

Bản án số: **16/2020/KDTM- ST**

Ngày 16 tháng 9 năm 2020

V/v: Tranh chấp hợp đồng tín Dng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN QUẬN HOÀNG MAI – THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:

Bà Trần Thị Kim Cúc

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Nguyễn Thị Doãn Thành

Bà Trần Thị Minh

-Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Minh Ngọc

Thư ký Tòa án nhân dân quận Hoàng Mai – thành phố Hà Nội

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội

tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hải Yến - Kiểm sát viên

Ngày 16 tháng 09 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội, xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại đã thụ lý số 25/2019/KDTM ngày 05 tháng 9 năm 2019 về việc: *Tranh chấp hợp đồng tín Dng* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 15 ngày 14 tháng 7 năm 2020; Quyết định hoãn phiên tòa số 68 ngày 06 tháng 8 năm 2020; Quyết định hoãn phiên tòa số 76 ngày 28 tháng 8 năm 2020; giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ngân hàng A; Trụ sở: Số 2 L, phường T, quận B, Hà Nội; Người đại diện theo pháp luật: Ông Tiết Văn T – Chức vụ: Tổng Giám đốc; Người đại diện theo ủy quyền gồm: Ông Trần Duy H – Giám đốc Ngân hàng (theo quyết định số 2965/QĐ-NHNN-PC ngày 27/12/2019 của Tổng giám đốc Ngân hàng về việc ủy quyền thực hiện quyền nghĩa vụ tố tụng và thi hành án)

Người được ủy quyền lại: Bà Phạm Tuyết H, trưởng phòng kế toán ngân quỹ (Theo Giấy ủy quyền số 806/UQ-NHHN-THN ngày 24/7/2019); (Bà H có mặt tại phiên tòa).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng: Luật sư Phạm Thanh B- Công ty luật B(có đơn xin vắng mặt)

- Bị đơn: Công ty TNHH P

Địa chỉ: Số 887, đường G, phường G, quận H, Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Kim O - Giám đốc

HKTT và nơi ở: Số 887, đường G, phường G, quận H, Hà Nội.

.(vắng mặt)

- Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Bà Nguyễn Thị Kim O - sinh năm: 1967; (vắng mặt tại phiên tòa)

Ông Nguyễn Mạnh T - sinh năm: 1963; (vắng mặt tại phiên tòa)

Cụ Nguyễn Khắc N - sinh năm 1933(vắng mặt tại phiên tòa)

Cụ Nguyễn Thị D - sinh năm 1942 (vắng mặt tại phiên tòa)

Anh Nguyễn Gia Q - Sinh năm: 1992 (vắng mặt tại phiên tòa)

Bà Nguyễn Thị Kim D - sinh năm 1964 (vắng mặt tại phiên tòa)

Hiện cùng nơi ở tại: Số 887, đường G, phường G, quận H, Hà Nội.

NỘI D VU ÁN:

1. Tại Đơn khởi kiện, được bổ sung bởi các Bản tự khai, Biên bản công khai chứng cứ, đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng A trình bày N sau:

Ngày 30/11/2017, giữa Ngân hàng A và Công ty TNHH P đã ký kết Hợp đồng tín Dng hạn mức số 1480-LAV-201700299 với nội D cụ thể N sau:

- Số tiền vay: **12.000.000.000 đồng** (Bằng chữ: Mười hai tỷ đồng chẵn).

- Mục đích vay vốn: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh dO máy móc, thiết bị, phụ tùng, vật tư máy nông nghiệp.

- Hình thức cấp tín Dng: Cho vay theo hạn mức.

- Lãi suất cho vay: Lãi suất cho vay trong hạn áp Dng lãi suất cho vay cố định, lãi suất tại thời điểm kí HĐTD là 8,0%/năm. Trường hợp lãi suất cho vay của Ngân hàng có điều chỉnh thì lãi suất cho vay cũng được điều chỉnh. Ngân hàng có quyền tự điều chỉnh lãi suất cho vay bằng các thông báo được gửi cho khách hàng.

Lãi suất áp Dng đối với dư nợ gốc bị quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn.

Lãi suất áp Dng đối với lãi chậm trả: 9%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

Thực hiện hợp đồng tín dụng hạn mức trên, Agribank chi nhánh Tây Hà Nội đã giải ngân đầy đủ cho Công ty TNHH P với tổng số tiền là: 15.641.000.000 đồng, thông qua 05 giấy nhận nợ sau:

1. Nhận nợ số 1480LDS201700872 ngày 30/11/2017

- Số tiền vay: 7.315.000.000 đ (Bằng chữ: Bảy tỷ, ba trăm mười lăm triệu đồng).
- Thời hạn vay: 06 tháng (từ ngày 01/12/2017 đến ngày 30/05/2018)
- Lãi suất cho vay là 8.0%/năm.
- Số tiền gốc đã trả: 4.679.000.000 đồng.
- Số tiền lãi đã trả : 283.239.015 đồng

2. Nhận nợ số: 1480LDS201700880 ngày 01/12/2017.

- Số tiền vay: 4.685.000.000 đ (Bằng chữ: Bốn tỷ, sáu trăm tám mươi lăm triệu đồng chẵn).

- Thời hạn vay: 06 tháng (từ ngày 02/12/2017 đến ngày 01/06/2018)
- Lãi suất cho vay là 8.0%/năm.
- Số tiền gốc đã trả: 0 đồng.
- Số tiền lãi đã trả : 180.725.478 đồng

3. Nhận nợ số: 1480LDS201800432 ngày 28/05/2018.

- Số tiền vay: 1.800.000.000 đ (Bằng chữ: Một tỷ, tám trăm triệu đồng).
- Thời hạn vay: 06 tháng (từ ngày 29/05/2018 đến ngày 28/11/2018)
- Lãi suất cho vay là 8.0%/năm.
- Số tiền gốc đã trả: 0 đồng.
- Số tiền lãi đã trả : 0 đồng

4. Nhận nợ số: 1480LDS201800466 ngày 06/06/2018.

- Số tiền vay: 1.041.000.000 đ (Bằng chữ: Một tỷ, không trăm bốn mươi một triệu đồng).

- Thời hạn vay: 06 tháng (từ ngày 07/06/2018 đến ngày 06/12/2018)
- Lãi suất cho vay là 8.0%/năm.
- Số tiền gốc đã trả: 0 đồng.

- Số tiền lãi đã trả : 0 đồng

5. Nhận nợ số: 1480LDS201800482 ngày 08/06/2018.

- Số tiền vay: 800.000.000 đ (Bằng chữ: Tám trăm triệu đồng chẵn).
- Thời hạn vay: 06 tháng (từ ngày 09/06/2018 đến ngày 08/12/2018)

- Lãi suất cho vay là 8.0%/năm.
- Số tiền gốc đã trả: 0 đồng.
- Số tiền lãi đã trả : 0 đồng

Để đảm bảo cho việc trả nợ vay của Hợp đồng tín Dng nêu trên, Công ty TNHH P và bên thứ ba đã thế chấp tài sản sau đây:

- Quyền sử Dng toàn bộ thửa đất số 50, tờ bản đồ số 5H-III-41 và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số 887, đường Giải Phóng, phường Giáp Bát, quận Hai Bà Trưng (nay là quận Hoàng Mai), thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử Dng đất ở số 10107430873, hồ sơ gốc số 5916.2003.QĐUB/15713.2003 do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 06/10/2003 mang tên Ông Nguyễn Mạnh T và vợ là Bà Nguyễn Thị Kim O.

Đến nay, khoản vay của Công ty TNHH P đã quá hạn nên Agribank khởi kiện ra Tòa và đề nghị Tòa án giải quyết:

- Buộc Công ty TNHH P phải hoàn trả toàn bộ số tiền gốc, lãi còn nợ cho Agribank với tổng số phải trả tính đến ngày 16/9/2020 là: **13.956.982.632** đồng (Bằng chữ : Mười ba tỷ, chín trăm năm sáu triệu, chín trăm tám hai ngàn, sáu trăm ba hai đồng) trong đó:

- Số tiền gốc : **10.962.000.000 đồng**
- Lãi trong hạn: **2.031.009.534 đồng**
- Lãi quá hạn: **934.807.671 đồng**
- Lãi chậm trả: **29.165.427 đồng**
- Số tiền lãi phát sinh từ ngày **17/9/2020** cho đến khi trả hết nợ cho ngân hàng.

Nếu Công ty không trả được số tiền trên thì Ngân hàng No&PTNT Việt Nam có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mại tài sản bảo đảm đã thế chấp để thu hồi nợ theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp. Nếu số tiền phát mại tài sản không đủ trả nợ cho Agribank thì Công ty TNHH P vẫn phải chịu trách nhiệm thanh toán tiếp số tiền còn lại cho đến khi trả hết nợ cho Ngân hàng No&PTNT Việt Nam- Chi nhánh Tây Hà Nội.

Phía nguyên đơn không yêu cầu Tòa án giải quyết về hợp đồng tín Dng nào khác, không có yêu cầu nào khác.

2. Bị đơn Công ty TNHH P do bà Nguyễn Thị Kim O là đại diện theo pháp luật; Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: ông Nguyễn Mạnh T , anh Nguyễn Gia Q :

Tòa án đã tiến hành thu thập chứng cứ tại Phòng đăng ký kinh doanh - Sở kế hoạch đầu tư thành phố Hà Nội xác định theo đăng ký kinh doanh hiện tại Công ty TNHH P có trụ sở tại Số 887, đường Giải Phóng, phường Giáp Bát, quận Hoàng Mai, Hà Nội, người đại diện theo pháp luật là bà Nguyễn Thị Kim O. Theo cung cấp của công an phường Giáp Bát thì Công ty TNHH P không còn hoạt động tại địa chỉ trụ sở theo đăng ký kinh doanh, không đề biển công ty. Người đại diện theo pháp luật của Công ty bà Nguyễn Thị Kim O, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: ông Nguyễn Mạnh T, anh Nguyễn Gia Q (thành viên công ty) cũng không có mặt tại địa phương, ở đâu không ai nắm được nên Tòa án đã tiến hành niêm yết công khai các văn bản tố tụng cho bị đơn tại trụ sở Công ty và địa chỉ của người đại diện theo pháp luật của Công ty, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: ông Nguyễn Mạnh T, anh Nguyễn Gia Q theo quy định của pháp luật. Để đảm bảo quyền lợi cho bị đơn là Công ty TNHH P, ông Nguyễn Mạnh T, anh Nguyễn Gia Q, nguyên đơn yêu cầu Tòa án thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng theo quy định tại điều 180 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 Nng bà Nguyễn Thị Kim O, ông Nguyễn Mạnh T, anh Nguyễn Gia Q không đến Tòa án làm việc, không ủy quyền cho người nào khác đến tham gia tố tụng, không có văn bản gửi Tòa án trình bày quan điểm, ý kiến về việc khởi kiện của nguyên đơn, không cung cấp cho Tòa án các tài liệu, chứng cứ có liên quan đến việc giải quyết vụ án.

3. Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan cụ Nguyễn Thị D, cụ Nguyễn Khắc N, bà Nguyễn Thị Kim D trình bày:

3.1 – Cụ Nguyễn Thị D trình bày : cụ là mẹ đẻ của ông Nguyễn Mạnh T, bà Nguyễn Thị Kim O là con dâu của cụ. Tài sản là nhà đất tại địa chỉ số 887, đường Giải Phóng, phường Giáp Bát, quận Hai Bà Trưng(nay là quận Hoàng Mai) thuộc sở hữu của hai vợ chồng ông T và bà O. Việc hai vợ chồng T, O thế chấp tài sản thế nào cụ không nắm được. Hiện nay, vợ chồng cụ đã già yếu, đi lại khó khăn, chăm sóc phải dựa vào con gái là Nguyễn Thị Kim D. Hai cụ cũng không biết và không có thông tin gì về hai vợ chồng bà O và ông T cũng N cháu nội là Nguyễn Gia Quang. Cụ xin từ chối tham gia tố tụng và xin vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Ngoài ra, cụ không có ý kiến gì khác.

3.2 – Cụ Nguyễn Khắc N trình bày N sau: nhất trí với ý kiến của vợ là cụ D, cụ cũng xin vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Ngoài ra, cụ không có ý kiến gì khác.

3.3 – Bà Nguyễn Thị Kim D trình bày : bà là chị gái ông Nguyễn Mạnh T, bà ở tại nhà số 887, đường Giải Phóng, phường Giáp Bát, quận Hai Bà Trưng (nay là quận Hoàng Mai) để chăm sóc bố mẹ, bà không có công sức đóng góp gì trong ngôi nhà này và đề nghị Tòa án không đưa bà vào làm người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan và xin vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa:

- Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên các câu khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử buộc Công ty TNHH P phải hoàn trả toàn bộ số tiền gốc, lãi còn nợ cho Agribank theo hợp đồng tín Dng và các giấy nhận nợ đã ký.

Tổng số tiền gốc và lãi phải trả tính đến ngày 16/9/2020 là: **13.956.982.632** đồng (Bằng chữ : Mười ba tỷ, chín trăm năm sáu triệu, chín trăm tám hai ngàn, sáu trăm ba hai đồng) trong đó:

- Số tiền gốc : **10.962.000.000** đồng
- Lãi trong hạn: **2.031.009.534** đồng
- Lãi quá hạn: **934.807.671** đồng
- Lãi chậm trả: **29.165.427** đồng
- Toàn bộ tiền lãi phát sinh từ ngày **17/9/2020** cho đến khi trả hết nợ cho ngân hàng.

Tại phiên tòa, nguyên đơn tự nguyện rút yêu cầu đối với tiền lãi chậm trả **29.165.427 đồng**. Tổng số tiền gốc và lãi tính đến ngày 16/9/2020 là: **13.927.817.205 đồng**.

Nếu Công ty không trả được số tiền trên thì Ngân hàng No&PTNT Việt Nam có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mại tài sản bảo đảm đã thế chấp để thu hồi nợ. Nếu số tiền phát mại tài sản không đủ trả nợ cho Agribank thì Công ty TNHH P vẫn phải chịu trách nhiệm thanh toán tiếp số tiền còn lại cho đến khi trả hết nợ cho Ngân hàng No&PTNT Việt Nam.

- Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà O, ông T, anh Quang vắng mặt lần ba không có lý do. Cụ Dư, cụ N, bà D có đơn xin vắng mặt.

- Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa có ý kiến: Về tố tụng: Việc thụ lý, giải quyết vụ án của Tòa án là đúng thẩm quyền, xác định đúng quan hệ pháp luật có tranh chấp. Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật về tố tụng dân sự. Việc giải quyết vụ án bị chậm hơn so với thời hạn pháp luật quy định Nng có lý do khách quan. Về nội D: Việc ký kết và thực hiện các hợp đồng tín Dng, hợp đồng thế chấp giữa các bên thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Quá trình thực hiện hợp đồng bị đơn vi phạm các nghĩa vụ thanh toán nên phía nguyên đơn khởi kiện tại Tòa án. Các yêu cầu của nguyên đơn đưa ra là chính đáng, phù hợp với các quy định của pháp luật nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được kiểm tra, tranh tụng công khai tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền: Hội đồng xét xử nhận thấy việc ký kết hợp đồng tín Dng được thực hiện giữa pháp nhân với pháp nhân có đăng ký kinh doanh, các bên ký hợp đồng tín Dng nhằm mục đích phục vụ cho hoạt động kinh doanh, nên đây là vụ án kinh doanh thương mại. Bị đơn trong vụ án có trụ sở tại quận Hoàng Mai nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Hoàng Mai.

[1.2] Về việc xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tiến hành tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng, đã đăng báo công khai cho bị đơn là Công ty TNHH phát triển hội nhập hàng Việt Nam và đại diện theo pháp luật của Công ty là bà Nguyễn Thị Kim O cùng người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: bà O, ông T, anh Quang để tham gia tố tụng. Tuy nhiên, bà O, ông T, anh Quang vắng mặt không có lý do trong suốt quá trình Tòa án giải quyết cũng như các phiên tòa xét xử vụ án. Tòa án căn cứ vào khoản 2 điều 227, khoản 3 điều 228 bộ luật tố tụng dân sự để xét xử vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông T, bà O, anh Quang.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là: cụ N, cụ Nụ, bà D đều có đơn xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án nên Tòa án xét xử vắng mặt những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trên.

II. Về nội D:

1. Xét yêu cầu đòi nợ theo hợp đồng tín Dng của nguyên đơn thấy:

Xét Hợp đồng tín Dng số 1480-LAV-201700299 ngày 30/11/2017 và các giấy nhận nợ thấy: Bên cho vay là Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam (Agribank) - Chi nhánh Tây Hà Nội do ông Trần Duy Hưng là giám đốc đại diện ký kết và đóng dấu của Chi nhánh Tây Hà Nội, bên vay là Công ty TNHH P, do bà Nguyễn Thị Kim O là giám đốc- đại diện theo pháp luật ký kết. Do đó, Hội đồng xét xử xác định Hợp đồng tín Dng số 1480-LAV-201700299 ngày 30/11/2017 và các giấy nhận nợ có hình thức và nội D phù hợp với các quy định của pháp luật nên có giá trị pháp lý và hiệu lực thi hành đối với các bên tham gia ký kết hợp đồng.

Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam đã giải ngân cho bên vay toàn bộ số tiền vay **15.641.000.000** đồng theo đúng thỏa thuận của các bên trong Hợp đồng tín Dng và giấy nhận nợ kèm theo.

Tuy nhiên, quá trình thực hiện hợp đồng tín Dng và khế ước nhận nợ bên vay chỉ thanh toán cho ngân hàng được 4.679.000.000 đồng gốc và 463.964.493 đồng lãi

sau đó không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng theo lịch trả nợ mà các bên đã thống nhất nên Ngân hàng khởi kiện ra Tòa án yêu cầu Công ty TNHH P phải thanh toán toàn bộ nợ gốc và lãi phát sinh theo thỏa thuận trong hợp đồng tín Dng là đúng quy định và được chấp nhận.

Quá trình giải quyết vụ án, bà O, ông T, anh Quang không đến Tòa án làm việc, không có văn bản gửi Tòa án trình bày quan điểm, ý kiến về việc khởi kiện của nguyên đơn, không cung cấp cho Tòa án các tài liệu, chứng cứ có liên quan đến việc giải quyết vụ án là từ bỏ quyền tự bảo vệ của mình nên Hội đồng xét xử xác định số tiền bị đơn còn nợ Ngân hàng theo trình bày của nguyên đơn. Tính đến ngày tuyên án (16/9/2020) bên vay còn nợ ngân hàng số tiền N sau: Nợ gốc: 10.962.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 2.031.009.534 đồng, nợ lãi quá hạn là 934.807.671 đồng; Tổng cộng gốc và lãi là 13.927.817.205 đồng. Kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử sơ thẩm, bị đơn còn phải chịu tiền lãi trên số nợ gốc theo mức lãi suất nợ quá hạn các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng tín Dng và giấy nhận nợ đã ký.

2. Xét yêu cầu của nguyên đơn đề nghị Tòa án cho xử lý phát mại tài sản bảo đảm là quyền sử Dng đất và tài sản gắn liền với đất để thu hồi nợ thấy:

Ngày 23/11/2017, tại Phòng công chứng số 3 Thành phố Hà Nội, bà Nguyễn Thị Kim O và ông Nguyễn Mạnh T (Bên thế chấp) và Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Tây Hà Nội (Bên nhận thế chấp) đã ký kết hợp đồng Thế chấp quyền sử Dng đất và tài sản gắn liền với đất để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ cho Công ty TNHH P có số công chứng 4792.2047; Quyền số: 03/CC-SCC/HĐGD. Theo đó, bà O, ông T đồng ý thế chấp tài sản bảo đảm cho khoản vay là:

“Quyền sử Dng toàn bộ thửa đất số 50, tờ bản đồ số 5H- III – 41 và tài sản gắn liền với đất tại số 887 đường Giải Phóng, phường Giáp Bát, quận Hoàng Mai, Hà Nội theo “Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử Dng đất ở số 10107430873” hồ sơ gốc số 5916.2003.QĐUB/15713.2003 do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 06/10/2003. Cụ thể N sau:

a/Đất ở:

- Diện tích: 76,4m² (Bảy mươi sáu phẩy bốn mét vuông).
- Hình thức sử Dng: Riêng: 76,4m² (Bảy mươi sáu phẩy bốn mét vuông).

b/Tài sản gắn liền với đất: Nhà ở

- Tổng diện tích sử Dng: 311,6m² (Ba trăm mười một phẩy sáu mét vuông).
- Kết cấu nhà: Bê tông.
- Số tầng 04 + 05”.

Tại mục 1.3 của hợp đồng thế chấp hai bên thỏa thuận: *“Biên bản xác định giá trị tài sản bảo đảm và Các biên bản xác định lại giá trị tài sản bảo đảm là bộ phận*

không tách rời của Hợp đồng này... ”.

Tại mục 2 của Biên bản xác định giá trị tài sản bảo đảm các bên đã mô tả đặc điểm của tài sản bảo đảm theo đúng Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10107430873 do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 06/10/2003 và thống nhất thêm nội D: *“Tài sản trên phần đất chưa được cấp GCN là nhà ở 04 tầng, diện tích xây dựng 53,3m² cũng thuộc tài sản thế chấp”*.

Vì vậy, căn cứ Hợp đồng Thế chấp quyền sử dụng đất có số công chứng 4792.2047 ngày 23/11/2017 và các bộ phận không tách rời của hợp đồng xác định được tài sản bảo đảm cho khoản vay của Công ty TNHH P tại Agribank Tây Hà Nội theo Hợp đồng tín dụng số 1480-LAV-201700299 ngày 30/11/2017 gồm:

“Quyền sử dụng toàn bộ thửa đất số 50, tờ bản đồ số 5H- III – 41 và tài sản gắn liền với đất tại số 887 đường Giải Phóng, phường Giáp Bát, quận Hoàng Mai, Hà Nội. Cụ thể N sau:

a/Đất ở:

- *Diện tích: 76,4m² (Bảy mươi sáu phẩy bốn mét vuông).*
- *Hình thức sử dụng: Riêng: 76,4m² (Bảy mươi sáu phẩy bốn mét vuông).*

b/Tài sản gắn liền với đất: Nhà ở

- *Tổng diện tích sử dụng: 311,6m² (Ba trăm mười một phẩy sáu mét vuông).*
- *Kết cấu nhà: Bê tông.*
- *Số tầng 04 + 05”.*

Và: “Tài sản trên phần đất chưa được cấp GCN là nhà ở 04 tầng, diện tích xây dựng 53,3m² cũng thuộc tài sản thế chấp” thuộc thửa đất số 50, tờ bản đồ số 5H- III - 41 tại số 887 đường Giải Phóng, phường Giáp Bát, quận Hoàng Mai, Hà Nội”.

Hợp đồng thế chấp tài sản nêu trên được các bên tự nguyện ký kết, có hình thức, nội dung không trái với các quy định của pháp luật, đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm nên có giá trị pháp lý và hiệu lực thi hành đối với các bên.

Tại các điểm 4.1 Điều 4 của Hợp đồng này các bên thỏa thuận về việc xử lý tài sản bảo đảm để thu nợ N sau: *“Đến hạn thực hiện nghĩa vụ mà bên C không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thì bên A được xử lý tài sản để thu hồi nợ”*...

Tại điểm 1.4 Điều 1 của Hợp đồng thế chấp các bên thỏa thuận về các trường hợp thuộc tài sản thế chấp: *“Toàn bộ phần giá trị tăng lên do bên B đã và đang hoặc sẽ đầu tư vào tài sản thế chấp. Mọi công trình do bên B cải tạo và xây dựng thêm gắn liền với tài sản thế chấp đều thuộc tài sản thế chấp theo hợp đồng này.”*

Do đó, việc nguyên đơn yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp và các văn bản gắn liền với hợp đồng khi bên vay vi phạm nghĩa vụ trả nợ là phù hợp

với quy định tại khoản 7 Điều 323 Bộ luật dân sự 2015.

Đối với người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà D, cụ D, cụ N không có yêu cầu độc lập với nguyên đơn nên Tòa án không xem xét.

Về án phí: Do nguyên đơn được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp Dng:

- Các điều 30, 35, 147, 227, 228, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Khoản 1 Điều 275 và các điều 280, 351, 317, 320, 321, 322, 323 Bộ luật dân sự năm 2015.
- Điều 95 Luật các tổ chức tín Dng năm 2010; Thông tư 39/2016/TT – NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng Nhà nước;
- Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử Dng án phí và lệ phí Tòa án; Danh mục án phí, lệ phí Tòa án ban hành kèm theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14;

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam đối với Công ty TNHH P.

Buộc Công ty TNHH P trả nợ cho Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam theo hợp đồng tín Dng số 1480-LAV-201700299 ngày 30/11/2017 và các giấy nhận nợ tính đến ngày 16/9/2020 N sau:

- Nợ gốc: 10.962.000.000 đồng.
- Nợ lãi trong hạn: 2.031.009.534 đồng.
- Nợ lãi quá hạn: 934.807.671 đồng.

Tổng cộng gốc và lãi: 13.927.817.205 đồng.

Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn không yêu cầu tính lãi phạt đối với bị đơn.

Kể từ ngày 17/9/2020, Công ty TNHH P còn phải chịu tiền lãi đối với số tiền nợ gốc chậm trả theo mức lãi suất thỏa thuận trong các hợp đồng tín Dng cùng các khế ước nhận nợ mà hai bên đã ký kết, tương ứng với thời gian chậm trả.

2. Trường hợp Công ty TNHH P không trả được nợ thì Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý, phát mại tài sản bảo đảm sau đây để thu hồi nợ:

“Quyền sử Dụng toàn bộ thửa đất số 50, tờ bản đồ số 5H- III – 41 và tài sản gắn liền với đất tại số 887 đường Giải Phóng, phường Giáp Bát, quận Hoàng Mai, Hà Nội. Cụ thể N sau:

a/Đất ở:

- *Diện tích: 76,4m² (Bảy mươi sáu phẩy bốn mét vuông).*
- *Hình thức sử Dụng: Riêng: 76,4m² (Bảy mươi sáu phẩy bốn mét vuông).*

b/Tài sản gắn liền với đất: Nhà ở

- *Tổng diện tích sử Dụng: 311,6m² (Ba trăm mười một phẩy sáu mét vuông).*
- *Kết cấu nhà: Bê tông.*
- *Số tầng 04 + 05”.*

Và: “Tài sản trên phần đất chưa được cấp GCN là nhà ở 04 tầng, diện tích xây dựng 53,3m²” thuộc thửa đất số 50, tờ bản đồ số 5H- III - 41 tại số 887 đường Giải Phóng, phường Giáp Bát, quận Hoàng Mai, Hà Nội”.

3. Về án phí: Công ty TNHH P phải chịu 121.927.817 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam số tiền 60.000.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội theo Biên lai thu tiền số AA/2018/0004641 ngày 04/9/2019.

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được tổng đạt bản án hoặc niêm yết bản án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án theo qui 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 qui định tại các Điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự./.

Nơi nộp.00n:

- Toà án nhân dân TP Hà Nội;
- Viện kiểm sát nhân dân Q. Hoàng Mai;
- Chi cục thi hành án dân sự Q, Hoàng Mai Công ty

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

TNHH P;

- Các đương sự;

- Lưu HS, VP.

Trần Thị Kim Cúc