

Bản án số: 40/2020/KDTM-ST  
Ngày: 24/8/2020

*V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng*

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN THANH XUÂN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: **Bà Nguyễn Thu Hà**

Các Hội thẩm nhân dân : **Ông Đào Văn Hoan**

**Ông Đỗ Quang Linh**

**- Thư ký phiên tòa: Bà Đào Thị Tuyên** - Là thư ký Tòa án nhân dân quận Thanh Xuân.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Thanh Xuân tham gia phiên tòa: Bà Đào Thị Mai Phương** - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 8 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Thanh Xuân xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 69/2017/TLST-KDTM ngày 11 tháng 12 năm 2017 về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 226/2020/QĐXXST-KDTM ngày 14 tháng 7 năm 2020, Quyết định hoãn phiên tòa số 49/2020/QĐST-KDTM ngày 04 tháng 8 năm 2020 giữa các đương sự:

**Nguyên đơn: Ngân hàng thương mại cổ phần Đ**

Địa chỉ: 130 Phan Đăng Lưu, phường 3, quận P, Thành phố H.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Vũ Tiến Mạnh- Cán bộ Ngân hàng thương mại cổ phần Đ- Chi nhánh thành phố Hà Nội- Phòng giao dịch Mỹ Đình là người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn (Văn bản uỷ quyền số 08/QĐ-MĐH ngày 27/12/2019). Có mặt.

**Bị đơn: Công ty cổ phần đầu tư thương mại và dịch vụ T**

Địa chỉ: Số 201, 202, 203 nhà E, làng sinh viên Hacinco, phường N, quận T, thành phố H.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Hồ Thị Hương- Giám đốc; Vắng mặt.

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

**1. Ông Tô Quang L**, sinh năm 1963; Vắng mặt.

Địa chỉ: Tổ 25, cụm 3, phường X, quận T, thành phố H.

**2. Ông Trần Ích L**, sinh năm 1971; Vắng mặt.

ĐKKHKT: Số 4 hẻm 267/2/75 Hoàng Hoa Thám, phường L, quận B, thành phố H.

Tạm trú tại: Tổ 25, cụm 3, phường X, quận T, thành phố H.

**NỘI DUNG VỤ ÁN**

Theo đơn khởi kiện ngày 25/4/2017 và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn là Ngân hàng thương mại cổ phần Đ do ông Vũ Tiến Mạnh là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Phòng giao dịch Khâm Thiên - Chi nhánh thành phố Hà Nội - Ngân hàng thương mại cổ phần Đ đã ký các Hợp đồng vay vốn và Hợp đồng tín dụng với Công ty cổ phần đầu tư thương mại và dịch vụ T, cụ thể như sau:

\* Ngày 10/02/2015, Phòng giao dịch Khâm Thiên - Chi nhánh thành phố Hà Nội - Ngân hàng thương mại cổ phần Đ đã ký Hợp đồng vay vốn số 10201H1297/1 với Công ty cổ phần đầu tư thương mại và dịch vụ T với nội dung: Số tiền vay 7.000.000.000 đồng, lãi suất 9,75%/năm, thời hạn vay 12 tháng (từ ngày 10/02/2015 đến ngày 10/02/2016), mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh.

\* Ngày 12/02/2015, Phòng giao dịch Khâm Thiên - Chi nhánh thành phố Hà Nội - Ngân hàng thương mại cổ phần Đ đã ký Hợp đồng vay vốn số 10201H1298/1 với Công ty cổ phần đầu tư thương mại và dịch vụ T. Theo với nội dung: Số tiền vay 5.000.000.000 đồng, lãi suất 9,75%/năm, thời hạn vay 12 tháng (từ ngày 12/02/2015 đến ngày 12/02/2016), mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh.

\* Ngày 13/02/2015, Phòng giao dịch Khâm Thiên - Chi nhánh thành phố Hà Nội - Ngân hàng thương mại cổ phần Đ đã ký Hợp đồng vay vốn số 10201H1299/1 với Công ty cổ phần đầu tư thương mại và dịch vụ T với nội dung: Số tiền vay 6.500.000.000 đồng, lãi suất 9,75%/năm, thời hạn vay 12 tháng (từ ngày 13/02/2015 đến ngày 13/02/2016), mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh.

\* Ngày 10/8/2015, Phòng giao dịch Khâm Thiên - Chi nhánh thành phố Hà Nội - Ngân hàng thương mại cổ phần Đ đã ký Hợp đồng vay vốn số 10201H.0010/115 với Công ty cổ phần đầu tư thương mại và dịch vụ T với nội dung: Số tiền vay 650.000.000 đồng, lãi suất 9,5%/năm, thời hạn vay 09 tháng (từ ngày 10/8/2015 đến ngày 10/5/2016), mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động.

Hình thức bảo đảm nợ vay: Thế chấp 04 quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu của bên thứ 3 là ông Tô Quang L, cụ thể như sau:

- Thửa đất số: (71d+71e) (1 phần), tờ bản đồ số: 12, địa chỉ thửa đất: Tổ 25, cụm 3, phường Xa, quận T, thành phố H, diện tích: 30,9 m<sup>2</sup>. Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BT 696929. Sổ vào sổ cấp GCN: H 01599. Hồ sơ gốc số 1037/QĐ-UBND do Ủy ban nhân dân quận Tây Hồ cấp ngày 18/4/2014 cho bà Nguyễn Thị Tuyền. Ngày 09/02/2015 đã đăng ký sang tên ông Tô Quang L theo hợp đồng số 0729.2015/HĐCN do Văn phòng công chứng Đông Đô chứng nhận ngày 03/02/2015. Tài sản trên được thế chấp theo Hợp đồng công chứng số 0905.2015/HĐTC, quyền số: 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/02/2015 tại Văn phòng công chứng Đông Đô.

- Thửa đất số: (71d+71e) (1 phần), tờ bản đồ số: 12, địa chỉ thửa đất: Tổ 25, cụm 3, phường Xa, quận T, thành phố H, diện tích: 30,9 m<sup>2</sup>. Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BT 696800. Sổ vào sổ cấp GCN: H 01467. Hồ sơ gốc số 2093/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân quận Tây Hồ cấp ngày 14/7/2014. Tài sản trên được thế chấp theo Hợp đồng công chứng số 0907.2015/HĐTC, quyền số: 01TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 09/02/2015 tại Văn phòng công chứng Đông Đô.

- Thửa đất số: (71d+71e) (1 phần), tờ bản đồ số: 12, địa chỉ thửa đất: Tổ 25, cụm 3, phường Xa, quận T, thành phố H, diện tích: 33,44 m<sup>2</sup>. Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BT 696798. Sổ vào sổ cấp GCN: H 01645. Hồ sơ gốc số 2093/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân quận Tây Hồ cấp ngày 14/7/2014. Tài sản trên được thế chấp theo Hợp đồng công chứng số 0906.2015/HĐTC, quyền số: 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/02/2015 tại Văn phòng công chứng Đông Đô.

- Thửa đất số: (71d+71e) (1 phần), tờ bản đồ số: 12, địa chỉ thửa đất: Tổ 25, cụm 3, phường Xa, quận T, thành phố H, diện tích: 34 m<sup>2</sup>. Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BT 696799. Sổ vào sổ cấp GCN: H 01646. Hồ sơ gốc số 2093/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân quận Tây Hồ cấp ngày 14/7/2014. Tài sản trên được thế chấp theo Hợp đồng công chứng số 0908.2015/HĐTC, quyền số: 01TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 9/2/2015 tại Văn phòng công chứng Đông Đô.

Quá trình thực hiện hợp đồng, từ ngày 10/02/2015 đến ngày 22/02/2017 Công ty cổ phần đầu tư thương mại và dịch vụ T mới thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần Đ theo 04 hợp đồng vay vốn nêu trên số tiền 1.779.398.611 đồng, trong đó: Tiền gốc là 152.000.000 đồng, lãi trong hạn 1.627.398.611 đồng.

\* Ngày 07/5/2015, Phòng giao dịch Khâm Thiên - Chi nhánh thành phố Hà Nội - Ngân hàng thương mại cổ phần Đ đã ký Hợp đồng vay trung dài hạn số 10201H1307/12 với Công ty cổ phần đầu tư thương mại và dịch vụ T với nội dung: Số tiền vay 2.000.000.000 đồng, lãi suất 10,5%/năm, thời hạn vay 36 tháng (từ ngày 07/5/2015 đến ngày 07/5/2018).

Hình thức bảo đảm nợ vay: Thế chấp 01 xe ô tô biển số: 30A-696.66, nhãn hiệu: BMW, số loại: 750LI, loại xe: ô tô con, số máy: A02A0499A128, số khung: 83529CY58376, màu sơn: đen, số chỗ ngồi: 5 theo giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 103715 do Phòng cảnh sát giao thông - Công an thành phố Hà Nội cấp ngày 14/4/2015 (đăng ký lần đầu ngày 06/01/2010) cho Công ty cổ phần đầu tư thương mại và dịch vụ T.

Quá trình thực hiện hợp đồng, từ ngày 10/02/2015 đến ngày 22/02/2017 Công ty cổ phần đầu tư thương mại và dịch vụ T mới thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần Đ theo Hợp đồng vay trung dài hạn số 10201H1307/12 ngày 07/05/2015 số tiền 639.681.709 đồng, trong đó: tiền gốc là 400.000.000 đồng, lãi trong hạn là 236.933.334 đồng, lãi quá hạn là 2.748.375 đồng.

Sau đó, Công ty cổ phần đầu tư thương mại và dịch vụ T không thanh toán được nợ. Ngân hàng thương mại cổ phần Đ đã nhiều lần thông báo cho Công ty cổ phần đầu tư thương mại và dịch vụ T về việc thanh toán khoản tiền nợ nhưng Công ty cổ phần đầu tư thương mại và dịch vụ T đã không thực hiện. Nay Ngân hàng thương mại cổ phần Đ đề nghị Tòa án buộc Công ty cổ phần đầu tư thương mại và dịch vụ T phải thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần Đ số tiền tạm tính đến ngày 22/02/2017 là 23.997.493.751 đồng, trong đó: Nợ gốc là 20.750.000.000 đồng, lãi trong hạn là 313.562.501 đồng, lãi quá hạn là 2.933.931.250 đồng. Trong trường hợp Công ty cổ phần đầu tư thương mại và dịch vụ T không thanh toán số tiền kể trên cùng các chi phí phát sinh khác (nếu có), thì Ngân hàng thương mại cổ phần Đ được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền phát mại các tài sản bảo đảm để thu hồi nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần Đ là 05 tài sản thế chấp nêu trên theo nội dung các Hợp đồng thế chấp: số 0905.2015/HĐTC ngày 09/02/2015, số 0907.2015/HĐTC ngày 09/02/2015, số 0906.2015/HĐTC ngày 09/02/2015, số 0908.2015/HĐTC ngày 09/02/2015, số 2479.2015/HĐTC ngày 06/5/2015 giữa Phòng giao dịch Khâm Thiên - Chi nhánh thành phố Hà Nội - Ngân hàng thương mại cổ phần Đ và Công ty cổ phần đầu tư thương mại và dịch vụ T được công chứng tại Văn phòng công chứng Đông Đô.

Bị đơn là Công ty cổ phần đầu tư thương mại và dịch vụ T đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án, giấy báo, thông báo cung cấp tài liệu, chứng cứ, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa, giấy báo phiên tòa nhưng đều vắng mặt, không đến Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Tô Quang L đã được Tòa án niêm yết hợp lệ thông báo thụ lý vụ án, giấy báo, thông báo cung cấp tài liệu, chứng cứ, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa, giấy báo phiên tòa nhưng đều vắng mặt, không đến Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Ích L trình bày: Ông tạm trú tại địa chỉ tổ 25 cụm 3, phường Xuân La, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội từ tháng 10 năm 2019 đến nay. Khoảng tháng 12 năm 2019 ông có xây dựng 01 nhà tạm mái tôn diện tích xây dựng 161,9m<sup>2</sup> trên 04 thửa đất của ông Tô Quang L đã thế chấp cho Ngân hàng thương mại cổ phần Đ. Số tiền xây dựng nhà tạm nêu trên là tiền tự có của ông. Hiện tại, chỉ có một mình ông sinh sống trên nhà đất này, ngoài ra không có ai ở nhờ, ở thuê hoặc sinh sống trên nhà đất này.

Tại phiên tòa: Nguyên đơn là Ngân hàng thương mại cổ phần Đ đề nghị Tòa án buộc Công ty cổ phần đầu tư thương mại và dịch vụ T phải thanh toán khoản tiền nợ theo Hợp đồng vay vốn số 10201H1297/1 ngày 10/02/2015, Hợp đồng vay vốn số 10201H1298/1 ngày 12/02/2015, Hợp đồng vay vốn số 10201H1299/1 ngày 13/02/2015, Hợp đồng vay vốn số 10201H.0010/115 ngày 10/8/2015 tính đến ngày 24/8/2020 số tiền là 32.047.132.127 đồng, trong đó: Nợ gốc là 18.998.000.000 đồng, lãi trong hạn là 265.464.585 đồng, lãi quá hạn là 12.783.667.542 đồng. Trường hợp Công ty cổ phần đầu tư thương mại và dịch vụ T không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thanh toán các khoản tiền gốc, lãi phát sinh thì Ngân hàng thương mại cổ phần Đ được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền phát mại xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần Đ gồm: Thửa đất số: (71d + 71e) (1 phần), tờ bản đồ số: 12, địa chỉ: Tổ 25 cụm 3 phường Xuân La, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội, diện tích 30,9 m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 696929, số vào sổ cấp GCN: H 01599, hồ sơ gốc số 1037/QĐ-UBND do Ủy ban nhân dân quận Tây Hồ cấp ngày 18/4/2014 cho bà Nguyễn Thị Tuyền, đã đăng ký sang tên cho ông Tô Quang L tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội ngày 09/02/2015. Thửa đất số: (71d + 71e) (1 phần), tờ bản đồ số: 12, địa chỉ: Tổ 25 cụm 3 phường Xuân La, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội, diện tích 30,9 m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 696800, số vào sổ cấp GCN: H 01467, hồ sơ gốc số 2093/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội cấp ngày 14/7/2014 cho ông Tô Quang L. Thửa đất số: (71d + 71e) (1 phần), tờ bản đồ số: 12, địa chỉ: Tổ 25 cụm 3 phường Xuân La, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội, diện tích 33,44 m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 696798, số vào

sổ cấp GCN: H01645, hồ sơ gốc số 2093/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội cấp ngày 14/7/2014 cho ông Tô Quang L. Thửa đất số: (71d + 71e) (1 phần), tờ bản đồ số: 12, địa chỉ: Tổ 25 cụm 3 phường Xuân La, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội, diện tích 34 m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 696799, sổ vào sổ cấp GCN: H 01646, hồ sơ gốc số 2093/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội cấp ngày 14/7/2014 cho ông Tô Quang L.

Ngân hàng thương mại cổ phần Đ đề nghị Tòa án buộc Công ty cổ phần đầu tư thương mại và dịch vụ T phải thanh toán khoản tiền nợ theo Hợp đồng vay trung dài hạn số 10201H1307/12 ngày 07/5/2015 tính đến ngày 24/8/2020 số tiền là 2.565.024.416 đồng, trong đó: Nợ gốc là 1.600.000.000 đồng, lãi trong hạn là 123.347.916 đồng, lãi quá hạn là 841.676.500 đồng. Trường hợp Công ty cổ phần đầu tư thương mại và dịch vụ T không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thanh toán các khoản tiền gốc, lãi phát sinh thì Ngân hàng thương mại cổ phần Đ được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền phát mại xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần Đ là xe ô tô biển số: 30A - 696.66, nhãn hiệu BMW, số loại 750LI, loại xe ô tô con, số máy A02A0499A128, số khung: 83529CY58376, màu sơn: Đen, số chỗ ngồi: 5 theo giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 103715 do Phòng cảnh sát giao thông – Công an thành phố Hà Nội cấp ngày 14/4/2015 cho Công ty cổ phần đầu tư thương mại và dịch vụ T.

Bị đơn là Công ty cổ phần đầu tư thương mại và dịch vụ T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt tại phiên tòa.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Tô Quang L, ông Trần Ích L đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt tại phiên tòa.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Thanh Xuân tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đúng quy định pháp luật. Việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn đúng quy định của pháp luật. Do bị đơn đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng đều vắng mặt, không đến Tòa án làm việc và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Tô Quang L đã được Tòa án niêm yết hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng đều vắng mặt, không đến Tòa án làm việc nên vụ án bị kéo dài thời hạn xét xử vi phạm Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự.

Đề nghị Hội đồng xét xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần Đ đối với Công ty cổ phần đầu tư thương mại và dịch vụ T về số tiền nợ gốc của Hợp đồng vay vốn số 10201H1297/1 ngày 10/02/2015, Hợp đồng vay vốn số

10201H1298/1 ngày 12/02/2015, Hợp đồng vay vốn số 10201H1299/1 ngày 13/02/2015, Hợp đồng vay vốn số 10201H.0010/115 ngày 10/8/2015, Hợp đồng vay trung dài hạn số 10201H1307/12 ngày 07/5/2015.

2. Buộc Công ty cổ phần đầu tư thương mại và dịch vụ T phải thanh toán trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần Đ số tiền nợ gốc là 18.998.000.000 đồng của Hợp đồng vay vốn số 10201H1297/1 ngày 10/02/2015, Hợp đồng vay vốn số 10201H1298/1 ngày 12/02/2015, Hợp đồng vay vốn số 10201H1299/1 ngày 13/02/2015, Hợp đồng vay vốn số 10201H.0010/115 ngày 10/8/2015.

Trong trường hợp Công ty cổ phần đầu tư thương mại và dịch vụ T không trả nợ hoặc trả không đủ số nợ, thì Ngân hàng thương mại cổ phần Đ có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi khoản nợ theo Hợp đồng vay vốn số 10201H1297/1 ngày 10/02/2015, Hợp đồng vay vốn số 10201H1298/1 ngày 12/02/2015, Hợp đồng vay vốn số 10201H1299/1 ngày 13/02/2015, Hợp đồng vay vốn số 10201H.0010/115 ngày 10/8/2015, gồm:

- Quyền sử dụng đất diện tích 30,9 m<sup>2</sup> tại thửa đất số (71d + 71e) (1 phần), tờ bản đồ số 12, địa chỉ: Tổ 25 cụm 3 phường Xuân La, quận Tây Hồ, 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 BT 696929, số vào sổ cấp GCN: H 01599, hồ sơ gốc số 1037/QĐ-UBND do Ủy ban nhân dân quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội cấp ngày 18/4/2014 cho bà Nguyễn Thị Tuyền, đã đăng ký sang tên cho ông Tô Quang L tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội ngày 09/02/2015, theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số công chứng 0905.2015/HĐTC, quyền số: 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/02/2015 tại Văn phòng công chứng Đông Đô, thành phố Hà Nội.

- Quyền sử dụng đất diện tích 30,9 m<sup>2</sup> tại thửa đất số (71d + 71e) (1 phần), tờ bản đồ số 12, địa chỉ: Tổ 25 cụm 3 phường Xuân La, quận Tây Hồ, 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 BT 696800, số vào sổ cấp GCN: H 01467, hồ sơ gốc số 2093/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội cấp ngày 14/7/2014 cho ông Tô Quang L theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số công chứng 0907.2015/HĐTC, quyền số: 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/02/2015 tại Văn phòng công chứng Đông Đô, thành phố Hà Nội.

- Quyền sử dụng đất diện tích 33,44 m<sup>2</sup> tại thửa đất số (71d + 71e) (1 phần), tờ bản đồ số 12, địa chỉ: Tổ 25 cụm 3 phường Xuân La, quận Tây Hồ, 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 BT 696798, số vào sổ cấp GCN: H 01645, hồ sơ gốc số 2093/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân quận Tây Hồ, thành phố Hà

Nội cấp ngày 14/7/2014 cho ông Tô Quang L theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số công chứng 0906.2015/HĐTC, quyền số: 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/02/2015 tại Văn phòng công chứng Đông Đô, thành phố Hà Nội.

- Quyền sử dụng đất diện tích 34 m<sup>2</sup> tại thửa đất số (71d + 71e) (1 phần), tờ bản đồ số 12, địa chỉ: Tổ 25 cụm 3 phường Xuân La, quận Tây Hồ, 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 BT 696799, số vào sổ cấp GCN: H 01646, hồ sơ gốc số 2093/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội cấp ngày 14/7/2014 cho ông Tô Quang L theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số công chứng 0908.2015/HĐTC, quyền số: 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/02/2015 tại Văn phòng công chứng Đông Đô, thành phố Hà Nội.

Khi xử lý quyền sử dụng đất đã thế chấp (nêu ở trên) thì việc xử lý các tài sản gắn liền với đất được thực hiện theo khoản 4 Điều 19 Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm.

Trường hợp số tiền phát mại tài sản bảo đảm không đủ thu nợ thì Công ty cổ phần đầu tư thương mại và dịch vụ T vẫn tiếp tục phải thanh toán số tiền còn lại cho Ngân hàng thương mại cổ phần Đ.

3. Buộc Công ty cổ phần đầu tư thương mại và dịch vụ T phải thanh toán trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần Đ số tiền nợ gốc là 1.600.000.000 đồng của Hợp đồng vay trung dài hạn số 10201H1307/12 ngày 07/5/2015.

Trong trường hợp Công ty cổ phần đầu tư thương mại và dịch vụ T không trả nợ hoặc trả không đủ số nợ, thì Ngân hàng thương mại cổ phần Đ có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi khoản nợ theo Hợp đồng vay trung dài hạn số 10201H1307/12 ngày 07/5/2015 là 01 xe ô tô con nhãn hiệu BMW, màu đen, số máy: A02A0499A128, số khung: 83529CY58376, biển số: 30A - 696.66, tên chủ xe: Công ty cổ phần đầu tư thương mại và dịch vụ T theo Giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 103715 do Phòng cảnh sát giao thông - Công an thành phố Hà Nội cấp ngày 14/4/2015 cho Công ty cổ phần đầu tư thương mại và dịch vụ T theo hợp đồng thế chấp động sản số công chứng 2479.2015/HĐTC, quyền số: 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/5/2015 tại Văn phòng công chứng Đông Đô, thành phố Hà Nội.

Trường hợp số tiền phát mại tài sản bảo đảm không đủ thu nợ thì Công ty cổ phần đầu tư thương mại và dịch vụ T vẫn tiếp tục phải thanh toán số tiền còn lại cho Ngân hàng thương mại cổ phần Đ.

4. Do nguyên đơn chưa cung cấp tài liệu, chứng cứ liên quan về việc điều chỉnh lãi suất nên chưa có căn cứ xác định chính xác mức lãi suất phù hợp theo

quy định của pháp luật nên giành quyền khởi kiện giải quyết bằng vụ án khác đối với tiền lãi trong hạn và lãi quá hạn của Hợp đồng vay vốn số 10201H1297/1 ngày 10/02/2015, Hợp đồng vay vốn số 10201H1298/1 ngày 12/02/2015, Hợp đồng vay vốn số 10201H1299/1 ngày 13/02/2015, Hợp đồng vay vốn số 10201H.0010/115 ngày 10/8/2015, Hợp đồng vay trung dài hạn số 10201H1307/12 ngày 07/5/2015.

5. Về án phí: Công ty cổ phần đầu tư thương mại và dịch vụ T phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm theo quy định pháp luật. Hoàn trả Ngân hàng thương mại cổ phần Đ số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

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

Về thủ tục tố tụng: Bị đơn là Công ty cổ phần đầu tư thương mại và dịch vụ T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt tại phiên tòa không có lý do chính đáng. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Tô Quang L, ông Trần Ích L đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt tại phiên tòa không có lý do chính đáng. Theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt Công ty cổ phần đầu tư thương mại và dịch vụ T, ông Tô Quang L, ông Trần Ích L.

Ngân hàng thương mại cổ phần Đ được thành lập hợp pháp và được Sở kế hoạch và đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần và Công ty cổ phần đầu tư thương mại và dịch vụ T được thành lập hợp pháp và được Sở kế hoạch và đầu tư thành phố Hà Nội cấp giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần. Do Công ty cổ phần đầu tư thương mại và dịch vụ T vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên ngày 25/4/2017, Ngân hàng thương mại cổ phần Đ đã làm đơn khởi kiện Công ty cổ phần đầu tư thương mại và dịch vụ T đến Tòa án nhân dân quận Thanh Xuân.

Tranh chấp phát sinh giữa các bên là tranh chấp về hợp đồng tín dụng được quy định tại khoản 1 Điều 30 Bộ luật tố tụng dân sự. Vì vậy Tòa án nhân dân quận Thanh Xuân thụ lý, giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Xét yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần Đ, Hội đồng xét xử nhận thấy:

\* Ngày 10/02/2015, Ngân hàng thương mại cổ phần Đ và Công ty cổ phần đầu tư thương mại và dịch vụ T đã ký kết Hợp đồng vay vốn số

10201H1297/1, Ngân hàng thương mại cổ phần Đ đã cho Công ty cổ phần đầu tư thương mại và dịch vụ T vay số tiền 7.000.000.000 đồng, lãi suất 9,75%/năm, thời hạn vay 12 tháng (từ ngày 10/02/2015 đến ngày 10/02/2016), mục đích bổ sung vốn kinh doanh. Ngày 10/02/2015 Ngân hàng thương mại cổ phần Đ đã giải ngân cho Công ty cổ phần đầu tư thương mại và dịch vụ T theo giấy nhận nợ với số tiền là 7.000.000.000đồng.

\* Ngày 12/02/2015, Ngân hàng thương mại cổ phần Đ và Công ty cổ phần đầu tư thương mại và dịch vụ T đã ký kết Hợp đồng vay vốn số 10201H1298/1, Ngân hàng thương mại cổ phần Đ đã cho Công ty cổ phần đầu tư thương mại và dịch vụ T vay số tiền 5.000.000.000 đồng, lãi suất 9,75%/năm, thời hạn vay 12 tháng (từ ngày 12/02/2015 đến ngày 12/02/2016), mục đích bổ sung vốn kinh doanh. Ngày 12/02/2015 Ngân hàng thương mại cổ phần Đ đã giải ngân cho Công ty cổ phần đầu tư thương mại và dịch vụ T theo giấy nhận nợ với số tiền là 5.000.000.000đồng.

\* Ngày 13/02/2015, Ngân hàng thương mại cổ phần Đ và Công ty cổ phần đầu tư thương mại và dịch vụ T đã ký kết Hợp đồng vay vốn số 10201H1299/1, Ngân hàng thương mại cổ phần Đ đã cho Công ty cổ phần đầu tư thương mại và dịch vụ T vay số tiền 6.500.000.000 đồng, lãi suất 9,75%/năm, thời hạn vay 12 tháng (từ ngày 13/02/2015 đến ngày 13/02/2016), mục đích bổ sung vốn kinh doanh. Ngày 13/02/2015 Ngân hàng thương mại cổ phần Đ đã giải ngân cho Công ty cổ phần đầu tư thương mại và dịch vụ T theo giấy nhận nợ với số tiền là 6.500.000.000đồng.

\* Ngày 10/8/2015, Ngân hàng thương mại cổ phần Đ và Công ty cổ phần đầu tư thương mại và dịch vụ T đã ký kết Hợp đồng vay vốn số 10201H.0010/115, Ngân hàng thương mại cổ phần Đ đã cho Công ty cổ phần đầu tư thương mại và dịch vụ T vay số tiền 650.000.000 đồng, lãi suất 9,5%/năm, thời hạn vay 09 tháng (từ ngày 10/8/2015 đến ngày 10/5/2016), mục đích bổ sung vốn lưu động. Ngày 10/8/2015 Ngân hàng thương mại cổ phần Đ đã giải ngân cho Công ty cổ phần đầu tư thương mại và dịch vụ T theo giấy nhận nợ với số tiền là 650.000.000 đồng.

\* Ngày 07/5/2015, Ngân hàng thương mại cổ phần Đ và Công ty cổ phần đầu tư thương mại và dịch vụ T đã ký kết Hợp đồng vay trung dài hạn số 10201H1307/12, Ngân hàng thương mại cổ phần Đ đã cho Công ty cổ phần đầu tư thương mại và dịch vụ T vay số tiền 2.000.000.000 đồng, lãi suất 10,5%/năm, thời hạn vay 36 tháng (từ ngày 07/5/2015 đến ngày 07/5/2018), mục đích bù đắp vốn đầu tư tài sản cố định. Ngân hàng thương mại cổ phần Đ đã giải ngân cho Công ty cổ phần đầu tư thương mại và dịch vụ T với số tiền là 2.000.000.000đồng.

Các hợp đồng tín dụng được ký kết giữa Ngân hàng thương mại cổ phần Đ và Công ty cổ phần đầu tư thương mại và dịch vụ T là hoàn toàn tự nguyện, có nội dung và hình thức phù hợp quy định pháp luật, nên là hợp đồng tín dụng hợp pháp, có hiệu lực đối với các bên tham gia. Việc Công ty cổ phần đầu tư thương mại và dịch vụ T không trả được nợ gốc và lãi đúng kỳ hạn như đã thỏa thuận là vi phạm hợp đồng. Ngân hàng thương mại cổ phần Đ khởi kiện yêu cầu Công ty cổ phần đầu tư thương mại và dịch vụ T thanh toán khoản nợ gốc và các khoản lãi là đúng quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

*\* Hợp đồng vay vốn số 10201H1297/1 ngày 10/02/2015:*

Về số tiền nợ gốc: Căn cứ vào Hợp đồng vay vốn số 10201H1297/1 ngày 10/02/2015 và giấy nhận nợ ngày 10/02/2015 Ngân hàng thương mại cổ phần Đ đã giải ngân cho Công ty cổ phần đầu tư thương mại và dịch vụ T số tiền là 7.000.000.000 đồng. Tính đến ngày xét xử sơ thẩm 24/8/2020, Công ty cổ phần đầu tư thương mại và dịch vụ T còn nợ Ngân hàng thương mại cổ phần Đ số tiền nợ gốc là 7.000.000.000 đồng. Do đó, yêu cầu đòi số tiền nợ gốc 7.000.000.000 đồng của Ngân hàng thương mại cổ phần Đ đối với Hợp đồng vay vốn số 10201H1297/1 ngày 10/02/2015 là có cơ sở chấp nhận.

Về số tiền nợ lãi: Tại Điều 2 của Hợp đồng vay vốn số 10201H1297/1 ngày 10/02/2015 hai bên đã thỏa thuận về lãi suất. Quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty cổ phần đầu tư thương mại và dịch vụ T đã thanh toán trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần Đ số tiền lãi trong hạn là 635.104.165 đồng. Tính đến ngày xét xử sơ thẩm 24/8/2020, Công ty cổ phần đầu tư thương mại và dịch vụ T phải trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần Đ số tiền nợ lãi trong hạn 66.354.167 đồng, nợ lãi quá hạn 4.697.875.000 đồng đối với Hợp đồng vay vốn số 10201H1297/1 ngày 10/02/2015 là có cơ sở, được Hội đồng xét xử chấp nhận.

*\* Hợp đồng vay vốn số 10201H1298/1 ngày 12/02/2015:*

Về số tiền nợ gốc: Căn cứ vào Hợp đồng vay vốn số 10201H1298/1 ngày 12/02/2015 và giấy nhận nợ ngày 12/02/2015 Ngân hàng thương mại cổ phần Đ đã giải ngân cho Công ty cổ phần đầu tư thương mại và dịch vụ T số tiền là 5.000.000.000 đồng. Quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty cổ phần đầu tư thương mại và dịch vụ T đã thanh toán trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần Đ số tiền gốc là 152.000.000 đồng. Tính đến ngày xét xử sơ thẩm 24/8/2020, Công ty cổ phần đầu tư thương mại và dịch vụ T còn nợ Ngân hàng thương mại cổ phần Đ số tiền nợ gốc là 4.848.000.000 đồng. Do đó, yêu cầu đòi số tiền nợ gốc 4.848.000.000 đồng của Ngân hàng thương mại cổ phần Đ đối với Hợp đồng vay vốn số 10201H1298/1 ngày 12/02/2015 là có cơ sở chấp nhận.

Về số tiền nợ lãi: Tại Điều 2 của Hợp đồng vay vốn số 10201H1298/1 ngày 12/02/2015 hai bên đã thỏa thuận về lãi suất. Quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty cổ phần đầu tư thương mại và dịch vụ T đã thanh toán trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần Đ số tiền lãi trong hạn là 430.712.501 đồng. Tính đến ngày xét xử sơ thẩm 24/8/2020, Công ty cổ phần đầu tư thương mại và dịch vụ T phải trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần Đ số tiền nợ lãi trong hạn 67.620.834 đồng, nợ lãi quá hạn 3.320.304.000 đồng đối với Hợp đồng vay vốn số 10201H1298/1 ngày 12/02/2015 là có cơ sở, được Hội đồng xét xử chấp nhận.

*\* Hợp đồng vay vốn số 10201H1299/1 ngày 13/02/2015:*

Về số tiền nợ gốc: Căn cứ vào Hợp đồng vay vốn số 10201H1299/1 ngày 13/02/2015 và giấy nhận nợ ngày 13/02/2015 Ngân hàng thương mại cổ phần Đ đã giải ngân cho Công ty cổ phần đầu tư thương mại và dịch vụ T số tiền là 6.500.000.000 đồng. Tính đến ngày xét xử sơ thẩm 24/8/2020, Công ty cổ phần đầu tư thương mại và dịch vụ T còn nợ Ngân hàng thương mại cổ phần Đ số tiền nợ gốc là 6.500.000.000 đồng. Do đó, yêu cầu đòi số tiền nợ gốc 6.500.000.000 đồng của Ngân hàng thương mại cổ phần Đ đối với Hợp đồng vay vốn số 10201H1299/1 ngày 13/02/2015 là có cơ sở chấp nhận.

Về số tiền nợ lãi: Tại Điều 2 của Hợp đồng vay vốn số 10201H1299/1 ngày 13/02/2015 hai bên đã thỏa thuận về lãi suất. Quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty cổ phần đầu tư thương mại và dịch vụ T đã thanh toán trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần Đ số tiền lãi trong hạn là 535.166.668 đồng. Tính đến ngày xét xử sơ thẩm 24/8/2020, Công ty cổ phần đầu tư thương mại và dịch vụ T phải trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần Đ số tiền nợ lãi trong hạn 110.906.250 đồng, nợ lãi quá hạn 4.362.312.500 đồng đối với Hợp đồng vay vốn số 10201H1299/1 ngày 13/02/2015 là có cơ sở, được Hội đồng xét xử chấp nhận.

*\* Hợp đồng vay vốn số 10201H.0010/115 ngày 10/8/2015:*

Về số tiền nợ gốc: Căn cứ vào Hợp đồng vay vốn số 10201H.0010/115 ngày 10/8/2015 và giấy nhận nợ ngày 10/8/2015 Ngân hàng thương mại cổ phần Đ đã giải ngân cho Công ty cổ phần đầu tư thương mại và dịch vụ T số tiền là 650.000.000 đồng. Tính đến ngày xét xử sơ thẩm 24/8/2020, Công ty cổ phần đầu tư thương mại và dịch vụ T còn nợ Ngân hàng thương mại cổ phần Đ số tiền nợ gốc là 650.000.000 đồng. Do đó, yêu cầu đòi số tiền nợ gốc 650.000.000 đồng của Ngân hàng thương mại cổ phần Đ đối với Hợp đồng vay vốn số 10201H.0010/115 ngày 10/8/2015 là có cơ sở chấp nhận.

Về số tiền nợ lãi: Tại Điều 2 của Hợp đồng vay vốn số 10201H.0010/115 ngày 10/8/2015 hai bên đã thỏa thuận về lãi suất. Quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty cổ phần đầu tư thương mại và dịch vụ T đã thanh toán trả cho Ngân

hàng thương mại cổ phần Đ số tiền lãi trong hạn là 26.415.277 đồng. Tính đến ngày xét xử sơ thẩm 24/8/2020, Công ty cổ phần đầu tư thương mại và dịch vụ T phải trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần Đ số tiền nợ lãi trong hạn 20.583.334 đồng, nợ lãi quá hạn 403.176.042 đồng đối với Hợp đồng vay vốn số 10201H.0010/115 ngày 10/8/2015 là có cơ sở, được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Như vậy, tính đến ngày xét xử sơ thẩm 24/8/2020 Công ty cổ phần đầu tư thương mại và dịch vụ T còn nợ Ngân hàng thương mại cổ phần Đ theo Hợp đồng vay vốn số 10201H1297/1 ngày 10/02/2015, Hợp đồng vay vốn số 10201H1298/1 ngày 12/02/2015, Hợp đồng vay vốn số 10201H1299/1 ngày 13/02/2015, Hợp đồng vay vốn số 10201H.0010/115 ngày 10/8/2015 số tiền là 32.047.132.127 đồng, bao gồm: Nợ gốc là 18.998.000.000 đồng, lãi trong hạn là 265.464.585 đồng, lãi quá hạn là 12.783.667.542 đồng.

*\* Hợp đồng vay trung dài hạn số 10201H1307/12 ngày 07/5/2015:*

Về số tiền nợ gốc: Căn cứ vào Hợp đồng vay trung dài hạn số 10201H1307/12 ngày 07/5/2015 Ngân hàng thương mại cổ phần Đ đã giải ngân cho Công ty cổ phần đầu tư thương mại và dịch vụ T số tiền là 2.000.000.000 đồng. Quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty cổ phần đầu tư thương mại và dịch vụ T đã thanh toán trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần Đ số tiền gốc là 400.000.000 đồng. Tính đến ngày xét xử sơ thẩm 24/8/2020, Công ty cổ phần đầu tư thương mại và dịch vụ T còn nợ Ngân hàng thương mại cổ phần Đ số tiền nợ gốc là 1.600.000.000 đồng. Do đó, yêu cầu đòi số tiền nợ gốc 1.600.000.000 đồng của Ngân hàng thương mại cổ phần Đ đối với Hợp đồng vay trung dài hạn số 10201H1307/12 ngày 07/5/2015 là có cơ sở chấp nhận.

Về số tiền nợ lãi: Tại Điều 2 của Hợp đồng vay trung dài hạn số 10201H1307/12 ngày 07/5/2015 hai bên đã thỏa thuận về lãi suất. Quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty cổ phần đầu tư thương mại và dịch vụ T đã thanh toán trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần Đ số tiền lãi trong hạn là 236.933.334 đồng, lãi quá hạn là 2.748.375 đồng. Tính đến ngày xét xử sơ thẩm 24/8/2020, Công ty cổ phần đầu tư thương mại và dịch vụ T phải trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần Đ số tiền nợ lãi trong hạn 123.347.916 đồng, nợ lãi quá hạn 841.676.500 đồng đối với Hợp đồng vay trung dài hạn số 10201H1307/12 ngày 07/5/2015 là có cơ sở, được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Tính đến ngày xét xử sơ thẩm 24/8/2020, Công ty cổ phần đầu tư thương mại và dịch vụ T còn nợ Ngân hàng thương mại cổ phần Đ theo Hợp đồng vay trung dài hạn số 10201H1307/12 ngày 07/5/2015 số tiền là 2.565.024.416 đồng, bao gồm: Nợ gốc là 1.600.000.000 đồng, lãi trong hạn là 123.347.916 đồng, lãi quá hạn là 841.676.500 đồng.

Về yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm của Ngân hàng thương mại cổ phần Đ:

Theo hợp đồng thế chấp bất động sản ngày 09/02/2015 giữa bên thế chấp là ông Tô Quang L và bên nhận thế chấp là Ngân hàng thương mại cổ phần Đ, tài sản thế chấp là thửa đất số (71d + 71e) (1 phần), tờ bản đồ số 12, địa chỉ: Tổ 25 cụm 3 phường Xuân La, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội, diện tích 30,9 m<sup>2</sup> theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 696929, số vào sổ cấp GCN: H 01599, hồ sơ gốc số 1037/QĐ-UBND do Ủy ban nhân dân quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội cấp ngày 18/4/2014 cho bà Nguyễn Thị Tuyền, đã đăng ký sang tên cho ông Tô Quang L tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội ngày 09/02/2015. Hợp đồng thế chấp bất động sản nêu trên được công chứng tại Văn phòng công chứng Đông Đô, thành phố Hà Nội số công chứng 0905.2015/HĐTC, quyền số: 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/02/2015 và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội ngày 10/02/2015.

Theo hợp đồng thế chấp bất động sản ngày 09/02/2015 giữa bên thế chấp là ông Tô Quang L và bên nhận thế chấp là Ngân hàng thương mại cổ phần Đ, tài sản thế chấp là thửa đất số (71d + 71e) (1 phần), tờ bản đồ số 12, địa chỉ: Tổ 25 cụm 3 phường Xuân La, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội, diện tích 30,9 m<sup>2</sup> theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 696800, số vào sổ cấp GCN: H 01467, hồ sơ gốc số 2093/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội cấp ngày 14/7/2014 cho ông Tô Quang L. Hợp đồng thế chấp bất động sản nêu trên được công chứng tại Văn phòng công chứng Đông Đô, thành phố Hà Nội số công chứng 0907.2015/HĐTC, quyền số: 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/02/2015 và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội ngày 10/02/2015.

Theo hợp đồng thế chấp bất động sản ngày 09/02/2015 giữa bên thế chấp là ông Tô Quang L và bên nhận thế chấp là Ngân hàng thương mại cổ phần Đ, tài sản thế chấp là thửa đất số (71d + 71e) (1 phần), tờ bản đồ số: 12, địa chỉ: Tổ 25 cụm 3 phường Xuân La, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội, diện tích 33,44 m<sup>2</sup> theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 696798, số vào sổ cấp GCN: H 01645, hồ sơ gốc số 2093/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội cấp ngày 14/7/2014 cho ông Tô Quang L. Hợp đồng thế chấp bất động sản nêu trên được công chứng tại Văn phòng công chứng Đông Đô, thành phố Hà Nội số công chứng 0906.2015/HĐTC, quyền số: 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/02/2015 và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội ngày 10/02/2015.

Theo hợp đồng thế chấp bất động sản ngày 09/02/2015 giữa bên thế chấp là ông Tô Quang L và bên nhận thế chấp là Ngân hàng thương mại cổ phần Đ,

tài sản thế chấp là thửa đất số (71d + 71e) (1 phần), tờ bản đồ số 12, địa chỉ: Tổ 25 cụm 3 phường Xuân La, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội, diện tích 34 m<sup>2</sup> theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 696799, số vào sổ cấp GCN: H 01646, hồ sơ gốc số 2093/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội cấp ngày 14/7/2014 cho ông Tô Quang L. Hợp đồng thế chấp bất động sản nêu trên được công chứng tại Văn phòng công chứng Đông Đô, thành phố Hà Nội số công chứng 0908.2015/HĐTC, quyền số: 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/02/2015 và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội ngày 10/02/2015.

Xét các hợp đồng thế chấp bất động sản nêu trên giữa bên thế chấp là ông Tô Quang L và bên nhận thế chấp là Ngân hàng thương mại cổ phần Đ, Hội đồng xét xử nhận thấy: Ông Tô Quang L đã tự nguyện dùng tài sản của ông Tô Quang L là quyền sử dụng đất 04 thửa đất số (71d + 71e) (1 phần), tờ bản đồ số 12, địa chỉ: Tổ 25 cụm 3 phường Xuân La, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội thế chấp cho Ngân hàng thương mại cổ phần Đ để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ trả nợ của Công ty cổ phần đầu tư thương mại và dịch vụ T tại Ngân hàng thương mại cổ phần Đ theo Hợp đồng vay vốn số 10201H1297/1 ngày 10/02/2015, Hợp đồng vay vốn số 10201H1298/1 ngày 12/02/2015, Hợp đồng vay vốn số 10201H1299/1 ngày 13/02/2015, Hợp đồng vay vốn số 10201H.0010/115 ngày 10/8/2015. Các hợp đồng thế chấp bất động sản nêu trên được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm hợp pháp nên có hiệu lực thi hành đối với các bên. Do vậy, cần chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng thương mại cổ phần Đ về việc xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ theo 04 hợp đồng tín dụng nêu trên nếu Công ty cổ phần đầu tư thương mại và dịch vụ T không trả nợ hoặc trả không đủ số nợ. Trường hợp số tiền phát mại tài sản bảo đảm không đủ thu nợ thì Công ty cổ phần đầu tư thương mại và dịch vụ T vẫn tiếp tục phải thanh toán số tiền còn lại cho Ngân hàng thương mại cổ phần Đ.

Theo hợp đồng thế chấp động sản ngày 06/5/2015 giữa bên thế chấp là Công ty cổ phần đầu tư thương mại và dịch vụ T và bên nhận thế chấp là Ngân hàng thương mại cổ phần Đ, số công chứng 2479.2015/HĐTC, quyền số: 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/5/2015 tại Văn phòng công chứng Đông Đô, thành phố Hà Nội, Công ty cổ phần đầu tư thương mại và dịch vụ T đã thế chấp tài sản là 01 xe ô tô con nhãn hiệu: BMW, màu đen, số máy: A02A0499A128, số khung: 83529CY58376, biển số: 30A-696.66, tên chủ xe: Công ty cổ phần đầu tư thương mại và dịch vụ T theo giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 103715 do Phòng cảnh sát giao thông - Công an thành phố Hà Nội cấp ngày 14/4/2015 cho Công ty cổ phần đầu tư thương mại và dịch vụ T để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ trả nợ của Công ty cổ phần đầu tư thương mại và dịch vụ T tại Ngân hàng thương mại cổ phần Đ theo Hợp đồng vay trung dài hạn số

10201H1307/12 ngày 07/5/2015. Hợp đồng thế chấp động sản nêu trên được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Trung tâm đăng ký giao dịch tài sản tại thành phố Hà Nội ngày 06/5/2015 theo đúng quy định pháp luật. Do vậy, cần chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng thương mại cổ phần Đ về việc xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ theo hợp đồng tín dụng nêu trên nếu Công ty cổ phần đầu tư thương mại và dịch vụ T không trả nợ hoặc trả không đủ số nợ. Trường hợp số tiền phát mại tài sản bảo đảm không đủ thu nợ thì Công ty cổ phần đầu tư thương mại và dịch vụ T vẫn tiếp tục phải thanh toán số tiền còn lại cho Ngân hàng thương mại cổ phần Đ.

Tại khoản 4 Điều 19 Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm : “Trong trường hợp chỉ thế chấp quyền sử dụng đất mà không thế chấp tài sản gắn liền với đất và người sử dụng đất không đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì khi xử lý quyền sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được tiếp tục sử dụng đất theo như thỏa thuận giữa người sử dụng đất và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác. Quyền và nghĩa vụ giữa bên thế chấp và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được chuyển giao cho người mua, người nhận chính quyền sử dụng đất”.

Đồng thời theo án lệ số 11/2017/AL thì “Bên thế chấp và bên nhận thế chấp thỏa thuận bên nhận thế chấp được bán tài sản bảo đảm là quyền sử dụng diện tích đất mà trên đất có nhà thuộc sở hữu của người khác không phải là người sử dụng đất thì cần dành cho chủ sở hữu nhà đó được quyền ưu tiên nếu họ có nhu cầu mua (nhận chuyển nhượng)”.

Về án phí: Công ty cổ phần đầu tư thương mại và dịch vụ T phải chịu 142.602.176 đồng án phí kinh doanh thương mại.

Hoàn trả Ngân hàng thương mại cổ phần Đ số tiền 65.998.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp.

Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

## **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ: Khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Điều 342, Điều 343, Điều 355, Điều 471, Điều 474, Điều 476 Bộ luật dân sự năm 2005.

- Điều 91, Điều 95, Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng.

- Thông tư số 12/2010/TT-NHNN ngày 14/4/2010 của Ngân hàng Nhà nước; Thông tư số 20/2012/TT-NHNN ngày 08/6/2012 của Ngân hàng Nhà nước.

- Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm.

- Án lệ số 11/2017/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 14/12/2017 và được công bố theo Quyết định số 299/QĐ-CA ngày 28/12/2017 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

- Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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. Điểm e tiêu mục 1.4 mục 1.II phần A danh mục án phí - Danh mục án phí, lệ phí Tòa án (ban hành kèm theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016).

#### **Xử:**

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần Đ đối với Công ty cổ phần đầu tư thương mại và dịch vụ T.

2. Buộc Công ty cổ phần đầu tư thương mại và dịch vụ T phải thanh toán trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần Đ số tiền còn nợ của Hợp đồng vay vốn số 10201H1297/1 ngày 10/02/2015, Hợp đồng vay vốn số 10201H1298/1 ngày 12/02/2015, Hợp đồng vay vốn số 10201H1299/1 ngày 13/02/2015, Hợp đồng vay vốn số 10201H.0010/115 ngày 10/8/2015, bao gồm: số tiền nợ gốc là 18.998.000.000 đồng (Mười tám tỷ chín trăm chín mươi tám triệu đồng), lãi trong hạn tính đến ngày 24/8/2020 là 265.464.585 đồng (Hai trăm sáu mươi lăm triệu bốn trăm sáu mươi bốn nghìn năm trăm tám mươi lăm đồng), lãi quá hạn tính đến ngày 24/8/2020 là 12.783.667.542 đồng (Mười hai tỷ bảy trăm tám mươi ba triệu sáu trăm sáu mươi bảy nghìn năm trăm bốn mươi hai đồng). Tổng cộng 32.047.132.127 đồng (Ba mươi hai tỷ không trăm bốn mươi bảy triệu một trăm ba mươi hai nghìn một trăm hai mươi bảy đồng).

Trong trường hợp Công ty cổ phần đầu tư thương mại và dịch vụ T không trả nợ hoặc trả không đủ số nợ, thì Ngân hàng thương mại cổ phần Đ có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi khoản nợ theo Hợp đồng vay vốn số 10201H1297/1 ngày 10/02/2015, Hợp đồng vay vốn số 10201H1298/1 ngày 12/02/2015, Hợp đồng vay vốn số 10201H1299/1 ngày 13/02/2015, Hợp đồng vay vốn số 10201H.0010/115 ngày 10/8/2015, gồm:

- Quyền sử dụng đất diện tích 30,9 m<sup>2</sup> tại thửa đất số (71d + 71e) (1 phần), tờ bản đồ số 12, địa chỉ: Tổ 25 cụm 3 phường Xuân La, quận Tây Hồ, 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 BT 696929, số vào sổ cấp GCN: H 01599, hồ sơ gốc số 1037/QĐ-UBND do Ủy ban nhân dân quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội cấp ngày 18/4/2014 cho bà Nguyễn Thị Tuyền, đã đăng ký sang tên cho ông Tô Quang L tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội ngày 09/02/2015, theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số công chứng 0905.2015/HĐTC, quyền số: 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/02/2015 tại Văn phòng công chứng Đông Đô, thành phố Hà Nội.

- Quyền sử dụng đất diện tích 30,9 m<sup>2</sup> tại thửa đất số (71d + 71e) (1 phần), tờ bản đồ số 12, địa chỉ: Tổ 25 cụm 3 phường Xuân La, quận Tây Hồ, 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 BT 696800, số vào sổ cấp GCN: H 01467, hồ sơ gốc số 2093/QĐ-UBND do Ủy ban nhân dân quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội cấp ngày 14/7/2014 cho ông Tô Quang L theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số công chứng 0907.2015/HĐTC, quyền số: 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/02/2015 tại Văn phòng công chứng Đông Đô, thành phố Hà Nội.

- Quyền sử dụng đất diện tích 33,44 m<sup>2</sup> tại thửa đất số (71d + 71e) (1 phần), tờ bản đồ số 12, địa chỉ: Tổ 25 cụm 3 phường Xuân La, quận Tây Hồ, 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 BT 696798, số vào sổ cấp GCN: H 01645, hồ sơ gốc số 2093/QĐ-UBND do Ủy ban nhân dân quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội cấp ngày 14/7/2014 cho ông Tô Quang L theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số công chứng 0906.2015/HĐTC, quyền số: 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/02/2015 tại Văn phòng công chứng Đông Đô, thành phố Hà Nội.

- Quyền sử dụng đất diện tích 34 m<sup>2</sup> tại thửa đất số (71d + 71e) (1 phần), tờ bản đồ số 12, địa chỉ: Tổ 25 cụm 3 phường Xuân La, quận Tây Hồ, 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 BT 696799, số vào sổ cấp GCN: H 01646, hồ sơ gốc số 2093/QĐ-UBND do Ủy ban nhân dân quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội cấp ngày 14/7/2014 cho ông Tô Quang L theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số công chứng 0908.2015/HĐTC, quyền số: 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/02/2015 tại Văn phòng công chứng Đông Đô, thành phố Hà Nội.

Khi xử lý quyền sử dụng đất đã thế chấp (nêu ở trên) thì việc xử lý các tài sản gắn liền với đất được thực hiện theo khoản 4 Điều 19 Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm.

Trường hợp số tiền phát mại tài sản bảo đảm không đủ thu nợ thì Công ty cổ phần đầu tư thương mại và dịch vụ T vẫn tiếp tục phải thanh toán số tiền còn lại cho Ngân hàng thương mại cổ phần Đ.

3. Buộc Công ty cổ phần đầu tư thương mại và dịch vụ T phải thanh toán trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần Đ số tiền còn nợ của Hợp đồng vay trung dài hạn số 10201H1307/12 ngày 07/5/2015, bao gồm: số tiền nợ gốc là 1.600.000.000 đồng (Một tỷ sáu trăm triệu đồng), lãi trong hạn tính đến ngày 24/8/2020 là 123.347.916 đồng (Một trăm hai mươi ba triệu ba trăm bốn mươi bảy nghìn chín trăm mười sáu đồng), lãi quá hạn tính đến ngày 24/8/2020 là 841.676.500 đồng (Tám trăm bốn mươi một triệu sáu trăm bảy mươi sáu nghìn năm trăm đồng). Tổng cộng 2.565.024.416 đồng (Hai tỷ năm trăm sáu mươi lăm triệu không trăm hai mươi bốn nghìn bốn trăm mười sáu đồng).

Trong trường hợp Công ty cổ phần đầu tư thương mại và dịch vụ T không trả nợ hoặc trả không đủ số nợ, thì Ngân hàng thương mại cổ phần Đ có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi khoản nợ theo Hợp đồng vay trung dài hạn số 10201H1307/12 ngày 07/5/2015 là 01 xe ô tô con nhãn hiệu BMW, màu đen, số máy: A02A0499A128, số khung: 83529CY58376, biển số: 30A - 696.66, tên chủ xe: Công ty cổ phần đầu tư thương mại và dịch vụ T theo Giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 103715 do Phòng cảnh sát giao thông - Công an thành phố Hà Nội cấp ngày 14/4/2015 cho Công ty cổ phần đầu tư thương mại và dịch vụ T theo hợp đồng thế chấp động sản số công chứng 2479.2015/HĐTC, quyền số: 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/5/2015 tại Văn phòng công chứng Đông Đô, thành phố Hà Nội.

Trường hợp số tiền phát mại tài sản bảo đảm không đủ thu nợ thì Công ty cổ phần đầu tư thương mại và dịch vụ T vẫn tiếp tục phải thanh toán số tiền còn lại cho Ngân hàng thương mại cổ phần Đ.

4. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, khách hàng vay còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thoả thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thoả 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.

5. Về án phí: Công ty cổ phần đầu tư thương mại và dịch vụ T phải chịu 142.602.176 đồng (Một trăm bốn mươi hai triệu sáu trăm linh hai nghìn một trăm bảy mươi sáu đồng) án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Hoàn trả Ngân hàng thương mại cổ phần Đ số tiền 65.998.000 đồng (Sáu mươi lăm triệu chín trăm chín mươi tám nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số 08231 ngày 11/12/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

6. Án xử công khai sơ thẩm, Ngân hàng thương mại cổ phần Đ có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Công ty cổ phần đầu tư thương mại và dịch vụ T, ông Tô Quang L, ông Trần Ích L có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

7. Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7 và 9 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:**

- TANDTP Hà Nội;
- VKSND quận Thanh Xuân;
- THADS quận Thanh Xuân;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

**Nguyễn Thu Hà**