ lãi trong hạn là: 1.506.575.191 (Hai tỷ bốn trăm linh tám triệu hai trăm năm mươi sáu nghìn sáu trăm linh chín) đồng*
- *Nợ lãi quá hạn: 68.809.045.825 ( Sáu mươi tám tỷ tám trăm linh chín triệu không trăm bốn mươi lăm ngàn tám trăm hai lăm) đồng*

Trường hợp công ty Sơn Lâm không trả số nợ nêu trên thì TechcomBank có quyền đề nghị cơ quan thi hành án dân sự xử lý các tài sản thế chấp theo các Hợp đồng thế chấp và theo quy định của pháp luật để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán toàn bộ số nợ nêu trên.

Trường hợp giá trị tài sản thế chấp không đủ để thanh toán cho khoản vay thì công ty Sơn Lâm còn phải tiếp tục thanh toán số nợ còn lại.

Công ty Sơn Lâm còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi đối với khoản tiền nợ gốc cho đến khi thanh toán hết nợ theo mức lãi suất mà hai bên thỏa thuận tại các hợp đồng tín dụng đã ký.

Khi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền yêu cầu bàn giao tài sản đảm bảo để thi hành án thì ông Mai Văn Hải; bà Đàm Thị Sáu; anh Mai Tiến Dũng ; ông Nguyễn Văn Sơn; bà Nguyễn Thu Hương ; anh Nguyễn Đức Sinh; chị Nguyễn Thị Linh phải có trách nhiệm tự tìm nơi ở khác. Anh Sinh và chị Linh có trách nhiệm lo nơi ở khác cho cháu Nguyễn Minh Quân

**[5] Về án phí:** Công ty Sơn Lâm phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Nguyên đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận

Bác các yêu cầu khác của các đương sự.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

### **QUYẾT ĐỊNH:**

#### ***Áp dụng:***

- Căn cứ Điều 299, 317, 318, 319, 323, 463, 466, 468 - BLDS 2015;
- Điều 91, khoản 2 Điều 95, khoản 3 Điều 98 - Luật các tổ chức tín dụng 2010
- Điều 5, khoản 1 điều 30 ; b khoản 1 điều 35 điểm a khoản 1 điều 39; điều 271, điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự - Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch đảm bảo;
- Pháp lệnh án phí lệ phí Tòa án số 10/2009/UBTVQH khóa 12 ngày 27/2/2009 về án phí;
- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án và điểm d mục 1.4 – Danh mục án phí, lệ phí ban hành kèm theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14;

#### ***Xử:***

**1.** Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện đòi nợ tiền vay của Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam đối với Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Sơn Lâm.

**2.** Không chấp nhận yêu cầu buộc Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Sơn Lâm phải thanh toán lãi phạt của Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam

**3.** Buộc Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Sơn Lâm phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam số tiền còn nợ của Hợp đồng cung cấp hạn mức tín dụng số 270711/HĐHMTD/TCB-CBI-SONLAM ngày 27/7/2011 tạm tính đến ngày 19/8/2022 là : 74.099.058.647 ( *Bảy mươi tư tỷ không trăm chín mươi chín triệu không trăm năm mươi tám ngàn sáu trăm bốn mươi bảy*) đồng. Trong đó:

- Nợ gốc là : 3.783.437.181 ( *Năm tỷ tám trăm bảy mươi bảy triệu*) đồng
- Nợ lãi trong hạn là : 1.506.575.191 ( *Hai tỷ bốn trăm linh tám triệu hai trăm năm mươi sáu nghìn sáu trăm linh chín*) đồng
- Nợ lãi quá hạn: 68.809.045.825 ( *Sáu mươi tám tỷ tám trăm linh chín triệu không trăm bốn mươi lăm ngàn tám trăm hai lăm*) đồng

**4.** Trường hợp công ty Sơn Lâm không trả số nợ nêu trên thì TechcomBank có quyền đề nghị cơ quan thi hành án dân sự xử lý các tài sản thế chấp theo các Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số công chứng 2707.2010/HĐTC-TCB ngày 16/6/2010 đối với sản thế chấp là : Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 76, tờ bản đồ số 28 tại địa chỉ: Thôn Tượng Chúc, xã Ngũ Hiệp, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 455630, MS 0, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất: 1761/00459/2005/QĐ-UB do UBND huyện Thanh Trì, TP. Hà Nội cấp ngày 23/11/2005 cho bà Đàm Thị Sáu. Ngày 19/3/2010 sang tên cho ông Mai Văn Hải và Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba s Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 21, tờ bản đồ số 05 và quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 34B, tờ bản đồ số 05 tại địa chỉ thôn Cơ Giáo, xã Hồng Vân, huyện Thường Tín, TP. Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 991044, Số vào sổ cấp GCN: 000182/HV do UBND huyện Thường Tín, TP. Hà Nội cấp ngày 01/7/2011 cho ông Nguyễn Văn Sơn và theo quy định của pháp luật để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán toàn bộ số nợ nêu trên.

Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam tiếp tục quản lý hồ sơ tài sản thế chấp của ông Nguyễn Văn Sơn và ông Mai Văn Hải để đảm bảo cho việc thi hành án.

Trường hợp giá trị tài sản thế chấp không đủ để thanh toán cho khoản vay thì công ty Sơn Lâm còn phải tiếp tục thanh toán số nợ còn lại.

Công ty Sơn Lâm còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi đối với khoản tiền nợ gốc cho đến khi thanh toán hết nợ theo mức lãi suất mà hai bên thỏa thuận tại các hợp đồng tín dụng đã ký.

**5.** Khi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền yêu cầu bàn giao tài sản đảm bảo để thi hành án thì ông Mai Văn Hải ; bà Đàm Thị Sáu; anh Mai Tiến Dũng ; ông Nguyễn Văn Sơn ; bà Nguyễn Thu Hương ; anh Nguyễn Đức Sinh ;chị Nguyễn Thị Linh phải có trách nhiệm tự tìm nơi ở khác. Anh Sinh và chị Linh có trách nhiệm lo nơi ở khác cho cháu Nguyễn Minh Quân

**6.** Bác các yêu cầu khác của các đương sự.

**7. Về án phí sơ thẩm:**

- Công ty Sơn Lâm phải nộp 182.099.059 (*Một trăm tám mươi hai triệu không trăm chín chín ngàn không trăm năm chín*) đồng án phí KDTM sơ thẩm

- TechcomBank phải nộp 113.660.260 (*Một trăm mười ba triệu sáu trăm sáu mươi ngàn hai trăm sáu mươi*) đồng án phí KDTM sơ thẩm.

Xác nhận TechcomBank đã nộp số tiền tạm ứng án phí 92.500.000 (*Chín mươi hai triệu năm trăm ngàn* ) đồng đã nộp theo biên lai số AA/20207/0005525 ngày 4/06/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Ba Đình, thành phố Hà Nội. TechcomBank còn phải nộp 21.160.260 (*Hai mươi một triệu một trăm sáu mươi ngàn hai trăm sáu mươi*) đồng.



**8.** Kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử sơ thẩm, công ty Sơn Lâm còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi đối với khoản tiền nợ gốc cho đến khi thanh toán hết nợ theo mức lãi suất mà hai bên thỏa thuận tại các hợp đồng tín dụng đã ký.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật 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, 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 đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ; ông Nguyễn Văn Sơn ; bà Nguyễn Thu Hương có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Công ty Sơn Lâm, ông Mai Văn Hải; bà Đàm Thị Sáu; anh Mai Tiến Dũng; anh Nguyễn Đức Sinh; chị Nguyễn Thị Linh; cháu Nguyễn Minh Quân do anh Nguyễn Đức Sinh, chị Nguyễn Thị Linh - đại diện theo pháp luật vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được tổng đạt bản án.

**Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- VKSND Quận Ba Đình;
- TAND TP Hà Nội;
- VKSND TP Hà Nội;
- THADS Quận Ba Đình;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

**Đặng Quỳnh Chi**