

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN Q  
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Bản án số: 02/2021/KDTM-ST

Ngày 31- 3 - 2021

Vv: *Tranh chấp hợp đồng tín dụng*

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN Q – THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Kiều Văn Thành.

*Các Hội thẩm nhân dân:* Ông Nguyễn Văn Đức và bà Nguyễn Thị Hoa

*- Thư ký phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Thu – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Quốc Oai.

*- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Q tham gia phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Cúc - Kiểm sát viên.

Trong ngày 31/ 3/ 2021, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Q, Thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm công khai vụ án Kinh doanh thương mại thụ lý số: 14 /2020/TLST-KDTM ngày 14/ 10/ 2020 về việc Tranh chấp hợp đồng tín dụng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 01/2021/QĐXX-ST ngày 25/ 02 / 2021 và quyết định hoãn phiên tòa số: 01/2021/QĐST-KDTM ngày 15/ 03/ 2021. Giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* **Ngân hàng Thương Mại Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Xây d.**

Địa chỉ trụ sở: Số 145-147-149 Hùng V, Phường , Thành phố Tân A, Tỉnh Long An.

Giấy chứng nhận ĐKDN số: 1100176136 do Sở kế hoạch đầu tư tỉnh Long An cấp ngày 05/5/2015).

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Nguyễn Văn T - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng thành viên Ngân hàng thương mại TNHH MTV Xây d.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Phạm Quyết T-Chức vụ: Giám đốc Khối Công nợ (Theo Văn bản ủy quyền số 16/2019/GUQ-CTHĐTV ngày 12/6/2019 của ông Nguyễn Văn Tuấn – Chủ tịch Hội đồng thành viên ngân hàng thương mại TNHH MTV Xây d).

Người được ủy quyền lại: Ông Nguyễn Hồng Q - Chức vụ: Chuyên viên - Theo giấy ủy quyền số 99/2020 /GUQ-CB ngày 26 / 6/2020- Có mặt tại phiên tòa.

**Người bị kiện: Công ty TNHH Sản xuất Thương mại và Xuất nhập khẩu Minh A.**

Địa chỉ: Bến Độ, tổ dân phố Ngô S, thị trấn Q, huyện Q, Thành phố Hà Nội.

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty TNHH hai thành viên trở lên có mã số doanh nghiệp 0104736605 do Phòng đăng ký kinh doanh số 3, Sở Kế hoạch và Đầu tư, UBND thành phố Hà Nội cấp, đăng ký lần đầu ngày 04/06/2010, đăng ký thay đổi lần 4 ngày 02 tháng 01 năm 2013.

Người đại diện pháp luật: Ông Tạ Ngọc T - Chức danh: Giám đốc. Có mặt.

Đăng ký hộ khẩu thường trú tại: Tổ dân phố Ngô S, thị trấn Q, huyện Q, Thành phố Hà Nội.

*Người có quyền và nghĩa vụ liên quan:*

1-Ông Tạ Ngọc T, sinh năm 1980 – Có mặt.

2-Bà Phạm Thị Vân Th, sinh năm 1987 ( vợ ông T)- Có mặt.

3-Cháu Tạ Minh A, sinh năm 2008 ( con ông T và bà Th). Do bà Th làm đại diện hợp pháp cho cháu A. Bà Th có mặt.

Địa chỉ: Tổ dân phố Ngô S, Thành phố Q, huyện Q, Thành phố Hà Nội.

4-Ông Tạ Văn H, sinh năm 1980

5-Bà Nguyễn Thị Nh, sinh năm 1983 ( vợ ông H);

6- Bà Phạm Thị Nh, sinh năm 1957 ( mẹ đẻ ông H);

Các con ông H và bà Nh.

7- Cháu Tạ Thị Phương A, sinh năm 2003;

8- Cháu Tạ Thị Nguyệt Á, sinh năm 2005;

9- Cháu Tạ Bảo L, sinh năm 2013;

10- Cháu Tạ Gia Kh, sinh năm 2015.

Cháu Long và cháu Kh do ông Tạ văn H là bố đẻ đại diện theo pháp luật.

Địa chỉ: Tổ dân phố Ngô S, Thị trấn Q, huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội.

Ông H, bà Nh, bà Nh, chị A, chị Á ủy quyền cho ông Tạ Ngọc T theo giấy ủy quyền ngày 04 và 05 tháng 11 năm 2020.

11- Ông Phùng Văn T, sinh năm 1964

12- Bà Trần Thị N, sinh năm 1967 ( vợ ông Tuấn).

Địa chỉ: Số nhà 19 đường Hoàng X, Tổ dân phố Du Ngh, thị trấn Q, huyện Q, thành phố Hà Nội. Ông T và bà N đã được triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn ngày 16 /6 /2017 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 15/01/2021 của Ngân hàng Xây d; các bản tự khai, lời khai tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày cụ thể như sau:

1- Ngày 01/07/2010 Ngân hàng TMCP Đại T (Nay là Ngân hàng xây d) theo Hợp đồng tín dụng số: 00250/HĐTD/TDH-2010 ngày 01/07/2010 với Công ty Minh A, cùng ngày 01/07/2010, Công ty Minh A đã ký Giấy nhận nợ với số tiền vay: 4.686.000.000 đồng (Bằng chữ: Bốn tỷ sáu trăm tám mươi sáu triệu đồng); Thời hạn vay: 36 tháng, từ ngày 01/07/2010 đến ngày 01/07/2013; Lãi suất vay: Trong hạn: 1,45%/tháng; Quá hạn: bằng 150% lãi suất trong hạn. Thời hạn trả nợ: 11/04/2012; Mục đích vay vốn: Thanh toán mua 02 (hai) xe tải tự đổ hiệu Hyundai 25,5 tấn và 01 (một) máy đào bánh lốp cho các đơn vị bán, phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

2- Ngày 21/ 04/ 2011 Ngân hàng TMCP Đại T (Nay là Ngân hàng xây d) theo Hợp đồng tín dụng số: 030.0100/HĐTD/HM-2011 cho công ty Minh A để bổ sung vốn kinh doanh và được giải ngân bằng 3 khế ước như sau:

- Ngày 07/ 12/ 2011, Công ty Minh A đã ký khế ước nhận nợ số 06/030.0100/HĐTD/HM- 2011/KUNN với số tiền vay: 1.500.000.000 đồng (Bằng chữ: Một tỷ năm trăm triệu đồng); Thời hạn vay: 06 tháng từ 07/12/2011 đến ngày 07/06/2012; Lãi suất vay: Trong hạn: 2%/tháng; Quá hạn: bằng 150% lãi suất trong hạn.

- Ngày 06/ 02/ 2012, Công ty Minh A đã ký khế ước nhận nợ số 08/030.0100/HĐTD/HM- 2011/KUNN với số tiền vay: 520.000.000 đồng (Bằng chữ: Năm trăm hai mươi triệu đồng); Thời hạn vay: 06 tháng từ ngày 06/02/2011 đến ngày 06/8/2012; Lãi suất vay: Trong hạn: 2,2%/tháng, Quá hạn: bằng 150% lãi suất trong hạn.

- Ngày 18/ 04/ 2012, Công ty Minh A đã ký khế ước nhận nợ số 09/030.0100/HĐTD/HM-2011/KUNN với số tiền vay: 590.000.000 đồng (Bằng chữ: Năm trăm chín mươi triệu đồng); Thời hạn vay: 06 tháng từ ngày 18/ 04/ 2012 đến ngày 18/ 10/ 2012. Lãi suất vay: Trong hạn: 2,0%/tháng, Quá hạn: bằng 150% lãi suất trong hạn.

*Tài sản bảo đảm cho các hợp đồng tín dụng trên gồm:*

**Tài sản số 01:** Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và các tài sản gắn liền với đất khác thuộc Thửa đất số 251.2, Tờ bản đồ số 01, tại địa chỉ: Thôn Ngô S, Thị trấn Q, huyện Q, tỉnh Hà Tây (nay là thành phố Hà Nội). Diện tích: 168m<sup>2</sup>. Theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AH 239644, số vào sổ cấp GCNQSDĐ: 1665 do UBND H. Quốc Oai cấp ngày 03/12/2007. Chủ tài sản: Ông Tạ Văn H; Mục đích sử dụng: Đất ở; Chi tiết về việc thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, số công chứng: 4206 Quyền 02.2010, ngày 30/06/2010. Tài sản thế chấp nêu trên đã được đăng ký tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất - Phòng TNMT Huyện Q, thành phố Hà Nội ngày 01/07/2010.

**Tài sản số 02:** Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và các tài sản gắn liền với đất khác thuộc Thửa đất số 807, Tờ bản đồ số 01, tại địa chỉ: Thôn Ngô S, Thị trấn Q, huyện Q, tỉnh Hà Tây (nay là thành phố Hà Nội). Diện tích: 78,6m<sup>2</sup>. Theo

Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và các tài sản gắn liền với đất khác số BC 607700, số vào sổ cấp GCN: CH2154 do UBND H. Q cấp ngày 12/05/2011. Chủ tài sản: Ông Tạ Ngọc T. Mục đích sử dụng: Đất ở. Chi tiết về việc thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, số công chứng: 913 Quyển 01, ngày 26/05/2011. Tài sản thế chấp nêu trên đã được đăng ký tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất - Phòng TNMT Huyện Q, thành phố Hà Nội ngày 27/05/2011.

**Tài sản số 03:** Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và các tài sản gắn liền với đất khác thuộc Thửa đất số 458, Tờ bản đồ số 03, tại địa chỉ: Thôn Du Ngh, Thị trấn Q, huyện Q, tỉnh Hà Tây (nay là thành phố Hà Nội). Diện tích: 89m<sup>2</sup>. Theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và các tài sản gắn liền với đất khác số BG 925514, số vào sổ cấp GCN: CH2309 do UBND H. Quốc Oai cấp ngày 20/02/2012. Chủ tài sản: Ông Tạ Ngọc T và bà Phạm Thị Vân Th. Mục đích sử dụng: Đất ở. Chi tiết về việc thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, số công chứng: 000508.2012/HĐTCBL, Quyển số 01-TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 17/04/2012. Tài sản thế chấp nêu trên đã được đăng ký tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất - Phòng TNMT Huyện Q, thành phố Hà Nội ngày 18/04/2012.

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng, Công ty Minh A đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi vay cho Ngân hàng Xây d mặc dù Ngân hàng đã nhiều lần đôn đốc, yêu cầu và tạo điều kiện cho Công ty Minh A trả nợ. Do đó, Ngân hàng đã chuyển toàn bộ khoản vay sang nợ quá hạn và áp dụng lãi suất quá hạn, phạt chậm trả lãi theo quy định của Hợp đồng tín dụng đã ký.

Nay ngân hàng Xây dựng yêu cầu bị đơn cụ thể như sau:

1-Buộc Công ty TNHH Sản xuất Thương mại và Xuất nhập khẩu Minh A phải trả nợ Ngân hàng Thương mại Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Xây d tổng số tiền nợ theo Hợp đồng tín dụng số 00250/HĐTD/TDH-2010 ngày 01/07/2010 và Hợp đồng tín dụng số 030.0100/HĐTD/HM-2011 ngày 21/04/2011 tạm tính đến hết ngày 31/03/2021 là: **8.425.493.019** (Tám tỷ bốn trăm hai mươi lăm triệu bốn trăm chín mươi ba nghìn không trăm mười chín đồng);

| HĐTD 00250/HĐTD/TDH-2010 |   | HĐTD 030.0100/HĐTD/HM-2011 |  |
|--------------------------|---|----------------------------|--|
| Nợ gốc                   | 1.172.189.302   | Nợ gốc                     | 2.206.120.000  |
| Nợ lãi trong hạn         | 98.805.263  | Nợ lãi trong hạn           | 21.882.049   |
| Nợ lãi quá hạn           | 1.269.191.755   | Nợ lãi quá hạn             | 3.837.304.650  |
| <b>TỔNG CỘNG</b>         | <b>2.540.186.320</b>  | <b>TỔNG CỘNG</b>           | <b>5.885.306.699</b>   |
| <u>Bằng chữ</u>          | (Hai tỷ năm trăm bốn mươi triệu một trăm tám mươi sáu nghìn ba trăm hai mươi nghìn đồng./). | <u>Bằng chữ</u>            | (Năm tỷ tám trăm tám mươi lăm triệu ba trăm linh sáu nghìn sáu trăm chín mươi chín đồng./) |

Kể từ ngày 01/04/2021 Công ty Minh A còn phải tiếp tục chịu khoản lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 00250/HĐTD/TDH-2010 ngày 01/07/2010 và Hợp đồng tín dụng số 030.0100/HĐTD/HM-2011 ngày 21/04/2011 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc.

2. Về xử lý tài sản thế chấp: Trường hợp Công ty Minh A không trả nợ, hoặc trả không đủ số tiền nợ đã nêu trên thì Ngân hàng Xây dựng Việt Nam có quyền yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự huyện Quốc Oai xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi toàn bộ khoản nợ, cụ thể:

**Tài sản số 01:** Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và các tài sản gắn liền với đất khác thuộc Thửa đất số 251.2, Tờ bản đồ số 01, tại địa chỉ: Thôn Ngô S, Thị trấn Q, huyện Q, tỉnh Hà Tây (nay là thành phố Hà Nội). Diện tích: 168m<sup>2</sup>. Theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AH 239644, sổ vào sổ cấp GCNQSDĐ: 1665 do UBND H. Q cấp ngày 03/12/2007. Chủ tài sản: Ông Tạ Văn H và bà Nguyễn Thị Nh. Chi tiết về việc thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, sổ công chứng: 4206 Quyển 02.2010, ngày 30/06/2010. Tài sản thế chấp nêu trên đã được đăng ký tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất - Phòng TNMT Huyện Q, thành phố Hà Nội ngày 01/07/2010.

(Đảm bảo cho nghĩa vụ nợ tạm tính đến ngày 31/03/2021, tổng số tiền còn nợ là: **2.540.186.320** đồng. Trong đó: Nợ gốc: 1,172,189,302 đồng, tiền lãi quá hạn: 1.269.191.755 đồng, tiền lãi trong hạn: 98.805.263 đồng).

**Tài sản số 02:** Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và các tài sản gắn liền với đất khác thuộc Thửa đất số 807, Tờ bản đồ số 01, tại địa chỉ: Thôn Ngô Sài, Thị trấn Q, huyện Q, tỉnh Hà Tây (nay là thành phố Hà Nội). Diện tích: 78,6m<sup>2</sup>. Theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và các tài sản gắn liền với đất khác số BC 607700, sổ vào sổ cấp GCN: CH2154 do UBND H. Q cấp ngày 12/05/2011. Chủ tài sản: Ông Tạ Ngọc T. Chi tiết về việc thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, sổ công chứng: 913 Quyển 01, ngày 26/05/2011. Tài sản thế chấp nêu trên đã được đăng ký tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất - Phòng TNMT Huyện Q, thành phố Hà Nội ngày 27/05/2011.

(Đảm bảo cho nghĩa vụ nợ tạm tính đến ngày 31/03/2021, tổng số tiền còn nợ là: **4.938.210.336** đồng. Trong đó: Nợ gốc: 1,796,163,843 đồng, tiền lãi quá hạn: 3.124.230.715 đồng, tiền lãi trong hạn: 17,815,778 đồng).

**Tài sản số 03:** Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và các tài sản gắn liền với đất khác thuộc Thửa đất số 458, Tờ bản đồ số 03, tại địa chỉ: Thôn Du Ngh, Thị trấn Q, huyện Q, tỉnh Hà Tây (nay là thành phố Hà Nội). Diện tích: 89m<sup>2</sup>. Theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và các tài sản gắn liền với đất khác số BG 925514, sổ vào sổ cấp GCN: CH2309 do UBND H. Quốc Oai cấp ngày

20/02/2012. Chủ tài sản: Ông Tạ Ngọc T và bà Phạm Thị Vân Th. Chi tiết về việc thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, số công chứng: 000508.2012/HĐTCBL, Quyền số 01-TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 17/04/2012. Tài sản thế chấp nêu trên đã được đăng ký tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất - Phòng TNMT Huyện Q, thành phố Hà Nội ngày 18/04/2012.

( Đảm bảo cho nghĩa vụ nợ tạm tính đến ngày 31/03/2021, tổng số tiền còn nợ là: **1,123,331,290** đồng. Trong đó: Nợ gốc: 409.956.157 đồng, tiền lãi quá hạn: 713.073.934 đồng, tiền lãi trong hạn: 4.066.271 đồng).

Về án phí; Lệ phí giải quyết theo quy định của pháp luật.

\* **Bị đơn trình bày:** Công ty Minh A vay vốn tại Ngân hàng TMCP Đại T (Nay là Ngân hàng xây d) theo 02 hợp đồng tín dụng để kinh doanh và bổ sung vốn kinh doanh. Cụ thể như sau:

- Hợp đồng tín dụng số 00250/HĐTD/TDH-2010 ngày 01/07/2010: Số tiền vay: 4.686.000.000 đồng. Thời hạn vay: 36 tháng, từ ngày 01/07/2010 đến ngày 01/07/2013. Lãi suất vay: Trong hạn: 1,45%/tháng, Quá hạn: bằng 150% lãi suất trong hạn. Công ty đã nhận giải ngân toàn bộ nợ vay theo giấy nhận nợ ngày 01/7/2010.

- Hợp đồng tín dụng số 030.0100/HĐTD/HM-2011 ngày 21/04/2011. Công ty Minh An đã được giải ngân theo 03 khế ước nhận nợ cụ thể:

+ Khế ước nhận nợ số 06/030.0100/HĐTD/HM-2011/KUNN ngày 07/12/2011 với chi tiết như sau: Số tiền vay: 1.500.000.000 đồng. Thời hạn vay: 06 tháng từ 07/12/2011 đến ngày 07/06/2012. Lãi suất vay: Trong hạn: 2%/tháng. Quá hạn: bằng 150% lãi suất trong hạn.

+ Khế ước nhận nợ số 08/030.0100/HĐTD/HM-2011/KUNN ngày 06/02/2012 với chi tiết như sau: Số tiền vay: 520.000.000 đồng. Thời hạn vay: 06 tháng từ ngày 06/02/2011 đến ngày 06/8/2012. Lãi suất vay: Trong hạn: 2,2%/tháng, Quá hạn: bằng 150% lãi suất trong hạn.

+ Khế ước nhận nợ số 09/030.0100/HĐTD/HM-2011/KUNN ngày 18/4/2012 với chi tiết như sau: Số tiền vay: 590.000.000 đồng. Thời hạn vay: 06 tháng từ ngày 18/04/2012 đến ngày 18/10/2012. Lãi suất vay: Trong hạn: 2,0%/tháng, Quá hạn: bằng 150% lãi suất trong hạn.

Để bảo đảm cho khoản vay với ngân hàng, công ty chúng tôi và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã thế chấp 3 khối tài sản gồm:

**1:** Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và các tài sản gắn liền với đất khác thuộc Thửa đất số 251.2, Tờ bản đồ số 01, tại địa chỉ: Thôn Ngô S, Thị trấn Q, huyện Q, tỉnh Hà Tây (nay là thành phố Hà Nội). Diện tích: 168m<sup>2</sup>. Theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AH 239644, số vào sổ cấp GCNQSDĐ: 1665 do UBND H. Q cấp ngày 03/12/2007. Chủ tài sản: Ông Tạ Văn H và bà Nguyễn Thị Nh; Mục đích sử dụng: Đất ở nông thôn. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, số công chứng: 4206

Quyển 02.2010, ngày 30/06/2010. Tài sản thế chấp nêu trên đã được đăng ký tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất - Phòng TNMT Huyện Q, thành phố Hà Nội ngày 01/07/2010.

2: Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và các tài sản gắn liền với đất khác thuộc Thửa đất số 807, Tờ bản đồ số 01, tại địa chỉ: Thôn Ngô S, Thị trấn Q, huyện Q, tỉnh Hà Tây (nay là thành phố Hà Nội). Diện tích: 78,6m<sup>2</sup>. Theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và các tài sản gắn liền với đất khác số BC 607700, số vào sổ cấp GCN: CH2154 do UBND H. Q cấp ngày 12/05/2011. Chủ tài sản là tôi – Tạ Ngọc T. Mục đích sử dụng: Đất ở nông thôn. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, số công chứng: 913 Quyển 01, ngày 26/05/2011. Tài sản thế chấp nêu trên đã được đăng ký tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất - Phòng TNMT Huyện Q, thành phố Hà Nội ngày 27/05/2011.

3: Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và các tài sản gắn liền với đất khác thuộc Thửa đất số 458, Tờ bản đồ số 00, tại địa chỉ: Thôn Du Ngh, Thị trấn Q, huyện Q, tỉnh Hà Tây (nay là thành phố Hà Nội). Diện tích: 89m<sup>2</sup>. Theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và các tài sản gắn liền với đất khác số BG 925514, số vào sổ cấp GCN: CH2309 do UBND H. Q cấp ngày 20/02/2012. Chủ tài sản là tôi - Tạ Ngọc T với vợ tôi - bà Phạm Thị Vân Th. Mục đích sử dụng: Đất ở nông thôn. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, số công chứng: 000508.2012/HĐTCBL, Quyển số 01-TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 17/04/2012. Tài sản thế chấp nêu trên đã được đăng ký tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất - Phòng TNMT Huyện Q, thành phố Hà Nội ngày 18/04/2012.

Lý do chậm thực hiện hợp đồng: do công ty làm ăn thua lỗ nên mất khả năng thanh toán trả nợ Ngân hàng.

Nay nguyên đơn yêu cầu Công ty TNHH Sản xuất Thương mại và Xuất nhập khẩu Minh A phải trả tổng số tiền nợ theo Hợp đồng tín dụng số 00250/HĐTD/TDH-2010 ngày 01/07/2010 và Hợp đồng tín dụng số 030.0100/HĐTD/HM-2011 ngày 21/04/2011 tạm tính đến hết ngày 31/03/2021 là: **8.425.493.019** (*Tám tỷ bốn trăm hai mươi lăm triệu bốn trăm chín mươi ba nghìn không trăm mười chín đồng*);

Và yêu cầu: Kể từ ngày 01/04/2021 Công ty Minh A còn phải tiếp tục chịu khoản lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 00250/HĐTD/TDH-2010 ngày 01/07/2010 và Hợp đồng tín dụng số 030.0100/HĐTD/HM-2011 ngày 21/04/2011 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc.

Về xử lý tài sản thế chấp: Nguyên đơn còn yêu cầu Trường hợp Công ty Minh A không trả nợ, hoặc trả không đủ số tiền nợ đã nêu trên thì Ngân hàng Thương mại Trách nhiệm hữu hạn một thành viên Xây d có quyền yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự huyện Quốc Oai xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi toàn bộ khoản nợ.

Về khoản nợ gốc, lãi, cách tính lãi như nguyên đơn trình bày là đúng, bị đơn không có tranh chấp về số nợ gốc và lãi.

Nay do công ty làm ăn kinh tế khó khăn không trả nợ được cho ngân hàng, mong ngân hàng xem xét miễn toàn bộ lãi cho công ty Minh An để Công ty lo trả nợ cho ngân hàng.

Về án phí đề nghị cho miễn giảm cho Công ty.

*\* Người có quyền, nghĩa vụ liên quan trong vụ án trình bày:*

**-Ông Tạ Văn Huy, bà Nguyễn Thị Nh và đại diện theo ủy quyền của ông H trình bày:** Ngày 30/6/2010 Tại phòng công chứng số 7 Thành phố Hà Nội ông H và vợ là bà Nguyễn Thị Nh có ký Hợp đồng thế chấp tài sản cho Công ty TNHH Sản Xuất và TMXNK Minh A vay vốn của Ngân Hàng Đại Tín nay là Ngân Hàng Xây d . Tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và các tài sản gắn liền với đất khác thuộc Thửa đất số 251.2, Tờ bản đồ số 01, tại địa chỉ: Thôn Ngô S, Thị trấn Q, huyện Q, tỉnh Hà Tây (nay là thành phố Hà Nội). Diện tích: 168m<sup>2</sup>. Theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AH 239644, số vào sổ cấp GCNQSDĐ: 1665 do UBND H. Quốc Oai cấp ngày 03/12/2007. Chủ tài sản: Ông Tạ Văn H và bà Nguyễn Thị Nh.

Nay ngân hàng khởi kiện Công ty Minh A. Nêu công ty Minh A không trả được nợ mà Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản thế chấp vợ chồng ông H đồng ý để ngân hàng xử lý tài sản theo quy định của pháp luật.

**-Ông Tạ Ngọc T và bà Phạm Thị Vân Th trình bày:** Vợ chồng có dùng 2 khối tài sản để thế chấp cho hợp đồng tín dụng của Công ty TNHH Sản xuất TM và XNK Minh A cụ thể:

+Ngày 26/5/2011 Tại phòng công chứng số 8 chúng tôi có ký hợp đồng thế chấp tài sản là Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và các tài sản gắn liền với đất khác thuộc Thửa đất số 807, Tờ bản đồ số 01, tại địa chỉ: Thôn Ngô S, Thị trấn Q, huyện Q, tỉnh Hà Tây (nay là thành phố Hà Nội). Diện tích: 78,6m<sup>2</sup>. Theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và các tài sản gắn liền với đất khác số BC 607700, số vào sổ cấp GCN: CH2154 do UBND H. Q cấp ngày 12/05/2011. Chủ tài sản là tôi – Tạ Ngọc T. Mục đích sử dụng: Đất ở nông thôn. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, số công chứng: 913 Quyển 01, ngày 26/05/2011. Tài sản thế chấp nêu trên đã được đăng ký tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất - Phòng TNMT Huyện Q, thành phố Hà Nội ngày 27/05/2011.

Ngày 17/4/2012 Tại Văn Phòng công chứng Tuệ tình Thành phố Hà Nội ông T và bà Th có ký hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và các tài sản gắn liền với đất khác thuộc Thửa đất số 458, Tờ bản đồ số 00, tại địa chỉ: Thôn Du Ngh, Thị trấn Q, huyện Q, tỉnh Hà Tây (nay là thành phố Hà Nội). Diện tích: 89m<sup>2</sup>. Theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và các tài sản gắn liền với đất khác số BG 925514, số vào sổ cấp GCN: CH2309 do UBND H. Q cấp ngày 20/02/2012. Chủ tài sản là tôi - Tạ Ngọc T với vợ tôi - bà Phạm Thị Vân Th. Mục đích sử dụng: Đất ở nông thôn. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, số công chứng: 000508.2012/HĐTCBL, Quyển số 01-TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 17/04/2012. Tài sản thế chấp nêu trên đã được đăng ký tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất - Phòng TNMT Huyện Q, thành phố Hà Nội ngày 18/04/2012.



Nay ngân hàng khởi kiện Công ty Minh A ông Tuấn bà Th đề nghị ngân hàng tạo điều kiện cho công ty Minh A trả nợ cho ngân hàng và kết hợp cùng ngân hàng để xử lý tài sản.

**-Ông Phùng Văn T và bà Trần Thị N:** Tòa án đã tiến hành Tổng đạt Thông báo thụ lý vụ án và các văn bản khác theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự nhưng ông T và bà N cố tình không đến Tòa án để làm việc và tham gia phiên tòa.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu: Về tố tụng đại diện viện kiểm sát thấy ra sau khi thụ lý hồ sơ vụ án Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án đã tiến hành các bước tố tụng theo quy định của Bộ luật tố tụng. Tại phiên tòa Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân, Thư ký đã thực hiện đúng quy định của pháp luật. Tại phiên tòa đại diện cho nguyên đơn, đại diện cho bị đơn và ông Tuấn, bà Thoa là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan và đại diện cho người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mặt; đối với ông T và bà N là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ nhưng cố tình không đến Tòa án để thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình, gây khó khăn trong việc giải quyết vụ án, vụ án có tính phức tạp nên đã vi phạm thời hạn giải quyết vụ án.

Về nội dung: Sau khi nghiên cứu các tài liệu, lời trình bày các yêu cầu của Nguyên đơn về số nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn và yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là có cơ sở chấp nhận. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử buộc bị đơn phải trả gốc và lãi trong hạn, lãi quá hạn tính đến 31/3/2021 mà nguyên đơn yêu cầu và buộc bị đơn phải tiếp tục chịu lãi phát sinh từ ngày 01/4/2021 theo Hợp đồng tín dụng số: 00250/HĐTD/TDH-2010 ngày 01/7/2010 và Hợp đồng tín dụng số: 030.0100/HĐTD/HM-2011 ngày 21/4/2011 đối với số nợ gốc chưa thanh toán. Trong trường hợp không trả được nợ thì chấp nhận yêu cầu cho xử lý tài sản thế chấp; Bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật; các đương sự có quyền kháng cáo theo pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng: Tòa án nhân dân huyện Quốc Oai thụ lý quan hệ Tranh chấp phát sinh là trong hoạt động kinh doanh được quy định tại khoản 1 Điều 30 Bộ luật Tố tụng dân sự; Về thẩm quyền theo lãnh thổ Tòa án nhân dân huyện Q, thành phố Hà Nội thụ lý giải quyết nơi có trụ sở tại thị trấn Q, huyện Q, Thành phố Hà Nội là đúng thẩm quyền theo quy định tại điểm b, khoản 1, Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Sau khi thụ lý vụ án Tòa đã tổng đạt Thông báo về việc thụ lý vụ án, các văn bản tố tụng cho nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; tiến hành thu thập chứng cứ, thông báo mở phiên họp, công khai chứng cứ và hoà giải đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa hôm nay Đại diện cho nguyên đơn, Đại diện cho bị đơn; đại diện cho những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có mặt; Riêng vợ chồng ông T và bà N là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa không có lý do, thuộc trường hợp quy định tại điểm

b, khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vắng mặt những người trên là có căn cứ.

[2] Về nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Xét yêu cầu về khoản nợ gốc đối với 2 hợp đồng là 3.378.309.302 đồng của nguyên đơn thì thấy: Ngân hàng TMCP Đại T (Nay là Ngân hàng xây d) có ký 02 hợp đồng tín dụng với Công ty Minh A cụ thể như sau:

1- Ngày 01/7/2010 Ngân hàng TMCP Đại T (Nay là Ngân hàng xây d) theo Hợp đồng tín dụng số: 00250/HĐTD/TDH-2010 ngày 01/07/2010 với Công ty Minh An; cùng Ngày 01/07/2010, Công ty Minh A đã ký Giấy nhận nợ với số tiền vay: 4.686.000.000 đồng (Bằng chữ: Bốn tỷ sáu trăm tám mươi sáu triệu đồng).

2- Ngày 21/04/2011 Ngân hàng TMCP Đại T (Nay là Ngân hàng xây d) theo Hợp đồng tín dụng số: 030.0100/HĐTD/HM-2011 với Công ty Minh A và giải ngân thành 3 khế ước sau:

- Ngày 07/12/2011, Công ty Minh A đã ký khế ước nhận nợ số 06/030.0100/HĐTD/HM-2011/KUNN với số tiền vay: 1.500.000.000 đồng (Bằng chữ: Một tỷ năm trăm triệu đồng);

- Ngày 06/02/2012, Công ty Minh A đã ký khế ước nhận nợ số 08/030.0100/HĐTD/HM-2011/KUNN với số tiền vay: 520.000.000 đồng (Bằng chữ: Năm trăm hai mươi triệu đồng);

- Ngày 18/04/2012, Công ty Minh A đã ký khế ước nhận nợ số 09/030.0100/HĐTD/HM-2011/KUNN với số tiền vay: 590.000.000 đồng (Bằng chữ: Năm trăm chín mươi triệu đồng).

Quá trình thực hiện hợp đồng Công ty Minh A đã thanh toán được một số nợ gốc của hai hợp đồng tính đến ngày 31/3/2021 Công ty Minh A còn nợ của hai hợp đồng là: 3.378.309.302 đồng. Tại phiên hòa giải và phiên tòa hôm nay bị đơn thừa nhận còn nợ khoản nợ gốc của 2 hợp đồng như nguyên đơn yêu cầu là đúng. Do đó yêu cầu đòi nợ gốc của 2 hợp đồng của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận. Buộc bị đơn phải trả nguyên số nợ gốc tạm tính đến ngày 31/3/2021 của hai hợp đồng là: 3.378.309.302 đồng

Xét về khoản nợ lãi của hai hợp đồng cụ thể:

- Hợp đồng tín dụng số: 00250/HĐTD/TDH-2010 ngày 01/7/2010 đối với nợ gốc: 1.172.189.302 đồng; Lãi trong hạn: 98.805.263 đồng; Lãi quá hạn: 1.269.191.755 đồng.

- Hợp đồng tín dụng số: 030.0100/HĐTD/HM-2011 ngày 21/4/2011 số nợ gốc: 2.206.120.000 đồng; Lãi trong hạn: 21.882.049 đồng; Lãi quá hạn: 3.837.304.650 đồng.

Xét yêu cầu nợ lãi của nguyên đơn tính đến ngày 31/3/2021 thì thấy: Quá trình thực hiện hợp đồng bị đơn đã thanh toán được một số nợ lãi sau đó vi phạm nghĩa vụ hợp đồng khi ký kết 02 hợp đồng tín dụng trên các đương sự tự nguyện thỏa thuận về lãi suất, cách tính lãi được quy định tại Điều 1, Điều 2 và Điều 4 của Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số: 00250/HĐTD/TDH-2010 ngày 01/7/2010 và Hợp đồng tín dụng

số: 030.0100/HĐTD/HM-2011 ngày 21/4/2011 là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 và hướng dẫn tại Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán; Tại phiên tòa bị đơn thừa nhận số nợ lãi, cách tính lãi trên số nợ gốc mà nguyên đơn yêu cầu là dung, không có tranh chấp cách tính lãi suất.

Do đó, có cơ sở chấp nhận yêu cầu về lãi trong hạn và lãi quá hạn của nguyên đơn. Buộc Công ty Minh A phải trả lãi cụ thể 15/01/2021, của hai hợp đồng cụ thể:

-Hợp đồng tín dụng số: 00250/HĐTD/TDH-2010 ngày 01/7/2010 gồm Lãi trong hạn: 98.805.263 đồng; Lãi quá hạn: 1.269.191.755 đồng.

-Hợp đồng tín dụng số: 030.0100/HĐTD/HM-2011 ngày 21/4/2011 gồm: Lãi trong hạn: 21.882.049 đồng; Lãi quá hạn: 3.837.304.650 đồng.

Tổng số nợ lãi trong hạn và quá hạn bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn tạm tính đến ngày 31/3/2021 là: 5.227.183.717 đồng.

Tổng cả gốc và lãi của 2 hợp đồng bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn là: **8.425.493.019** (Tám tỷ bốn trăm hai mươi lăm triệu bốn trăm chín mươi ba nghìn không trăm mười chín đồng);

Xét yêu cầu tiếp tục phải chịu lãi của nguyên đơn đối với bị đơn kể từ ngày 01/4/2020 trên số dư nợ gốc theo lãi suất quá hạn theo thỏa thuận ghi trong Hợp đồng tín dụng số: 00250/HĐTD/TDH-2010 ngày 01/7/2010 và Hợp đồng tín dụng số: 030.0100/HĐTD/HM-2011 ngày 21/4/2011 cho đến khi trả hết nợ. Xét yêu cầu này của nguyên đơn là phù hợp với sự tự nguyện của các đương sự ghi trong hai Hợp đồng tín dụng và các quy định của pháp luật dân sự. Do đó chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Buộc bị đơn tiếp tục phải chịu lãi trên số nợ gốc chưa thanh toán theo lãi suất nợ quá hạn thỏa thuận ghi trong Hợp đồng tín dụng số: 00250/HĐTD/TDH-2010 ngày 01/7/2010 và Hợp đồng tín dụng số: 030.0100/HĐTD/HM-2011 ngày 21/4/2011.

Đối với khoản phí phạt hợp đồng và lãi phạt. Ngày 15/01/2021 và tại phiên tòa hôm nay đại diện cho nguyên đơn tự nguyện xin rút toàn bộ yêu cầu lãi phạt chậm trả lãi của 2 hợp đồng. Do đó Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[3] Xét yêu cầu xử lý tài sản thế chấp nguyên đơn thì thấy: Để đảm bảo cho Hợp đồng tín dụng số: 00250/HĐTD/TDH-2010 ngày 01/7/2010 và Hợp đồng tín dụng số: 030.0100/HĐTD/HM-2011 ngày 21/4/2011.

Từ ngày 30/ 6/2010 đến ngày 17 /4/2012 Ngân hàng Xây d và vợ chồng ông Tạ Ngọc T, bà phạm Thị Vân Th; ông Tạ Văn H và bà Nguyễn Thị Nh cùng Công ty Minh A đã ký các hợp đồng thế chấp tài sản gồm:

**1:** Ông Tạ Văn H và bà Nguyễn Thị Nh đã ký hợp đồng thế chấp là Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và các tài sản gắn liền với đất khác thuộc Thửa đất số 251.2, Tờ bản đồ số 01, tại địa chỉ: Thôn Ngô S, Thị trấn Q, huyện Q, tỉnh Hà Tây (nay là thành phố Hà Nội). Diện tích: 168m<sup>2</sup>. Theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số: AH 239644, số vào sổ cấp GCNQSDĐ: 1665 do UBND H. Q cấp ngày 03/12/2007. Chủ tài sản: Ông Tạ Văn H và bà Nguyễn Thị Nh; Mục đích sử dụng:

Đất ở nông thôn; Chi tiết về việc thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, số công chứng: 4206 Quyền 02.2010, ngày 30/06/2010. Tài sản thế chấp nêu trên đã được đăng ký tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất - Phòng TNMT Huyện Q, thành phố Hà Nội ngày 01/07/2010.

2: Ông Tạ Ngọc T đã ký hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và các tài sản gắn liền với đất khác thuộc Thửa đất số 807, Tờ bản đồ số 01, tại địa chỉ: Thôn Ngô S, Thị trấn Q, huyện Q, tỉnh Hà Tây (nay là thành phố Hà Nội). Diện tích: 78,6m<sup>2</sup>. Theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và các tài sản gắn liền với đất khác số BC 607700, số vào sổ cấp GCN: CH2154 do UBND H. Q cấp ngày 12/05/2011. Chủ tài sản: Ông Tạ Ngọc T. Mục đích sử dụng: Đất ở nông thôn. Chi tiết về việc thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, số công chứng: 913 Quyền 01, ngày 26/05/2011. Tài sản thế chấp nêu trên đã được đăng ký tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất - Phòng TNMT Huyện Q, thành phố Hà Nội ngày 27/05/2011.

3: Ông Tạ Ngọc T và bà Phạm Thị Vân Th đã ký hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và các tài sản gắn liền với đất khác thuộc Thửa đất số 458, Tờ bản đồ số 03, tại địa chỉ: Thôn Du Ngh, Thị trấn Q, huyện Q, tỉnh Hà Tây (nay là thành phố Hà Nội). Diện tích: 89m<sup>2</sup>. Theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và các tài sản gắn liền với đất khác số BG 925514, số vào sổ cấp GCN: CH2309 do UBND H. Q cấp ngày 20/02/2012. Chủ tài sản: Ông Tạ Ngọc T và bà Phạm Thị Vân Th. Mục đích sử dụng: Đất ở nông thôn. Chi tiết về việc thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, số công chứng: 000508.2012/HĐTCBL, Quyền số 01-TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 17/04/2012. Tài sản thế chấp nêu trên đã được đăng ký tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất - Phòng TNMT Huyện Q, thành phố Hà Nội ngày 18/04/2012.

Theo quy định tại Điều 343 Bộ luật Dân sự năm 2005, có quy định về Hình thức thế chấp tài sản như sau: “ *Việc thế chấp tài sản phải lập thành văn bản, có thể thành văn bản riêng hoặc ghi trong hợp đồng chính. Trong trường hợp pháp luật có quy định thì văn bản phải được Công chứng, chứng thực.*”

Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29.10.2004 về thi hành Luật Đất đai có quy định tại điểm a khoản 1 Điều 64 như sau: “*Đăng ký giao dịch bảo đảm về quyền sử dụng đất gồm các trường hợp sau: Đăng ký thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất....* Tại khoản 4 Điều 146 có quy định như sau: “ *Hợp đồng chuyển đổi, chuyển nhượng, thuê, thuê lại quyền sử dụng đất; Hợp đồng hoặc văn bản tặng cho quyền sử dụng đất; Hợp đồng thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất...*”

Tại khoản 1 Điều 12 Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29.12.2006 về giao dịch bảo đảm có quy định: “*Các trường hợp phải đăng ký bao gồm: Thế chấp, bảo lãnh quyền sử dụng đất...*”

Tại Điều 130 Luật Đất đai năm 2003 có quy định về “*Trình tự, thủ tục đăng ký, xóa đăng ký thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất...*” có quy định như sau: “*Hợp đồng thế chấp bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất phải có chứng nhận của công chứng Nhà nước...*”

Từ những điều luật đã viện dẫn trên, Hội đồng xét xử thấy: Khi tiến hành đưa tài sản vào thế chấp cho khoản vay, các chủ thể của Hợp đồng thế chấp là ông Tạ Văn H và bà Nguyễn Thị Nh tại văn phòng công chứng và đăng ký giao dịch có bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện Quốc Oai ngày 01/7/2010; ông Tạ Ngọc T và bà Phạm Thị Vân Th đã tiến ngày 25/5/2011 và ngày 18/4/2012 theo đúng quy định của pháp luật. Do đó 3 hợp đồng thế chấp tài sản trên phát sinh hiệu lực.

Trong trường hợp Công ty Minh A không trả nợ thì Ngân hàng Xây d có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

[4]Về án phí: Căn cứ khoản 2 Điều 27 pháp lệnh án phí lệ phí Tòa án năm 2009; Căn cứ Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội. Buộc bị đơn phải nộp án phí theo giá ngạch tổng số nợ là: đồng với mức án phí là: 116.425.993 đồng. Làm tròn là: 116.425.000 đồng.

Ngân hàng xây dựng không phải chịu án phí. Trả lại Ngân hàng Xây d số tiền tạm ứng án phí là: 55.000.000 đồng ( *Năm mươi lăm triệu đồng*), theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số: 0011187 ngày 28/ 7 /2020.

Về lệ phí tố tụng: Nguyên đơn yêu cầu buộc bị đơn phải chịu 15.000.000 đồng. Hội đồng xét xử xét thấy quá trình thu thập chứng cứ nguyên đơn có đơn yêu cầu thu thập chứng cứ, xem xét thẩm định tại chỗ tài sản thế chấp. Do đó nguyên đơn phải chịu toàn bộ số tiền chi phí thẩm định tại chỗ tài sản và xác minh thu thập chứng cứ.

Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên

## **QUYẾT ĐỊNH**

Áp dụng khoản 1 Điều 30; Điểm b, khoản 1, Điều 35; Điều 39; Điều 147; Điểm b, khoản 2 Điều 227; Điều 271 và 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều 122,290, 361,362,363,365, 367, 369, 474 và Điều 721 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

Áp dụng khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

Áp dụng Điều 130 Luật đất đai năm 2003.

Căn cứ Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29.10.2004.

Căn cứ Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29.12.2006.

Căn cứ Nghị định 83/2010/NĐ-CP ngày 23.7.2010.

Căn cứ Nghị định 11/2012/NĐ-CP ngày 22.02.2012.

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số:326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội.

Xử:

1.Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMTNHH Một Thành viên Xây D đối với Công ty TNHH Sản xuất Thương mại và Xuất nhập khẩu Minh A.

1.1. Buộc Công ty TNHH Sản xuất Thương mại và Xuất nhập khẩu Minh A phải thanh toán trả Ngân hàng TMTNHH Một Thành viên Xây D tạm tính đến hết ngày 31 /3/2021 tổng số nợ gốc và lãi của 02 hợp đồng là: **8.425.493.019** (*Tám tỷ bốn trăm hai mươi lăm triệu bốn trăm chín mươi ba nghìn không trăm mười chín đồng*); Cụ thể:

-Hợp đồng tín dụng số: 00250/HĐTD/TDH-2010 ngày 01/7/2010 tổng cả gốc và lãi tính đến hết ngày 31/3/2021 là: 2.540.186.320 đồng ( *Hai tỷ năm trăm bốn mươi triệu một trăm tám mươi sáu triệu ba trăm hai mươi nghìn đồng*). Trong đó nợ gốc: 1.172.189.302 đồng; Lãi trong hạn: 98.805.263 đồng; Lãi quá hạn: 1.269.191.755 đồng.

-Hợp đồng tín dụng số: 030.0100/HĐTD/HM-2011 ngày 21/4/2011 tổng cả gốc và lãi tính đến hết ngày 31/3/2021 là: 5.885.306.699 đồng ( *Năm tỷ tám trăm tám mươi lăm triệu ba trăm linh sáu nghìn sáu trăm chín mươi chín đồng*). Trong đó nợ gốc: 2.206.120.000 đồng; Lãi trong hạn: 21.882.049 đồng; Lãi quá hạn: 3.837.304.650 đồng.

1.2- Kể từ ngày 01/4/2021 Công ty Minh A còn phải tiếp tục chịu khoản lãi quá hạn trên số nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số: 00250/HĐTD/TDH-2010 ngày 01/7/2010 và Hợp đồng tín dụng số: 030.0100/HĐTD/HM-2011 ngày 21/4/2011 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. (Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận điều chỉnh về lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh theo lãi suất của ngân hàng cho vay).

2-Về xử lý tài sản thế chấp: Trường hợp Công ty Minh A không trả nợ, hoặc trả không đủ số tiền nợ đã nêu trên thì Ngân hàng Xây d có quyền yêu Chi cục thi hành án dân sự huyện Q xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi toàn bộ khoản nợ, cụ thể:

**2.1-** Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và các tài sản gắn liền với đất khác thuộc Thửa đất số 251.2, Tờ bản đồ số 01, tại địa chỉ: Thôn Ngô S, Thị trấn Q, huyện Q, tỉnh Hà Tây (nay là thành phố Hà Nội). Diện tích: 168m<sup>2</sup>. Theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AH 239644, số vào sổ cấp GCNQSDĐ: 1665 do UBND Huyện Q cấp ngày 03/12/2007. Chủ tài sản: Ông Tạ Văn H và bà Nguyễn Thị Nh;

Mục đích sử dụng: Đất ở nông thôn; Chi tiết về việc thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, số công chứng: 4206 Quyền 02.2010, ngày 30/06/2010. Tài sản thế chấp nêu trên đã được đăng ký tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất - Phòng TNMT Huyện Q, thành phố Hà Nội ngày 01/07/2010.

( Nghĩa vụ bảo đảm tạm tính đến ngày 31/03/2021, tổng số tiền còn nợ là: 2.540.186.320 đồng. Trong đó: Nợ gốc: 1.172.189.302 đồng, tiền lãi quá hạn: 1.269.191.755 đồng, tiền lãi trong hạn: 98.805.263 đồng).

**2.2-** Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và các tài sản gắn liền với đất khác thuộc Thửa đất số 807, Tờ bản đồ số 01, tại địa chỉ: Thôn Ngô S, Thị trấn Q, huyện Q, tỉnh Hà Tây (nay là thành phố Hà Nội). Diện tích: 78,6m<sup>2</sup>. Theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và các tài sản gắn liền với đất khác số BC 607700, số vào sổ cấp GCN: CH2154 do UBND Huyện Q cấp ngày 12/05/2011. Chủ tài sản: Ông Tạ Ngọc T. Mục đích sử dụng: Đất ở nông thôn. Chi tiết về việc thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, số công chứng: 913 Quyền 01, ngày 26/05/2011. Tài sản thế chấp nêu trên đã được đăng ký tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất - Phòng TNMT Huyện Q, thành phố Hà Nội ngày 27/05/2011.

( Nghĩa vụ bảo đảm tạm tính đến ngày 31/03/2021, tổng số tiền còn nợ là: 4.938.210.336 đồng. Trong đó: Nợ gốc: 1.796.163.843 đồng, tiền lãi quá hạn: 3.124.230.715 đồng, tiền lãi trong hạn: 17.815.778 đồng).

**2.3 -** Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và các tài sản gắn liền với đất khác thuộc Thửa đất số 458, Tờ bản đồ số 03, tại địa chỉ: Thôn Du Ngh, Thị trấn Q, huyện Q, tỉnh Hà Tây (nay là thành phố Hà Nội). Diện tích: 89m<sup>2</sup>. Theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và các tài sản gắn liền với đất khác số BG 925514, số vào sổ cấp GCN: CH2309 do UBND Huyện Q cấp ngày 20/02/2012. Chủ tài sản: Ông Tạ Ngọc T và bà Phạm Thị Vân Th. Mục đích sử dụng: Đất ở nông thôn. Chi tiết về việc thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, số công chứng: 000508.2012/HĐTCBL, Quyền số 01-TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 17/04/2012. Tài sản thế chấp nêu trên đã được đăng ký tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất - Phòng TNMT Huyện Q, thành phố Hà Nội ngày 18/04/2012.

( Nghĩa vụ bảo đảm tạm tính đến ngày 31/03/2021, tổng số tiền còn nợ là: 1.123.331.290 đồng. Trong đó: Nợ gốc: 409.956.157 đồng, tiền lãi quá hạn: 713.073.934 đồng, tiền lãi trong hạn: 4.066.271 đồng).

**3. Về án phí:** Bị đơn Công ty Minh A phải chịu toàn bộ án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm là: 116.425.000 đồng ( *một trăm mười sáu triệu bốn trăm hai mươi lăm nghìn đồng* ).

Nguyên đơn không phải chịu án phí. Trả lại Ngân hàng Xây D số tiền tạm ứng án phí là: 55.000.000 đồng ( *Năm mươi lăm triệu đồng* ), theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số: 0011187 ngày 28/7/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Quốc Oai.

4- Quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết tại trụ sở của bị đơn, trụ sở Ủy ban nhân dân phường của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cư trú.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7 và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

**Nơi nhận:**

- TAND TP. Hà Nội;
- VKS huyện Q;
- Chi cục THADS huyện Q;
- Các đương sự;
- Lưu: HS.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

**Kiều Văn Thành**