

**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: **08/2021/KDTM-ST**

Ngày 08 tháng 02 năm 2021

*V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng*

**NHÂN DANH**

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN BA ĐÌNH, THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông **Nguyễn Ngọc Long**

*Các Hội thẩm nhân dân:* 1. Bà **Nguyễn Thị Thụy**

2. Bà **Lương Thị Phương**

*Thư ký phiên tòa:* Bà **Phạm Thị Thùy Linh**

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

Bà **Nguyễn Thị Thu Hằng** – Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 02 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Ba Đình, thành phố Hà Nội xét xử công khai vụ án Kinh doanh thương mại sơ thẩm thụ lý số 51/2018/KDTM -ST ngày 01 tháng 11 năm 2018 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 22/2021/QĐST-KDTM ngày 13 tháng 01 năm 2021; Quyết định hoãn phiên tòa số 13/2021/QĐST-HPT ngày 21 tháng 01 năm 2021 giữa:

\* Nguyên đơn: **Ngân hàng Thương mại cổ phần K**; Trụ sở tại: 35 Hàng Vôi, phường Lý Thái Tổ, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội; Người đại diện theo pháp luật: ông Phan Đức Tú - Chức vụ: Chủ tịch HĐQT; Người đại diện theo uỷ quyền: ông Trịnh Tuấn Hùng; ông Nguyễn Văn Long; ông Nguyễn Duy Đông và ông Nguyễn Xuân Cường theo Quyết định uỷ quyền tham gia tố tụng số 1111/QĐ-UQ ngày 11 tháng 11 năm 2020.

\* Bị đơn: **Công ty Cổ phần Sản xuất và Dịch vụ L**; Địa chỉ: Số 46, phố Bích Câu, phường Quốc Tử Giám, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội; Người đại diện theo pháp luật: ông Nguyễn Tất Thắng - chức vụ: Giám đốc; Người đại diện theo uỷ quyền: chị Lê Thị Huyền T theo văn bản uỷ quyền số 01/2019/MPS ngày 01/4/2019. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Hồ Thị Trang và Luật sư Lê Đức Thắng – Luật sư Văn phòng Luật sư Lê và Đồng sự.

\* Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Anh **Lê Quang T**, sinh năm: 1979; chị **Lê Thị Huyền T**, sinh năm: 1987; ông **Lê Đình T**, sinh năm: 1946; bà **Vũ Thị P**, sinh năm: 1953; Cùng đăng ký hộ khẩu thường trú tại: số 63, ngõ 2, phố Khương Trung, phường Khương Trung, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội (nay là số 67 Vũ Tông Phan, phường Khương Trung, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội). (vắng mặt)

- Ông **Vũ Danh V**, sinh năm 1935; anh **Vũ Danh N**, sinh năm 1971, chị **Bùi Hồng Đ**, sinh năm 1971; cháu **Vũ Danh K**, sinh năm 2003; Cùng địa chỉ: số 203 Lò Đúc, phường Đồng Mác, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội. Người đại diện theo ủy quyền của ông Vượng, anh Ngọc, cháu Khánh là chị Bùi Hồng Đ theo Giấy ủy quyền ngày 11/11/2019. (vắng mặt)

- Bà **Doãn Thị T**, sinh năm 1952, địa chỉ: Số 357 đường Nguyễn Trãi, phường Ninh Xá, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh. (vắng mặt)

- **UBND tỉnh Bắc Ninh**, Địa chỉ: Số 10 đường Phù Đổng Thiên Vương, phường Suối Hoa, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh. (vắng mặt)

Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn ông Nguyễn Văn Long; ông Nguyễn Duy Đông và ông Nguyễn Xuân Cường và Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Lê Đức Thắng – Luật sư Văn phòng Luật sư Lê và Đồng sự có mặt.

#### NỘI DUNG VỤ ÁN:

*\* Trong đơn khởi kiện đề ngày 11 tháng 9 năm 2018 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm. Nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần K do người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Văn Long; ông Nguyễn Duy Đông và ông Nguyễn Xuân Cường thống nhất trình bày:*

Theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01.134926/2013/HĐTDHM ký ngày 04/07/2013, Công ty Cổ phần Sản xuất và Dịch vụ L (gọi tắt là Công ty cơ điện Hà Nội) vay vốn tại Ngân hàng Thương mại cổ phần K (gọi tắt là BIDV) với hạn mức cho vay, mở L/C: 40.000.000.000 đồng. Thời hạn rút vốn của Hợp đồng: 12 tháng kể từ ngày ký Hợp đồng. Lãi suất cho vay: Được xác định trong từng Hợp đồng tín dụng cụ thể theo chế độ lãi suất của Ngân hàng trong từng thời kỳ. Mục đích vay vốn: Bổ sung vốn lưu động.

- Hợp đồng tín dụng hạn mức số: 01/2014/134926/HĐTD ký ngày 22 tháng 7 năm 2014: Hạn mức tín dụng: 40.000.000.000 VNĐ, trong đó: Hạn mức cho vay, mở L/C: 35.000.000.000 VNĐ. Hạn mức bảo lãnh: 5.000.000.000 VNĐ. Thời hạn rút vốn của Hợp đồng: 12 tháng kể từ ngày ký Hợp đồng. Lãi suất cho vay: Được xác định trong từng Hợp đồng tín dụng cụ thể theo chế độ lãi suất của Ngân hàng trong từng thời kỳ. Mục đích vay vốn: Bổ sung vốn lưu động/bảo lãnh/mở LC để thanh toán các chi phí hợp lý phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.

Sau khi ký hợp đồng tín dụng, BIDV đã quyết định giải ngân cho Công ty cơ

điện Hà Nội tổng số tiền là: 29.841.602.896 đồng thông qua 19 Giấy đề nghị giải ngân kiêm hợp đồng tín dụng cụ thể như sau:

- Giấy đề nghị giải ngân kiêm hợp đồng tín dụng ngày 17/3/2014, số tiền vay: 950.000.000 đồng. Mục đích vay: Thanh toán tiền inox theo hợp đồng kinh tế số 0802/2014/HĐKT/TN-CD ngày 08/02/2014;

- Giấy đề nghị giải ngân kiêm hợp đồng tín dụng ngày 20/3/2014, số tiền vay: 1.338.074.825 đồng. Mục đích vay: Thanh toán tiền inox theo hợp đồng kinh tế số 0802/2014/HĐKT/TN-CD ngày 08/02/2014 và Thanh toán tiền inox theo hợp đồng kinh tế số 1502/2014/HĐKT/NP-CD ngày 15/02/2014;

- Giấy đề nghị giải ngân kiêm hợp đồng tín dụng ngày 21/3/2014, số tiền vay: 1.180.000.000 đồng. Mục đích vay: Thanh toán tiền inox theo hợp đồng kinh tế số 1502/2014/HĐKT/NP-CD ngày 15/02/2014;

- Giấy đề nghị giải ngân kiêm hợp đồng tín dụng ngày 25/3/2014, số tiền vay: 1.080.000.000 đồng. Mục đích vay: Thanh toán tiền inox theo hợp đồng kinh tế số 0503/2014/HĐKT/TN-CD ngày 05/3/2014;

- Giấy đề nghị giải ngân kiêm hợp đồng tín dụng ngày 11/4/2014, số tiền vay: 1.100.000.000 đồng. Mục đích vay: Thanh toán tiền inox theo hợp đồng kinh tế số 1003/2014/HĐKT/NP-CD ngày 10/3/2014;

- Giấy đề nghị giải ngân kiêm hợp đồng tín dụng ngày 15/4/2014, số tiền vay: 1.020.000.000 đồng. Mục đích vay: Thanh toán tiền inox theo hợp đồng kinh tế số 2003/2014/HĐKT/TN-CD ngày 20/3/2014 và Thanh toán tiền inox theo hợp đồng kinh tế số 1003/2014/HĐKT/NP-CD ngày 10/3/2014;

- Giấy đề nghị giải ngân kiêm hợp đồng tín dụng ngày 28/4/2014, số tiền vay: 1.273.880.250 đồng. Mục đích vay: Thanh toán tiền inox theo hợp đồng kinh tế số 0104/2014/HĐKT/NP-CD ngày 01/4/2014 và Thanh toán tiền inox theo hợp đồng kinh tế số 1004/2014/HĐKT/NP-CD ngày 10/4/2014;

- Giấy đề nghị giải ngân kiêm hợp đồng tín dụng ngày 29/4/2014, số tiền vay: 2.656.119.750 đồng. Mục đích vay: Thanh toán tiền inox theo hợp đồng kinh tế số 1504/2014/HĐKT/TN-CD ngày 15/4/2014;

- Giấy đề nghị giải ngân kiêm hợp đồng tín dụng ngày 07/5/2014, số tiền vay: 1.000.000.000 đồng. Mục đích vay: Thanh toán tiền inox theo hợp đồng kinh tế số 01AD/CDHN/2014 ngày 15/3/2014; Thanh toán tiền inox theo hợp đồng kinh tế số 1004/2014/HĐKT/TN-CD ngày 10/4/2014;

- Giấy đề nghị giải ngân kiêm hợp đồng tín dụng ngày 07/7/2014, số tiền vay: 3.922.539.676 đồng. Mục đích vay: Thanh toán tiền inox theo hợp đồng kinh tế số 1206/2014/HĐKT/TN-CD ngày 12/6/2014; Thanh toán tiền inox theo hợp đồng kinh tế số 1006/2014/HĐKT/NP-CD ngày 10/6/2014;

- Giấy đề nghị giải ngân kiêm hợp đồng tín dụng ngày 04/9/2014, số tiền vay:

3.088.629.785 đồng. Mục đích vay: Thanh toán tiền hàng theo hợp đồng kinh tế số 1008-ML/MPS ngày 10/8/2014; Thanh toán tiền hàng theo hợp đồng kinh tế số 05082014 ngày 10/8/2014;

- Giấy đề nghị giải ngân kèm hợp đồng tín dụng ngày 26/12/2014, số tiền vay: 1.000.000.000 đồng. Mục đích vay: Thanh toán tiền inox theo hợp đồng kinh tế số 20112014/HĐKT/TN-CĐ ngày 20/11/2014;

- Giấy đề nghị giải ngân kèm hợp đồng tín dụng ngày 27/12/2014, số tiền vay: 1.884.622.500 đồng. Mục đích vay: Thanh toán tiền inox theo hợp đồng kinh tế số 2511/2014/HĐKT/NP-CĐ ngày 25/11/2014;

- Giấy đề nghị giải ngân kèm hợp đồng tín dụng ngày 29/12/2014, số tiền vay: 1.750.000.000 đồng. Mục đích vay: Thanh toán tiền inox theo hợp đồng kinh tế số 2511/2014/HĐKT/NP-CĐ ngày 25/11/2014; Thanh toán tiền inox theo hợp đồng kinh tế số 1012/2014/HĐKT/NP-CĐ ngày 10/12/2014; Thanh toán tiền inox theo hợp đồng kinh tế số 20112014/HĐKT/TN-CĐ ngày 20/11/2014;

- Giấy đề nghị giải ngân kèm hợp đồng tín dụng ngày 30/12/2014, số tiền vay: 1.647.736.110 đồng. Mục đích vay: Thanh toán tiền inox theo hợp đồng kinh tế số 1012/2014/HĐKT/NP-CĐ ngày 10/12/2014;

- Giấy đề nghị giải ngân kèm hợp đồng tín dụng ngày 06/01/2015, số tiền vay: 1.530.000.000 đồng. Mục đích vay: Thanh toán tiền inox theo hợp đồng kinh tế số 01122014/HĐKT/TN-CĐ ngày 01/12/2014;

- Giấy đề nghị giải ngân kèm hợp đồng tín dụng ngày 19/01/2015, số tiền vay: 1.420.000.000 đồng. Mục đích vay: Thanh toán tiền inox theo hợp đồng kinh tế số 01122014/HĐKT/TN-CĐ ngày 01/12/2014; Thanh toán tiền inox theo hợp đồng kinh tế số 21512/2014/HĐKT/NP-CĐ ngày 15/12/2014;

- Giấy đề nghị giải ngân kèm hợp đồng tín dụng ngày 20/01/2015, số tiền vay: 1.370.000.000 đồng. Mục đích vay: Thanh toán tiền inox theo hợp đồng kinh tế số 1512/2014/HĐKT/NP-CĐ ngày 15/12/2014;

- Giấy đề nghị giải ngân kèm hợp đồng tín dụng ngày 22/01/2015, số tiền vay: 630.000.000 đồng. Mục đích vay: Thanh toán tiền inox theo hợp đồng kinh tế số 1512/2014/HĐKT/NP-CĐ ngày 15/12/2014; Thanh toán tiền inox theo hợp đồng kinh tế số 1812/2014/HĐKT/TN-CĐ ngày 18/12/2014.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty cơ điện Hà Nội đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ cho BIDV, nên BIDV đã chuyển toàn bộ khoản vay của Công ty cơ điện Hà Nội sang nợ quá hạn với mức lãi suất nợ quá hạn theo thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng. Tạm thời tính đến ngày 08 tháng 02 năm 2021, Công ty cơ điện Hà Nội còn nợ BIDV số tiền như sau: Nợ gốc: 26.886.602.896 đồng; Lãi trong hạn: 18.291.269.449 đồng; Lãi quá hạn: 6.680.505.738 đồng. Tổng cộng: 51.858.378.083 đồng.

### **Tài sản đảm bảo cho khoản vay bao gồm:**

- Ô tô tải Thaco Huyndai Model HD65-TK BKS 29C-144.60 (số khung: RNHC250BKC C095140, số máy: D4DBA429355) (theo Chứng nhận đăng ký xe ô tô số: 072757 do Phòng cảnh sát giao thông đường bộ, đường sắt – Công an TP. Hà Nội cấp ngày 02/08/2012 cho Công ty cơ điện Hà Nội) theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 01.134926/2013/HĐTC-OT ngày 19/07/2013 và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Trung tâm đăng ký giao dịch tài sản tại thành phố Hà Nội ngày 23 tháng 7 năm 2013;

- Toàn bộ quyền sử dụng, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số: 93, tờ bản đồ số: 6, Diện tích: 3.223,0 m<sup>2</sup> tại địa chỉ: phường Ninh Xá, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh (theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 436431, số vào sổ cấp GCN: CT 05393 do UBND tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 26/11/2013 cho Công ty cơ điện Hà Nội) theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2014/134926/HĐBĐ, số công chứng 0531.2014/HĐTC, quyền số 01/2014/HĐGD ngày 04/03/2014 tại Văn phòng Công chứng A7 – Bắc Ninh và đã được đăng ký thế chấp ngày 12/03/2014 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Bắc Ninh;

- Hệ thống máy móc, thiết bị sản xuất của Công ty cơ điện Hà Nội theo Hợp đồng thế chấp tài sản số: 05/2009/134926/HĐTC ký ngày 19/05/2009 và các phụ lục, văn bản sửa đổi kèm theo ký với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Tây Hồ;

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: 332 tổ 45B, phường Phương Liên, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội: theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 780772, số vào sổ cấp GCN: CH00174/2920/2010/QĐUBND, do UBND quận Đống Đa, thành phố Hà Nội cấp ngày 14/10/2010 cho anh Lê Quang T và vợ là chị Lê Thị Huyền T theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng: 001491/2013, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐTHC ngày 01/11/2013 tại Văn phòng công chứng Việt Luật và đã được đăng ký thế chấp ngày 06/11/2013 tại Phòng Tài nguyên và Môi trường quận Đống Đa, thành phố Hà Nội;

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: Thửa đất số: 271, tờ bản đồ số: 6I-III-05, địa chỉ: 203 Lò Đúc, phường Đồng Mác, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AM 249473, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 11.ĐM.2008-171.QĐUB.2008 do UBND quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội cấp ngày 03/07/2008 cho ông Vũ Danh V và bà Nguyễn Thị Tâm; đã được Văn phòng đăng ký đất và nhà quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội xác nhận chuyển nhượng cho chị Lê Thị Huyền T ngày 04/02/2013 theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn

liên với đất số công chứng: 001365/2013, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐTHC ngày 26/08/2013 tại Văn phòng công chứng Việt Luật và đã được đăng ký thế chấp ngày 29/08/2013 tại Văn phòng đăng ký đất và nhà quận Hai Bà Trưng.

Ngoài ra, các tài sản thế chấp bổ sung cho nghĩa vụ trả nợ của Công ty cơ điện Hà Nội như sau:

- Quyền sử dụng đất tại xã Vĩnh Thanh, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai (Đất thuê trả tiền hàng năm) thửa đất số 277, số 297, số 298 tờ bản đồ số 08 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y983752 do UBND huyện Nhơn Trạch cấp ngày 04/6/2004 theo Hợp đồng thế chấp bằng tài sản của bên thứ ba số 02/134926/2009/HĐTC ngày 19/05/2009;

- Quyền sử dụng đất tại số 68, ngõ 34, phố Giang Văn Minh, phường Kim Mã, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội: theo Hợp đồng thế chấp bằng tài sản của bên thứ ba số 06/134926/2010/HĐTC ngày 22/09/2010;

Để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình, BIDV đề nghị Tòa án nhân dân quận Ba Đình giải quyết:

1. Buộc Công ty cơ điện Hà Nội thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho BIDV theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01.134926/2013/HĐTDHM ký ngày 04/07/2013 và Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2014/134926/HĐTD ký ngày 22/07/2014 với tổng số tiền tạm tính đến hết ngày 08 tháng 02 năm 2021 trong đó: Nợ gốc: 26.886.602.896 đồng; Lãi trong hạn: 18.291.269.449 đồng, Lãi quá hạn: 6.680.505.738 đồng. Tổng cộng: 51.858.378.083 đồng;

Yêu cầu Tòa án tiếp tục tính lãi theo đúng thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng từ ngày 09/02/2021 cho đến ngày Công ty cơ điện Hà Nội thanh toán xong toàn bộ nghĩa vụ trả nợ.

2. Trường hợp Công ty cơ điện Hà Nội không thực hiện được nghĩa vụ trả nợ cho BIDV, BIDV có quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản đã thế chấp tại BIDV để trả nợ là:

- Ô tô tải Thaco Huyndai Model HD65-TK BKS 29C-144.60 (số khung: RNHC250BKC C095140, số máy: D4DBA429355) (theo Chứng nhận đăng ký xe ô tô số: 072757 do Phòng cảnh sát giao thông đường bộ, đường sắt – Công an TP. Hà Nội cấp ngày 02/08/2012 cho Công ty Cổ phần Cơ điện Hà Nội) theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 01.134926/2013/HĐTC-OT ngày 19/07/2013 và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Trung tâm đăng ký giao dịch tài sản tại thành phố Hà Nội ngày 23/07/2013;

- Toàn bộ quyền sử dụng, quyền sử hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (Nhà văn phòng, Nhà trưng bày, Nhà kho trung chuyển, Nhà xưởng) trên thửa đất số: 93, tờ bản đồ số: 6, Diện tích: 3.223,0m<sup>2</sup> tại địa chỉ: phường Ninh Xá, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh (theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở

hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 436431, sổ vào sổ cấp GCN: CT 05393 do UBND tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 26/11/2013 cho Công ty cơ điện Hà Nội) theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2014/134926/HĐBĐ, sổ công chứng 0531.2014/HĐTC, quyền số 01/2014/HĐGD ngày 04 tháng 3 năm 2014;

- Hệ thống máy móc, thiết bị sản xuất của Công ty cơ điện Hà Nội theo Hợp đồng thế chấp tài sản số: 05/2009/134926/HĐTC ký ngày 19/05/2009 và các phụ lục, văn bản sửa đổi kèm theo ký với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Tây Hồ;

- Toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: 332 tổ 45B, phường Phương Liên, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 780772, sổ vào sổ cấp GCN: CH00174/2920/2010/QĐUBND, do UBND quận Đống Đa, thành phố Hà Nội cấp ngày 14/10/2010 cho anh Lê Quang T và vợ là chị Lê Thị Huyền T theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng: 001491/2013, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐTHC ngày 01/11/2013 tại Văn phòng công chứng Việt Luật và đã được đăng ký thế chấp ngày 06/11/2013 tại Phòng Tài nguyên và Môi trường quận Đống Đa, thành phố Hà Nội;

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại: Thửa đất số: 271, tờ bản đồ số: 6I-III-05, địa chỉ: 203 Lò Đúc, phường Đồng Mác, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội (theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AM 249473, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 11.ĐM.2008-171.QĐUB.2008 do UBND quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội cấp ngày 03/07/2008 cho ông Vũ Danh V và bà Nguyễn Thị Tâm; và đã được Văn phòng đăng ký đất và nhà quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội xác nhận chuyển nhượng cho chị Lê Thị Huyền T ngày 04/02/2013 theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng: 001365/2013, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐTHC ngày 26/08/2013 Văn phòng công chứng Việt Luật và đã được đăng ký thế chấp ngày 29/08/2013 tại Văn phòng đăng ký đất và nhà quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội;

- Quyền sử dụng đất tại xã Vĩnh Thanh, huyện Nhon Trạch, tỉnh Đồng Nai, thửa số 277, 297, 298, tờ bản đồ số: 08, diện tích 4.872 m<sup>2</sup>; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y983752 do UBND huyện Nhon Trạch cấp ngày 04/6/2004 theo Hợp đồng thế chấp bằng tài sản của bên thứ ba số 02/134926/2009/HĐTC ngày 19/05/2009;

- Quyền sử dụng đất tại số 68, ngõ 34, phố Giang Văn Minh, phường Kim Mã, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội theo Hợp đồng thế chấp bằng tài sản của bên thứ ba số 06/134926/2009/HĐTC ngày 22/09/2010;

Đối với lộ trình thanh toán tiền nợ của Công ty cơ điện Hà Nội đưa ra, phía BIDV không chấp nhận thanh toán theo lộ trình đó. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

**\* Bị đơn: Công ty Cổ phần Sản xuất và Dịch vụ L do người đại diện theo ủy quyền chị Lê Thị Huyền T trình bày:**

Thay mặt Công ty, chị Trang xác nhận Công ty cơ điện Hà Nội đã ký kết các Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01.134926/2013/HĐTDHM ký ngày 04/07/2013 và Hợp đồng tín dụng hạn mức số: 01/2014/134926/HĐTD ký ngày 22 tháng 7 năm 2014 đối với BIDV. Thừa nhận đúng đối với các tài sản thế chấp mà nguyên đơn trình bày.

Đối với hai tài sản thế chấp bổ sung là: Quyền sử dụng đất tại xã Vĩnh Thanh, huyện Nhon Trạch, tỉnh Đồng Nai, thửa số 277, 297, 298, tờ bản đồ số: 08, diện tích 4.872 m<sup>2</sup>; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y983752 do UBND huyện Nhon Trạch cấp ngày 04/6/2004 theo Hợp đồng thế chấp bằng tài sản của bên thứ ba số 02/134926/2009/HĐTC ngày 19/05/2009 và Quyền sử dụng đất tại số 68, ngõ 34, phố Giang Văn Minh, phường Kim Mã, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội theo Hợp đồng thế chấp bằng tài sản của bên thứ ba số 06/134926/2009/HĐTC ngày 22/09/2010. Đề nghị Ngân hàng trả lại cho chủ tài sản: Quyền sử dụng đất tại xã Vĩnh Thanh, huyện Nhon Trạch, tỉnh Đồng Nai (Đất thuê trả tiền hàng năm); Quyền sử dụng đất tại số 68, ngõ 34, phố Giang Văn Minh, phường Kim Mã, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội do việc thế chấp không đúng quy định của pháp luật.

Thay mặt công ty chị Trang xác nhận nợ gốc đối với Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01.134926/2013/HĐTDHM ký ngày 04/07/2013 và Hợp đồng tín dụng hạn mức số: 01/2014/134926/HĐTD ký ngày 22 tháng 7 năm 2014 là 26.886.602.896 đồng. Đối với các khoản nợ lãi đề nghị Ngân hàng giảm toàn bộ cho công ty. Chị Trang đề ra phương án trả nợ như sau:

Công ty cơ điện Hà Nội có nguyện vọng thanh khoản các tài sản bảo đảm bao gồm: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: 332 tổ 45B, phường Phương Liên, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội; Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: Thửa đất số: 271, tờ bản đồ số: 6I-III-05, địa chỉ: 203 Lò Đúc, phường Đồng Mác, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội; Hệ thống máy móc, thiết bị sản xuất của bị đơn theo Hợp đồng thế chấp tài sản số: 05/2009/134926/HĐTC ký ngày 19/5/2009; Ô tô tải Thaco Huyndai Model HD65-TK BKS 29C-144.60 (số khung: RNHC250BKC C095140, số máy: D4DBA429355) (theo Chứng nhận đăng ký xe ô tô số: 072757 do Phòng cảnh sát giao thông đường bộ, đường sắt – Công an TP. Hà Nội cấp ngày 02/08/2012 cho Công ty Cổ phần Sản xuất và Dịch vụ L).

Đối với tài sản gắn liền với đất tại Bắc Ninh, thửa đất số: 93, tờ bản đồ số: 6, Diện tích: 3.223,0 m<sup>2</sup> tại địa chỉ: phường Ninh Xá, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh (theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất; Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 436431, số vào sổ cấp GCN: CT 05393 do UBND tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 26/11/2013 cho Công ty cơ điện Hà Nội). Công ty sẽ thanh



khoản sau khi có bản án cuối cùng về việc tranh chấp quyền sử dụng đất với bà Doãn Thị T đang được Tòa án nhân dân thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh thụ lý số 35/2017/TLST-DS ngày 22/11/2017.

Sau khi thanh khoản xong đề nghị Ngân hàng trả lại cho Công ty cơ điện Hà Nội các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại các địa chỉ trên.

***Tại phiên tòa Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Lê Đức Thắng trình bày:***

Đối với các Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01.134926/2013/HĐTDHM ký ngày 04/07/2013; Hợp đồng tín dụng hạn mức số: 01/2014/134926/HĐTD ký ngày 22 tháng 7 năm 2014 và 19 Giấy đề nghị giải ngân kèm hợp đồng tín dụng kèm theo. Ông thấy rằng đây là các hợp đồng tín dụng và các Giấy đề nghị giải ngân kèm hợp đồng tín dụng kèm theo được các bên ký kết theo đúng quy định và được pháp luật công nhận. Công ty cơ điện Hà Nội không trả được nợ cho BIDV và BIDV khởi kiện là đúng theo quy định. Tuy nhiên, do hiện nay tình hình dịch bệnh Covid các doanh nghiệp đang gặp rất nhiều khó khăn nên thay mặt bị đơn, ông đề nghị BIDV thông cảm, thấu hiểu cho doanh nghiệp và xem xét giảm lãi cho bị đơn.

Đối với các tài sản thế chấp ông có ý kiến như sau:

- Toàn bộ quyền sử dụng, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số: 93, tờ bản đồ số: 6, Diện tích: 3.223,0 m<sup>2</sup> tại địa chỉ: phường Ninh Xá, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh (theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 436431, số vào sổ cấp GCN: CT 05393 do UBND tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 26/11/2013 cho Công ty Cổ phần Sản xuất và Dịch vụ L). Đối với quyền sử dụng đất tại phường Ninh Xá, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh đang có một vụ kiện được Tòa án nhân dân thành phố Bắc Ninh thụ lý trước khi Tòa án nhân dân quận Ba Đình thụ lý. Vì vậy, căn cứ điểm d khoản 1 Điều 214 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 đề nghị Tòa án tạm đình chỉ giải quyết vụ án chờ kết quả giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh;

- Quyền sử dụng đất tại xã Vĩnh Thanh, huyện Nham Trách, tỉnh Đồng Nai, thửa số 277, 297, 298, tờ bản đồ số: 08, diện tích 4.872 m<sup>2</sup>; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y983752 do UBND huyện Nham Trách cấp ngày 04/6/2004 theo Hợp đồng thế chấp bằng tài sản của bên thứ ba số 02/134926/2009/HĐTC ngày 19/05/2009. Hợp đồng thế chấp vi phạm quy định tại điểm a khoản 1 Điều 130 Luật Đất đai năm 2003; khoản 2 Điều 124, Điều 134 Bộ luật dân sự 2015; điểm b khoản 1 Điều 3 Nghị định 83/2010/NĐ-CP ngày 23/7/2010 của Chính phủ quy định về đăng ký giao dịch bảo đảm thì các giao dịch thế chấp rừng sản xuất là rừng trồng phải đăng ký giao dịch bảo đảm. Tuy nhiên hợp đồng thế chấp tài sản số 02/134926/2009/HĐTC ngày 19/05/2009 giữa các bên vẫn không được đăng ký

giao dịch bảo đảm theo đúng quy định. Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 122; Điều 127 Bộ luật dân sự năm 2005, đề nghị Tòa án tuyên Hợp đồng thế chấp bằng tài sản của bên thứ ba số 02/134926/2009/HĐTC ngày 19/05/2009 vô hiệu;

- Quyền sử dụng đất tại số 68, ngõ 34, phố Giang Văn Minh, phường Kim Mã, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội theo Hợp đồng thế chấp bằng tài sản của bên thứ ba số 06/134926/2009/HĐTC ngày 22/09/2010. Tại thời điểm hai bên ký hợp đồng thế chấp bà Vũ Thị P, ông Lê Quang T chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với tài sản thế chấp nêu trên nhưng vẫn được thực hiện quyền thế chấp với điều kiện phải thực hiện đồng thời thủ tục đăng ký thế chấp với thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Tuy nhiên khi ký hợp đồng thế chấp các bên đã không thực hiện hai thủ tục trên. Căn cứ Nghị định 83/2010/NĐ-CP ngày 23/7/2010 quy định về đăng ký giao dịch bảo đảm, Điểm a khoản 1 Điều 130 Luật đất đai 2003; khoản 1 Điều 53 nghị định 83/2010/NĐ-CP ngày 23/7/2010; khoản 2 Điều 124, Điều 134 Bộ luật dân sự 2015. Đề nghị Tòa án tuyên Hợp đồng thế chấp bằng tài sản của bên thứ ba số 06/134926/2009/HĐTC ngày 22/09/2010 vô hiệu.

***\*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: anh Lê Quang T, chị Lê Thị Huyền T, ông Lê Đình T và bà Vũ Thị P. Người đại diện theo ủy quyền chị Lê Thị Huyền T trình bày:***

Chị Trang xác nhận về việc ký hợp đồng thế chấp giữa BIDV và Công ty cơ điện Hà Nội. Đối với phương án trả nợ của Công ty cơ điện Hà Nội chị Trang đồng ý.

Ngoài ra, gia đình chị Trang không có yêu cầu hay đề nghị gì khác.

***\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: ông Vũ Danh V; anh Vũ Danh N, chị Bùi Hồng Đ, cháu Vũ Danh K. Người đại diện theo ủy quyền chị Bùi Hồng Đ trình bày:***

Gia đình chị Đức có cần vay một khoản tiền và có nhờ chị Nguyễn Thị Hạnh (không biết địa chỉ cụ thể của chị Hạnh), chỉ biết chị Hạnh làm ở Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và xây dựng Minh Tâm. Địa chỉ: Số nhà 2 khu 671 Hoàng Hoa Thám, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội. Chị Hạnh có nói với gia đình chị nếu muốn vay được tiền thì phải sang tên sổ đỏ cho anh Nguyễn Vũ Thành – giám đốc của công ty. Gia đình chị đã đồng ý vay 500.000.000 đồng theo như biên bản thỏa thuận không hủy ngang ngày 07/6/2012.

Gia đình chị Đức không có yêu cầu độc lập trong vụ án này. Nếu cần thiết gia đình chị sẽ khởi kiện chị Hạnh và Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và xây dựng Minh Tâm bằng một vụ án khác.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Chị đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

***\* Theo biên bản làm việc ngày 15/12/2020 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: bà Doãn Thị T trình bày:***

Hiện nay, bà đang có đơn khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Bắc Ninh buộc Công ty cơ điện Hà Nội trả cho bà 158 m<sup>2</sup> nằm tại thửa đất 93 tờ bản đồ số 06 (diện tích 3223 m<sup>2</sup> có địa chỉ tại 18 Nguyễn Du, phường Ninh Xá, thành phố Bắc Ninh). Còn tài sản là các công trình xây dựng trên đất (thửa đất 93 tờ bản đồ số 06) không nằm trong đối tượng khởi kiện của bà. Vì vậy việc tranh chấp tài sản thế chấp giữa Công ty cơ điện Hà Nội và BIDV, bà không có liên quan gì. Bà từ chối tham gia tố tụng.

Trong quá trình thụ lý và giải quyết Tòa án đã tiến hành tổng đạt hợp lệ cho các đương sự các văn bản tố tụng: Thông báo thụ lý vụ án; Thông báo về việc triệu tập lấy lời khai và tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải của đương sự; Quyết định xem xét, thẩm định tại chỗ; Quyết định đưa vụ án ra xét xử; Quyết định hoãn phiên tòa. Tòa án đã tiến hành ghi lời khai của nguyên đơn, bị đơn, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhưng các bên không thống nhất được với nhau nên không hòa giải được.

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

+ Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tiến hành tố tụng theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Nguyên đơn đã chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ của mình được quy định tại các Điều 70, 71 Bộ luật tố tụng dân sự trong việc nộp đơn khởi kiện, cung cấp tài liệu chứng cứ, nộp tạm ứng án phí và trình bày yêu cầu của mình. Chấp hành đúng nội quy phiên tòa theo Điều 234 Bộ luật tố tụng dân sự.

Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình được quy định tại các Điều 70, Điều 72; Điều 234 Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa ngày 21/01/2021 những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt lần thứ nhất, Tòa án đã hoãn phiên tòa. Phiên tòa được mở lại vào ngày 08/02/2021 theo đúng quy định tại khoản 1 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

+ Về nội dung: Sau khi phân tích nội dung vụ án, đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Ba Đình đề nghị Hội đồng xét xử: căn cứ Điều 91, 95, 98 Luật tổ chức tín dụng năm 2010; khoản 5 Điều 466 Bộ luật dân sự năm 2015; điểm c khoản 1 Điều 10 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Buộc Công ty cơ điện Hà Nội phải trả số tiền nợ gốc là 26.886.602.896 đồng và lãi theo quy định pháp luật theo quy định tại các Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01.134926/2013/HĐTDHM ký ngày 04/07/2013; Hợp đồng tín dụng hạn mức số: 01/2014/134926/HĐTD ký ngày 22 tháng 7 năm 2014 và 19 Giấy đề nghị giải ngân kèm hợp đồng tín dụng kèm theo.

Đối với Hợp đồng thế chấp tài sản số 01.134926/2013/HĐTC-OT ngày 19/07/2013; Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2014/134926/HĐBĐ, số công chứng 0531.2014/HĐTC, quyền số 01/2014/HĐGD ngày 04/03/2014; Hợp đồng thế chấp tài sản số: 05/2009/134926/HĐTC ký ngày 19/05/2009 và các phụ lục, văn bản sửa đổi kèm theo ký giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Tây Hồ; Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng: 001491/2013, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐTHC ngày 01/11/2013 (đã được công chứng tại Văn phòng công chứng Việt Luật); Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng: 001365/2013, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐTHC ngày 26/08/2013 (đã được công chứng tại Văn phòng công chứng Việt Luật) là phù hợp với quy định pháp luật cần được chấp nhận.

Đối với Hợp đồng thế chấp bằng tài sản của bên thứ ba số 02/134926/2009/HĐTC ký ngày 19/05/2009 là thế chấp quyền sử dụng đất rừng thuê 50 năm, trả tiền thuê hàng năm. Căn cứ khoản 1 Điều 175 Luật Đất đai năm 2013, cá nhân tổ chức chỉ được thế chấp tài sản của mình gắn liền với đất thuê tại tổ chức tín dụng chứ không được thế chấp đất thuê trả tiền hàng năm. Như vậy, Hợp đồng thế chấp bằng tài sản của bên thứ ba số 02/134926/2009/HĐTC ký ngày 19/05/2009; Hợp đồng thế chấp bằng tài sản của bên thứ ba số 06/134926/2009/HĐTC ngày 22 tháng 9 năm 2010 chưa thực hiện đúng quy định về đăng ký giao dịch bảo đảm nên không có căn cứ để chấp nhận.

Án phí sơ thẩm: Nguyên đơn không phải chịu án phí; Bị đơn phải chịu án phí có giá ngạch theo quy định pháp luật.

### NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1] Về tố tụng: Đây là vụ án yêu cầu thanh toán tiền còn nợ theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01.134926/2013/HĐTDHM ký ngày 04/07/2013; Hợp đồng tín dụng hạn mức số: 01/2014/134926/HĐTD ký ngày 22 tháng 7 năm 2014 và 19 Giấy đề nghị giải ngân kèm hợp đồng tín dụng được ký giữa BIDV với Công ty cơ điện Hà Nội, mục đích vay Bổ sung vốn lưu động. Do vậy, xác định đây là tranh chấp kinh doanh thương mại được quy định tại khoản 1 Điều 30 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ vào Điều 11 Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01.134926/2013/HĐTDHM ký ngày 04/07/2013 quy định về giải quyết tranh chấp: *“Mọi tranh chấp phát sinh trong quá trình thực hiện được giải quyết trên cơ sở thương lượng bình đẳng giữa hai bên. Trường hợp không thương lượng được, thì sẽ đưa ra Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội để giải quyết, trừ trường hợp pháp luật đã chỉ định bắt buộc Tòa án có thẩm quyền giải quyết tranh chấp”*.

Căn cứ Điều 1 của Hợp đồng hạn mức số 01/2014/134926/HĐTD ký ngày 22 tháng 7 năm 2014 quy định: “...*Hạn mức cho vay ngắn hạn và mở L/C (trừ: ký quỹ): 35.000.000.000 VND (Bằng chữ: Ba mươi lăm tỷ đồng chẵn) (bao gồm cả dư nợ của Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01.134926/2013/HĐTDHM ký ngày 04/07/2013)*”; Điều 5 Hợp đồng hạn mức số 01/2014/134926/HĐTD ký ngày 22 tháng 7 năm 2014 quy định về tính thống nhất với Điều khoản và điều kiện cấp tín dụng: “*Các nội dung tại Điều khoản và điều kiện cấp tín dụng do Ngân hàng phát hành kèm theo Hợp đồng này là một bộ phận không tách rời của Hợp đồng. Bên vay đã đọc, hiểu và chấp thuận tuân thủ đầy đủ các nội dung tại phần Điều khoản và điều kiện cấp tín dụng cũng như các sửa đổi, bổ sung, thay thế*”; điểm b Điều 6 của Hợp đồng hạn mức số 01/2014/134926/HĐTD ký ngày 22 tháng 7 năm 2014 quy định về luật áp dụng, giải quyết tranh chấp: “*Mọi phát sinh trong quá trình vay vốn được giải quyết trên cơ sở thương lượng bình đẳng giữa hai bên. Trong trường hợp không thương lượng được, các bên có quyền khởi kiện để bảo vệ quyền lợi của mình. Hai bên thống nhất Tòa án có thẩm quyền giải quyết tranh chấp là Tòa án nhân dân quận Ba Đình, thành phố Hà Nội*”. Như vậy, Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01.134926/2013/HĐTDHM ký ngày 04/07/2013 là một bộ phận không tách rời của Hợp đồng hạn mức số 01/2014/134926/HĐTD ký ngày 22 tháng 7 năm 2014. Do Công ty cơ điện Hà Nội không thanh toán được khoản nợ cho BIDV khi đến hạn trả nợ. Do vậy, BIDV đã khởi kiện Công ty cơ điện Hà Nội đến Tòa án nhân dân quận Ba Đình, đề nghị Tòa án giải quyết buộc Công ty cơ điện Hà Nội phải thanh toán trả BIDV toàn bộ khoản nợ gốc và lãi phát sinh. Căn cứ vào khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm b khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và Điều 427 Bộ luật dân sự năm 2015, Tòa án nhân dân quận Ba Đình thụ lý và giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền và còn thời hiệu.

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, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không đưa ra yêu cầu độc lập nên Tòa án không có căn cứ để xem xét.

## [2] Về nội dung:

Căn cứ vào các Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01.134926/2013/HĐTDHM ký ngày 04/07/2013; Hợp đồng tín dụng hạn mức số: 01/2014/134926/HĐTD ký ngày 22 tháng 7 năm 2014 được cụ thể thông qua 19 Giấy đề nghị giải ngân kèm hợp đồng tín dụng được ký giữa BIDV với Công ty cơ điện Hà Nội; Hợp đồng thế chấp tài sản số 01.134926/2013/HĐTC-OT ngày 19/07/2013; Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2014/134926/HĐBĐ, số công chứng 0531.2014/HĐTC, quyền số 01/2014/HĐGD ngày 04/03/2014; Hợp đồng thế chấp tài sản số: 05/2009/134926/HĐTC ký ngày 19/05/2009 và các phụ lục, văn bản sửa đổi kèm theo ký giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Tây Hồ; Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công

chứng: 001491/2013, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐTHC ngày 01/11/2013 (đã được công chứng tại Văn phòng công chứng Việt Luật); Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng: 001365/2013, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐTHC ngày 26/08/2013 (đã được công chứng tại Văn phòng công chứng Việt Luật); Hợp đồng thế chấp bằng tài sản của bên thứ ba số 02/134926/2009/HĐTC ngày 19/05/2009; Hợp đồng thế chấp bằng tài sản của bên thứ ba số 06/134926/2009/HĐTC ngày 22/09/2010. BIDV đã giải ngân cho Công ty cơ điện Hà Nội tổng số tiền là: 29.841.602.896 đồng thông qua 19 Giấy đề nghị giải ngân kèm hợp đồng tín dụng cụ thể. Quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng Công ty cơ điện Hà Nội đã trả cho BIDV tổng số tiền bao gồm: nợ gốc: 2.955.000.000 đồng; nợ lãi: 1.006.816.252 đồng. Và công ty không trả lãi đầy đủ từ ngày 31/12/2014 và ngày 17/7/2015 công ty không trả gốc theo KƯ 21282000052147 khi đến hạn trả nợ và kể từ đó không trả BIDV bất cứ khoản tiền nợ gốc lãi nào. Vì vậy, BIDV đã chuyển toàn bộ nợ của công ty sang nợ quá hạn theo quy định. Tại phiên tòa hôn nay, BIDV xác nhận Công ty cơ điện Hà Nội còn nợ BIDV số tiền: Nợ gốc: 26.886.602.896 đồng; Lãi trong hạn: 18.291.269.449 đồng, Lãi quá hạn: 6.680.505.738 đồng. Tổng cộng: 51.858.378.083 đồng.

Hội đồng xét xử nhận thấy các Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01.134926/2013/HĐTDHM ký ngày 04/07/2013 và Hợp đồng tín dụng hạn mức số: 01/2014/134926/HĐTD ký ngày 22 tháng 7 năm 2014 được cụ thể thông qua 19 Giấy đề nghị giải ngân kèm hợp đồng tín dụng được các bên ký kết có hình thức và nội dung phù hợp với quy định của pháp luật. Trong hợp đồng này, các bên tự nguyện giao kết thực hiện hợp đồng và cam kết chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung hợp đồng, tại thời điểm ký hợp đồng các bên đều có đầy đủ năng lực về hành vi dân sự theo quy định của pháp luật, nội dung thỏa thuận không vi phạm điều cấm và không trái đạo đức xã hội. Do đó, xác định đây là hợp đồng tín dụng hợp pháp có hiệu lực thi hành đối với các bên và phù hợp với các quy định của Luật các tổ chức tín dụng và Bộ luật dân sự.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng Công ty cơ điện Hà Nội đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán kể từ ngày 17/7/2015 nên theo Điều 12 của Điều khoản và điều kiện cấp tín dụng kèm theo Hợp đồng tín dụng quy định về sự kiện vi phạm:

*“1. Bên vay sẽ được coi là vi phạm hợp đồng trong các trường hợp sau: a) Bên vay vi phạm bất kỳ nghĩa vụ thanh toán nợ gốc, lãi, phí phát sinh từ Hợp đồng tín dụng ký với Ngân hàng...”*

*“2. Khi bên vay có bất kỳ vi phạm nào trên đây, Ngân hàng được quyền yêu cầu Bên vay thực hiện các biện pháp cần thiết để khắc phục trong một thời gian hợp lý do Ngân hàng quyết định. Trường hợp bên vay không khắc phục hoặc khắc phục không đầy đủ, Ngân hàng sẽ thực hiện các biện pháp cần thiết để thu hồi nợ (bao gồm cả việc phát mại tài sản của Bên vay đang cầm cố, thế chấp tại ngân hàng), kể cả thu hồi nợ trước hạn”.*

Nay BIDV khởi kiện buộc Công ty cơ điện Hà Nội phải thanh toán cho BIDV số tiền còn nợ tính đến ngày 08 tháng 02 năm 2021 là: Nợ gốc: 26.886.602.896 đồng; Lãi trong hạn: 18.291.269.449 đồng, Lãi quá hạn: 6.680.505.738 đồng. Tổng cộng: 51.858.378.083 đồng.

Xét thấy việc thỏa thuận lãi trong hạn, lãi quá hạn trong các hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp là đúng pháp luật và phù hợp với quy định của pháp luật và phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 91, khoản 2 Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng nên được chấp nhận. Do đó, việc BIDV khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Công ty cơ điện Hà Nội phải thanh toán trả BIDV số tiền nợ trên là có căn cứ chấp nhận.

[3] Đối với yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm của BIDV:

Xét yêu cầu đề nghị Tòa án tuyên khi bản án có hiệu lực pháp luật, Công ty cơ điện Hà Nội không thanh toán trả cho BIDV nợ gốc và nợ lãi thì BIDV có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản bảo đảm để thi hành án. Hội đồng xét xử thấy:

\* Đối với các Hợp đồng thế chấp tài sản số 01.134926/2013/HĐTC-OT ngày 19/07/2013; Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2014/134926/HĐBĐ, số công chứng 0531.2014/HĐTC, quyền số 01/2014/HĐGD ngày 04/03/2014; Hợp đồng thế chấp tài sản số: 05/2009/134926/HĐTC ký ngày 19/05/2009 và các phụ lục, văn bản sửa đổi kèm theo ký giữa BIDV và Công ty cơ điện Hà Nội đã đồng ý thế chấp các tài sản của công ty bao gồm:

- Ô tô tải Thaco Huyndai Model HD65-TK BKS 29C-144.60 (số khung: RNHC250BKC C095140, số máy: D4DBA429355) (theo Chứng nhận đăng ký xe ô tô số: 072757 do Phòng cảnh sát giao thông đường bộ, đường sắt – Công an TP. Hà Nội cấp ngày 02/08/2012 cho Công ty cơ điện Hà Nội);

- Toàn bộ quyền sử dụng, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số: 93, tờ bản đồ số: 6, Diện tích: 3.223,0 m<sup>2</sup> tại địa chỉ: phường Ninh Xá, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh (theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 436431, số vào sổ cấp GCN: CT 05393 do UBND tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 26/11/2013 cho Công ty cơ điện Hà Nội);

- Hệ thống máy móc, thiết bị sản xuất của Công ty Cổ phần Sản xuất và Dịch vụ L theo Hợp đồng thế chấp tài sản số: 05/2009/134926/HĐTC ký ngày 19/05/2009 và các phụ lục, văn bản sửa đổi kèm theo ký giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Tây Hồ;

Các tài sản nêu trên bảo đảm cho toàn bộ nghĩa vụ nợ của Công ty cơ điện Hà Nội. Việc ký kết là hoàn toàn tự nguyện không trái với các quy định của pháp luật và đã được Công ty cơ điện Hà Nội đăng ký giao dịch bảo đảm; được Trung tâm đăng ký giao dịch tài sản tại thành phố Hà Nội ngày 23/07/2013 và Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Bắc Ninh xác nhận thể chấp vào ngày 12/3/2014. Việc Công ty cơ điện Hà Nội ký hợp đồng thế chấp là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc và các bên tham gia ký kết có đầy đủ năng lực pháp luật dân sự pháp nhân. Công ty cơ điện Hà Nội dùng tài sản của mình để đảm bảo cho khoản vay của Công ty cơ điện Hà Nội theo các Hợp đồng tín dụng là phù hợp với quy định của pháp luật.

\* Đối với các Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng: 001491/2013, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐTHC ngày 01/11/2013 và Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng: 001365/2013, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐTHC ngày 26/08/2013 giữa BIDV và chị Lê Thị Huyền T, anh Lê Quang T đã đồng ý thế chấp tài sản của mình là toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: Thửa đất số: 271, tờ bản đồ số: 6I-III-05, địa chỉ: 203 Lò Đúc, phường Đồng Mác, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội (theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AM 249473, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 11.ĐM.2008-171.QĐUB.2008 do UBND quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội cấp ngày 03/07/2008 cho ông Vũ Danh V và bà Nguyễn Thị Tâm đã chuyển nhượng cho chị Lê Thị Huyền T theo Hợp đồng số 327.2013/CNQSDĐ ngày 17/01/2013 và Hợp đồng sửa đổi số 545.2013/HĐSD (HĐCNQSDĐ) ngày 26/01/2013 lập tại Phòng Công chứng số 3, thành phố Hà Nội và Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: 332 tổ 45B, phường Phương Liên, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội: theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 780772, sổ vào sổ cấp GCN: CH00174/2920/2010/QĐUBND, do UBND quận Đống Đa, thành phố Hà Nội cấp ngày 14/10/2010 cho anh Lê Quang T và vợ là chị Lê Thị Huyền T) để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ đã, đang và sẽ phát sinh trong tương lai theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01.134926/2013/HĐTDHM ký ngày 04/07/2013 ký giữa ngân hàng và bên vay cùng toàn bộ các Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng bảo lãnh đã và sẽ ký giữa ngân hàng và bên vay bao gồm nhưng không giới hạn bởi các nghĩa vụ sau: Nợ gốc, nợ lãi, lãi phạt quá hạn, phí, khoản phạt, khoản bồi thường thiệt hại (nếu có) theo hợp đồng tín dụng, hợp đồng cấp bảo lãnh. Các hợp đồng thế chấp tài sản nói trên được các bên ký kết tại Phòng Công chứng Việt Luật, thành phố Hà Nội và được công chứng viên công chứng. Việc ký kết là hoàn toàn tự nguyện không trái các quy định của pháp luật và đã được chị Trang, anh Tùng đăng ký giao dịch bảo đảm đối với các tài sản thế chấp. Mặt khác, tài sản thế chấp đã được Văn phòng đăng ký đất và nhà quận Hai Bà Trưng chứng nhận việc thế chấp ngày



29/8/2013 và Phòng Tài nguyên và Môi trường quận Đống Đa chứng nhận việc thế chấp vào ngày 06/11/2013. Việc chị Trang, anh Tùng ký các hợp đồng thế chấp là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc và các bên tham gia ký kết có đầy đủ năng lực hành vi dân sự. Chị Trang, anh Tùng dùng các tài sản của mình để đảm bảo cho khoản vay của Công ty cơ điện Hà Nội theo Hợp đồng tín dụng là phù hợp với quy định của pháp luật.

Như vậy, có đủ căn cứ để xác nhận các hợp đồng thế chấp nêu trên có giá trị pháp lý. Vì vậy, yêu cầu của BIDV đề nghị Tòa án tuyên khi án có hiệu lực pháp luật mà Công ty cơ điện Hà Nội không thực hiện nghĩa vụ thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ khoản nợ thì BIDV có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý các tài sản bảo đảm để đảm bảo thi hành án là có căn cứ nên được chấp nhận.

\* Đối với các Hợp đồng thế chấp bằng tài sản của bên thứ ba số 02/134926/2009/HĐTC ngày 19/05/2009 giữa ông Lê Đình T, bà Vũ Thị P và BIDV; Hợp đồng thế chấp bằng tài sản của bên thứ ba số 06/134926/2009/HĐTC ngày 22/09/2010 giữa anh Lê Quang T và BIDV. Theo khoản 2 Điều 117 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự: *“2. Hình thức của giao dịch dân sự là điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự trong trường hợp luật có quy định”*. Theo quy định pháp luật Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm được đăng ký vào sổ địa chính. Cụ thể tại điểm a khoản 1 Điều 130 Luật Đất đai năm 2003: *“Hợp đồng thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất phải có chứng nhận của công chứng nhà nước; trường hợp hợp đồng thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân thì được lựa chọn hình thức chứng nhận của công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất”* và điểm a khoản 1 Điều 3 Nghị định 83/2010/NĐ-CP ngày 23/7/2010 của Chính phủ quy định về đăng ký giao dịch bảo đảm. Tuy nhiên trên thực tế, sau khi các bên ký hợp đồng thế chấp, các bên đã không thực hiện việc đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật.

Hội đồng xét xử nhận thấy, Hợp đồng thế chấp bằng tài sản của bên thứ ba số 02/134926/2009/HĐTC ngày 19/05/2009 giữa ông Lê Đình T, bà Vũ Thị P và BIDV; Hợp đồng thế chấp bằng tài sản của bên thứ ba số 06/134926/2009/HĐTC ngày 22/09/2010 giữa anh Lê Quang T và BIDV không đáp ứng được điều kiện có hiệu lực của hợp đồng thế chấp. Vì vậy, căn cứ Điều 122; Điều 124; Điều 134 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định về giao dịch dân sự vô hiệu: *“Giao dịch dân sự không có một trong các điều kiện được quy định tại Điều 117 của Bộ luật này thì vô hiệu, trừ trường hợp Bộ luật này có quy định khác”*. Xác định hai hợp đồng thế chấp nêu trên là vô hiệu.

[4] Đối với trình bày của chị Lê Thị Huyền T:

Đối với tài sản gắn liền với đất tại Bắc Ninh, thửa đất số: 93, tờ bản đồ số: 6, Diện tích: 3.223,0 m<sup>2</sup> tại địa chỉ: phường Ninh Xá, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh (theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất; Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 436431, số vào sổ cấp GCN: CT 05393 do UBND tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 26/11/2013 cho Công ty Cổ phần Sản xuất và Dịch vụ L). Công ty sẽ thanh khoản sau khi có bản án cuối cùng về việc tranh chấp quyền sử dụng đất với bà Doãn Thị T đang được Tòa án nhân dân thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh thụ lý số 35/2017/TLST-DS ngày 22/11/2017.

Hội đồng xét xử nhận thấy, vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất giữa bà Doãn Thị T và Công ty cơ điện Hà Nội với nội dung yêu cầu Công ty cơ điện Hà Nội trả cho gia đình bà Thà 158m<sup>2</sup> đất tại thửa đất số 24, tờ bản đồ số 55 lập năm 1940 tại phường Ninh Xá, thị xã Bắc Ninh (nay là thửa đất số 93 tờ bản đồ số 6 phường phường Ninh Xá, thành phố Bắc Ninh). Hợp đồng thế chấp giữa Công ty cơ điện Hà Nội và BIDV là tài sản gắn liền với đất bao gồm: Nhà văn phòng; nhà trưng bày; nhà kho trung chuyển; nhà xưởng, kho trung chuyển và các tài sản khác đầu tư thêm. Công ty cơ điện Hà Nội chỉ là pháp nhân được Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm. Đối với đề nghị của Công ty cơ điện Hà Nội đề nghị sẽ thanh khoản sau khi có bản án cuối cùng về việc tranh chấp quyền sử dụng đất với bà Doãn Thị T đang được Tòa án nhân dân thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh là không có căn cứ. Vì vậy, Tòa án vẫn tiếp tục giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

[5] Về án phí sơ thẩm: Nguyên đơn không phải chịu án phí sơ thẩm; Bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm có giá ngạch theo quy định của pháp luật.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm đối với yêu cầu tuyên Hợp đồng thế chấp bằng tài sản của bên thứ ba số 02/134926/2009/HĐTC ngày 19/05/2009 và Hợp đồng thế chấp bằng tài sản của bên thứ ba số 06/134926/2009/HĐTC ngày 22/09/2010 vô hiệu phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên ghi nhận.

Đối với yêu cầu tạm đình chỉ giải quyết vụ án chờ kết quả giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh không có căn cứ chấp nhận.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Ba Đình tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm về hướng giải quyết vụ án phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên ghi nhận.

- Nguyên đơn; bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật;
- Vì các căn cứ nhận định trên;

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 30; Điều 35, Điều 39; khoản 1 Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 228; Điều 271; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Căn cứ các Điều 122, 124, 134, 342, 343, 348, 355 Bộ luật dân sự năm 2005. Căn cứ Điều 117, Điều 122, Điều 466, 468, 427 Bộ luật dân sự năm 2015. Căn cứ Điều 130 Luật đất đai năm 2003; Căn cứ Luật các tổ chức tín dụng năm 2010. Căn cứ Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về “Giao dịch bảo đảm”; Căn cứ Nghị định 83/2010/NĐ-CP ngày 23/7/2010 của Chính phủ quy định về đăng ký giao dịch bảo đảm; Căn cứ Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22 tháng 02 năm 2012 về việc sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định số 163/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm. Căn cứ Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm. Căn cứ vào Luật phí và lệ phí số: 97/2015/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2015; Căn cứ khoản 2, Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án;

### Xử:

**1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần K cụ thể:**

Buộc Công ty Cổ phần Sản xuất và Dịch vụ L trả Ngân hàng Thương mại cổ phần K tổng số tiền còn nợ theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01.134926/2013/HĐTDHM ký ngày 04/07/2013 và Hợp đồng tín dụng hạn mức số: 01/2014/134926/HĐTD ký ngày 22 tháng 7 năm 2014 và các Giấy đề nghị giải ngân kèm hợp đồng tín dụng cụ thể kèm theo tạm tính đến ngày 08 tháng 02 năm 2021 là: Nợ gốc: 26.886.602.896 (*Hai mươi sáu tỷ, tám trăm tám mươi sáu triệu, sáu trăm linh hai nghìn, tám trăm chín mươi sáu*) đồng; Lãi trong hạn: 18.291.269.449 (*Mười tám tỷ, hai trăm chín mươi một triệu, hai trăm sáu mươi chín nghìn, bốn trăm bốn mươi chín*) đồng, Lãi quá hạn: 6.680.505.738 (*Sáu tỷ, sáu trăm tám mươi triệu, năm trăm linh năm nghìn, bảy trăm ba mươi tám*) đồng. Tổng cộng: 51.858.378.083 (*Năm mươi một tỷ, tám trăm năm mươi tám triệu, ba trăm bảy mươi tám nghìn, không trăm tám mươi ba*) đồng.

Kể từ ngày 09 tháng 02 năm 2021, Công ty Cổ phần Sản xuất và Dịch vụ L còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi đối với khoản tiền nợ gốc chậm trả cho đến ngày thực tế thanh toán hết nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần K theo mức lãi suất mà hai bên thỏa thuận tại theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01.134926/2013/HĐTDHM ký ngày 04/07/2013 và Hợp đồng tín dụng hạn mức số: 01/2014/134926/HĐTD ký ngày 22 tháng 7 năm 2014 và 19 Giấy đề nghị giải ngân kèm hợp đồng tín dụng cụ thể kèm theo đã ký.

Trường hợp các hợp đồng tín dụng các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh 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 cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

2. Trường hợp Công ty Cổ phần Sản xuất và Dịch vụ L không trả được nợ, Ngân hàng Thương mại cổ phần K có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý, phát mại tài sản đảm bảo để thu hồi nợ là:

- Ô tô tải Thaco Hyundai Model HD65-TK BKS 29C-144.60 (số khung: RNHC250BKC C095140, số máy: D4DBA429355) (theo Chứng nhận đăng ký xe ô tô số: 072757 do Phòng cảnh sát giao thông đường bộ, đường sắt – Công an TP. Hà Nội cấp ngày 02/08/2012 cho Công ty Cổ phần Sản xuất và Dịch vụ L) theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 01.134926/2013/HĐTC-OT ngày 19/07/2013 và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Trung tâm đăng ký giao dịch tài sản tại thành phố Hà Nội ngày 23/07/2013;

- Toàn bộ quyền sử dụng, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số: 93, tờ bản đồ số: 6, Diện tích: 3.223,0 m<sup>2</sup> tại địa chỉ: phường Ninh Xá, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh (theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 436431, số vào sổ cấp GCN: CT 05393 do UBND tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 26/11/2013 cho Công ty Cổ phần Sản xuất và Dịch vụ L) theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2014/134926/HĐBĐ, số công chứng 0531.2014/HĐTC, quyền số 01/2014/HĐGD ngày 04/03/2014 (đã được công chứng tại Văn phòng Công chứng A7 – Bắc Ninh) và đã được đăng ký thế chấp ngày 12/03/2014 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Bắc Ninh;

- Hệ thống máy móc, thiết bị sản xuất của Công ty Cổ phần Sản xuất và Dịch vụ L theo Hợp đồng thế chấp tài sản số: 05/2009/134926/HĐTC ký ngày 19/05/2009 và các phụ lục, văn bản sửa đổi kèm theo ký với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Tây Hồ;

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: 332 tổ 45B, phường Phương Liên, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội: theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 780772, số vào sổ cấp GCN: CH00174/2920/2010/QĐUBND, do UBND quận Đống Đa, thành phố Hà Nội cấp ngày 14/10/2010 cho anh Lê Quang T và vợ là chị Lê Thị Huyền T theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng: 001491/2013, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐTHC ngày 01/11/2013 (đã được công chứng tại Văn phòng công chứng Việt Luật) và đã được đăng ký thế chấp ngày 06/11/2013 tại Phòng Tài nguyên và Môi trường quận Đống Đa, thành phố Hà Nội;

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: Thửa đất số: 271, tờ

bản đồ số: 6I-III-05, địa chỉ: 203 Lò Đúc, phường Đồng Mác, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AM 249473, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 11.ĐM.2008-171.QĐUB.2008 do UBND quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội cấp ngày 03/07/2008 cho ông Vũ Danh V và bà Nguyễn Thị Tâm; và đã được Văn phòng đăng ký đất và nhà quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội xác nhận chuyển nhượng cho chị Lê Thị Huyền T ngày 04/02/2013 theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng: 001365/2013, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐTHC ngày 26/08/2013 (đã được công chứng tại Văn phòng công chứng Việt Luật) và đã được đăng ký thế chấp ngày 26/08/2013 tại Văn phòng đăng ký đất và nhà quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.

Số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp nêu trên sẽ được thanh toán toàn bộ nợ trong các hợp đồng tín dụng nêu trên, nếu có dư nợ Ngân hàng Thương mại cổ phần K phải trả lại cho bên thế chấp, nếu thiếu thì bên vay tiền tiếp tục phải trả cho ngân hàng số tiền còn thiếu.

**3.** Tuyên Hợp đồng thế chấp bằng tài sản của bên thứ ba số 02/134926/2009/HĐTC ngày 19/05/2009 là Quyền sử dụng đất tại xã Vĩnh Thanh, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai (Đất thuê trả tiền hàng năm) thửa đất số 277, số 297, số 298 tờ bản đồ số 08 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y983752 do UBND huyện Nhơn Trạch cấp ngày 04/6/2004 và Hợp đồng thế chấp bằng tài sản của bên thứ ba số 06/134926/2010/HĐTC ngày 22/09/2010 là Quyền sử dụng đất tại số 68, ngõ 34, phố Giang Văn Minh, phường Kim Mã, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội vô hiệu.

**4.** Do bị đơn không đưa ra yêu cầu phản tố; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không đưa ra yêu cầu độc lập nên Tòa án không xem xét. Dành quyền khởi kiện bằng một vụ án khác trong trường hợp các đương sự có yêu cầu theo quy định của pháp luật.

### **5. Về án phí sơ thẩm:**

- Công ty Cổ phần Sản xuất và Dịch vụ L phải chịu 159.858.378 (*Một trăm năm mươi chín triệu, tám trăm năm mươi tám nghìn, ba trăm bảy mươi tám*) đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

- Ngân hàng Thương mại cổ phần K không phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm và được trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 75.000.000 (*Bảy mươi lăm triệu*) đồng theo biên lai thu số 0005024 ngày 29 tháng 10 năm 2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.

### **6. Quyền kháng cáo:** Án xử công khai sơ thẩm người đại diện theo ủy

quyền của nguyên đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày 08 tháng 02 năm 2021. Bị đơn, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm về những vấn đề liên quan trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

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

***Nơi nhận:***

- Các đương sự;
- Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội;
- Viện kiểm sát nhân dân quận Ba Đình;
- Chi cục THA dân sự quận Ba Đình;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM  
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA  
(Đã ký)

Nguyễn Ngọc Long