

**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: **07/2022/KDTM-ST**

Ngày: 24/01/2022

V/v tranh chấp Hợp đồng tín dụng,

Hợp đồng thế chấp

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

Với Hội đồng xét xử gồm có:

Chủ tọa phiên tòa - Thẩm phán: Bà **Nguyễn Hoài Phương**

Hội thẩm nhân dân: Ông **Nguyễn Hà** và Ông **Phạm Bá Xuân**

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

Thị Thanh Thủy - Kiểm sát viên

Thư ký phiên tòa: Ông **Phạm Quang Huy** - Thư ký Tòa án.

Trong ngày 24 tháng 01 năm 2022, tại Trụ sở Tòa án nhân dân quận Ba Đình xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 37/2021/KDTM-ST ngày 04/05/2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 430/2021/QĐXXST - KDTM ngày 17/12/2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 06/2022/QĐST - KDTM ngày 10/01/2022, giữa:

* Nguyên đơn: **Ngân hàng TMCP B (B)**. Trụ sở: Tháp **B**, số 194 TQK, phường LTT, quận HK, thành phố Hà Nội. Đại diện theo pháp luật: Ông T - Chủ tịch Hội đồng quản trị. Đại diện theo ủy quyền: Ông Vũ Hoàng D - Giám đốc Ngân hàng TMCP **B** (theo Quyết định ủy quyền tham gia tố tụng số 963/QĐ-B ngày 25/10/2021).

Ông Vũ Hoàng D ủy quyền tham gia tố tụng cho:

1. Ông Trịnh Tuấn H - Chức vụ: Phó Giám đốc Ngân hàng TMCP **B** - Chi nhánh TH.

2. Ông Nguyễn Văn L - Chức vụ: Trưởng Phòng KHDN2 Ngân hàng TMCP **B** - Chi nhánh TH.

3. Ông Nguyễn Duy Đ - Chức vụ: Phó trưởng Phòng KHDN2 Ngân hàng TMCP **B** - Chi nhánh TH.

(Theo Quyết định ủy quyền tham gia tố tụng số 03/QĐ-UQ.KHDN2 ngày 22/04/2021).

(Ông L, ông Đ có mặt)

* Bị đơn: **Công ty Cổ phần N**. Trụ sở: Đường NTT, phường NX, thành phố BN, tỉnh BN. Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thanh T - Tổng Giám đốc.

(Ông T vắng mặt)

* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Thanh T, sinh năm 1959;

2. Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1983;

3. Cháu Nguyễn Thị Thanh P, sinh ngày: 04/03/2006.

Ông T và bà D là người đại diện hợp pháp của cháu Thanh P.

Ông T, bà D và cháu P cùng có hộ khẩu thường trú và ở tại: đường NTT, phường NX, thành phố BN, tỉnh BN.

(Ông T, bà D vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 22/04/2021 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án – nguyên đơn: Ngân hàng TMCP **B** (gọi tắt Ngân hàng **B**) trình bày:

Công ty Cổ phần N (gọi tắt là Công ty N) vay vốn tại Ngân hàng TMCP **B** - Chi nhánh TH theo các Hợp đồng tín dụng cụ thể như sau:

Hợp đồng tín dụng số 02/2017/10025813/HĐTD ký ngày 28/09/2017: Số tiền vay: 60.000.000.000 VNĐ. Mục đích vay: Đầu tư Dự án “Trung tâm dịch vụ và khách sạn N – Công trình: Khách sạn cao cấp” theo Giấy phép xây dựng số 09/GPXD-SXD do Sở Xây dựng – Ủy ban nhân dân Tỉnh BN cấp ngày 22/01/2014, tại địa chỉ: đường NTT, phường NX, thành phố BN, tỉnh BN do Công ty TNHH XD và Thương mại N làm chủ đầu tư (sau đây gọi là “Dự án”). Thời hạn vay: 07 năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên của Dự án. Thời hạn rút vốn của Hợp đồng: Vốn vay được rút một (01) lần hoặc nhiều lần nhưng tối đa không quá 02 năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất cho vay: Lãi suất cho vay trong hạn được xác định theo công thức: Lãi suất cho vay bằng (=) lãi suất tiền gửi tiết kiệm dân cư VND thông thường lãi trả sau kỳ hạn 12 tháng cộng (+) biên độ tối thiểu 3,5%/năm, nhưng mọi trường hợp không thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu và cao hơn lãi suất cho vay tối đa theo quy định. Lãi suất cho vay trong hạn được định kỳ điều chỉnh 06 tháng/lần vào ngày mùng 01 dương lịch của tháng đầu tiên của kỳ điều chỉnh lãi suất.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng số 02/2017/10025813/HĐTD ký ngày 28/09/2017: Ngân hàng **B** - Chi nhánh TH đã giải ngân cho Công ty Cổ phần N số tiền 60.000.000.000 đồng (Sáu mươi triệu đồng) theo các Bảng kê rút vốn số hiệu tài khoản tiền vay 21282000115369.

Cụ thể:

STT	Ngày giải ngân	Số tiền gốc giải ngân (VNĐ)	Lãi suất/năm	Lãi suất nợ quá hạn	Chứng từ nhận nợ	Người ký
1	05/10/2017	13.500.938.200	10,4%	150% lãi suất trong hạn	Bảng kê rút vốn	Ông Nguyễn Thanh T
2	08/11/2017	15.961.140.000	10,4%	150% lãi suất trong hạn	Bảng kê rút vốn	Ông Nguyễn Thanh T
3	30/11/2017	9.190.799.813	10,4%	150% lãi suất trong hạn	Bảng kê rút	Ông Nguyễn

					vốn	Thanh T
4	12/12/2017	5.037.352.320	10,4%	150% lãi suất trong hạn	Bảng kê rút vốn	Ông Nguyễn Thanh T
5	15/01/2018	9.441.554.056	10,4%	150% lãi suất trong hạn	Bảng kê rút vốn	Ông Nguyễn Thanh T
6	27/03/2018	2.330.552.000	10,4%	150% lãi suất trong hạn	Bảng kê rút vốn	Ông Nguyễn Thanh T
7	16/04/2018	1.147.487.954	10,4%	150% lãi suất trong hạn	Bảng kê rút vốn	Ông Nguyễn Thanh T
8	22/05/2018	522.332.529	10,4%	150% lãi suất trong hạn	Bảng kê rút vốn	Ông Nguyễn Thanh T
9	08/06/2018	649.760.249	10,4%	150% lãi suất trong hạn	Bảng kê rút vốn	Ông Nguyễn Thanh T
10	22/06/2018	334.834.080	10,4%	150% lãi suất trong hạn	Bảng kê rút vốn	Ông Nguyễn Thanh T
11	22/06/2018	300.000.000	10,4%	150% lãi suất trong hạn	Bảng kê rút vốn	Ông Nguyễn Thanh T
12	26/06/2018	500.000.000	10,4%	150% lãi suất trong hạn	Bảng kê rút vốn	Ông Nguyễn Thanh T
13	04/07/2018	1.083.248.799	10,4%	150% lãi suất trong hạn	Bảng kê rút vốn	Ông Nguyễn Thanh T
Tổng		60.000.000.000				

Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2019/10025813/HĐTD ký ngày 14/03/2019: Hạn mức tín dụng: 35.000.000.000 VNĐ:Thời hạn cấp hạn mức: kể từ ngày ký Hợp đồng đến hết ngày 14/03/2020. Lãi suất cho vay: Được xác định trong từng Hợp đồng tín dụng cụ thể. Mục đích vay vốn: Bỏ sung vốn lưu động/bảo lãnh/ mở LC.

Quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2019/10025813/HĐTD ký ngày 14/03/2019, Ngân hàng **B** - Chi nhánh TH đã giải ngân cho Công ty N theo 22 khế ước nhận nợ với tổng số tiền gốc vay là 34.558.091.707 VND,

Chi tiết như sau:

STT	Ngày giải ngân	Ngày đến hạn	Số tiền gốc giải ngân (VND)	Lãi suất/năm	Lãi suất nợ quá hạn	Chứng từ nhận nợ	Người ký
1	15/03/2019	15/12/2019	5.613.047.000	9,5%	150% lãi suất trong hạn	Hợp đồng tín dụng cụ thể	Ông Nguyễn Thanh T
2	19/03/2019	19/12/2019	3.106.761.350	9,5%	150% lãi suất trong hạn	Hợp đồng tín dụng cụ thể	Ông Nguyễn Thanh T
3	20/03/2019	20/12/2019	3.302.478.080	9,5%	150% lãi suất trong hạn	Hợp đồng tín dụng cụ thể	Ông Nguyễn Thanh T
4	20/03/2019	20/12/2019	1.001.148.000	9,5%	150% lãi suất trong hạn	Hợp đồng tín dụng cụ thể	Ông Nguyễn Thanh T
5	20/03/2019	20/12/2019	1.705.542.500	9,5%	150% lãi suất trong hạn	Hợp đồng tín dụng cụ thể	Ông Nguyễn Thanh T
6	22/03/2019	23/12/2019	1.108.140.000	9,5%	150% lãi suất trong hạn	Hợp đồng tín dụng cụ thể	Ông Nguyễn Thanh T
7	25/03/2019	25/12/2019	1.815.275.000	9,5%	150% lãi suất trong hạn	Hợp đồng tín dụng cụ thể	Ông Nguyễn Thanh T
8	26/03/2019	26/12/2019	1.703.790.000	9,5%	150% lãi suất trong hạn	Hợp đồng tín dụng cụ thể	Ông Nguyễn Thanh T
9	27/03/2019	27/12/2019	1.005.686.880	9,5%	150% lãi suất trong hạn	Hợp đồng tín dụng cụ thể	Ông Nguyễn Thanh T
10	27/03/2019	27/12/2019	1.004.126.420	9,5%	150% lãi suất trong hạn	Hợp đồng tín dụng cụ thể	Ông Nguyễn Thanh T
11	28/03/2019	30/12/2019	992.849.440	9,5%	150% lãi suất trong hạn	Hợp đồng tín dụng cụ thể	Ông Nguyễn Thanh T
12	28/03/2019	30/12/2019	892.936.000	9,5%	150% lãi suất trong hạn	Hợp đồng tín dụng cụ thể	Ông Nguyễn Thanh T
13	29/03/2019	30/12/2019	926.797.300	9,5%	150% lãi suất trong hạn	Hợp đồng tín dụng cụ thể	Ông Nguyễn Thanh T

14	29/03/2019	30/12/2019	873.598.000	9,5%	150% lãi suất trong hạn	Hợp đồng tín dụng cụ thể	Ông Nguyễn Thanh T
15	01/04/2019	02/01/2020	1.000.120.000	9,5%	150% lãi suất trong hạn	Hợp đồng tín dụng cụ thể	Ông Nguyễn Thanh T
16	02/04/2019	02/01/2020	1.507.044.000	9,5%	150% lãi suất trong hạn	Hợp đồng tín dụng cụ thể	Ông Nguyễn Thanh T
17	03/04/2019	03/01/2020	1.076.647.077	9,5%	150% lãi suất trong hạn	Hợp đồng tín dụng cụ thể	Ông Nguyễn Thanh T
18	04/04/2019	06/01/2020	2.205.258.660	9,5%	150% lãi suất trong hạn	Hợp đồng tín dụng cụ thể	Ông Nguyễn Thanh T
19	04/04/2019	06/01/2020	500.808.000	9,5%	150% lãi suất trong hạn	Hợp đồng tín dụng cụ thể	Ông Nguyễn Thanh T
20	05/04/2019	06/01/2020	1.000.960.000	9,5%	150% lãi suất trong hạn	Hợp đồng tín dụng cụ thể	Ông Nguyễn Thanh T
21	05/04/2019	06/01/2020	999.488.000	9,5%	150% lãi suất trong hạn	Hợp đồng tín dụng cụ thể	Ông Nguyễn Thanh T
22	08/05/2019	10/02/2020	1.215.590.000	9,5%	150% lãi suất trong hạn	Hợp đồng tín dụng cụ thể	Ông Nguyễn Thanh T
Tổng			34.558.091.707				

* Các tài sản thế chấp bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ theo các Hợp đồng tín dụng nêu trên cụ thể như sau:

- Tài sản thế chấp là toàn bộ tài sản hình thành từ vốn vay Ngân hàng và vốn tự có của Công ty Cổ phần N thuộc Dự án “Trung tâm dịch vụ và khách sạn N – Công trình: Khách sạn cao cấp”.

Công ty Cổ phần N đã thế chấp cho **B** – Chi nhánh TH tài sản là Toàn bộ tài sản hình thành từ vốn vay Ngân hàng và vốn tự có của Công ty Cổ phần N thuộc Dự án “Trung tâm dịch vụ và khách sạn N – Công trình: Khách sạn cao cấp” theo Giấy phép xây dựng số 09/GPXD-SXD do Sở Xây dựng – UBND Tỉnh BN cấp ngày 22/01/2014, tại địa chỉ: đường NTT, phường NX, thành phố BN, tỉnh BN, theo Hợp đồng tín dụng số 02/2017/10025813/HĐTD ngày 28/09/2017. Việc thế chấp được thực hiện bằng Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong T lai ngày 28/09/2017 và đã được đăng ký biện pháp bảo đảm theo Giấy chứng nhận đăng ký biện pháp bảo đảm, hợp đồng, thông báo việc kê biên tài sản thi hành án ngày 03/10/2017.

- Toàn bộ khối tài sản gắn liền với thửa đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 186893, Sổ vào sổ cấp GCN: CT11427.

Công ty Cổ phần N đã thế chấp cho **B** – Chi nhánh TH tài sản là toàn bộ khối tài sản gắn liền với đất,

Cụ thể như sau:

Hạng mục công trình	Diện tích xây dựng (m ²)	Diện tích sàn (m ²) hoặc công suất	Hình thức sở hữu	Cấp công trình	Thời hạn sở hữu
1. Nhà khách sạn	430,0	2.150,0	Sở hữu riêng	III	-/-
2. Nhà hàng và dịch vụ vui chơi giải trí	432,0	2.736,0	Sở hữu riêng	-/-	-/-

Toàn bộ khối tài sản gắn liền với đất nêu trên gắn liền với thửa đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 186893, Sổ vào sổ cấp GCN: CT11427, do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh BN cấp ngày 09/06/2017.

Cụ thể như sau:

Thửa đất: a, Thửa đất số: 36, tờ bản đồ số: 31.

b, Địa chỉ: Phường Kinh Bắc, thành phố BN, tỉnh BN

c, Diện tích: 3.272,7 m², (Bằng chữ: Ba nghìn hai trăm bảy mươi hai phẩy bảy mét vuông./.)

d, Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng

e, Mục đích sử dụng: Đất thương mại, dịch vụ (Xây dựng trung tâm dịch vụ thương mại tổng hợp)

f, Thời hạn sử dụng đất: Đến ngày 15/5/2059

g, Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm.

Nhà ở: -/-

Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-

Cây lâu năm: -/-

Ghi chú: -/-

Việc thế chấp được thực hiện bằng Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2017/10025813/HĐBĐ, số công chứng 4848.2017/HĐTC ngày 01/09/2017 được Văn phòng công chứng A7 – tỉnh BN công chứng cùng ngày và đã được đăng ký thế chấp ngày 01/09/2017 tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh BN.

* Quá trình trả nợ vay:

- Đối với nợ gốc theo Hợp đồng tín dụng số 02/2017/10025813/HĐTD ký ngày 28/09/2017, Công ty Cổ phần N chỉ trả được tổng số tiền nợ gốc là 1.928.705.456 VND,

Cụ thể:

Kỳ trả nợ	Ngày trả nợ theo lịch	Số tiền trả gốc theo lịch trả nợ (VND)	Số tiền thực tế Công ty N trả (VND)	Ngày trả nợ thực tế	Ghi chú
Kỳ 1	25/01/2019	482.176.364	482.176.364	01/02/2019	Quá hạn 7 ngày
Kỳ 2	25/04/2019	482.176.364	482.176.364	02/05/2019	Quá hạn 7 ngày
Kỳ 3	25/07/2019	482.176.364	357.000.000	25/07/2019	
			125.176.364	26/07/2019	Quá hạn 1 ngày
Kỳ 4	25/10/2019	482.176.364	122.176.364	28/10/2019	Quá hạn 3 ngày
			360.000.000	29/10/2019	Quá hạn 4 ngày
Tổng		1.928.705.456	1.928.705.456		

Đối với các kỳ trả nợ tiếp theo, Công ty Cổ phần Tập Đoàn N không thực hiện trả nợ gốc Ngân hàng B - Chi nhánh TH, mà đề nghị Ngân hàng B thực hiện cơ cấu lại thời hạn trả nợ.

- Đối với nợ gốc theo Hợp đồng tín dụng số 01/2019/10025813/HĐTD ký ngày 14/03/2019, Công ty Cổ phần Tập Đoàn N không thực hiện trả nợ gốc B TH khi đến hạn, mà đề nghị Ngân hàng B thực hiện cơ cấu lại thời hạn trả nợ.

- Đối với nợ lãi của cả 2 Hợp đồng tín dụng, Công ty cổ phần Tập Đoàn N không thực hiện trả nợ lãi từ năm 2020, Công ty N đề nghị Ngân hàng **B** thực hiện cơ cấu nợ lãi.

* Thời điểm cuối năm 2019, đầu năm 2020, Công ty cổ phần Tập Đoàn N gặp khó khăn về tài chính và đề nghị Ngân hàng **B** - Chi nhánh TH xem xét cơ cấu thời hạn trả nợ. Trên cơ sở đề nghị của khách hàng và các hồ sơ, căn cứ kèm theo, Ngân hàng **B** - Chi nhánh TH đã có nhiều biện pháp để hỗ trợ Công ty như thực hiện cơ cấu thời hạn trả nợ của các khế ước vay, không áp dụng lãi suất quá hạn, ... để giảm áp lực tài chính, tạo điều kiện để doanh nghiệp thu hồi công nợ trả nợ ngân hàng, cụ thể:

- Đối với Hợp đồng tín dụng số 02/2017/10025813/HĐTD ký ngày 28/09/2017, khách hàng đã 02 lần đề nghị Ngân hàng **B** - Chi nhánh TH thực hiện cơ cấu như sau (lãi vay được cơ cấu đến hạn cùng ngày trả nợ gốc);

- Đối với Hợp đồng tín dụng số 01/2019/10025813/HĐTD ngày 14/03/2019, khách hàng đã 03 lần đề nghị Ngân hàng **B** - Chi nhánh TH thực hiện cơ cấu như sau (lãi vay được cơ cấu đến hạn cùng ngày trả nợ gốc);

Tuy nhiên, sau khi được cơ cấu nợ, Công ty N vẫn không thực hiện đúng các cam kết trả nợ với Ngân hàng.

Ngân hàng **B** - Chi nhánh TH đã chuyển sang nợ quá hạn và nhiều lần thông báo, làm việc với Công ty N về việc trả nợ, Công ty cũng đã đưa ra nhiều cam kết trả nợ, cam kết bàn giao tài sản để xử lý thu hồi nợ, tuy nhiên đều không thực hiện;

Tính đến hết ngày 04/05/2021, Công ty Cổ phần N còn nợ **B** số tiền như sau:

- Nợ gốc	:	92.629.386.251	Đồng
- Nợ lãi	:	12.214.044.294	Đồng
- Nợ lãi quá hạn	:	148.694.372	Đồng
Tổng	:	104.992.124.920	Đồng

Ngân hàng **B** đề nghị Quý Tòa xét xử:

1. Buộc Công ty Cổ phần N thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho **B** theo Hợp đồng tín dụng số 02/2017/10025813/HĐTD ký ngày 28/09/2017 và Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2019/10025813/HĐTD ký ngày 14/03/2019. Tổng số tiền tính đến hết ngày 04/05/2021 tổng cộng là **104.992.124.920 VNĐ** (Bằng chữ : Một trăm linh tư tỷ, chín trăm chín mươi hai triệu, một trăm hai mươi tư nghìn, chín trăm hai mươi đồng./.) (trong đó: nợ gốc là 92.629.386.251 VNĐ, nợ lãi là: 12.214.044.294 VNĐ, nợ lãi quá hạn là: 148.694.372 VNĐ), và toàn bộ các khoản lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng nêu trên từ ngày 04/05/2021 cho đến ngày Công ty Cổ phần N thanh toán xong toàn bộ nghĩa vụ trả nợ.

2. Trường hợp Công ty Cổ phần N không thực hiện được nghĩa vụ trả nợ cho **B**, **B** có quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản đã thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong T lai ngày 28/09/2017 và Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2017/10025813/HĐBĐ, số công chứng 4848.2017/HĐTC

ngày 01/09/2017 tại B để trả nợ là: Toàn bộ tài sản hình thành từ vốn vay Ngân hàng và vốn tự có của Công ty Cổ phần N thuộc Dự án “Trung tâm dịch vụ và khách sạn N – Công trình: Khách sạn cao cấp” theo Giấy phép xây dựng số 09/GPXD-SXD do Sở Xây dựng – UBND Tỉnh BN cấp ngày 22/01/2014, tại địa chỉ: đường NTT, phường NX, thành phố BN, tỉnh BN, theo Hợp đồng tín dụng số 02/2017/10025813/HĐTD ngày 28/09/2017.

- Toàn bộ khối tài sản gắn liền với đất, cụ thể như sau:

Hạng mục công trình	Diện tích xây dựng (m ²)	Diện tích sàn (m ²) hoặc công suất	Hình thức sở hữu	Cấp công trình	Thời hạn sở hữu
1. Nhà khách sạn	430,0	2.150,0	Sở hữu riêng	III	-/-
2. Nhà hàng và dịch vụ vui chơi giải trí	432,0	2.736,0	Sở hữu riêng	-/-	-/-

Toàn bộ khối tài sản gắn liền với đất nêu trên gắn liền với thửa đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 186893, Sổ vào sổ cấp GCN: CT11427, do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh BN cấp ngày 09/06/2017.

*** Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn - Công ty cổ phần N không đến Tòa án theo các giấy triệu tập, thông báo phiên họp kiểm tra, việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, thông báo yêu cầu giao nộp văn bản ý kiến, cũng không giao nộp tài liệu, chứng cứ.**

Ngày 07/01/2022, Tòa án nhân dân quận Ba Đình nhận được đơn trình bày và kiến nghị của ông Nguyễn Thanh T - Tổng giám đốc Công ty cổ phần N trình bày: Công ty cổ phần N có vay của Ngân hàng Đầu tư phát triển Việt Nam - Chi Nhánh TH 02 khoản vay cụ thể:

Vay trung hạn 5 năm: dự án tòa khách sạn cao cấp 12 tầng theo bản vẽ thiết kế và giấy phép kinh doanh số 09/GPXD - SXD do Sở Xây dựng tỉnh BN cấp (dự án hình thành trong T lai). Số tiền vay là 60 tỷ thời hạn là 5 năm.

Vay vốn lưu động 35 tỷ. Theo định giá của đơn vị kiểm toán độc lập giá trị đề thế chấp và định giá vay là 2 tòa nhà đã xây dựng xong, không định giá về đất lý do là đất thuê 50 năm trả tiền hàng năm nên không được định giá và thế chấp mà chỉ định giá phần tài sản trên đất là hai tòa nhà: 1 tòa 6 tầng và 1 tòa 7 tầng, theo định giá 2 tòa nhà trên Ngân hàng cho vay 35 tỷ.

Thời gian vay tính năm một trong thời gian vay từ tháng 6 năm 2017 đến tháng 6 năm 2020 do kinh phí khó khăn nên tòa 12 tầng mới xây dựng xong phần thô nên đến nay chưa sử dụng được từ tháng 6 năm 2017 đến tháng 6 năm 2020 công ty N vẫn nộp lãi đầy đủ và đều đặn hàng tháng theo quy định của Ngân hàng và đã trả được 2 kỳ nợ gốc khoảng 4 tỷ đồng. Sau đó do tình hình dịch bệnh Covid 19 ngày càng bùng phát mạnh năm 2020 các ngành nghề không hoạt động được nên không có nguồn thu để trả nợ lãi và gốc của cả phần trung hạn và ngắn hạn.

Thời gian đó theo chủ trương và chính sách của nhà nước và Ngân hàng nhà nước Việt Nam cho phép được khoan nợ và giãn nợ, đến tháng 11 năm 2021 thời

gian tiếp theo được mấy tháng kinh tế chưa được phục hồi thì dịch bệnh Covid 19 lại bùng phát dịch bệnh lần thứ 4, và từ tháng 4 năm 2021 đến nay. Suốt thời gian từ năm 2020 đến nay hầu hết các dịch vụ khách sạn ăn uống đều phải đóng cửa ngừng hoạt động.

Vậy nên Công ty N gặp khó khăn chưa thể có tiền để thanh toán lãi và gốc cho Ngân hàng, theo thông tư số 03 ngày 20/08/2021 của Thống đốc ngân hàng nhà nước Việt Nam được tiếp tục cho gia hạn tín dụng đến tháng 6 năm 2022, thay vì thông tư trước đến tháng 11 năm 2021 nhưng không hiểu vì sao cả nước đang gồng mình chống dịch, Doanh nghiệp chưa thể hoạt động trở lại mà Ngân hàng B - Chi nhánh TH lại khởi kiện Công ty N trong lúc này. Đề nghị Tòa án xem xét xử lý thấu tình đạt lý theo chủ trương chính sách của Đảng và Nhà nước.

*** Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh T, bà Nguyễn Thị D, cháu Nguyễn Thị Thanh Phương(ông T và bà Phương là người đại diện hợp pháp của cháu Thanh Phương) không đến Tòa án theo các giấy triệu tập, thông báo phiên họp kiểm tra, việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, thông báo yêu cầu giao nộp văn bản ý kiến, cũng không giao nộp tài liệu, chứng cứ.**

Tại phiên tòa:

*Đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn - ông Nguyễn Văn L trình bày: Ngân hàng B giữ nguyên quan điểm khởi kiện, yêu cầu bị đơn – Công ty cổ phần N phải thanh toán khoản nợ theo Hợp đồng tín dụng số 02/2017/10025813/HĐTD ngày 28/09/2017; Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng số 01.02/2017/10025813/HĐTD ngày 06/07/2018; Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng số 01-01.02/2017/10025813/HĐTD ngày 16/11/2019; Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng số 02.02/2017/10025813/HĐTD ngày 24/04/2020; Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng số 03.02/2017/10025813/HĐTD ngày 26/10/2020; Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2019/10025813/HĐTD ký ngày 14/03/2019 và các Khế ước nhận nợ là các Bảng kê rút vốn (nhận nợ vay). Tổng số tiền tính đến hết ngày 24/01/2022 là **110.699.638.553 đ** (Bằng chữ: Một trăm mười tỷ, Sáu trăm chín mươi chín triệu, sáu trăm ba mươi tám nghìn, năm trăm năm mươi ba đồng./.) (trong đó: nợ gốc là 92.629.386.251đ, nợ lãi là: 18.070.252.302đ, nợ lãi quá hạn là: 0đồng),

Cụ thể :

TT	Số khế ước	Số tiền vay ban đầu	Ngày vay	Nợ gốc quá hạn còn lại	Nợ lãi	Nợ lãi quá hạn	L Tổng nợ còn lại
1	21282000115369	60.000.000.000	05/10/2017	58.071.294.544	11.597.076.170	0	69.668.370.714
2	21282000152940	5.613.047.000	15/03/2019	5.613.047.000	1.055.637.291	0	6.668.684.291
3	21282000153341	3.106.761.350	19/03/2019	3.106.761.350	584.283.926	0	3.691.045.276
4	21282000153387	3.302.478.080	20/03/2019	3.302.478.080	621.092.076	0	3.923.570.156
5	21282000153457	1.001.148.000	20/03/2019	1.001.148.000	178.903.776	0	1.180.051.776
6	21282000153466	1.705.542.500	20/03/2019	1.705.542.500	320.758.808	0	2.026.301.308
7	21282000153679	1.108.140.000	22/03/2019	1.108.140.000	208.406.220	0	1.316.546.220
8	21282000153758	1.815.275.000	25/03/2019	1.815.275.000	341.396.034	0	2.156.671.034
9	21282000154034	1.703.790.000	26/03/2019	1.703.790.000	320.429.218	0	2.024.219.218
10	21282000154265	1.005.686.880	27/03/2019	1.005.686.880	188.876.262	0	1.194.563.142

11	21282000154274	1.004.126.420	27/03/2019	1.004.126.420	188.583.195	0	1.192.709.615
12	21282000154371	992.849.440	28/03/2019	992.849.440	185.690.047	0	1.178.539.487
13	21282000154414	892.936.000	28/03/2019	892.936.000	167.003.496	0	1.059.939.496
14	21282000154636	926.797.300	29/03/2019	926.797.300	173.336.487	0	1.100.133.787
15	21282000154645	873.598.000	29/03/2019	873.598.000	163.386.760	0	1.036.984.760
16	21282000154821	1.000.120.000	01/04/2019	1.000.120.000	186.789.535	0	1.186.909.535
17	21282000154964	1.507.044.000	02/04/2019	1.507.044.000	281.466.273	0	1.788.510.273
18	21282000155055	1.076.647.077	03/04/2019	1.076.647.077	201.082.277	0	1.277.729.354
19	21282000155107	2.205.258.660	04/04/2019	2.205.258.660	411.869.816	0	2.617.128.476
20	21282000155116	500.808.000	04/04/2019	500.808.000	93.534.469	0	594.342.469
21	21282000155170	1.000.960.000	05/04/2019	1.000.960.000	186.946.420	0	1.187.906.420
22	21282000155189	999.488.000	05/04/2019	999.488.000	186.671.499	0	1.186.159.499
23	21282000158081	1.215.590.000	08/05/2019	1.215.590.000	227.032.247	0	1.442.622.247
	Tổng	94.558.091.707		92.629.386.251	18.070.252.302	0	110.699.638.553

Và toàn bộ các khoản lãi phát sinh theo các Hợp đồng tín dụng nêu trên từ ngày 25/01/2022 cho đến ngày Công ty cổ phần N thanh toán xong toàn bộ nghĩa vụ trả nợ.

Trường hợp Công ty Cổ phần N không thực hiện được nghĩa vụ trả nợ cho **B**, **B** có quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản đã thế chấp để trả nợ là:

Toàn bộ tài sản hình thành từ vốn vay Ngân hàng và vốn tự có của Công ty Cổ phần N thuộc Dự án “Trung tâm dịch vụ và khách sạn N – Công trình: Khách sạn cao cấp” theo Giấy phép xây dựng số 09/GPXD-SXD do Sở Xây dựng – UBND Tỉnh BN cấp ngày 22/01/2014, tại địa chỉ: đường NTT, phường NX, thành phố BN, tỉnh BN, theo Hợp đồng tín dụng số 02/2017/10025813/HĐTD ngày 28/09/2017; việc thế chấp tài sản thực hiện theo Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong T lai ngày 28/09/2017.

- Toàn bộ khối tài sản gắn liền với đất, cụ thể như sau:

Hạng mục công trình	Diện tích xây dựng (m ²)	Diện tích sàn (m ²) hoặc công suất	Hình thức sở hữu	Cấp công trình	Thời hạn sở hữu
1. Nhà khách sạn	430,0	2.150,0	Sở hữu riêng	III	-/-
2. Nhà hàng và dịch vụ vui chơi giải trí	432,0	2.736,0	Sở hữu riêng	-/-	-/-

Toàn bộ khối tài sản gắn liền với đất nêu trên gắn liền với thửa đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 186893, Sổ vào sổ cấp GCN: CT11427, do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh BN cấp ngày 09/06/2017; việc thế chấp tài sản thực hiện theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2017/10025813/HĐBĐ, số công chứng 4848.2017/HĐTC ngày 01/09/2017.

*** Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:** Tòa án xác định đúng quan hệ pháp

luật tranh chấp, thụ lý vụ án đúng thẩm quyền. Việc thu thập chứng cứ, xác định tư cách đương sự, gửi các văn bản tố tụng cho đương sự, thời hạn chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát đảm bảo đúng quy định; về thời hạn chuẩn bị xét xử ; Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm.

Về việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng:

Được nhận thông báo, quyết định và các văn bản do Tòa án giải quyết trong quá trình chuẩn bị xét xử theo đúng quy định, được quyền xem, sao lục các tài liệu do Tòa án thu thập cũng như do các bên đương sự cung cấp, được quyền phát biểu, hỏi và tranh luận tại phiên tòa.

Đối với các đương sự vắng mặt tại phiên tòa đều đã được tổng đạt niêm yết hợp lệ về phiên tòa nên việc Tòa án xét xử vắng mặt họ là đúng quy định tại Điều 72, Điều 73, Điều 234 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung vụ án:

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc Công ty N phải thanh toán cho Ngân hàng B theo Hợp đồng tín dụng số 02/2017/10025813/HĐTD ngày 28/09/2017; Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng số 01.02/2017/10025813/HĐTD ngày 06/07/2018; Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng số 01-01.02/2017/10025813/HĐTD ngày 16/11/2019; Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng số 02.02/2017/10025813/HĐTD ngày 24/04/2020; Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng số 03.02/2017/10025813/HĐTD ngày 26/10/2020; Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2019/10025813/HĐTD ký ngày 14/03/2019 và các Khế ước nhận nợ là các Bảng kê rút vốn (nhận nợ vay). Số tiền tính đến hết ngày 24/01/2022, nợ gốc là 92.629.386.251đ, và nợ lãi theo quy định của pháp luật.

Đề nghị HĐXX xem xét xử lý tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật.

Áp dụng Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội để tuyên bị đơn chịu án phí kinh doanh thương mại.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật:

Tranh chấp hợp đồng tín dụng xảy ra giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần B và Công ty cổ phần N là tranh chấp giữa hai doanh nghiệp cùng có tư cách pháp nhân có mục đích lợi nhuận nên xác định tranh chấp trong vụ án này là tranh chấp kinh doanh thương mại về hợp đồng tín dụng quy định tại khoản 1 Điều 30 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về thẩm quyền xét xử vụ án:

Xét Mục 11 của Hợp đồng tín dụng số 02/2017/10025813/HĐTD ngày 28/09/2017 và Mục 5 của Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2019/10025813/HĐTD ký ngày 14/03/2019 ký kết giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần B - Chi nhánh TH với Công ty TNHH Xây dựng và TM N nay là Công ty cổ phần N có thỏa thuận về việc giải quyết tranh chấp. Căn cứ vào điểm b, g khoản 1 Điều 40 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015, Tòa án nhân dân quận Ba Đình thụ lý và giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

[3] Về tố tụng:

Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt lần thứ hai tại phiên tòa; căn cứ khoản 2 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và người liên quan.

Quá trình giải quyết vụ án, trước thời điểm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải bị đơn không đưa ra yêu cầu phản tố; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không đưa ra yêu cầu độc lập nên Tòa án không xem xét giải quyết.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

4.1. Xét Hợp đồng tín dụng số 02/2017/10025813/HĐTD ngày 28/09/2017; Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng số 01.02/2017/10025813/HĐTD ngày 06/07/2018; Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng số 01-01.02/2017/10025813/HĐTD ngày 16/11/2019; Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng số 02.02/2017/10025813/HĐTD ngày 24/04/2020; Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng số 03.02/2017/10025813/HĐTD ngày 26/10/2020 kèm theo ; Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2019/10025813/HĐTD ký ngày 14/03/2019 và các Khế ước nhận nợ là các Bảng kê rút vốn (nhận nợ vay) ký kết giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần **B** - Chi nhánh TH với Công ty TNHH Xây dựng và TM N nay là Công ty cổ phần N về hình thức đều do ông Vũ Hoàng D – Giám đốc Ngân hàng **B** – Chi nhánh TH đại diện (bên cho vay) ký kết với ông Nguyễn Thanh T – Giám đốc Công ty TNHH Xây dựng và TM N nay là Công ty cổ phần N (bên vay) được lập thành văn bản có đầy đủ chữ ký của bên cho vay và bên vay. Về nội dung của hợp đồng tín dụng, các khế ước nhận nợ được ký kết với sự tự nguyện thỏa thuận của 02 bên liên quan đến khoản tiền cho vay, lãi suất tiền vay, lãi suất nợ quá hạn, tài sản đảm bảo cho khoản tiền vay, quyền và nghĩa vụ các bên trong việc thực hiện hợp đồng. Như vậy, hình thức và nội dung thỏa thuận của các bên trong hợp đồng tín dụng trên là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội phù hợp với các quy định tại khoản 2 Điều 91 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 nên có giá trị pháp lý và có hiệu lực thi hành đối với các bên.

4.2. Xét Mục 5 của Hợp đồng tín dụng và Mục 5 của Phê duyệt khế ước nhận nợ vay là các bảng kê rút vốn (nhận nợ vay) hai bên thỏa thuận về lãi suất: lãi suất cho vay trong hạn, lãi suất cho vay quá hạn.

HĐXX xét thấy, theo Điều 8 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, đối với các hợp đồng tín dụng được xác lập trước ngày 01/7/2019 thì bên vay phải chịu: lãi trên nợ gốc trong hạn chưa trả và lãi trên nợ gốc quá hạn chưa trả theo lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với Luật Các tổ chức tín dụng và văn bản quy phạm pháp luật quy định về lãi suất áp dụng cho hợp đồng tín dụng tại thời điểm xác lập hợp đồng. Do đó, đối chiếu với các quy định của Luật các tổ chức tín dụng và văn bản quy phạm pháp luật quy định về lãi suất thấy: Theo khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 thì: “*Tổ chức tín dụng và khách hàng có quyền thỏa thuận về lãi suất, phí cấp tín dụng trong hoạt động ngân hàng của tổ chức tín dụng theo quy định của pháp luật*”. Tại Điều 11 Quyết định 1627/2011/QĐ-NHNN ngày 31/12/2001 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước v/v ban hành Quy chế cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng quy định: “*Mức lãi suất*

cho vay do tổ chức tín dụng và khách hàng thoả thuận phù hợp với quy định của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam”. Theo Thông tư số 12/2010/TT-NHNN ngày 14/4/2010 của Ngân hàng Nhà nước hướng dẫn về tổ chức tín dụng cho vay bằng đồng Việt Nam đối với khách hàng có quy định: “Tổ chức tín dụng thực hiện cho vay bằng đồng Việt Nam theo lãi suất thoả thuận với khách hàng nhằm đáp ứng nhu cầu vốn của dự án, phương án sản xuất kinh doanh, dịch vụ, đầu tư phát triển và đời sống có hiệu quả”. Về lãi suất cho vay được thể hiện trong các Khế ước nhận nợ, xét Ngân hàng **B** đã xuất trình các căn cứ điều chỉnh áp dụng mức lãi suất vay cho toàn bộ khoản vay từ thời điểm năm 2011 cho đến thời điểm xét xử sơ thẩm không trái quy định của pháp luật, nên được chấp nhận. Về lãi quá hạn, các bên thoả thuận bằng 150% lãi trong hạn là phù hợp với khoản 2 Điều 11 Quy chế cho vay 1627. Xét thấy căn cứ trên bản kê tính lãi của nguyên đơn xuất trình tại phiên tòa, lãi suất để tính lãi phát sinh được chia theo từng giai đoạn và được điều chỉnh phù hợp với quy định của pháp luật; các bên đương sự không có tranh chấp gì về lãi suất và cách tính lãi của Ngân hàng nên có giá trị pháp lý và có hiệu lực thi hành đối với các bên. Do đó, HĐXX thấy có căn cứ chấp nhận đối với yêu cầu của Nguyên đơn đề nghị bị đơn thanh toán về lãi cho Ngân hàng **B**.

Thực hiện hợp đồng tín dụng trên, trong quá trình vay Ngân hàng **B** đã giải ngân cho Công ty Cổ phần N với tổng số tiền là 94.558.091.907 đồng. Sau khi nhận số tiền vay, Công ty Cổ phần N chỉ trả được tổng số tiền nợ gốc là 1.928.705.456; sau đó không trả nợ theo cam kết vi phạm Điều 4, Điều 5 của Hợp đồng tín dụng và Mục 5 của Phê duyệt khế ước nhận nợ vay là các bảng kê rút vốn (nhận nợ vay); do đó, ngân hàng chuyển nợ quá hạn là có cơ sở pháp luật. Quá trình giải quyết tại Tòa án, Công ty Cổ phần N - bị đơn cũng thừa nhận số tiền nợ chưa trả nên có căn cứ để Tòa án chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc Công ty Cổ phần N phải trả số tiền gốc cùng với số tiền lãi theo thoả thuận tại Hợp đồng.

Do vậy, buộc bị đơn phải thanh toán cho Ngân hàng **B** theo Hợp đồng tín dụng số 02/2017/10025813/HĐTD ngày 28/09/2017; Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng số 01.02/2017/10025813/HĐTD ngày 06/07/2018; Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng số 01-01.02/2017/10025813/HĐTD ngày 16/11/2019; Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng số 02.02/2017/10025813/HĐTD ngày 24/04/2020; Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng số 03.02/2017/10025813/HĐTD ngày 26/10/2020; Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2019/10025813/HĐTD ký ngày 14/03/2019 và các Khế ước nhận nợ là các Bảng kê rút vốn (nhận nợ vay). Tổng số tiền tính đến hết ngày 24/01/2022 là **110.699.638.553 đ** (Bằng chữ: Một trăm mười tỷ, Sáu trăm chín mươi chín triệu, sáu trăm ba mươi tám nghìn, năm trăm năm mươi ba đồng./.) (trong đó: nợ gốc là 92.629.386.251đ, nợ lãi là: 18.070.252.302đ, nợ lãi quá hạn là: 0đồng),

Cụ thể :

TT	Số khế ước	Số tiền vay ban đầu	Ngày vay	Nợ gốc quá hạn còn lại	Nợ lãi	Nợ lãi quá hạn	Tổng nợ còn lại
1	21282000115369	60.000.000.000	05/10/2017	58.071.294.544	11.597.076.170	0	69.668.370.714
2	21282000152940	5.613.047.000	15/03/2019	5.613.047.000	1.055.637.291	0	6.668.684.291

3	21282000153341	3.106.761.350	19/03/2019	3.106.761.350	584.283.926	0	3.691.045.276
4	21282000153387	3.302.478.080	20/03/2019	3.302.478.080	621.092.076	0	3.923.570.156
5	21282000153457	1.001.148.000	20/03/2019	1.001.148.000	178.903.776	0	1.180.051.776
6	21282000153466	1.705.542.500	20/03/2019	1.705.542.500	320.758.808	0	2.026.301.308
7	21282000153679	1.108.140.000	22/03/2019	1.108.140.000	208.406.220	0	1.316.546.220
8	21282000153758	1.815.275.000	25/03/2019	1.815.275.000	341.396.034	0	2.156.671.034
9	21282000154034	1.703.790.000	26/03/2019	1.703.790.000	320.429.218	0	2.024.219.218
10	21282000154265	1.005.686.880	27/03/2019	1.005.686.880	188.876.262	0	1.194.563.142
11	21282000154274	1.004.126.420	27/03/2019	1.004.126.420	188.583.195	0	1.192.709.615
12	21282000154371	992.849.440	28/03/2019	992.849.440	185.690.047	0	1.178.539.487
13	21282000154414	892.936.000	28/03/2019	892.936.000	167.003.496	0	1.059.939.496
14	21282000154636	926.797.300	29/03/2019	926.797.300	173.336.487	0	1.100.133.787
15	21282000154645	873.598.000	29/03/2019	873.598.000	163.386.760	0	1.036.984.760
16	21282000154821	1.000.120.000	01/04/2019	1.000.120.000	186.789.535	0	1.186.909.535
17	21282000154964	1.507.044.000	02/04/2019	1.507.044.000	281.466.273	0	1.788.510.273
18	21282000155055	1.076.647.077	03/04/2019	1.076.647.077	201.082.277	0	1.277.729.354
19	21282000155107	2.205.258.660	04/04/2019	2.205.258.660	411.869.816	0	2.617.128.476
20	21282000155116	500.808.000	04/04/2019	500.808.000	93.534.469	0	594.342.469
21	21282000155170	1.000.960.000	05/04/2019	1.000.960.000	186.946.420	0	1.187.906.420
22	21282000155189	999.488.000	05/04/2019	999.488.000	186.671.499	0	1.186.159.499
23	21282000158081	1.215.590.000	08/05/2019	1.215.590.000	227.032.247	0	1.442.622.247
	Tổng	94.558.091.707		92.629.386.251	18.070.252.302	0	110.699.638.553

Trường hợp bị đơn không thanh toán thì nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mại tài sản theo hợp đồng thế chấp đã ký kết giữa Ngân hàng **B** với bên thế chấp, nếu phát mại không đủ để thanh toán nợ thì bị đơn tiếp tục thanh toán cho đến khi hết nợ với Ngân hàng. Công ty N còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi kể từ sau ngày tuyên bản án sơ thẩm đối với khoản nợ gốc cho đến khi thanh toán xong, theo mức lãi suất thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng và các khế ước nhận nợ.

[5] Về yêu cầu phát mại tài sản bảo đảm cho khoản vay theo Hợp đồng tín dụng:

5.1. Xét Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong T lai số 02/2017/10025813/HĐBĐ ngày 28/09/2017 đã ký giữa bên thế chấp Công ty N và bên nhận thế chấp là Ngân hàng **B** - Chi nhánh TH và Văn bản sửa đổi bổ sung kèm theo ngày 16/11/2019: về hình thức đều do chủ sở hữu hợp pháp của tài sản cũng đồng thời là bên vay ký kết với người có thẩm quyền đại diện cho Ngân hàng. Ngày 03/10/2017, Bên nhận bảo đảm - Ngân hàng **B** và bên bảo đảm - Công ty Cổ phần N đã ký đơn yêu cầu đăng ký giao dịch bảo đảm, hợp đồng, thông báo việc kê biên tại Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản tại Hà Nội và đã được chứng nhận theo Giấy chứng nhận đăng ký giao dịch bảo đảm hợp đồng, thông báo việc kê biên tài sản thi hành án vào ngày 03/10/2017 của Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản tại thành phố Hà Nội; Tại Điều 9 của Hợp đồng thế chấp có thỏa thuận về việc xử lý tài sản thế chấp, do Công ty N không thực hiện đúng nghĩa vụ thanh toán nên Ngân hàng **B** yêu cầu phát mại tài sản đảm bảo theo nội dung Hợp đồng thế chấp đã ký để thu hồi nợ là có căn cứ chấp nhận. Hội đồng xét xử xét thấy phù hợp với các quy định của pháp luật vì vậy có hiệu lực thi hành đối với các bên.

5.2. Xét Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2017/10025813/HĐBĐ, số công chứng 4848.2017/HĐTC, quyển số 01. 2017TP/CC - SCC/HĐGD ngày 01/09/2017 được Văn phòng công chứng A7 – tỉnh BN công chứng đã ký giữa bên thế chấp Công ty

N và bên nhận thế chấp là Ngân hàng **B** - Chi nhánh TH: về hình thức đều do chủ sở hữu hợp pháp của tài sản cũng đồng thời là bên vay ký kết với người có thẩm quyền đại diện cho Ngân hàng. Ngày 01/09/2017, Bên nhận bảo đảm - Ngân hàng **B** - Chi nhánh TH và bên bảo đảm - Công ty N đã ký đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh BN và đã được chứng nhận vào ngày 01/09/2017. Tại Điều 9 của Hợp đồng thế chấp có thoả thuận về việc xử lý tài sản thế chấp, do Công ty N không thực hiện đúng nghĩa vụ thanh toán nên Ngân hàng **B** yêu cầu phát mại tài sản đảm bảo theo nội dung Hợp đồng thế chấp đã ký để thu hồi nợ là có căn cứ chấp nhận. Hội đồng xét xử xét thấy phù hợp với các quy định của pháp luật vì vậy có hiệu lực thi hành đối với các bên. Do đó, yêu cầu của nguyên đơn - Ngân hàng **B** được quyền đề nghị Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành xử lý tài sản thế chấp là: Toàn bộ tài sản hình thành từ vốn vay Ngân hàng và vốn tự có của Công ty Cổ phần N thuộc Dự án “Trung tâm dịch vụ và khách sạn N – Công trình: Khách sạn cao cấp” theo Giấy phép xây dựng số 09/GPXD-SXD do Sở Xây dựng – UBND Tỉnh BN cấp ngày 22/01/2014, tại địa chỉ: đường NTT, phường NX, thành phố BN, tỉnh BN, theo Hợp đồng tín dụng số 02/2017/10025813/HĐTD ngày 28/09/2017.

- Toàn bộ khối tài sản gắn liền với đất, cụ thể như sau:

Hạng mục công trình	Diện tích xây dựng (m ²)	Diện tích sàn (m ²) hoặc công suất	Hình thức sở hữu	Cấp công trình	Thời hạn sở hữu
1. Nhà khách sạn	430,0	2.150,0	Sở hữu riêng	III	-/-
2. Nhà hàng và dịch vụ vui chơi giải trí	432,0	2.736,0	Sở hữu riêng	-/-	-/-

Toàn bộ khối tài sản gắn liền với đất nêu trên gắn liền với thửa đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 186893, Sổ vào sổ cấp GCN: CT11427, do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh BN cấp ngày 09/06/2017.

Theo Biên bản xem xét thực tế và thẩm định tại chỗ của Tòa án ngày 28/10/2021 tại trụ sở UBND phường NX, thành phố BN thể hiện thửa đất trên nằm tại ngã tư đường NTT và Lý Đạo Thành đang do Công ty Cổ phần N quản lý, sử dụng và không có tranh chấp, khiếu nại gì. Đứng từ đường NTT nhìn vào thì trên thửa đất có ba khối nhà gồm: Khối nhà thứ nhất: xây dựng hình chữ L có treo biển khách sạn Hoa Viên BN. Khối nhà này gồm 6 tầng, có cửa thông ra khoảng sân sau tại tầng 1. Ở mặt sau của khối nhà này có 01 gian nhà 01 tầng mái lợp mái tôn xây tiếp giáp vào khối nhà này. Khối nhà thứ hai: tiếp giáp bên tay trái của khối nhà thứ nhất (đứng từ đường NTT nhìn vào) là một khối nhà cao tầng đang trong quá trình hoàn thiện. Khối nhà thứ ba: nằm phía sau khối nhà thứ hai, gồm 07 tầng, là khu nhà hàng và dịch vụ vui chơi giải trí. Hiện khối nhà này đang khóa cửa, không kinh doanh. Đầu hồi của khối nhà này có 01 gian nhà cấp 4, 01 tầng. Phía sau khối nhà thứ nhất, phía sau khối nhà

thứ hai và phía trước của khối nhà thứ ba là khoảng sân và cổng đi ra đường Lý Đạo Thành. Qua xác minh hiện ông Nguyễn Minh T, vợ là bà Nguyễn Thị D và cháu Nguyễn Thị Thanh Phương đang ăn ở sinh sống tại đây.

Công ty cổ phần N phải tiếp tục thanh toán số tiền nợ gốc và lãi còn thiếu sau khi đã khấu trừ giá trị các tài sản phát mại.

Ngân hàng B tiếp tục quản lý hồ sơ các tài sản thế chấp để đảm bảo cho việc thi hành án.

[6] Về án phí:

Bị đơn - Công ty cổ phần N phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền nợ phải thanh toán trả nguyên đơn là 218.699.639 đồng.

Nguyên đơn: Ngân hàng B không phải chịu số tiền án phí kinh doanh thương mại có giá ngạch đối với yêu cầu được Tòa án chấp nhận nên trả lại cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 106.000.000 đồng.

[7] Về quyền kháng cáo:

Các bên đương sự có quyền kháng cáo theo quy định.

L luận cứ và đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Ba Đình tại phiên tòa phù hợp với các chứng cứ có trong hồ sơ và nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào:

- Điều 280, 299, 317, 318, , 319, 320, 342, 463, 466, 468 Bộ luật dân sự năm 2015;
- khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35; Điều 39, Điều 147; Điều 235; Điều 271; Điều 273 Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Luật Ngân hàng Nhà nước Việt Nam số 46/2010/QH12 ngày 16 tháng 6 năm 2010;
- Luật các tổ chức tín dụng số 47/2010/QH12 ngày 16 tháng 6 năm 2010;
- Điều 2, 30 Luật thi hành án dân sự năm 2008(sửa đổi bổ sung năm 2014).
- Quy chế cho vay của các tổ chức tín dụng với khách hàng (Ban hành theo Quyết định số 1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31/12/2001 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014);
- Nghị định 163/2006/NĐ – CP ngày 29/12/2006 của chính phủ về giao dịch bảo đảm; các Điều 31, 32, 33, 34 Nghị định 178/1999/NĐ – CP ngày 29/12/1999 của Chính phủ về bảo đảm tiền vay của tổ chức tín dụng;
- Nghị quyết số 01/2019/NQ – HĐTP hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;
- Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBNVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của UBTVQH về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Xử:

I. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần B về “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” đối với Công ty cổ phần N.

II. Buộc Công ty cổ phần N thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần **B** toàn bộ số tiền nợ gốc và lãi vay trong hạn, lãi quá hạn theo Hợp đồng tín dụng số 02/2017/10025813/HĐTD ngày 28/09/2017; Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng số 01.02/2017/10025813/HĐTD ngày 06/07/2018; Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng số 01-01.02/2017/10025813/HĐTD ngày 16/11/2019; Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng số 02.02/2017/10025813/HĐTD ngày 24/04/2020; Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng số 03.02/2017/10025813/HĐTD ngày 26/10/2020; Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2019/10025813/HĐTD ký ngày 14/03/2019 và các Khế ước nhận nợ là các Bảng kê rút vốn (nhận nợ vay). Tổng số tiền tính đến hết ngày 24/01/2022 là **110.699.638.553 đ** (Bằng chữ: Một trăm mười tỷ, Sáu trăm chín mươi chín triệu, sáu trăm ba mươi tám nghìn, năm trăm năm mươi ba đồng./.) (trong đó: nợ gốc là 92.629.386.251đ, nợ lãi là: 18.070.252.302đ, nợ lãi quá hạn là: 0đồng),

Cụ thể :

TT	Số khế ước	Số tiền vay ban đầu	Ngày vay	Nợ gốc quá hạn còn lại	Nợ lãi	Nợ lãi quá hạn	Tổng nợ còn lại
1	21282000115369	60.000.000.000	05/10/2017	58.071.294.544	11.597.076.170	0	69.668.370.714
2	21282000152940	5.613.047.000	15/03/2019	5.613.047.000	1.055.637.291	0	6.668.684.291
3	21282000153341	3.106.761.350	19/03/2019	3.106.761.350	584.283.926	0	3.691.045.276
4	21282000153387	3.302.478.080	20/03/2019	3.302.478.080	621.092.076	0	3.923.570.156
5	21282000153457	1.001.148.000	20/03/2019	1.001.148.000	178.903.776	0	1.180.051.776
6	21282000153466	1.705.542.500	20/03/2019	1.705.542.500	320.758.808	0	2.026.301.308
7	21282000153679	1.108.140.000	22/03/2019	1.108.140.000	208.406.220	0	1.316.546.220
8	21282000153758	1.815.275.000	25/03/2019	1.815.275.000	341.396.034	0	2.156.671.034
9	21282000154034	1.703.790.000	26/03/2019	1.703.790.000	320.429.218	0	2.024.219.218
10	21282000154265	1.005.686.880	27/03/2019	1.005.686.880	188.876.262	0	1.194.563.142
11	21282000154274	1.004.126.420	27/03/2019	1.004.126.420	188.583.195	0	1.192.709.615
12	21282000154371	992.849.440	28/03/2019	992.849.440	185.690.047	0	1.178.539.487
13	21282000154414	892.936.000	28/03/2019	892.936.000	167.003.496	0	1.059.939.496
14	21282000154636	926.797.300	29/03/2019	926.797.300	173.336.487	0	1.100.133.787
15	21282000154645	873.598.000	29/03/2019	873.598.000	163.386.760	0	1.036.984.760
16	21282000154821	1.000.120.000	01/04/2019	1.000.120.000	186.789.535	0	1.186.909.535
17	21282000154964	1.507.044.000	02/04/2019	1.507.044.000	281.466.273	0	1.788.510.273
18	21282000155055	1.076.647.077	03/04/2019	1.076.647.077	201.082.277	0	1.277.729.354
19	21282000155107	2.205.258.660	04/04/2019	2.205.258.660	411.869.816	0	2.617.128.476
20	21282000155116	500.808.000	04/04/2019	500.808.000	93.534.469	0	594.342.469
21	21282000155170	1.000.960.000	05/04/2019	1.000.960.000	186.946.420	0	1.187.906.420
22	21282000155189	999.488.000	05/04/2019	999.488.000	186.671.499	0	1.186.159.499
23	21282000158081	1.215.590.000	08/05/2019	1.215.590.000	227.032.247	0	1.442.622.247
	Tổng	94.558.091.707		92.629.386.251	18.070.252.302	0	110.699.638.553

Kể từ ngày kế tiếp sau ngày xét xử sơ thẩm, Công ty cổ phần N phải tiếp tục chịu lãi suất đối với khoản nợ gốc theo mức lãi suất thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng trên T ứng với thời gian chậm trả cho đến khi trả xong nợ gốc.

III. Kể từ khi án có hiệu lực pháp luật, trường hợp Công ty cổ phần N không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng Thương mại cổ phần **B** có quyền yêu cầu cơ quan thi

hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi trả nợ cho Ngân hàng, gồm:

- Toàn bộ tài sản hình thành từ vốn vay Ngân hàng và vốn tự có của Công ty Cổ phần N thuộc Dự án “Trung tâm dịch vụ và khách sạn N – Công trình: Khách sạn cao cấp” theo Giấy phép xây dựng số 09/GPXD-SXD do Sở Xây dựng – UBND Tỉnh BN cấp ngày 22/01/2014, tại địa chỉ: đường NTT, phường NX, thành phố BN, tỉnh BN, theo Hợp đồng tín dụng số 02/2017/10025813/HĐTD ngày 28/09/2017; việc thế chấp tài sản thực hiện theo Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong T lai số 02/2017/10025813/HĐBĐ ngày 28/09/2017.

- Toàn bộ khối tài sản gắn liền với đất, cụ thể như sau:

Hạng mục công trình	Diện tích xây dựng (m ²)	Diện tích sàn (m ²) hoặc công suất	Hình thức sở hữu	Cấp công trình	Thời hạn sở hữu
1. Nhà khách sạn	430,0	2.150,0	Sở hữu riêng	III	-/-
2. Nhà hàng và dịch vụ vui chơi giải trí	432,0	2.736,0	Sở hữu riêng	-/-	-/-

Toàn bộ khối tài sản gắn liền với đất nêu trên gắn liền với thửa đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 186893, Sổ vào sổ cấp GCN: CT11427, do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh BN cấp ngày 09/06/2017; việc thế chấp tài sản thực hiện theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2017/10025813/HĐBĐ, số công chứng 4848.2017/HĐTC ngày 01/09/2017.

Trường hợp số tiền xử lý các tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết toàn bộ khoản nợ thì Công ty cổ phần N vẫn phải có nghĩa vụ trả hết các khoản nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần B.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án và người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận việc 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, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

IV. Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

Công ty cổ phần N phải chịu **218.699.639 đồng (Hai trăm mười tám triệu, sáu trăm chín mươi chín nghìn, sáu trăm ba mươi chín đồng)** tiền án phí sơ thẩm.

Ngân hàng Thương mại cổ phần B được trả lại số tiền tạm ứng án phí là: **106.000.000 đồng (Một trăm linh sáu triệu đồng chẵn)** đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0067752 nộp ngày 29/04/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.

V. Về quyền kháng cáo:

Ngân hàng Thương mại cổ phần **B** có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- Viện kiểm sát nhân dân quận Ba Đình;
- Chi cục Thi hành án dân sự quận Ba Đình;
- Lưu hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Nguyễn Hoài Phương