

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
QUẬN BẮC TỪ LIÊM
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: **37/2022/KDTM-ST**

Ngày 19/10/2022

V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN QUẬN BẮC TỪ LIÊM, THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Loan;

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Thu Huyền ;

Ông Nguyễn Minh Tú ;

Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Thu Vân, Thư ký TAND quận Bắc Từ Liêm;

Viện kiểm sát nhân dân quận Bắc Từ Liêm tham gia phiên tòa: Bà Phong Thị Lan,
Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 10 năm 2022, tại trụ sở Toà án nhân dân quận Bắc Từ Liêm xét xử sơ thẩm, công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 27/2020/TLST-KDTM ngày 10/06/2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 56/2022/QĐST-DS ngày 16/8/2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 62/2022/QĐST-HPT ngày 05/9/2022 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 13/2022/QĐ ngày 26/09/2022 ; Quyết định tạm ngừng số 15/2022/QĐ ngày 30/9/2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP A; Địa chỉ trụ sở: Số 18 Lê Văn Lương, Trung Hòa, Cầu Giấy, TP. Hà Nội (Sau đây được gọi là MB); Đại diện theo pháp luật: Ông Lê Văn A – Chủ tịch HĐQT; Đại diện theo ủy quyền: Công ty TNHH Quản lý nợ và khai thác tài sản Ngân hàng TMCP A (theo hợp đồng ủy quyền số 02/UQ.MB-MBAMC ngày 31/01/2019); Đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Văn B – Tổng giám đốc; Đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Thanh C; Chức vụ: Trưởng phòng Tổ tụng hệ thống; Đại diện theo ủy quyền lại: Bà Đỗ Thị D; Có mặt.

2. Bị đơn: Công ty CP đầu tư phát triển kỹ nghệ và xây dựng E; Địa chỉ: Tổ dân phố số 1, phường X, quận Bắc Từ Liêm, TP. Hà Nội (Sau đây được gọi là TECHCONVINA) Đại diện theo pháp luật: Ông Dương Nguyên H – Tổng giám đốc; Vắng mặt.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

3.1. Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh nhà B (Công ty B); Địa chỉ: Tổ dân phố số 2, quận Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh; Đại diện theo pháp luật: Ông Trần Văn B, Chủ tịch Hội đồng thành viên; Vắng mặt.

3.2. Ông Vũ Đình V, sinh năm 1970; Có mặt

3.3. Bà Đinh Thị Thu H, sinh năm 1975; Vắng mặt

Cùng cư trú: Tổ dân phố số 3, phường L, quận Đống Đa, Hà Nội.

3.4. Ông Dương Nguyên T, sinh năm 1981; Có mặt

3.5. Bà Lê Thị Thu H, sinh năm 1982; Vắng mặt

Cùng cư trú: Tổ dân phố số 4, phường C, quận Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội.

3.6. Bà Vũ Thị Hồng V, sinh năm 1972; Đại diện ủy quyền: Ông Nguyễn Thanh N, sinh năm 1972; Cùng cư trú: Tổ dân phố số 5, phường S, quận Long Biên, TP. Hà Nội (Giấy ủy quyền ngày 20/7/2021); Có mặt.

3.7. Bà Trần Thị T, sinh năm 1944; Vắng mặt

3.8. Ông Vũ Đình V, sinh năm 1975; Vắng mặt

Cùng cư trú: Tổ dân phố số 6, phường S, quận Long Biên, Hà Nội.

NỘI DUNG VỤ ÁN :

Tại các đơn khởi kiện đề ngày 08/4/2020 và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, nguyên đơn – MB trình bày:

Ngày 11/7/2013, MB đã ký Hợp đồng hạn mức tín dụng số 398.13.011.314816.TD, Văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng số 398.13.011.314816.TD/PL01; PL02; PL03; PL04; PL05 với TECHCONVINA. Thực hiện Hợp đồng tín dụng đã ký kết với TECHCONVINA, MB đã giải ngân đầy đủ cho bên vay theo các khế ước:

- Các Khế ước nhận nợ trong Hợp đồng tín dụng số 398.13.011.314816.TD, bao gồm: Khế ước nhận nợ số LD1422700564 ngày 15/8/2014; Khế ước nhận nợ số LD1410400283 ngày 14/4/2014; Khế ước nhận nợ số LD1409800781, số LD1409800758, số LD1409800755, số LD1409800751 ngày 08/4/2014; Khế ước nhận nợ số LD1409700284 ngày 07/4/2014; Khế ước nhận nợ số LD1409400694, số LD1409400687, số LD1409400681, số LD1409400656, số LD1409400600 ngày 04/4/2014; Khế ước nhận nợ số LD1402700431, số LD1402700110, số LD1402700099, số LD 1402700116 ngày 27/01/2014; Khế ước nhận nợ số LD1402500913, số LD1402500912, số LD1402500909, số LD1402500900, số LD1402500899, số LD 140250091 ngày 25/01/2014; Khế ước nhận nợ số LD1401600180 ngày 16/01/2014; Khế ước nhận nợ số LD1335200201 ngày 18/12/2013; Khế ước nhận nợ số LD1335400649 ngày 20/12/2013; Khế ước nhận nợ số LD1335700222 ngày 23/12/2013; Khế ước nhận nợ số LD1336000750, số LD1336000759, số LD1336000769, số LD1336000828 ngày 26/12/2013; Khế ước nhận nợ số LD1336100401, số LD1336100411, số LD1336100627 ngày 27/12/2013; Khế ước nhận nợ số LD1319200542 ngày 11/7/2013; Khế ước nhận nợ số LD1320000595 ngày 19/7/2013; Khế ước nhận nợ số LD1322700485 ngày 15/8/2013.

- Hợp đồng tín dụng kiêm nhận nợ số 1115.011.314816.TD là Khế ước số LD 1501500001 ngày 15/01/2015.

TECHCONVINA đã vay của MB tổng số tiền là 59.684.715.594 đồng.

Về tài sản bảo đảm, để bảo đảm cho nghĩa vụ thanh toán khoản vay của TECHCONVINA tại MB, Công ty B; ông Vũ Đình V, Bà Đinh Thị Thu H; Ông Dương Nguyên T, Bà Lê Thị Thu H đã tự nguyện thế chấp các tài sản cụ thể sau:

- Tài sản của Công ty B: Quyền và lợi ích của TECHCONVINA phát sinh từ hợp đồng hợp tác đầu tư số 12/2010/HTĐT/BG-TCVN ngày 08/02/2010 giữa TECHCONVINA và Công ty B (Theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 191.13.314816.BD ngày 18/4/2013 và Cam kết hợp tác quản lý tài sản ba bên giữa Công ty B, TECHCONVINA và MB.

- Quyền sử dụng đất và nhà ở thừa đất số 17B tờ bản đồ số 6G-I-43 diện tích 60 m², tại địa chỉ số Tổ dân phố số 3, phường L, quận Đống Đa; GCN quyền sử dụng đất số 10109392559, hồ sơ gốc số 1294.2003.QĐUB do UBND quận Đống Đa cấp ngày 11/8/2003 (Theo Hợp đồng thế chấp số 1044.2010/HĐTC quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD và được ký sửa đổi bổ sung ngày 27/7/2011 theo phụ lục thế chấp số 6473.2011/PLHĐ, quyền số 08TP/CC-SCC/HĐGD giữa Ông Vũ Đình V, bà Đinh Thị Thu H với MB tại Văn phòng công chứng G).

- Quyền sở hữu căn hộ theo GCNQSDĐ số AN 213523, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận QSDĐ: H0748; Số QĐ: 2326/QĐ-UBND do UBND huyện Từ Liêm cấp ngày 13/6/2008 (Theo Hợp đồng thế chấp số 111804/HĐTC quyền số 18/HĐTC ngày 18/6/2011 giữa Ông Dương Nguyên T, bà Lê Thị Thu H với MB tại Văn phòng công chứng V – Thành phố Hà Nội).

Sau khi giải ngân và đến các kỳ hạn trả nợ gốc và lãi, TECHCONVINA đã không thực hiện đúng nghĩa vụ thanh toán cho MB, vi phạm nghiêm trọng các cam kết tại hợp đồng tín dụng và các khế ước nhận nợ đã ký. Tạm tính đến ngày 21/9/2020, dư nợ của khoản vay là: Nợ gốc: 16.737.949.075 đồng; Lãi trong hạn: 7.722.265.778 đồng; Lãi quá hạn: 25.890.486.937 đồng; Tổng cộng: 50.350.701.790 đồng.

Yêu cầu khởi kiện của MB:

- Đề nghị Tòa án buộc TECHCONVINA trả nợ cho MB các khoản nợ theo hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số 398.13.011.314816.TD và Văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng số 398.13.011.314816.TD/PL01,02,03,04,05 Hợp đồng tín dụng kiêm nhận nợ số 1115.011.314816.TD tạm tính đến ngày 21/9/2020 là 50.350.701.790 đồng, trong đó nợ gốc là: 16.737.949.075 đồng và nợ lãi: 33.612.752.715 đồng.

- Đề nghị Tòa án buộc TECHCONVINA phải thanh toán phần nợ lãi, tiền phạt phát sinh theo lãi suất quá hạn thỏa thuận tại các hợp đồng tín dụng đã ký, kể từ ngày 25/3/2020 cho đến khi trả hết nợ cho MB.

- Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, TECHCONVINA không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì MB có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án cưỡng chế bàn giao tài sản bảo đảm của khoản vay cho MB để Ngân hàng tự xử lý thu hồi nợ theo quy định tại Nghị quyết 42/2017/QH14 ngày 21/6/2017 của Quốc hội

về thí điểm xử lý nợ xấu của tổ chức tín dụng. Hoặc đề nghị Cơ quan Thi hành án tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm của khoản vay nêu trên để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho MB, các tài sản bảo đảm là:

+ Quyền và lợi ích của TECHCONVINA phát sinh từ hợp đồng hợp tác đầu tư số 12/2010/HTĐT/BG-TCVN ngày 08/02/2010 giữa TECHCONVINA và Công ty B (Theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 191.13.314816.BD ngày 18/4/2013 và Cam kết hợp tác quản lý tài sản ba bên giữa Công ty B, TECHCONVINA và MB.

+ Quyền sử dụng đất và nhà ở thừa đất số 17B tờ bản đồ số 6G-I-43 diện tích 60 m², tại địa chỉ Tổ dân phố số 3, phường L, quận Đống Đa theo GCN quyền sử dụng đất số 10109392559, hồ sơ gốc số 1294.2003.QĐUB do UBND quận Đống Đa cấp ngày 11/8/2003 (Theo Hợp đồng thế chấp số 1044.2010/HĐTC quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD và được ký sửa đổi bổ sung ngày 27/7/2011 theo phụ lục thế chấp số 6473.2011/PLHĐ, quyền số 08TP/CC-SCC/HĐGD giữa Ông Vũ Đình V, bà Đinh Thị Thu H với MB tại Văn phòng công chứng G).

+ Quyền sở hữu căn hộ theo GCN quyền sử dụng đất số AN 213523, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H0748; Số QĐ: 2326/QĐ-UBND do UBND huyện Từ Liêm cấp ngày 13/6/2008 (Theo Hợp đồng thế chấp số 111804/HĐTC quyền số 18/HĐTC ngày 18/6/2011 giữa Ông Dương Nguyên T, bà Lê Thị Thu H với MB tại Văn phòng công chứng V, thành phố Hà Nội).

- Trong trường hợp số tiền phát mại/thu hồi từ tài sản bảo đảm vẫn không đủ trả nợ cho MB, TECHCONVINA phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho MB cho đến khi tất toán toàn bộ khoản vay.

Bị đơn, TECHCONVINA đã được Tòa án tổng đạt thông báo thụ lý và triệu tập hợp lệ nhưng không đến Tòa án làm việc theo triệu tập và không có ý kiến gì về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn hay ý kiến gì về việc giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, ông Dương Nguyên T trình bày tại bản tự khai ngày 16/9/2020, biên bản ghi lời khai ngày 25/6/2021 và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án:

Ông và vợ là bà Lê Thị Thu H đã dùng căn hộ số 1, phường C, quận Nam Từ Liêm làm tài sản bảo đảm cho TECHCONVINA vay tiền của MB. Sau khi hòa giải tại Tòa án, ông T và MB đã làm việc với nhau thỏa thuận ông sẽ nộp tiền vào Ngân hàng để giải chấp tài sản trên. Ông đã thanh toán được khoảng 1.125.000.000 đồng, còn lại khoảng 460 triệu đồng. Ông đề nghị MB tạo điều kiện cho ông thêm thời gian thu xếp tiền trả số tiền còn lại và giải chấp căn hộ trên cho ông.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, ông Vũ Đình V trình bày tại bản tự khai và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án:

Năm 2010, ông và vợ là bà Đinh Thị Thu H do tin bạn là ông Dương Nguyên H – Tổng giám đốc TECHCONVINA, đã cho Công ty mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhà tại địa chỉ Tổ dân phố số 3, phường L, quận Đống Đa, Hà Nội để vay vốn

Ngân hàng phục vụ sản xuất kinh doanh của công ty. Số tiền Công ty vay vốn, gia đình ông không được hưởng hay lấy tiền từ Công ty. Nay gia đình ông đề nghị Ngân hàng xem xét giúp đỡ gia đình ông được nộp tiền để lấy lại GCN quyền sử dụng đang thế chấp tại Ngân hàng.

Năm 2001, bố mẹ ông đã mua căn nhà mà vợ chồng ông đang thế chấp và cho vợ chồng ông đứng tên. Bố mẹ ông họp gia đình và quyết định khi các con cháu lớn lên học đại học thì vợ chồng ông có trách nhiệm thu xếp cho ở cho các cháu. Trường hợp bán nhà thì vợ chồng ông được hưởng 50%, còn hai em của ông V là bà Vn, ông Vg mỗi người được hưởng 25%, vợ chồng ông được hưởng 50% giá trị nhà. Ông đồng ý với trình bày của bà Vũ Thị Hồng Vn, bà Trần Thị T, ông Vũ Đình Vg, ông đồng ý chia 25% giá trị ngôi nhà cho bà Vn, ông Vg.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, bà Vũ Thị Hồng Vn, bà Trần Thị T, ông Vũ Đình Vg trình bày:

Năm 2001, vợ chồng bà Trần Thị T mua căn nhà Tổ dân phố số 3, phường L, quận Đống Đa, TP. Hà Nội và cho con trai là ông Vũ Đình V đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với điều kiện cho các con, các cháu ở và thờ phụng tổ tiên, trường hợp ông Viên bán nhà, thế chấp, biếu tặng, ... thì phải được đồng ý của mẹ và các em là bà Vn và ông Vg. Trường hợp, ông V bán đi thì phải chia cho các em mỗi người 25% giá trị ngôi nhà để lo chỗ ở cho các cháu khi học đại học. Thỏa thuận trên mọi người chỉ lập giấy viết tay là *Thỏa thuận phân chia tài sản để ngày 02/9/2012*, có chữ ký của bà T, bà Vn, ông Vg. Nay vợ chồng ông V mang thế chấp căn nhà trên không hỏi ý kiến ông bà. Các ông bà đề nghị Tòa án giải quyết bảo đảm quyền lợi cho các thành viên trong gia đình. Ngoài Giấy thỏa thuận phân chia tài sản, ông bà không còn tài liệu nào để nộp cho Tòa án.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, bà Đinh Thị Thu H trình bày : Bà là vợ của ông Vũ Đình V. Bà và ông V có kí hợp đồng thế chấp số 1044/2010/HĐTC quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD đã thế chấp nhà đất tại Tổ dân phố số 3, phường L, quận Đống Đa, TP Hà Nội để đảm bảo cho khoản vay của Công ty TECHCONVINA tại ngân hàng MB. Bà nhất trí với lời khai, trình bày của ông V tại Tòa án và đề nghị Tòa án gửi các văn bản tố tụng của Tòa án cho bà qua ông V. Bà đề nghị ngân hàng tạo điều kiện cho gia đình hòa giải, không đưa ra xét xử và hỗ trợ gia đình bà trả khoản vay và rút tài sản về.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, bà Lê Thị Thu H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng không đến Tòa án làm việc theo triệu tập và không có ý kiến gì về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn hay ý kiến gì về việc giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, Công ty B trình bày tại Đơn xin xét xử vắng mặt ngày 16/9/2020 và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án:

Công ty B xin vắng mặt trong các buổi làm việc của Tòa án với lý do Hiện nay Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an thành phố Hồ Chí Minh đang xác minh vụ việc do Tòa

án nhân dân quận Thủ Đức đề nghị liên quan đến khoản vay của Công ty B tại Ngân hàng BIDV – Chi nhánh Nam Sài Gòn. Thực hiện Thông báo số 992/TB-MBAMC-TTXLN ngày 19/3/2019 của Công ty quản lý nợ và khai thác tài sản MBAMC. Công ty B đã nộp cho MB 03 đợt với tổng số tiền 800 triệu đồng. Công ty B cam kết sẽ nộp đủ số tiền 01 tỷ đồng còn lại cho Ngân hàng. Thực tế, hiện nay Công ty B cũng đang gặp khó khăn liên quan đến khoản nợ xấu tại Ngân hàng BIDV-CN Nam Sài Gòn nên chưa có khả năng thanh toán cho MB.

Công ty B có đơn xin vắng mặt tại các buổi làm việc và phiên tòa.

Tại phiên tòa:

- Nguyên đơn:

+ Rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc đề nghị Cơ quan Thi hành án tiến hành kê biên, phát mãi tài sản bảo đảm là: Tài sản của Công ty TNHH Xây dựng – Kinh doanh nhà B: Quyền và lợi ích của TECHCONVINA phát sinh từ hợp đồng hợp tác đầu tư số 12/2010/HTĐT/BG-TCVN ngày 08/02/2010 giữa TECHCONVINA và Công ty TNHH Xây dựng – Kinh doanh nhà B (Theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 191.13.314816.BD ngày 18/4/2013 và Cam kết hợp tác quản lý tài sản ba bên giữa Công ty TNHH Xây dựng – Kinh doanh nhà B, TECHCONVINA và MB và rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với nợ lãi theo các Khế ước: Khế ước nhận nợ số LD1130800056 ngày 04/11/2011; Khế ước nhận nợ số LD1133200726 ngày 28/11/2011; Khế ước nhận nợ số LD1133500008 ngày 01/12/2011; Khế ước nhận nợ số LD1136300547 ngày 29/12/2011; Khế ước nhận nợ số LD1136400789 ngày 30/12/2011; Khế ước nhận nợ số LD1200600334 ngày 06/01/2012; Khế ước nhận nợ số LD1201900585 ngày 19/01/2012; Khế ước nhận nợ số LD1202000674 ngày 20/01/2012; Khế ước nhận nợ số LD1218600604 ngày 04/7/2012; Khế ước nhận nợ số LD1222900593 ngày 16/8/2012; Khế ước nhận nợ số LD1313600145 ngày 16/5/2013 là 11.884281.643 đồng (Là các khế ước chỉ còn nợ lãi, không có nợ gốc).

+ Đề nghị Tòa án buộc TECHCONVINA trả nợ cho MB các khoản nợ theo hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số 398.13.011.314816.TD và Văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng số 398.13.011.314816.TD/PL01, PL02, PL03, PL04, PL05; HĐTD kiêm nhận nợ số 1115.011.314816.TD tạm tính đến ngày xét xử là ngày 19/10/2022, bao gồm: Nợ gốc là 15.717.949.066 đồng, nợ lãi trong hạn là 1.886.989.165 đồng và lãi quá hạn là 26.123.194.995 đồng; Tổng cộng: 43.728.133.226 đồng.

+ Đề nghị Tòa án buộc TECHCONVINA phải thanh toán phần nợ lãi, tiền phạt phát sinh theo lãi suất quá hạn thỏa thuận tại các hợp đồng tín dụng đã ký, kể từ ngày 20/10/2022 cho đến khi trả hết nợ cho MB.

- Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, TECHCONVINA không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì MB có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án cưỡng chế bàn giao tài sản bảo đảm của khoản vay cho MB để Ngân hàng tự xử lý thu hồi nợ theo quy định tại Nghị quyết 42/2017/QH14 ngày 21/6/2017 của Quốc hội

về thí điểm xử lý nợ xấu của tổ chức tín dụng. Hoặc đề nghị Cơ quan Thi hành án tiền hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm của khoản vay nêu trên để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho MB, các tài sản bảo đảm là:

+ Quyền sử dụng đất và nhà ở thừa đất số 17B tờ bản đồ số 6G-I-43 diện tích 60 m², tại địa chỉ Tổ dân phố số 3, phường L, quận Đống Đa; GCN Quyền sử dụng đất số 10109392559, hồ sơ gốc số 1294.2003.QĐUB do UBND quận Đống Đa cấp ngày 11/8/2003 (Theo Hợp đồng thế chấp số 1044.2010/HĐTC quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD và được ký sửa đổi bổ sung ngày 27/7/2011 theo phụ lục thế chấp số 6473.2011/PLHĐ, quyền số 08TP/CC-SCC/HĐGD giữa Ông Vũ Đình V, bà Đình Thị Thu H với MB tại Văn phòng công chứng G).

+ Quyền sở hữu căn hộ theo GCN quyền sử dụng đất số AN 213523, sổ vào sổ cấp GCN Quyền sử dụng đất: H0748; Số QĐ: 2326/QĐ-UBND do UBND huyện Từ Liêm cấp ngày 13/6/2008 (Theo Hợp đồng thế chấp số 111804/HĐTC quyền số 18/HĐTC ngày 18/6/2011 giữa Ông Dương Nguyên T, bà Lê Thị Thu H với MB tại Văn phòng công chứng V – Thành phố Hà Nội).

- Trong trường hợp số tiền phát mại/thu hồi từ tài sản bảo đảm vẫn không đủ trả nợ cho MB, TECHCONVINA phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho MB cho đến khi tất toán toàn bộ khoản vay.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

+ **Ông V:** Xác nhận việc thế chấp nhà đất cho TECHCONVINA; Hiện ông đang có phương án đề nghị Ngân hàng cho ông được rút tài sản. Tuy nhiên ngân hàng chưa duyệt phương án ông đưa ra. Ông đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật và bảo vệ quyền lợi cho ông và gia đình.

+ **Ông T:** Ông đã nộp cho Ngân hàng 1.020.000.000 đồng có chứng từ để rút tài sản theo phương án đã được Ngân hàng chấp thuận ngoài ra còn 105.000.000 đồng ông đã nộp nhưng không lưu chứng từ hoặc tin nhắn, nhân viên của MB đã báo cho ông ngày nộp nhưng ông lại quên. Ông đề nghị MB xem xét số tiền của ông đã nộp và giữ nguyên phương án đã duyệt cho ông, để ông nộp tiếp và rút tài sản thế chấp ra.

+ **Ông N:** Đề nghị Tòa án xem xét đến quyền lợi của bà Vn tại nhà đất ông V đã thế chấp theo thỏa thuận bằng văn bản lập giữa bà T, bà V và ông Vg. Bà V không có yêu cầu độc lập riêng trong vụ án này.

Nguyên đơn trình bày bổ sung về các phương án mà MB đã thỏa thuận với ông V, ông T: MB vẫn tiếp tục xem xét các phương án các ông đã đưa ra kể cả trong trường hợp Tòa án có bản án. Thời gian giải quyết vụ án đã lâu, phương án thỏa thuận các bên đưa ra vẫn chưa được Hội đồng quản trị MB duyệt nên MB đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

*** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Bắc Từ Liêm phát biểu ý kiến:**

- Việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử: Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định tại Điều 48 của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án; Thụ lý, giải quyết đúng thẩm quyền; Xác định người tham gia tố tụng đầy đủ; Việc cấp tổng đạt các văn bản tố tụng là đúng quy định; Việc giao quyết định xét xử và hồ sơ nghiên cứu đúng quy định; Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm. Tuy nhiên, thời hạn giải quyết đơn khởi kiện và vụ án bị kéo dài.

- Việc chấp hành pháp luật của các đương sự: Nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đúng, bị đơn đã không thực hiện đúng, đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về quyền và nghĩa vụ của mình.

- Về hướng giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của MB; Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của MB về xử lý tài sản thế chấp của Công ty B; Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

XÉT THẤY:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đã được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

1.1. Về thẩm quyền: TECHCONVINA là bị đơn trong vụ án có trụ sở theo đăng ký kinh doanh tại Tổ dân phố số 1, phường X, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội. Tranh chấp giữa MB và TECHCONVINA phát sinh trong hoạt động tín dụng giữa các pháp nhân có đăng ký kinh doanh, vì mục đích lợi nhuận nên vụ việc thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Bắc Từ Liêm theo quy định tại khoản 1 Điều 30, khoản 1 Điều 35 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

1.2. Về sự vắng mặt của người tham gia tố tụng:

- TECHCONVINA, bà Vũ Thị Hồng Vn, bà Trần Thị T, ông Vũ Đình V, bà Đinh Thị Thu H, bà Lê Thị Thu H tại phiên tòa: Các đương sự đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa nên căn cứ Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt họ.

- Công ty B có đơn xin xét xử vắng mặt nên căn cứ Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt Công ty B.

[2]. Về nội dung :

2.1. Xét tính hợp pháp của các hợp đồng được kí giữa MB, TECHCONVINA và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan

- Về Hợp đồng hạn mức tín dụng số 398.13.011.314816.TD và Văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng số 398.13.011.314816.TD/PL01 ngày 11/7/2013; Các phụ lục 02, 03, 04, 05, Hợp đồng hạn mức tín dụng kiêm nhận nợ số 1115.011.314816.TD ngày 15/1/2015

được ký kết giữa Ngân hàng và TECHCONVINA; các Khế ước nhận nợ trong Hợp đồng tín dụng số 398.13.011.314816.TD, bao gồm: Khế ước nhận nợ số LD1422700564 ngày 15/8/2014; Khế ước nhận nợ số LD1410400283 ngày 14/4/2014; Khế ước nhận nợ số LD1409800781, số LD1409800758, số LD1409800755, số LD1409800751 ngày 08/4/2014; Khế ước nhận nợ số LD1409700284 ngày 07/4/2014; Khế ước nhận nợ số LD1409400694, số LD1409400687, số LD1409400681, số LD1409400656, số LD1409400600 ngày 04/4/2014; Khế ước nhận nợ số LD1402700431, số LD1402700110, số LD140270009 ngày 27/01/2014; Khế ước nhận nợ số LD1402500913, số LD1402500912, số LD1402500909, số LD1402500900, số LD1402500899 ngày 25/01/2014; Khế ước nhận nợ số LD1401600180 ngày 16/01/2014; Khế ước nhận nợ số LD1335200201 ngày 18/12/2013; Khế ước nhận nợ số LD1335400649 ngày 20/12/2013; Khế ước nhận nợ số LD1335700222 ngày 23/12/2013; Khế ước nhận nợ số LD1336000750, số LD1336000759, số LD1336000769, số LD1336000828 ngày 26/12/2013; Khế ước nhận nợ số LD1336100401, số LD1336100411, số LD1336100627 ngày 27/12/2013; Khế ước nhận nợ số LD1319200542 ngày 11/7/2013; Khế ước nhận nợ số LD1320000595 ngày 19/7/2013; Khế ước nhận nợ số LD1322700485 ngày 15/8/2013. Khế ước nhận nợ kèm theo Hợp đồng tín dụng kiêm nhận nợ số 1115.011.314816.TD là Khế ước số LD 1501500001 ngày 15/01/2015 thì Tổng số tiền TECHCONVINA còn nợ MB bao gồm: Nợ gốc là 15.717.949.066 đồng, nợ lãi trong hạn là 1.886.989.165 đồng và lãi quá hạn là 26.123.194.995 đồng; Tổng cộng: 43.728.133.226 đồng.

Hợp đồng thế chấp tài sản số 191.13.314816.BD ngày 18/4/2013 và Cam kết hợp tác quản lý tài sản ba bên giữa Công ty TNHH Xây dựng – Kinh doanh nhà B, TECHCONVINA và MB CN Mỹ Đình. Hợp đồng thế chấp số 1044.2010/HĐTC quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD và được ký sửa đổi bổ sung ngày 27/7/2011 theo phụ lục thế chấp số 6473.2011/PLHĐ, quyền số 08TP/CC-SCC/HĐGD giữa Ông Vũ Đình V, bà Đình Thị Thu H với MB Mỹ Đình tại Văn phòng công chứng G. Hợp đồng thế chấp số 111804/HĐTC quyền số 18/HĐTC ngày 18/6/2011 giữa Ông Dương Nguyên T, bà Lê Thị Thu H với MB Mỹ Đình tại Văn phòng công chứng Việt – Thành phố Hà Nội

Các hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ, Hợp đồng thế chấp nêu trên được ký kết giữa Ngân hàng, TECHCONVINA, Công ty Bách Giang, Vũ Đình V, bà Đình Thị Thu H, ông Dương Nguyên T, bà Lê Thị Thu H là các cá nhân, pháp nhân có đủ năng lực pháp luật, năng lực hành vi dân sự, việc ký kết hợp đồng thực hiện theo đúng quy định của pháp luật nên các hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp nêu trên là hợp pháp.

2.2. Về yêu cầu thanh toán nợ gốc của MB với TECHCONVINA:

- Theo Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ nêu trên, TECHCONVINA vay của Ngân hàng số tiền nợ gốc là 59.684.715.594 đồng, theo bảng kê chi tiết thanh toán hợp đồng, bị đơn đã trả được nợ gốc là 42.938.766.528 đồng, nợ lãi là 3.837.519.543 đồng còn nợ tiền gốc là 15.717.949.066 đồng. Xét thấy, TECHCONVINA đã vi phạm nghĩa

vụ trả nợ đối với Ngân hàng từ ngày 15/5/2015, Ngân hàng đã nhiều lần làm việc với TECHCONVINA đề nghị công ty thanh toán khoản nợ nhưng công ty không thực hiện. Công ty đã vi phạm thỏa thuận về nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng tín dụng và vi phạm thỏa thuận thanh toán tại khế ước nhận nợ. Do vậy, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu công ty thanh toán số nợ gốc là 15.717.949.066 đồng là có căn cứ, cần chấp nhận.

2.2. Về yêu cầu thanh toán tiền lãi.

Ngân hàng yêu cầu Công ty thanh toán số tiền lãi tạm tính đến ngày 19/10/2022 gồm: lãi trong hạn là 1.886.989.165 đồng và lãi quá hạn là 26.123.194.995 đồng. Xét thấy, thỏa thuận về mức lãi suất áp dụng và lãi suất quá hạn giữa các bên theo hợp đồng tín dụng và các khế ước nhận nợ nêu trên là phù hợp với quy định của pháp luật.

Ngày 15/5/2015, Công ty vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc theo Hợp đồng tín dụng đã ký nêu trên nên Ngân hàng chuyển toàn bộ số nợ sang nợ quá hạn là có căn cứ. Theo đó số tiền lãi theo được tính đến ngày xét xử gồm: nợ lãi trong hạn là 1.886.989.165 đồng và lãi quá hạn là 26.123.194.995 đồng. Như vậy, có căn cứ chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng buộc Công ty thanh toán tiền lãi của các hợp đồng tín dụng nêu trên đã kí kết giữa hai bên.

2.3. Về yêu cầu thực hiện nghĩa vụ thế chấp tài sản

Theo hợp đồng thế chấp giữa các bên, tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty tại Ngân hàng MB gồm: Quyền sử dụng đất và nhà ở thửa đất số 17B tờ bản đồ số 6G-I-43 diện tích 60 m², tại địa chỉ Tổ dân phố số 3, phường L, quận Mỹ Đình; GCN quyền sử dụng đất số 10109392559, hồ sơ gốc số 1294.2003.QĐUB do UBND quận Đống Đa cấp ngày 11/8/2003 cho ông Vũ Đình V, bà Đình Thị Thu H; Quyền sở hữu căn hộ theo GCN quyền sử dụng đất số AN 213523, sổ vào sổ cấp GCN quyền sử dụng đất: H0748; Số QĐ: 2326/QĐ-UBND do UBND huyện Từ Liêm cấp ngày 13/6/2008 cho ông Dương Nguyên T, bà Lê Thị Thu H. Việc thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục được pháp luật quy định nên việc thế chấp này là hợp pháp.

Do đó có căn cứ chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng về việc có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự phát mại tài sản thế chấp trong trường hợp Công ty không thực hiện được nghĩa vụ thanh toán theo Bản án của Tòa án. Theo đó:

- Đối với quyền sử dụng đất và nhà ở thửa đất số 17B tờ bản đồ số 6G-I-43 diện tích 60 m², tại địa chỉ Tổ dân phố số 3, phường L, ; GCN quyền sử dụng đất số 10109392559, hồ sơ gốc số 1294.2003.QĐUB do UBND quận Đống Đa cấp ngày 11/8/2003 cho ông Vũ Đình V, bà Đình Thị Thu H đảm bảo cho dư nợ vay tối đa là 3.311.616.000 đồng (Bao gồm nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn theo hợp đồng tín dụng đã kí kết giữa MB và Công ty TECHCONVINA).

- Đối với Quyền sở hữu căn hộ theo GCN quyền sử dụng đất số AN 213523, sổ vào sổ cấp GCN quyền sử dụng đất: H0748; Số QĐ: 2326/QĐ-UBND do UBND huyện Từ Liêm cấp ngày 13/6/2008 cho ông Dương Nguyên T, bà Lê Thị Thu H đảm bảo cho dư

nợ vay tối đa là 2.100.000.000 đồng (Trong đó ông T, bà H đã trả cho MB số tiền nợ gốc là 1.020.000.000 đồng theo phương án thỏa thuận giữa hai bên tại Thông báo về việc nộp tiền giải chấp tài sản tới ông T, bà H). Giá trị đảm bảo còn lại của tài sản là 975.000.000 đồng (Bao gồm nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn theo hợp đồng tín dụng đã ký kết giữa MB và Công ty TECHCONVINA).

2.4. Tại phiên tòa, Ngân hàng rút yêu cầu khởi kiện xử lý tài sản bảo đảm là quyền và lợi ích của TECHCONVINA phát sinh từ hợp đồng hợp tác đầu tư số 12/2010/HTĐT/BG-TCVN ngày 08/02/2010 giữa TECHCONVINA và Công ty TNHH Xây dựng – Kinh doanh nhà B và yêu cầu thanh toán 8.439.217.992 đồng nợ lãi theo các khế ước chỉ còn nợ lãi, không còn khoản nợ gốc. Xét yêu cầu này của Ngân hàng là có căn cứ, cần chấp nhận và đình chỉ yêu cầu khởi kiện này.

2.5. Về các yêu cầu khác của Ngân hàng:

Ngân hàng đề nghị: Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán, xử lý tài sản bảo đảm nêu trên được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của Công ty đối với Ngân hàng. Trường hợp số tiền thu được từ bán, xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì Công ty vẫn phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ gốc, lãi cho Ngân hàng đến khi trả hết khoản nợ phát sinh từ các hợp đồng tín dụng được ký kết giữa các bên nêu trên. Vấn đề này đã được các bên được thỏa thuận tại các hợp đồng tín dụng và có căn cứ nên cần chấp nhận.

2.6. Về án phí:

Theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội thì yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng được chấp nhận nên Ngân hàng được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp. Công ty phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền phải thanh toán cho Ngân hàng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các điều 256, 342, 715, 721 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 306 của Luật Thương mại; Khoản 2 Điều 227; Điều 147; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Các Điều 91, 95, 98 Luật Các tổ chức tín dụng; Luật Phí và Lệ phí năm 2015; 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

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của MB đối với TECHCONVINA
2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của MB xử lý tài sản bảo đảm là: Quyền và lợi ích của TECHCONVINA phát sinh từ hợp đồng hợp tác đầu tư số 12/2010/HTĐT/BG-TCVN ngày 08/02/2010 giữa TECHCONVINA và Công ty B (Theo Hợp đồng thế chấp

tài sản số 191.13.314816.BD ngày 18/4/2013 và Cam kết hợp tác quản lý tài sản ba bên giữa Công ty B, TECHCONVINA và MB.

2. Buộc TECHCONVINA phải trả cho MB tổng số tiền nợ gốc và lãi đến ngày 19/10/2022 gồm: Nợ gốc là 15.717.949.075 đồng, nợ lãi trong hạn là 1.886.989.165 đồng và lãi quá hạn là 26.123.194.995 đồng; Tổng cộng: 43.728.133.226 đồng theo Hợp đồng hạn mức tín dụng số 398.13.011.314816.TD và Văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng số 398.13.011.314816.TD/PL01 ngày 11/7/2013; Hợp đồng hạn mức tín dụng kiêm nhận nợ số 1115.011.314816.TD ngày 15/1/2015 và các Khế ước nhận nợ được ký kết giữa MB đối với TECHCONVINA.

Kể từ ngày xét xử TECHCONVINA không trả số tiền nêu trên cho MB thì còn phải chịu lãi suất trên số nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất hai bên thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ nêu trên đến ngày trả xong nợ gốc.

3. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của MB nếu TECHCONVINA không trả được số tiền nêu trên thì MB có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự phát mại tài sản bảo đảm là:

3.1. Quyền sử dụng đất và nhà ở thửa đất số 17B tờ bản đồ số 6G-I-43 diện tích 60 m², tại địa chỉ Tổ dân phố số 3, phường L, quận Đống Đa; GCN Quyền sử dụng đất số 10109392559, hồ sơ gốc số 1294.2003.QĐUB do UBND quận Đống Đa cấp ngày 11/8/2003 cho ông Vũ Đình V, bà Đình Thị Thu H đảm bảo cho dư nợ vay tối đa là 3.311.616.000 đồng và lãi trong hạn, lãi quá hạn theo hợp đồng tín dụng đã ký kết giữa MB và Công ty TECHCONVINA theo Hợp đồng thế chấp số 1044.2010/HĐTC quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD và được ký sửa đổi bổ sung ngày 27/7/2011 theo phụ lục thế chấp số 6473.2011/PLHĐ, quyền số 08TP/CC-SCC/HĐGD giữa Ông Vũ Đình V, bà Đình Thị Thu H với MB tại Văn phòng công chứng G.

3.2. Quyền sở hữu căn hộ theo GCN quyền sử dụng đất và sở hữu nhà số AN 213523, vào sổ cấp GCN quyền sử dụng đất số: H0748; Số QĐ: 2326/QĐ-UBND do UBND huyện Từ Liêm cấp ngày 13/6/2008 cho ông Dương Nguyên T, bà Lê Thị Thu H đảm bảo cho dư nợ vay tối đa 2.100.000.000 đồng và lãi trong hạn, lãi quá hạn theo hợp đồng tín dụng đã ký kết giữa MB và Công ty TECHCONVINA theo Hợp đồng thế chấp số 111804/HĐTC quyền số 18/HĐTC ngày 18/6/2011 giữa Ông Dương Nguyên T, bà Lê Thị Thu H với MB tại Văn phòng công chứng V, thành phố Hà Nội (Được trừ đi số nợ gốc ông T, bà H đã nộp theo Thông báo về việc điều chỉnh phương án xử lý nợ đối với TECHCONVINA của MB là 1.020.000.000 đồng).

4. Nếu số tiền thu được từ việc bán tài sản đảm bảo nêu trên không đủ để thanh toán khoản nợ, TECHCONVINA phải có nghĩa vụ trả nốt số tiền còn thiếu cho MB.

5. TECHCONVINA phải chịu 151.728.000 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Hoàn trả cho MB số tiền 58.200.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai số 03608 ngày 09/6/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bắc Từ Liêm.

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

7. Án xử công khai, sơ thẩm. Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được tổng đạt hợp lệ bản án.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- TAND TP. Hà Nội;
- VKSND TP. Hà Nội;
- VKSND Q.Bắc Từ Liêm;
- CCTHADS Q.Bắc Từ Liêm;
- Lưu văn thư, hồ sơ.

**TM HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Thị Thanh Loan