

**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: **81/2021/KDTM-ST**
Ngày 16 tháng 11 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 **Bùi Mai Phương** – Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 11 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 thụ lý số 72/2020/TLST - KDTM ngày 20 tháng 10 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 200/2021/QĐST-KDTM ngày 16 tháng 6 năm 2021; Quyết định hoãn phiên tòa số 124/QĐST-HPT ngày 09 tháng 7 năm 2021; Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 278/2021/TB - TA ngày 21 tháng 9 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 196/2021/QĐST-HPT ngày 21 tháng 10 năm 2021 giữa:

* Nguyên đơn: **Tập đoàn Công nghiệp Z**, địa chỉ trụ sở: số 236 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên hệ: số 210 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh; Người đại diện theo pháp luật: ông Huỳnh Văn Bảo – Tổng giám đốc; Người đại diện theo ủy quyền: ông Trần Thành Phương (0908656616). (ông Phương có mặt)

* Bị đơn: **Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Thương mại P**, Địa chỉ: số 21 phố Sơn Tây, phường Điện Biên, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật: bà Trần Thị Huệ – Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng thành viên. (vắng mặt lần thứ ba không có lý do)

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

- Bà **Nguyễn Thị H**, sinh năm 1988; CMND số: 013008407 cấp ngày 20/09/2007 tại Công an thành phố Hà Nội (0986678559); Địa chỉ: số 11, ngõ 13 Kim Mã, phường Kim Mã, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội;

- Bà **Phạm Thanh V**, sinh năm 1963; CMND số 010156803 cấp ngày 27/05/2004 tại Công an thành phố Hà Nội; Địa chỉ số 10B Cát Linh, phường Cát Linh, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội;

- Ông Ngô Quang B (đã chết) và bà **Nguyễn Thị N**, sinh năm 1956; CMND số 110415612 cấp ngày 16/08/2010 tại Công an thành phố Hà Nội; Địa chỉ số 37 Cao Xá, xã Đức Thượng, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội;

- Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của Ông **Ngô Quang B**: Bà **Nguyễn Thị N**, sinh năm 1956 (vợ ông Ba); Chị **Ngô Thị Phụng**, sinh năm 1977 (con đẻ ông Ba); Chị **Ngô Thị Duyên**, sinh năm 1979 (con đẻ ông Ba); Chị **Ngô Thị Thơm**, sinh năm 1985 (con đẻ ông Ba); Chị **Ngô Thị Thảo**, sinh năm 1989 (con đẻ ông Ba); Chị **Ngô Thị Hiền**, sinh năm 1991 (con đẻ ông Ba); Chị **Ngô Thị Hậu**, sinh năm 1993 (con đẻ ông Ba); Chị **Ngô Thị Thương**, sinh năm 1996 (con đẻ ông Ba); Chị **Ngô Thị Hà**, sinh năm 2000 (con đẻ ông Ba); Anh **Ngô Quang Mừng**, sinh năm 2000 (con đẻ ông Ba). Cùng địa chỉ tại: số 37 Cao Xá, xã Đức Thượng, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội. Người đại diện theo ủy quyền của chị Phụng, chị Duyên, chị Thơm, chị Thảo, chị Hiền, chị Hậu, chị Thương, chị Hà, anh Mừng là bà Nguyễn Thị N theo Biên bản xác nhận ủy quyền ngày 25/11/2020.

- Ông **Nguyễn Công Q**, sinh năm 1964; CMND số 112349130 cấp ngày 20/07/2006 tại Công an tỉnh Hà Tây và bà **Nguyễn Thị Hằng**, sinh năm 1965; CMND số 112462775 cấp ngày 27/11/2007 tại Công an tỉnh Hà Tây; anh **Nguyễn Công Vinh**, sinh năm 1986. Cùng địa chỉ thôn Cao Hạ, xã Đức Giang, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội; 0979358099.

- Ông Trần Quang T, sinh năm 1961; CMND số 013244657 cấp ngày 30/12/2009 tại Công an thành phố Hà Nội; bà **Phan Thị Ngọc A**, sinh năm 1968; CMND số 012130397 cấp ngày 20/06/2007 tại Công an thành phố Hà Nội. Cùng địa chỉ số 10 Ngõ Lý Thường Kiệt, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội;

- Bà Ngô Thị Phương M, sinh năm 1974; ông **Nguyễn Quang Anh**, sinh năm 1966; chị **Nguyễn Phương Trang**, sinh năm 1997; chị **Nguyễn Phương Trinh**, sinh năm 1999; cùng cư trú: số 23, ngách 88/11 Sơn Tây, phường Đội Cấn, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.

(Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều vắng mặt không có lý do)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Trong đơn khởi kiện đề ngày 20 tháng 02 năm 2019 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên hòa giải, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm. Nguyên đơn Tập đoàn công nghiệp Cao su Việt Nam - Công ty Cổ phần do người đại diện theo ủy quyền là ông Trần Thành Phương trình bày:**

Tập đoàn Công nghiệp P (sau đây gọi tắt là Tập đoàn Z) và Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Thương mại P (sau đây gọi tắt là Công ty P) có ký các Hợp đồng tín dụng (cho vay ngắn hạn) sau:

1.1. Hợp đồng tín dụng số 77/10/HĐNH-CNHN-TD ngày 28/12/2010:

Ngày 28 tháng 12 năm 2010, Công ty Tài chính TNHH Một thành viên C nay đã sáp nhập vào Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam - Công Ty Cổ Phần và Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Thương mại P cùng ký Hợp đồng tín dụng số 77/10/HĐNH-CNHN-TD; khế ước nhận nợ vay số 01 ngày 28/12/2010 với nội dung như sau: vay số tiền 17.900.000.000 đồng. Thời hạn vay 12 tháng, kể từ ngày rút khoản vay đầu tiên. Lãi suất trong hạn: 18,48%/năm; lãi suất quá hạn: 27,72%/năm.

- Tài sản đảm bảo khoản vay của hợp đồng tín dụng bao gồm:

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 23 ngách 88/11 phố Sơn Tây, phường Đội Cấn, quận Ba Đình, 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 BC 208780, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH 000345 3483/2010/QĐUB do UBND quận Ba Đình, thành phố Hà Nội cấp ngày 20/12/2010 cho Bà Nguyễn Thị H, thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 67/10/HĐTC-CNHN-TD ngày 28/12/2010 đăng ký giao dịch đảm bảo ngày 07/01/2011;

+ Tài sản hình thành trong tương lai: Căn hộ số A08 tầng 26 diện tích sàn 114,5 m² thuộc dự án “Trung tâm thương mại Văn phòng cho thuê và căn hộ cao cấp để bán” tại số 93 phố Lò Đúc, phường Phạm Đình Hổ, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội theo Hợp đồng mua bán căn hộ số 2608/HĐMB ngày 29/11/2010 do Bà Nguyễn Thị H ký với chủ đầu tư – Công ty TNHH khách sạn Kinh Đô. Tài sản được thế chấp theo hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai của bên thứ ba số 68/10/HĐTC-CNHN-TD ngày 28/12/2010;

+ Tài sản hình thành trong tương lai: Căn hộ số A03a tầng 26 diện tích sàn 185 m² và căn hộ số A02a tầng 26 diện tích sàn 149,5 m² thuộc dự án “Trung tâm thương

mai Văn phòng cho thuê và căn hộ cao cấp để bán” tại số 93 phố Lò Đúc, phường Phạm Đình Hồ, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội theo Hợp đồng mua bán căn hộ số 2603/HĐMB ngày 07/12/2010 và Hợp đồng mua bán căn hộ số 2602a/HĐMB ngày 01/12/2010 do bà Trần Thị Huệ ký với chủ đầu tư – Công ty TNHH khách sạn Kinh Đô ngày 29/11/2010. Tài sản được thế chấp theo hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai của bên thứ ba số 69/10/HĐTC-CNHN-TD ngày 28/12/2010.

Đối với hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai của bên thứ ba số 68/10/HĐTC-CNHN-TD ngày 28/12/2010 và hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai của bên thứ ba số 69/10/HĐTC-CNHN-TD ngày 28/12/2010. Ngày 10/02/2015 Tập đoàn Z đã có công văn gửi đến Văn phòng Công chứng Nguyễn Tú, Công ty TNHH Khách sạn Kinh Đô và Trung tâm đăng ký giao dịch tài sản tại Hà Nội để làm thủ tục giải chấp cho bên thứ ba.

1.2. Hợp đồng tín dụng số 01/11/HĐNH-CNHN-TD ngày 18/01/2011:

Ngày 18 tháng 01 năm 2011, Công ty Tài chính TNHH Một thành viên C nay đã sáp nhập vào Tập đoàn Z và Công ty P cùng ký Hợp đồng tín dụng số 01/11/HĐNH-CNHN-TD; khế ước nhận nợ vay số 01 ngày 18/01/2011 với nội dung như sau: số tiền vay 4.000.000.000 đồng. Thời hạn vay 12 tháng, kể từ ngày rút khoản vay đầu tiên. Lãi suất trong hạn: 18,48%/năm; lãi suất quá hạn: 27,72%/năm.

- Tài sản đảm bảo khoản vay của hợp đồng trên là quyền sử dụng đất tại xã Mỹ Đình, huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ432532, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00936 QSDĐ/3168/QĐ-UBH do UBND huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội cấp ngày 15/12/2003 cho hộ gia đình Bà Phạm Thanh V, thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo lãnh cho bên thứ ba vay vốn số 06/09/HĐTC-CNHN-TD ngày 21/01/2009 đăng ký giao dịch đảm bảo ngày 21/01/2009; Hợp đồng thế chấp (sửa đổi: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo lãnh cho bên thứ ba vay vốn số 06/09/HĐTC-CNHN-TD ngày 21/01/2009, số công chứng 36.2009/HĐTC) ngày 14/01/2010 và Hợp đồng thế chấp (sửa đổi lần 2) ngày 15/01/2011 và được đăng ký giao dịch bảo đảm vào ngày 21/01/2009.

Đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo lãnh cho bên thứ ba vay vốn số 06/09/HĐTC-CNHN-TD ngày 21/01/2009 đăng ký giao dịch đảm bảo ngày 21/01/2009; Hợp đồng thế chấp (sửa đổi: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo lãnh cho bên thứ ba vay vốn số 06/09/HĐTC-CNHN-TD ngày 21/01/2009, số công chứng 36.2009/HĐTC) ngày 14/01/2010 và Hợp đồng thế chấp (sửa đổi lần 2) ngày 15/01/2011. Ngày 07/5/2021 Tập đoàn Z đã có công văn gửi đến Văn Phòng Đăng ký đất đai Hà Nội – chi nhánh quận Nam Từ Liêm để làm thủ tục giải chấp cho bên thứ ba.

1.3. Hợp đồng tín dụng số 17/11/HĐNH-CNHN-TD ngày 21/6/2011:

Ngày 21 tháng 6 năm 2011, Công ty Tài chính TNHH Một thành viên C nay đã sáp nhập vào Tập đoàn Z và Công ty P cùng ký Hợp đồng tín dụng số 17/11/HĐNH-CNHN-TD; Khế ước nhận nợ vay số 01 ngày 23/06/2011; Khế ước nhận nợ vay số 02 ngày 28/06/2011 với nội dung như sau: số tiền vay 5.200.000.000 đồng. Thời hạn vay 12 tháng, kể từ ngày rút khoản vay đầu tiên. Lãi suất trong hạn: 22,08%/năm; lãi suất quá hạn: 33,12%/năm.

- Tài sản đảm bảo khoản vay của hợp đồng trên là:

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại xã Đức Thượng, huyện Hoài Đức, tỉnh Hà Tây (nay là thành phố Hà Nội) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 512235, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00657 QSDĐ/2484/QĐ/UB do UBND huyện Hoài Đức, tỉnh Hà Tây (nay là thành phố Hà Nội) cấp ngày 18/11/2004 cho hộ Ông Ngô Quang B, thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 54/11/HĐTC-CNHN-TD ngày 12/12/2011 đăng ký giao dịch đảm bảo ngày 20/12/2011;

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thôn Cao Hạ, xã Đức Giang, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 927603, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 001054 do UBND huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội cấp ngày 10/12/2009 cấp cho hộ Ông Nguyễn Công Q và bà Phạm Thị Hằng, thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 55/11/HĐTC-CNHN-TD ngày 12/12/2011 đăng ký giao dịch đảm bảo ngày 20/12/2011;

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 41 ngõ 6 Vạn Phúc, phường Kim Mã, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 10105350456, hồ sơ gốc số 3511.2002.QĐUB/12068.2002 do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 17/5/2002 cấp cho ông Phạm Bá Xuân và bà Nguyễn Thị Tâm, thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 18/11/HĐTC-CNHN-TD ngày 21/6/2011;

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại căn hộ 14 nhà A tập thể công ty khai thác nước ngầm I, phường Hoàng Liệt, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 967392, hồ sơ gốc số 02020.1621/QHM do UBND quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội cấp ngày 28/8/2006 đã được đăng ký sang tên tại Văn phòng đăng ký đất và nhà quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội ngày 28/01/2011 cho bà Trần Thị Huệ, thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 19/11/HĐTC-CNHN-TD ngày 11/6/2011.

Đối với hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 18/11/HĐTC-CNHN-TD ngày 21/6/2011 và thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 19/11/HĐTC-CNHN-TD ngày 11/6/2011. Ngày 13/12/2011 Tập đoàn Z đã làm thủ tục giải chấp cho bên thứ ba.

1.4. Hợp đồng tín dụng số 28/11/HĐNH-CNHN-TD ngày 02/8/2011:

Ngày 02 tháng 8 năm 2011, Công ty Tài chính TNHH Một thành viên C nay đã sáp nhập vào Tập đoàn Z và Công ty P cùng ký Hợp đồng tín dụng số 28/11/HĐNH-CNHN-TD; Khế ước nhận nợ vay số 01 ngày 05/08/2011; Khế ước nhận nợ vay số 02 ngày 12/09/2011, với nội dung như sau: số tiền vay 7.000.000.000 đồng. Thời hạn vay 12 tháng, kể từ ngày rút khoản vay đầu tiên. Lãi suất trong hạn: 20,04%/năm; lãi suất quá hạn: 30,06%/năm.

- Tài sản đảm bảo khoản vay của hợp đồng trên là quyền sử dụng đất tại Lô số 7-ĐNV1-13-Đền Lừ III, phường Hoàng Văn Thụ, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 693568, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03159/1174/QĐ-UB do UBND quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội cấp ngày 01/06/2009 cấp cho ông Nguyễn Đắc Minh và đã đăng ký sang tên theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 09224/HĐCN lập tại Văn phòng công chứng Việt – thành phố Hà Nội ngày 15/8/2009 cho bà Phan Thị Ngọc A, thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 33/11/HĐTC-CNHN-TD ngày 02/08/2011 đăng ký giao dịch đảm bảo ngày 03/08/2011.

1.5. Hợp đồng tín dụng số 32/11/HĐNH-CNHN-TD ngày 12/10/2011:

Ngày 12 tháng 10 năm 2011, Công ty Tài chính TNHH Một thành viên C nay đã sáp nhập vào Tập đoàn Z và Công ty P cùng ký Hợp đồng tín dụng số 32/11/HĐNH-CNHN-TD, khế ước nhận nợ số 01 ngày 13/10/2011 với nội dung như sau: số tiền vay 16.300.000.000 đồng. Thời hạn vay 12 tháng, kể từ ngày rút khoản vay đầu tiên. Lãi suất trong hạn: 20,04%/năm; lãi suất quá hạn: 30,06%/năm.

- Tài sản đảm bảo khoản vay của hợp đồng tín dụng trên đã giải chấp hết.

Trong quá trình thực hiện các hợp đồng tín dụng, Công ty P đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Tập đoàn Z đã nhiều lần thông báo việc trả nợ nhưng Công ty P vẫn không thực hiện việc trả nợ.

Ngày 18/01/2021 Tập đoàn Z có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với Hợp đồng tín dụng số 01/11/HĐNH-CNHN-TD ngày 18/01/2011 và yêu cầu xử lý tài sản đảm bảo là: Quyền sử dụng đất tại xã Mỹ Đình, huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 432532, vào sổ cấp giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất số 00936 QSDĐ/3168/QĐ-UBH do UBND huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội cấp ngày 15/12/2003, thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo lãnh cho bên thứ ba vay vốn số 06/09/HĐTC-CNHN-TD ngày 21/01/2009 đăng ký giao dịch đảm bảo ngày 21/01/2009; hợp đồng thế chấp (sửa đổi: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo lãnh cho bên thứ ba vay vốn số 06/09/HĐTC-CNHN-TD ngày 21/01/2009, số công chứng 36.2009/HĐTC) ngày 14/01/2010 và hợp đồng thế chấp (sửa đổi lần 2) ngày 15/01/2011.

Tại phiên tòa, Tập đoàn Z có đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về số tiền lãi phạt chậm trả là 136.473.317 đồng.

Tập đoàn Z đề nghị Tòa án nhân dân quận Ba Đình, thành phố Hà Nội xem xét và giải quyết vụ án, buộc:

Buộc Công ty P thanh toán cho Tập đoàn Z tổng số tiền tạm tính đến ngày 16/11/2021 là: 61.761.460.044 đồng, trong đó: Nợ gốc: 12.691.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 2.729.466.332 đồng; nợ lãi quá hạn: 46.340.993.712 đồng, cụ thể:

- Hợp đồng tín dụng số 77/10/HĐNH-CNHN-TD ngày 28/12/2010: Nợ gốc: 2.191.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn là: 909.081.333 đồng; Nợ lãi quá hạn: 16.589.810.266 đồng. Tổng cộng: 19.689.891.599 đồng.

- Hợp đồng tín dụng số 17/11/HĐNH-CNHN-TD ngày 21/6/2011: Nợ gốc: 3.500.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn là: 500.581.667 đồng; Nợ lãi quá hạn: .6.368.769.987 đồng. Tổng cộng: 10.369.351.654 đồng.

- Hợp đồng tín dụng số 28/11/HĐNH-CNHN-TD ngày 02/8/2011: Nợ gốc: 7.000.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn là: 1.319.803.332 đồng; Nợ lãi quá hạn: 11.370.21.990 đồng. Tổng cộng: 19.690.016.322 đồng.

- Hợp đồng tín dụng số 32/11/HĐNH-CNHN-TD ngày 12/10/2011: Nợ gốc: 0 đồng; Nợ lãi: 12.012.200.469. Tổng cộng: 12.012.200.469 đồng.

- Tập đoàn Z tiếp tục được tính lãi theo mức lãi suất quy định trong các hợp đồng tín dụng kể từ ngày 17/11/2021 cho đến khi Công ty P trả hết nợ. Trường hợp Công ty P không thanh toán được số nợ trên đề nghị phát mãi tài sản đảm bảo nêu trên để đảm bảo thi hành án.

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

1. Ông Nguyễn Công Q trình bày: Ông xác nhận vợ chồng ông có tự nguyện ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 55/11/HĐTC-CNHN-TD ngày 12/12/2011 đăng ký giao dịch đảm bảo ngày 20/12/2011 dùng tài sản của mình

là quyền sử dụng đất tại thôn Cao Hạ, xã Đức Giang, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 927603, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 001054 do UBND huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội cấp ngày 10/12/2009, để đảm bảo cho một phần khoản vay của Công ty P theo hợp đồng tín dụng số Hợp đồng tín dụng số 17/11/HĐNH-CNHN-TD ngày 21/6/2011 với nghĩa vụ đảm bảo là 1.300.000.000 đồng.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với Công ty P. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật để bảo vệ quyền lợi của gia đình ông.

2. Bà Nguyễn Thị N trình bày: Bà xác nhận bà và Ông Ngô Quang B có tự nguyện ký theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 54/11/HĐTC-CNHN-TD ngày 12/12/2011 đăng ký giao dịch đảm bảo ngày 20/12/2011 với nội dung dùng quyền sử dụng đất tại xã Đức Thượng, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T512235, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00657 QSĐĐ/2484QĐ/UB do UBND huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội cấp ngày 18/11/2004 để đảm bảo cho một phần khoản vay của Công ty P theo hợp đồng tín dụng số Hợp đồng tín dụng số 17/11/HĐNH-CNHN-TD ngày 21/6/2011 với nghĩa vụ đảm bảo là 2.200.000.000 đồng.

Thực tế ông Ba là chồng của bà chỉ vay 300.000.000 đồng. Bà cũng không biết ông Ba vay của ai. Tại thời điểm ký hợp đồng thế chấp, ông Ba có bảo bà đến để cùng ký hợp đồng thế chấp. Bà là vợ nên cũng đồng ý để ký hợp đồng thế chấp cùng ông Ba. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với Công ty P. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật để bảo vệ quyền lợi của gia đình bà.

Trong quá trình thụ lý và giải quyết Tòa án đã tiến hành tổng đạt hợp lệ và niêm yết 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 yêu cầu cung cấp chứng cứ; Quyết định xem xét, thẩm định tại chỗ; Quyết định đưa vụ án ra xét xử; Quyết định hoãn phiên tòa; Thông báo về việc mở lại phiên tòa. Do bị đơn, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có mặt nên các bên đương sự không tiến hành 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 21/10/2021 bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt lần thứ ba không có lý do, Tòa án đã hoãn phiên tòa. Phiên tòa được mở lại vào ngày 16/11/2021 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 TNHH Đầu tư Xây dựng Thương mại P thanh toán cho Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam - Công ty Cổ phần tổng số tiền Nợ gốc: 12.691.000.000 đồng và lãi theo quy định của pháp luật cụ thể:

- Hợp đồng tín dụng số 77/10/HĐNH-CNHN-TD ngày 28/12/2010: Nợ gốc: 2.191.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn là: 909.081.333 đồng; Nợ lãi quá hạn: 16.589.810.266 đồng. Tổng cộng: 19.689.891.599 đồng.

- Hợp đồng tín dụng số 17/11/HĐNH-CNHN-TD ngày 21/6/2011: Nợ gốc: 3.500.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn là: 500.581.667 đồng; Nợ lãi quá hạn: .6.368.769.987 đồng. Tổng cộng: 10.369.351.654 đồng.

- Hợp đồng tín dụng số 28/11/HĐNH-CNHN-TD ngày 02/8/2011: Nợ gốc: 7.000.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn là: 1.319.803.332 đồng; Nợ lãi quá hạn: 11.370.21.990 đồng. Tổng cộng: 19.690.016.322 đồng.

- Hợp đồng tín dụng số 32/11/HĐNH-CNHN-TD ngày 12/10/2011: Nợ gốc: 0 đồng; Nợ lãi: 12.012.200.469. Tổng cộng: 12.012.200.469 đồng.

- Tập đoàn Z tiếp tục được tính lãi theo mức lãi suất quy định trong các hợp đồng tín dụng kể từ ngày 17/11/2021 cho đến khi Công ty P trả hết nợ.

Đối với các hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 67/10/HĐTC-CNHN-TD ngày 28/12/2010; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 54/11/HĐTC-CNHN-TD ngày 12/12/2011; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 55/11/HĐTC-CNHN-TD ngày 12/12/2011; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 33/11/HĐTC-CNHN-TD ngày 02/08/2011 là phù hợp với quy định pháp luật cần được chấp nhận.

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

Nguyên đơn; bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; người kế thừa quyền và nghĩa vụ của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo theo quy định.

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 số 77/10/HĐNH-CNHN-TD ngày 28/12/2010; khế ước nhận nợ vay số 01 ngày 28/12/2010; Hợp đồng tín dụng số 01/11/HĐNH-CNHN-TD; khế ước nhận nợ vay số 01 ngày 18/01/2011; Hợp đồng tín dụng số 17/11/HĐNH-CNHN-TD ngày 21/6/2011; Khế ước nhận nợ vay số 01 ngày 23/06/2011; Khế ước nhận nợ vay số 02 ngày 28/06/2011; Hợp đồng tín dụng số 28/11/HĐNH-CNHN-TD ngày 02/8/2011; Khế ước nhận nợ vay số 01 ngày 05/08/2011; Khế ước nhận nợ vay số 02 ngày 12/09/2011; Hợp đồng tín dụng số 32/11/HĐNH-CNHN-TD ngày 12/10/2011, khế ước nhận nợ số 01 ngày 13/10/2011 được ký giữa Tập đoàn Z với Công ty P, mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ nhiệm vụ sản xuất kinh doanh. 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.

Công ty P có địa chỉ trụ sở tại: Số 21 phố Sơn Tây, phường Điện Biên, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội. Do Công ty P không thanh toán được khoản nợ cho Tập đoàn Z khi đến hạn trả nợ. Do vậy, Tập đoàn Z đã khởi kiện Công ty P đến Tòa án nhân dân quận Ba Đình, đề nghị Tòa án giải quyết buộc Công ty P phải thanh toán trả Tập đoàn Z 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 429 Bộ luật dân sự năm 2015, Tòa án nhân dân quận Ba Đình thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền và còn thời hiệu.

Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị H, Ông Trần Quang T và bà Phan Thị Ngọc A không còn sinh sống tại nơi đăng ký hộ khẩu thường trú, nhưng không thông báo cho nguyên đơn được biết. Tòa án đã tiến hành tổng đạt các thông báo hợp lệ tại địa chỉ đăng ký kinh doanh của bị đơn và đăng ký hộ khẩu thường trú của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Căn cứ khoản 3 Điều 5, điểm a khoản 2 Điều 6 Nghị quyết số 04/2017/NQ - HĐTP ngày 05/5/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân tối cao Tòa án đã tiến hành tổng đạt, niêm yết các văn bản tố tụng cho bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tuy nhiên bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt không lý do và cũng không ủy quyền cho ai tham gia giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa. Vì vậy Tòa án áp dụng điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 để tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Ngày 18/01/2021 Tập đoàn Z có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với Hợp đồng tín dụng số 01/11/HĐNH-CNHN-TD ngày 18/01/2011 với số tiền: Nợ

gốc: 4.000.000.000; Nợ lãi là: 5.515.875.331 đồng và yêu cầu xử lý tài sản đảm bảo theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo lãnh cho bên thứ ba vay vốn số 06/09/HĐTC-CNHN-TD ngày 21/01/2009 hợp đồng thế chấp (sửa đổi: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo lãnh cho bên thứ ba vay vốn số 06/09/HĐTC-CNHN-TD ngày 21/01/2009, số công chứng 36.2009/HĐTC) ngày 14/01/2010 và hợp đồng thế chấp (sửa đổi lần 2) ngày 15/01/2011. Việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là tự nguyện, không trái quy định của pháp luật. Do người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Phạm Thanh V không còn quyền lợi, nghĩa vụ gì trong vụ án. Vì vậy, Tòa án không đưa bà Vân vào tham gia tố tụng.

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

Trong vụ án này: Hợp đồng tín dụng; Hợp đồng thế chấp; giao dịch dân sự giữa các đương sự được thực hiện trước khi Bộ luật dân sự năm 2015 có hiệu lực, vì vậy vụ án được áp dụng các quy định của Bộ luật dân sự năm 2005 để giải quyết đúng với quy định tại điểm c khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung: Hợp đồng tín dụng số 77/10/HĐNH-CNHN-TD ngày 28/12/2010; khế ước nhận nợ vay số 01 ngày 28/12/2010; Hợp đồng tín dụng số 01/11/HĐNH-CNHN-TD ngày 18/01/2011; khế ước nhận nợ vay số 01 ngày 18/01/2011; Hợp đồng tín dụng số 17/11/HĐNH-CNHN-TD ngày 21/6/2011; Khế ước nhận nợ vay số 01 ngày 23/06/2011; Khế ước nhận nợ vay số 02 ngày 28/06/2011; Hợp đồng tín dụng số 28/11/HĐNH-CNHN-TD ngày 02/8/2011; Khế ước nhận nợ vay số 01 ngày 05/08/2011; Khế ước nhận nợ vay số 02 ngày 12/09/2011; Hợp đồng tín dụng số 32/11/HĐNH-CNHN-TD ngày 12/10/2011, khế ước nhận nợ số 01 ngày 13/10/2011; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 67/10/HĐTC-CNHN-TD ngày 28/12/2010; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 54/11/HĐTC-CNHN-TD ngày 12/12/2011; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 55/11/HĐTC-CNHN-TD ngày 12/12/2011; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 33/11/HĐTC-CNHN-TD ngày 02/08/2011. Tập đoàn Z đã giải ngân cho Công ty P tổng số tiền là: 50.400.000.000 đồng thông qua các khế ước nhận nợ kèm theo hợp đồng tín dụng. Quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng, Công ty P đã trả cho Tập đoàn Z số tiền cụ thể: Nợ gốc 37.709.000.000 đồng; Nợ lãi: 9.959.217.001 đồng. Tổng cộng: 47.668.217.001 đồng.

Công ty P đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ từ ngày 28/12/2010 đối với Hợp đồng tín dụng số 77/10/HĐNH-CNHN-TD ngày 28/12/2010;

Công ty P đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ từ ngày 13/10/2012 đối với Hợp đồng tín dụng số 32/11/HĐNH-CNHN-TD ngày 12/10/2011;

Công ty P đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ từ ngày 05/8/2012 đối với Hợp đồng tín dụng số 28/11/HĐNH-CNHN-TD ngày 02/8/2011;

Công ty P đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ từ ngày 23/6/2012 đối với Hợp đồng tín dụng số 17/11/HĐNH-CNHN-TD ngày 21/6/2011;

Công ty P đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ từ ngày 18/01/2011 đối với Hợp đồng tín dụng số 01/11/HĐNH-CNHN-TD ngày 18/01/2011;

Vì vậy, Tập đoàn Z Việt Nam đã chuyển toàn bộ nợ của Công ty P sang nợ quá hạn theo quy định. Và từ thời điểm 13/10/2012 đến nay Công ty P không trả bất cứ khoản tiền nợ gốc và lãi nào cho Tập đoàn Z.

[3] Ngày 18/01/2021 Tập đoàn Z có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với Hợp đồng tín dụng số 01/11/HĐNH-CNHN-TD ngày 18/01/2011 với số tiền: Nợ gốc: 4.000.000.000; Nợ lãi là: 5.515.875.331 đồng và yêu cầu xử lý tài sản đảm bảo theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo lãnh cho bên thứ ba vay vốn số 06/09/HĐTC-CNHN-TD ngày 21/01/2009 hợp đồng thế chấp (sửa đổi: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo lãnh cho bên thứ ba vay vốn số 06/09/HĐTC-CNHN-TD ngày 21/01/2009, số công chứng 36.2009/HĐTC) ngày 14/01/2010 và hợp đồng thế chấp (sửa đổi lần 2) ngày 15/01/2011. Việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của Tập đoàn Z là tự nguyện không trái quy định pháp luật. Vì vậy, Hội đồng xét xử đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện đối với Hợp đồng tín dụng số 01/11/HĐNH-CNHN-TD ngày 18/01/2011 và yêu cầu xử lý tài sản đảm bảo theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo lãnh cho bên thứ ba vay vốn số 06/09/HĐTC-CNHN-TD ngày 21/01/2009 hợp đồng thế chấp (sửa đổi: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo lãnh cho bên thứ ba vay vốn số 06/09/HĐTC-CNHN-TD ngày 21/01/2009, số công chứng 36.2009/HĐTC) ngày 14/01/2010 và hợp đồng thế chấp (sửa đổi lần 2) ngày 15/01/2011.

Tại phiên tòa nguyên đơn xin rút tổng số tiền lãi phạt chậm trả là 136.473.317 đồng. Việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là tự nguyện không trái quy định pháp luật. Vì vậy, Hội đồng xét xử đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện đối với tổng số tiền lãi phạt chậm trả là 136.473.317 đồng.

Hội đồng xét xử nhận thấy: Hợp đồng tín dụng số 77/10/HĐNH-CNHN-TD ngày 28/12/2010; khế ước nhận nợ vay số 01 ngày 28/12/2010; Hợp đồng tín dụng số 17/11/HĐNH-CNHN-TD ngày 21/6/2011; Khế ước nhận nợ vay số 01 ngày 23/06/2011; Khế ước nhận nợ vay số 02 ngày 28/06/2011; Hợp đồng tín dụng số

28/11/HĐNH-CNHN-TD ngày 02/8/2011; Khế ước nhận nợ vay số 01 ngày 05/08/2011; Khế ước nhận nợ vay số 02 ngày 12/09/2011; Hợp đồng tín dụng số 32/11/HĐNH-CNHN-TD ngày 12/10/2011, khế ước nhận nợ số 01 ngày 13/10/2011 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 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 năm 2005.

Quá trình thực hiện các hợp đồng tín dụng Công ty P đã bắt đầu vi phạm nghĩa vụ thanh toán kể từ ngày 28/12/2010 nên theo quy định Điều 3 và Điều 10 của các Hợp đồng tín dụng về lãi suất nợ quá hạn và xử lý vi phạm hợp đồng.

Nay nguyên đơn khởi kiện buộc bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền còn nợ tính đến ngày 16/11/2021 là: 61.761.460.044 đồng, trong đó: Nợ gốc: 12.691.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 2.729.466.332 đồng; nợ lãi quá hạn: 46.340.993.712 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 14, khoản 16 Điều 4 khoản 2 Điều 91, khoản 2 Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 nên được chấp nhận. Do đó, việc nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn phải thanh toán trả nguyên đơn số tiền nợ trên là có căn cứ chấp nhận.

[4] Đối với yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm của nguyên đơn:

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

- Đối với hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 67/10/HĐTC-CNHN-TD, số công chứng 3083.2010/HĐTC ngày 28/12/2010 tại văn phòng công chứng Nguyễn Tú giữa Tập đoàn Z và Bà Nguyễn Thị H. Bà Hương đã đồng ý thế chấp tài sản của mình quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 23 ngách 88/11 phố Sơn Tây, phường Đội Cấn, quận Ba Đình, 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 BC 208780, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH 000345 3483/2010/QĐUB do UBND quận Ba Đình, thành phố Hà Nội cấp ngày 20/12/2010

đứng tên Bà Nguyễn Thị H. Căn cứ Điều 2.1 của hợp đồng thế chấp quy định về nghĩa vụ được bảo đảm: ***“Nghĩa vụ được bảo đảm là một phần của khoản vay với tổng số tiền tối đa là 2.191.000.000 (Hai tỷ một trăm chín mươi một triệu) đồng theo hợp đồng tín dụng mà bên B (Tập đoàn Z) cho bên C (Công ty P) vay với thời hạn vay, các điều kiện về lãi suất và quyền quản lý tiền vay theo quy định của bên B”***. Như vậy, tài sản nêu trên bảo đảm cho một phần nghĩa vụ trả nợ của Công ty P với số tiền tối đa là 2.191.000.000 đồng. Việc ký kết là hoàn toàn tự nguyện không trái các quy định của pháp luật và đã được bà Hương đăng ký giao dịch bảo đảm và được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất đai Hà Nội xác nhận thế chấp vào ngày đăng ký giao dịch đảm bảo ngày 07/01/2011.

- Đối với hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 54/11/HĐTC-CNHN-TD, số công chứng 232/2011/HĐTC, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/12/2011 tại văn phòng công chứng Đan Phượng, thành phố Hà Nội giữa Tập đoàn Z và Ông Ngô Quang B, bà Nguyễn Thị N đã đồng ý thế chấp tài sản của mình là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại xã Đức Thượng, huyện Hoài Đức, tỉnh Hà Tây (nay là thành phố Hà Nội) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 512235, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00657 QSDĐ/2484/QĐ/UB do UBND huyện Hoài Đức, tỉnh Hà Tây (nay là thành phố Hà Nội) cấp ngày 18/11/2004 đứng tên hộ Ông Ngô Quang B. Căn cứ Điều 2.2 của hợp đồng thế chấp quy định về nghĩa vụ được bảo đảm: ***“Nghĩa vụ được bảo đảm là một phần của khoản vay với tổng số tiền tối đa là 2.200.000.000 (Hai tỷ hai trăm triệu đồng) theo hợp đồng tín dụng số 17/11/HĐNH-CNHN-TD ký ngày 17/6/2011 mà bên B (Tập đoàn Z) cho bên C (Công ty P) vay với thời hạn vay, các điều kiện về lãi suất và quyền quản lý tiền vay theo quy định của bên B”***. Như vậy, tài sản nêu trên bảo đảm cho một phần nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng tín dụng số 17/11/HĐNH-CNHN-TD ký ngày 17/6/2011 của Công ty P với số tiền tối đa là 2.200.000.000 đồng. Việc ký kết là hoàn toàn tự nguyện không trái các quy định của pháp luật và đã được ông Ba, bà Nhung đăng ký giao dịch bảo đảm và được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất đai Hà Nội xác nhận thế chấp vào ngày đăng ký giao dịch đảm bảo ngày 20/12/2011.

- Đối với hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 55/11/HĐTC-CNHN-TD, số công chứng 233/2011/HĐTC, quyền số: 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/12/2011 tại văn phòng công chứng Đan Phượng, thành phố Hà Nội giữa Tập đoàn Z và Ông Nguyễn Công Q, bà Nguyễn Thị Hằng đã đồng ý thế chấp tài sản của mình là: Quyền sử dụng đất tại thôn Cao Hạ, xã Đức Giang, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 927603, vào sổ cấp giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất số H 001054 do UBND huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội cấp ngày 10/12/2009 đứng tên Ông Nguyễn Công Q và bà Nguyễn Thị Hằng. Căn cứ Điều 2.2 của hợp đồng thế chấp quy định về nghĩa vụ được bảo đảm: ***“Nghĩa vụ được bảo đảm là một phần của khoản vay với tổng số tiền tối đa là 1.300.000.000 (Một tỷ ba trăm triệu đồng) theo hợp đồng tín dụng số 17/11/HĐNH-CNHN-TD ký ngày 17/6/2011 mà bên B (Tập đoàn Z) cho bên C (Công ty P) vay với thời hạn vay, các điều kiện về lãi suất và quyền quản lý tiền vay theo quy định của bên B”***. Như vậy, tài sản nêu trên bảo đảm cho một phần nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng tín dụng số 17/11/HĐNH-CNHN-TD ký ngày 17/6/2011 của Công ty P với số tiền tối đa là 2.200.000.000 đồng. Việc ký kết là hoàn toàn tự nguyện không trái các quy định của pháp luật và đã được ông Quang, bà Hằng đăng ký giao dịch bảo đảm và được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất đai Hà Nội xác nhận thế chấp vào ngày đăng ký giao dịch đảm bảo ngày 20 tháng 12 năm 2011.

- Đối với hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 33/11/HĐTC-CNHN-TD, số công chứng 1755.2011/HĐTC ngày 02/08/2011 tại văn phòng công chứng Nguyễn Tú giữa Tập đoàn Z và Ông Trần Quang T và bà Phan Thị Ngọc A đã đồng ý thế chấp tài sản của mình là: quyền sử dụng đất tại Lô số 7-ĐNV1-13- Đền Lừ III, phường Hoàng Văn Thụ, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 693568, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03159/1174/QĐ-UB do UBND quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội cấp ngày 01/06/2009 đứng tên Ông Trần Quang T, bà Phan Thị Ngọc A. Căn cứ Điều 2.2 của hợp đồng thế chấp quy định về nghĩa vụ được bảo đảm: ***“Bằng tài sản thế chấp nêu trên, Bên B (Tập đoàn Z) đồng ý cho bên C (Công ty P) được vay số tiền tối đa là 7.000.000.000 (Bảy tỷ đồng chẵn) là một phần số tiền mà bên B cam kết cho bên C được vay với các điều kiện thời hạn vay, lãi suất tiền vay và về quyền quản lý tiền vay theo các hợp đồng tín dụng hoặc các cam kết mà bên C ký với bên B”***. Như vậy, tài sản nêu trên bảo đảm cho một phần nghĩa vụ trả nợ của Công ty P với số tiền tối đa là 7.000.000.000 đồng. Việc ký kết là hoàn toàn tự nguyện không trái các quy định của pháp luật và đã được ông Thanh, bà Ngọc Anh đăng ký giao dịch bảo đảm và được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất đai Hà Nội xác nhận thế chấp vào ngày đăng ký giao dịch đảm bảo ngày 03 tháng 8 năm 2011.

Việc Bà Nguyễn Thị H, Ông Ngô Quang B, bà Nguyễn Thị N, Ông Nguyễn Công Q, bà Nguyễn Thị Hằng, Ông Trần Quang T, bà Phan Thị Ngọc A 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 hành vi dân sự. Bà Nguyễn Thị H, Ông Ngô Quang B, bà

Nguyễn Thị N, Ông Nguyễn Công Q, bà Nguyễn Thị Hằng, Ông Trần Quang T, bà Phan Thị Ngọc A dùng tài sản của mình để đảm bảo cho khoản vay của Công ty P theo các 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 nguyên đơn đề nghị Tòa án tuyên khi án có hiệu lực pháp luật mà bị đơn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ khoản nợ thì nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý các tài sản bảo đảm để đảm bảo thi hành án là có căn cứ nên được chấp nhận.

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

[6] 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.

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 342, 343, 715, 716, 718, 719, 720, 721 Bộ luật dân sự năm 2005; Căn cứ Điều 466, 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 127 Luật Đất đai 2003; Căn cứ khoản 14, 16 Điều 4, khoản 2 Điều 91, Điều 95, điểm a khoản 3 Điều 98 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 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 yêu cầu khởi kiện của Tập đoàn Công nghiệp Z.

- Buộc Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Thương mại P phải trả cho Tập đoàn Công nghiệp Z tổng số tiền còn nợ theo Hợp đồng tín dụng số 77/10/HĐNH-CNHN-TD ngày 28/12/2010; khế ước nhận nợ vay số 01 ngày 28/12/2010; Hợp đồng tín dụng số 17/11/HĐNH-CNHN-TD ngày 21/6/2011; Khế ước nhận nợ vay số 01 ngày 23/06/2011; Khế ước nhận nợ vay số 02 ngày 28/06/2011; Hợp đồng tín dụng số 28/11/HĐNH-CNHN-TD ngày 02/8/2011; Khế ước nhận nợ vay số 01 ngày 05/08/2011; Khế ước nhận nợ vay số 02 ngày 12/09/2011; Hợp đồng tín dụng số 32/11/HĐNH-CNHN-TD ngày 12/10/2011, khế ước nhận nợ số 01 ngày 13/10/2011 tạm tính đến ngày 16 tháng 11 năm 2021 tổng số tiền là: **61.761.460.044** (*Sáu mươi một tỷ, bảy trăm sáu mươi một triệu, bốn trăm sáu mươi nghìn, không trăm bốn mươi bốn*) đồng, trong đó: Nợ gốc: 12.691.000.000 (*Mười hai tỷ, sáu trăm chín mươi một triệu*) đồng; Nợ lãi trong hạn: 2.729.466.332 (*Hai tỷ, bảy trăm hai mươi chín triệu, bốn trăm sáu mươi sáu nghìn, ba trăm ba mươi hai*) đồng; Nợ lãi quá hạn: 46.340.993.712 (*Bốn mươi sáu tỷ, ba trăm bốn mươi triệu, chín trăm chín mươi ba nghìn, bảy trăm mười hai*) đồng, cụ thể:

- Hợp đồng tín dụng số 77/10/HĐNH-CNHN-TD ngày 28/12/2010: Nợ gốc: 2.191.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn là: 909.081.333 đồng; Nợ lãi quá hạn: 16.589.810.266 đồng. Tổng cộng: 19.689.891.599 đồng.

- Hợp đồng tín dụng số 17/11/HĐNH-CNHN-TD ngày 21/6/2011: Nợ gốc: 3.500.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn là: 500.581.667 đồng; Nợ lãi quá hạn: 6.368.769.987 đồng. Tổng cộng: 10.369.351.654 đồng.

- Hợp đồng tín dụng số 28/11/HĐNH-CNHN-TD ngày 02/8/2011: Nợ gốc: 7.000.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn là: 1.319.803.332 đồng; Nợ lãi quá hạn: 11.370.212.990 đồng. Tổng cộng: 19.690.016.322 đồng.

- Hợp đồng tín dụng số 32/11/HĐNH-CNHN-TD ngày 12/10/2011: Nợ gốc: 0 đồng; Nợ lãi: 12.012.200.469. Tổng cộng: 12.012.200.469 đồng.

Kể từ ngày 17 tháng 11 năm 2021 Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Thương mại P 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 Tập đoàn Công nghiệp Z theo mức lãi suất mà hai bên thỏa thuận tại theo các Hợp đồng tín dụng số 77/10/HĐNH-CNHN-TD ngày 28/12/2010; khế ước nhận nợ vay số 01 ngày 28/12/2010; Hợp đồng tín dụng số 17/11/HĐNH-CNHN-TD ngày 21/6/2011; Khế ước nhận nợ vay số 01 ngày 23/06/2011; Khế ước nhận nợ vay số 02 ngày 28/06/2011; Hợp đồng tín dụng số 28/11/HĐNH-CNHN-TD ngày 02/8/2011; Khế ước nhận nợ vay số 01 ngày 05/08/2011; Khế ước nhận nợ vay số 02 ngày 12/09/2011; Hợp đồng tín dụng số 32/11/HĐNH-CNHN-TD ngày 12/10/2011, khế ước nhận nợ số 01 ngày 13/10/2011 hai bên 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 nguyên đơn cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho nguyên đơn cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của nguyên đơn cho vay.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn do nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện đối với:

- Hợp đồng tín dụng số 01/11/HĐNH-CNHN-TD ngày 18/01/2011 và yêu cầu xử lý tài sản đảm bảo là: Quyền sử dụng đất tại xã Mỹ Đình, huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 432532, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00936 QSDĐ/3168/QĐ-UBH do UBND huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội cấp ngày 15/12/2003 cho hộ gia đình Bà Phạm Thanh V, thể chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo lãnh cho bên thứ ba vay vốn số 06/09/HĐTC-CNHN-TD ngày 21/01/2009 đăng ký giao dịch đảm bảo ngày 21/01/2009; hợp đồng thế chấp (sửa đổi: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo lãnh cho bên thứ ba vay vốn số 06/09/HĐTC-CNHN-TD ngày 21/01/2009, số công chứng 36.2009/HĐTC) ngày 14/01/2010 và hợp đồng thế chấp (sửa đổi lần 2) ngày 15/01/2011;

- Số tiền lãi phạt chậm trả là **136.473.317** (*Một trăm ba mươi sáu triệu, bốn trăm bảy mươi ba nghìn, ba trăm mười bảy*) đồng.

3. Trường hợp Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Thương mại P không trả được nợ, Tập đoàn Công nghiệp Z 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:

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 23 ngách 88/11 phố Sơn Tây, phường Đội Cấn, quận Ba Đình, 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 BC 208780, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH 000345 3483/2010/QĐUB do UBND quận Ba Đình, thành phố Hà Nội cấp ngày 20/12/2010 đứng tên Bà Nguyễn Thị H, thể chấp theo hợp đồng thế

chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 67/10/HĐTC-CNHN-TD, số công chứng 3083.2010/HĐTC ngày 28/12/2010 tại văn phòng công chứng Nguyễn Tú.

+ Quyền sử dụng đất tại xã Đức Thượng, huyện Hoài Đức, tỉnh Hà Tây (nay là thành phố Hà Nội) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 512235, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00657 QSDĐ/2484 QĐ/UB do UBND huyện Hoài Đức, tỉnh Hà Tây (nay là thành phố Hà Nội) cấp ngày 18/11/2004 đứng tên hộ Ông Ngô Quang B, thể chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 54/11/HĐTC-CNHN-TD, số công chứng 232/2011/HĐTC, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/12/2011 tại văn phòng công chứng Đan Phượng, thành phố Hà Nội.

+ Quyền sử dụng đất tại thôn Cao Hạ, xã Đức Giang, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 927603, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 001054 do UBND huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội cấp ngày 10/12/2009 đứng tên hộ Ông Nguyễn Công Q và bà Nguyễn Thị Hằng, thể chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 55/11/HĐTC-CNHN-TD, số công chứng 233/2011/HĐTC, quyển số: 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/12/2011 tại văn phòng công chứng Đan Phượng, thành phố Hà Nội.

+ Tài sản đảm bảo khoản vay của hợp đồng trên là quyền sử dụng đất tại Lô số 7-ĐNV1-13-Đền Lừ III, phường Hoàng Văn Thụ, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 693568, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03159/1174/QĐ-UB do UBND quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội cấp ngày 01/06/2009 đứng tên ông Nguyễn Đắc Minh và đã đăng ký sang tên theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 09224/HĐCN lập tại Văn phòng công chứng Việt – thành phố Hà Nội ngày 15/8/2009 cho bà Phan Thị Ngọc A, thể chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 33/11/HĐTC-CNHN-TD, số công chứng 1755.2011/HĐTC ngày 02/08/2011 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Tú.

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 Tập đoàn Công nghiệp Z phải trả lại cho bên thế chấp, nếu thiếu thì bên vay tiền tiếp tục phải trả cho Tập đoàn Công nghiệp Z số tiền còn thiếu.

4. Do bị đơn không đưa ra yêu cầu phản tố; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không đưa ra yêu cầu độc lập nên Tòa án không xem xét. 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 TNHH Đầu tư Xây dựng Thương mại P phải chịu **169.761.460** (*Một trăm sáu mươi chín triệu, bảy trăm sáu mươi một nghìn, bốn trăm sáu mươi*) đồng án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm.

- Tập đoàn Công nghiệp Z 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 0024868 ngày 19 tháng 10 năm 2020 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 nguyên đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày 16 tháng 11 năm 2021. Bị đơn; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; người kế thừa quyền và nghĩa vụ của Ông Ngô Quang B 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 ngày 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