

**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: **185/2023/DS-ST**

Ngày: 29/8/2023.

(V/v: Tranh chấp hợp đồng
Thế chấp).

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN BA ĐÌNH, THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Hoàng Đình Trung

- *Các Hội thẩm nhân dân:*

1/ Ông Phùng Ngọc Toàn

2/ Bà Bùi Thị Hạnh

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Đồng Minh Hoàn – Thư ký Tòa án nhân dân quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Ba Đình, thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa:* Bà Phạm Huyền Trang - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Ba Đình, thành phố Hà Nội; Xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự sơ thẩm thụ lý số 91/2023/TLST-DS ngày 30/5/2022 theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 292/2023/QĐXXST ngày 04/8/2023 giữa:

1. Nguyên đơn: Bà Vũ Thị Như Q sinh năm 1998;

Trú tại: Ô số 16 Lô TT 06A Khu đô thị T, phường H, quận H, thành phố Hà Nội;

Do ông Vũ Văn K sinh năm 1972 làm đại diện theo Biên bản ghi nhận ủy quyền do Tòa án nhân dân quận Ba Đình, thành phố Hà Nội lập ngày 31/5/2023; (Ông K có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Bà Quỳnh: Luật sư Phạm Thành L – Đoàn luật sư thành phố Hà Nội. (Luật sư L có mặt).

2. Bị đơn: Ngân hàng N;

Trụ sở: Số 02 phố L, phường T, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.

Do Ông Phạm Văn V làm đại diện theo giấy ủy quyền 505/UQ-NHNo.MĐ-PC ngày 06/6/2023 của ông Nguyễn Quang H – Giám đốc Ngân hàng N – Chi nhánh Miền đông trên cơ sở Quyết định ủy quyền số 2665/QĐ-NHNo-PC ngày 01/12/2022 của Tổng giám đốc Ngân hàng N. (Ông V Có mặt).

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Công ty TNHH P;

Trụ sở: 66/23 phố N, phường L, quận 9, thành phố Hồ Chí Minh.

Do ông Vũ Văn K – Tổng giám đốc là người đại diện của pháp luật của Công ty TNHH P làm đại diện. (Ông Kiên có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn là Bà Vũ Thị Như Q sinh năm 1998 do Ông Vũ Văn K làm đại diện có ý kiến:

Đề nghị Tòa án nhân dân quận Ba Đình, thành phố Hà Nội tuyên: Ngay sau khi Bà Vũ Thị Như Q sinh năm 1998 thanh toán số tiền nợ gốc 200.000.000 đồng và khoản tiền lãi của số nợ gốc 200.000.000 đồng thì Ngân hàng N phải có nghĩa vụ làm thủ tục giải chấp và trả lại bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 415304 số vào sổ cấp GCN: 01249 QSD Đ/LTM do UBND Q9, TPHCM cấp ngày 01/8/2002. Cập nhật thay đổi ngày 05/9/2005,

11/12/2007, 24/02/2017, và ngày 12/4/2019 cho Bà Vũ Thị Như Q sinh năm 1998;

Căn cứ lý do chứng minh cho yêu cầu khởi kiện:

Ngày 05/6/2019, Tại Văn phòng công chứng Hoàng Xuân Hoan, Bên nhận thế chấp: (Bên A) Ngân hàng N – Chi nhánh Miền Đông do ông Nguyễn Quang H – Giám đốc làm đại diện và Bên Thế chấp (Bên B): Bà Vũ Thị Như Q sinh năm 1998; Bên được cấp tín dụng (Bên C): Công ty TNHH P do Ông Phan Xuân A – Giám đốc làm đại diện cùng nhau ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1904-LCL-201900233/HĐTC với nội dung: Các bên cùng nhau thỏa thuận ký kết hợp đồng thế chấp tài sản với các nội dung sau:

Điều 1: Tài sản thế chấp:

Quyền sử dụng đất cụ thể như sau: Thửa đất số 1029 tờ bản đồ số 11, Địa chỉ: Phường L, quận 9, thành phố Hồ Chí Minh; Diện tích: 1.440 m²; Mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm; thời hạn sử dụng: 28/5/2069;

Tài sản gắn liền với đất: không.

Các loại giấy tờ chứng minh quyền sở hữu tài sản để bảo lãnh của Bên B bao gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 415304 số vào sổ cấp GCN: 01249 QSD Đ/LTM do UBND Q9, TPHCM cấp ngày 01/8/2002. Cập nhật thay đổi ngày 05/9/2005, 11/12/2007, 24/02/2017, và ngày 12/4/2019 cho Bà Vũ Thị Như Q sinh năm 1998; Trích sao sổ trước bạ nhà đất số 7/CCT ngày 09/5/2019.

Giá trị tài sản: Tổng giá trị tài sản là 273.600.000 đồng;

Điều 2: Nghĩa vụ được đảm bảo: Bên B tự nguyện đem tài sản nói trên (Kể cả khoản tiền bảo hiểm cho tài sản đó nếu có) thế chấp cho Bên A để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của Bên C tại các hợp đồng tín dụng được ký kết giữa Bên A và Bên C trong đó số tiền nợ gốc là 200.000.000 đồng;

Điều 5: Giải quyết tranh chấp: Trong quá trình thực hiện hợp đồng này nếu phát sinh tranh chấp, các bên cùng nhau thương lượng giải quyết trên nguyên tắc tôn trọng quyền lợi của nhau; Trong trường hợp không giải quyết được thì một trong các bên có quyền khởi kiện ra tòa án có thẩm quyền theo quy định của pháp luật để yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ngày 16/12/2019, Bên đảm bảo: Bà Vũ Thị Như Q sinh năm 1998 và Bên Ngân hàng N – Chi nhánh Miền Đông cùng nhau ký biên bản xác định lại giá trị tài sản đảm bảo với nội dung: Quyền sử dụng đất cụ thể như sau: Thửa đất số 1029 tờ bản đồ số 11, Địa chỉ: Phường L, quận 9, thành phố Hồ Chí Minh; Diện tích: 1.440 m²; Mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm; thời hạn sử dụng: 28/5/2069;

Tài sản gắn liền với đất: không.

Các loại giấy tờ chứng minh quyền sở hữu tài sản để bảo lãnh của Bên B bao gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 415304 số vào sổ cấp GCN: 01249 QSD Đ/LTM do UBND Q9, TPHCM cấp ngày 01/8/2002. Cập nhật thay đổi ngày 05/9/2005, 11/12/2007, 24/02/2017, và ngày 12/4/2019 cho Bà Vũ Thị Như Q sinh năm 1998; Trích sao sổ trước bạ nhà đất số 7/CCT ngày 09/5/2019.

Tổng giá trị tài sản: 273.000.000 đồng trong đó: Giá trị QSDĐ: 1440 m² x 190.000 đồng/m² = 273.600.000 đồng;

Ngày 16/12/2019, Tại Văn phòng công chứng Hoàng Xuân Hoan, Bên nhận thế chấp: (Bên A) Ngân hàng N – Chi nhánh Miền Đông do ông Nguyễn Quang H – Giám đốc làm đại diện và Bên Thế chấp (Bên B): Bà Vũ Thị Như Q sinh năm 1998; Bên được cấp tín dụng (Bên C): Công ty TNHH P do Ông Vũ Văn K – Giám đốc làm đại diện cùng nhau ký kết hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1904-LCL-201900233/HĐTC.BS01 với nội dung:

Điều 1: Sửa đổi điều 2: về Nghĩa vụ được đảm bảo như sau: 2.1. Bên B tự nguyện đem tài sản nói trên (Kể cả khoản tiền bảo hiểm cho tài sản đó nếu có) thế chấp cho Bên A để đảm

bảo cho một phần nghĩa vụ trả nợ của Bên C tại Hợp đồng tín dụng số 1904-LAV-201900206 ký ngày 24/4/2019 (Bao gồm cả các hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng liên quan) được ký giữa Bên A và Bên C (Bao gồm nợ gốc, lãi trong hạn, lãi phạt quá hạn, các khoản phí và chi phí phát sinh khác liên quan nêu có).

Do Bên vay là Công ty TNHH P không có khả năng thanh toán khoản nợ cho Ngân hàng N – Chi nhánh Miền Đông; Vì vậy ngày 27/3/2023, Bên thế chấp là Bà Vũ Thị Như Q sinh năm 1998 đã làm đơn đề nghị Ngân hàng N – Chi nhánh Miền Đông cho được trả nợ thay cho Công ty TNHH P trong nghĩa vụ đảm bảo là 200.000.000 đồng và khoản tiền lãi của số tiền 200.000.000 đồng theo đúng thỏa thuận tại hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1904-LCL-201900233/HĐTC ký ngày 05/6/2019; Tuy nhiên đến nay Tôi chưa nhận được ý kiến phúc đáp phản hồi của Ngân hàng N – Chi nhánh Miền Đông đối với đề nghị ngày 27/3/2023 của Tôi là Bà Vũ Thị Như Q sinh năm 1998; Để trách phải chịu những khoản lãi phát sinh tiếp theo; Tôi chỉ chịu khoản lãi của số nợ gốc 200.000.000 đồng cho đến ngày tôi làm đơn khởi kiện này.

+ Đối với đề nghị của Ngân hàng N – Chi nhánh Miền Đông về việc đề nghị Tòa án nhân dân quận Ba Đình chuyển hồ sơ vụ án dân sự thụ lý số 91/2023/TLST-DS ngày 30/5/2023 về việc tranh chấp hợp đồng thế chấp đến Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức để giải quyết trong cùng vụ án Kinh doanh thương mại số 151/2021/TLST-KDTM ngày 18/11/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức thì bà Vũ Thị Như Q sinh năm 1998 có ý kiến như sau:

Việc Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức thụ lý vụ án Kinh doanh thương mại số 151/2021/TLST-KDTM ngày 18/11/2021 về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng mà bà Vũ Thị Như Q sinh năm 1998 được xác định là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan thì chỉ khi Tòa án nhân dân quận Ba Đình cho sao chụp tài liệu do Ngân hàng N – Chi nhánh Miền Đông cung cấp cho Tòa án thì bà Vũ Thị Như Q sinh năm 1998 mới biết; Bà chưa nhận được thông báo thụ lý và các thông báo của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức cho Bà; Bà Vũ Thị Như Q sinh năm 1998 chưa bao giờ và không có yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án Kinh doanh thương mại số 151/2021/TLST-KDTM ngày 18/11/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức;

Yêu cầu khởi kiện của Bà Vũ Thị Như Q sinh năm 1998 là độc lập và khác với Yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N – Chi nhánh Miền Đông trong vụ án Kinh doanh thương mại số 151/2021/TLST-KDTM ngày 18/11/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức;

Do đó Bà Vũ Thị Như Q sinh năm 1998 đã lựa chọn khởi kiện bằng một vụ án khác đối với quyền trả nợ thay cho Công ty TNHH P của Bà Thị Như Quỳnh sinh năm 1998 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1904-LCL-201900233/HĐTC ký ngày 05/6/2019, hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1904-LCL-201900233/HĐTC.BS01 ký ngày 16/12/2019; Việc khởi kiện của Bà Vũ Thị Như Q sinh năm 1998 không cản trở việc Phát mại tài sản của Ngân hàng N – Chi nhánh Miền Đông khi Bà Vũ Thị Như Q sinh năm 1998 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thay cho Công ty TNHH P trong nghĩa vụ đảm bảo của tài sản thế chấp của bà Bà Vũ Thị Như Q sinh năm 1998.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Bà Quỳnh: Luật sư Phạm Thành L có ý kiến:

+ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1904-LCL-201900233/HĐTC ký ngày 05/6/2019, hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1904-LCL-201900233/HĐTC.BS01 ký ngày 16/12/2019 phù hợp với các quy định tại Điều 398, Điều 399; Điều 400, Điều 401; Điều 402; Điều 403; Điều 404; Điều 405 của Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị định số 163/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch đảm bảo; Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về Sửa đổi, bổ sung nghị định số 163/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch đảm bảo, vì vậy có hiệu lực thi hành đối với các bên;

+ Tính đến ngày 21/10/2021, Ngân hàng N – Chi nhánh Miền Đông đã giải ngân Công ty TNHH P số tiền 49.000.000.000 đồng gồm: Hợp đồng tín dụng số 1904-LAV-201900200 số tiền là : 20.000.000.000 đồng; Hợp đồng tín dụng số 1904-LAV-201900206 số tiền là 29.000.000.000 đồng; Công ty TNHH P đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng N – Chi nhánh Miền Đông theo Hợp đồng tín dụng số 1904-LAV-201900200 và Hợp Ngân hàng N – Chi nhánh Miền Đông đồng tín dụng số 1904-LAV-201900206, vì vậy đã phát sinh nghĩa vụ đảm bảo của Bà Vũ Thị Như Q sinh năm 1998;

+ Điều 8 của Quy định Giao dịch đảm bảo cấp tín dụng trong hệ thống Ngân hàng N ban hành kèm theo Quyết định số 35/QĐ-HĐTV-HSX ngày 15/01/2014 của Hội đồng thành viên Ngân hàng N có quy định: “ Điều 8: Mức cấp tín dụng tối đa so với giá trị tài sản đảm bảo: 1. Mức cấp tín dụng đối với tài sản cầm cố, thế chấp (Trừ các tài sản quy định tại khoản 2 Điều này): tối đa bằng 75% giá trị tài sản đảm bảo”.

+ Biên bản xác định lại giá trị tài sản đảm bảo ngày 16/12/2019 ký kết giữa Bà Vũ Thị Như Q sinh năm 1998 và Ngân hàng N – Chi nhánh Miền Đông đối với Quyền sử dụng đất đối với Thửa đất số 1029 tờ bản đồ số 11, Địa chỉ: Phường L, quận 9, thành phố Hồ Chí Minh xác định có giá trị là 273.600.000 đồng;

+ Đối chiếu với quy định của Điều 8 của Quy định Giao dịch đảm bảo cấp tín dụng trong hệ thống Ngân hàng N ban hành kèm theo Quyết định số 35/QĐ-HĐTV-HSX ngày 15/01/2014 của Hội đồng thành viên Ngân hàng N thì Quyền sử dụng đất đối với Thửa đất số 1029 tờ bản đồ số 11, Địa chỉ: Phường L, quận 9, thành phố Hồ Chí Minh của bà Vũ Thị Như Q sinh năm 1998 sẽ đảm bảo tối đa cho nghĩa vụ trả nợ của Công ty TNHH P là 273.000.000 đồng x 75% = 205.200.000 đồng nợ gốc;

Yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn Bà Vũ Thị Như Q sinh năm 1998 Ngay sau khi thực hiện nghĩa vụ trả nợ thay cho Công ty TNHH P số tiền 205.200.000 đồng nợ gốc và khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc 205.200.000 đồng thì Ngân hàng N phải có nghĩa vụ làm thủ tục giải chấp và trả lại bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 415304 số vào sổ cấp GCN: 01249 QSD Đ/LTM do UBND Q9, TPHCM cấp ngày 01/8/2002. Cập nhật thay đổi ngày 05/9/2005, 11/12/2007, 24/02/2017, và ngày 12/4/2019 cho Bà Vũ Thị Như Q sinh năm 1998 là đúng với Điều 3.1.6 của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1904-LCL-201900233/HĐTC ký ngày 05/6/2019 (Điều 3: Quyền và nghĩa vụ của các bên: 3.1: Quyền của Bên B: Điều 3.1.6: Nhận lại giấy tờ về tài sản thế chấp khi hoàn thành nghĩa vụ được đảm bảo nêu tại Điều 2 của hợp đồng này hoặc thay thế bằng biện pháp đảm bảo khác) và Điều 327 của Bộ luật dân sự năm 2015 vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn.

Bị đơn: Ngân hàng N do Ông Phạm Văn V làm đại diện có ý kiến:

+ Công nhận vào ngày 23/4/2019, Bên cho vay (Bên A) Ngân hàng N – Chi nhánh Miền Đông do ông Nguyễn Quang H – Giám đốc chi nhánh làm đại diện và Bên Vay (Bên B) Công ty TNHH P do ông Phan Xuân A – giám đốc làm đại diện cùng nhau ký kết hợp đồng tín dụng số 1904-LAV-201900200 với nội dung: Bên A cho bên B vay số tiền cho vay tối đa 20.000.000.000 đồng; Mục đích sử dụng tiền vay: Cho vay đầu tư mua đất xây dựng nhà kho tại thửa đất số 509, tờ bản đồ số 08, địa chỉ xã N, huyện H, TP Hồ chí Minh; Thời hạn cho vay 84 tháng; Điều 6: Bảo đảm tiền vay: Cho vay có tài sản đảm bảo; Hình thức bảo đảm tiền vay: Thế chấp Quyền sử dụng đất ở tọa lạc tại thửa đất số 509, tờ bản đồ số 28 địa chỉ xã N, huyện H, TP Hồ chí Minh; Nghĩa vụ trả nợ của Bên B tại hợp đồng tín dụng này được đảm bảo bằng tài sản theo: Hợp đồng bảo đảm số 1904-LCL-201900151/HĐTC ngày 17/4/2019; Và các hợp đồng bảo đảm tiền vay khác được dẫn chiếu đến hợp đồng tín dụng này.

Ngân hàng N – Chi nhánh Miền Đông đã giải ngân cho Công ty TNHH P số tiền 20.000.000.000 đồng theo ủy nhiệm chi ngày 25/4/2019.

+ Công nhận vào ngày 17/4/2019, Tại Văn phòng công chứng Hoàng Xuân Hoan; Bên nhận thế chấp: (Bên A) Ngân hàng N – Chi nhánh Miền Đông do ông Nguyễn Quang H – Giám đốc làm đại diện và Bên Thế chấp (Bên B): Công ty TNHH P do Ông Phan Xuân A – Giám đốc làm đại diện cùng nhau ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1904-LCL-201900151/HĐTC với nội dung: Các bên cùng nhau thỏa thuận ký kết hợp đồng thế chấp tài sản với các nội dung sau: Điều 1: Tài sản thế chấp: Quyền sử dụng đất ở nông thôn: thửa đất số 509 tờ bản đồ số 08, diện tích 2.413,2 m² địa chỉ: xã N, huyện H, TP Hồ chí Minh; Giá trị tài sản đảm bảo: 50.000.000.000 đồng ; Điều 2: Nghĩa vụ được đảm bảo: Bên B tự nguyện dùng tài sản trên để bảo đảm cho khoản vay của Bên B với số tiền gốc tối đa là : 35.000.000.000 đồng;

+ Công nhận vào ngày 31/5/2019, Ngân hàng N – Chi nhánh Miền Đông do ông Nguyễn Quang H – Giám đốc làm đại diện và Công ty TNHH P do Ông Phan Xuân A – Giám đốc làm đại diện cùng nhau ký Biên bản xác định lại giá trị tài sản đảm bảo với nội dung: Quyền sử dụng đất ở nông thôn: thửa đất số 509 tờ bản đồ số 08, diện tích 2.413,2 m² địa chỉ: xã N, huyện H, TP Hồ chí Minh; Giá trị tài sản đảm bảo: 50.000.000.000 đồng.

+ Công nhận vào ngày 24/4/2019, Bên cho vay (Bên A) Ngân hàng N – Chi nhánh Miền Đông do ông Nguyễn Quang H – Giám đốc chi nhánh làm đại diện và Bên Vay (Bên B) Công ty TNHH P do ông Phan Xuân A – giám đốc làm đại diện cùng nhau ký kết hợp đồng tín dụng số 1904-LAV-201900206 với nội dung: Bên A cho bên B vay số tiền cho vay tối đa 15.000.000.000 đồng; Mục đích sử dụng tiền vay: Bổ sung vốn kinh doanh; Thời hạn cho vay 12 tháng; Điều 6: Bảo đảm tiền vay: Cho vay có tài sản đảm bảo; Hình thức bảo đảm tiền vay: Thế chấp Quyền sử dụng đất ở tọa lạc tại thửa đất số 509, tờ bản đồ số 28 địa chỉ xã N, huyện H, TP Hồ chí Minh; Nghĩa vụ trả nợ của Bên B tại hợp đồng tín dụng này được đảm bảo bằng tài sản theo: Hợp đồng bảo đảm số 1904-LCL-201900151/HĐTC ngày 17/4/2019; Và các hợp đồng bảo đảm tiền vay khác được dẫn chiếu đến hợp đồng tín dụng này.

+ Công nhận vào ngày 31/5/2019, Bên cho vay (Bên A) Ngân hàng N – Chi nhánh Miền Đông do ông Nguyễn Quang H – Giám đốc chi nhánh làm đại diện và Bên Vay (Bên B) Công ty TNHH P do ông Phan Xuân A – giám đốc làm đại diện cùng nhau ký kết Hợp đồng sửa đổi, bổ sung cho hợp đồng tín dụng số 1904-LAV-201900206/SĐBS.01 với nội dung: Điều 1: Sửa đổi điểm 2.1.1: Hạn mức tín dụng: 29.000.000.000 đồng; Điều 2: Sửa đổi khoản 6.1: Về đảm bảo tiền vay: Áp dụng bảo đảm tiền vay: Cho vay có tài sản đảm bảo 24.000.000.000 đồng; Cho vay không có tài sản đảm bảo là 5.000.000.000 đồng;

Ngày 06/6/2019, Bên cho vay (Bên A) Ngân hàng N – Chi nhánh Miền Đông do ông Nguyễn Quang H – Giám đốc chi nhánh làm đại diện và Bên Vay (Bên B) Công ty TNHH P do ông Phan Xuân A – giám đốc làm đại diện cùng nhau ký kết Hợp đồng sửa đổi, bổ sung cho hợp đồng tín dụng số 1904-LAV-201900206/SĐBS.02 với nội dung: Điều 2: Sửa đổi bổ sung khoản 6.2 và khoản 6.3 như sau:

6.2. Hình thức đảm bảo tiền vay: Thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (Nếu có) thửa đất số 509 tờ bản đồ số 08 địa chỉ: xã N, huyện H, TP Hồ chí Minh; Thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (Nếu có) thửa đất số 1029 tờ bản đồ số 11, Địa chỉ: Phường L, quận 9, thành phố Hồ Chí Minh;

6.3. Nghĩa vụ của khách hàng theo hợp đồng tín dụng số 1904-LAV-201900206 ngày 24/4/2019 và các Hợp đồng sửa đổi, bổ sung (Nếu có) được đảm bảo bằng các biện pháp đảm bảo và hoặc Hợp đồng đảm bảo sau: Hợp đồng thế chấp số 1904-LCL-201900151/HĐTC ngày 17/4/2019; Hợp đồng thế chấp số 1904-LCL-201900233/HĐTC ngày 05/6/2019.

+ Ngày 22/7/2019, Bên cho vay (Bên A) Ngân hàng N – Chi nhánh Miền Đông do ông Nguyễn Quang H – Giám đốc chi nhánh làm đại diện và Bên Vay (Bên B) Công ty TNHH P do ông Phan Xuân A – giám đốc làm đại diện cùng nhau ký kết Hợp đồng sửa đổi, bổ sung

cho hợp đồng tín dụng số 1904-LAV-201900206/SĐBS.03 với nội dung: Điều 1: Sửa đổi điểm 2.1.1: Hạn mức tín dụng: 29.000.000.000 đồng; Điều 2: Sửa đổi khoản 6.1: Về đảm bảo tiền vay: Áp dụng bảo đảm tiền vay: Cho vay có tài sản đảm bảo 17.500.000.000 đồng; Cho vay không có tài sản đảm bảo là 11.500.000.000 đồng;

+ Ngày 05/8/2019, Bên cho vay (Bên A) Ngân hàng N – Chi nhánh Miền Đông do ông Nguyễn Quang H – Giám đốc chi nhánh làm đại diện và Bên Vay (Bên B) Công ty TNHH P do ông Phan Xuân A – giám đốc làm đại diện cùng nhau ký kết Hợp đồng sửa đổi, bổ sung cho hợp đồng tín dụng số 1904-LAV-201900206/SĐBS.04 với nội dung: Điều 1: Sửa đổi tại điểm 2.4.1, khoản 2.4 Điều 2 của Hợp đồng tín dụng về Hình thức cấp tín dụng: 2.4.1 Cho vay: Phương thức cho vay: Cho vay theo hạn mức; Thời hạn cho vay: 12 tháng; Thời hạn cho vay của mỗi khoản nợ tối đa là 12 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn vay.

+ Ngày 31/5/2019, Tại Văn phòng công chứng Hoàng Xuân Hoan; Bên nhận thế chấp: (Bên A) Ngân hàng N – Chi nhánh Miền Đông do ông Nguyễn Quang H – Giám đốc làm đại diện và Bên Thế chấp (Bên B): Công ty TNHH P do Ông Phan Xuân A – Giám đốc làm đại diện cùng nhau ký kết Hợp đồng sửa đổi bổ sung cho hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1904-LCL-201900151/HĐTC số công chứng 06158, quyển số 05 TP/CC-SCC/HĐGD với nội dung: Sửa đổi Điều 2: Nghĩa vụ được đảm bảo: Nghĩa vụ được đảm bảo: Bên B tự nguyện dùng tài sản trên để bảo đảm cho khoản vay của Bên B với số tiền gốc tối đa là 37.500.000.000 đồng;

Ngày 05/6/2019, Tại Văn phòng công chứng Hoàng Xuân Hoan, Bên nhận thế chấp: (Bên A) Ngân hàng N – Chi nhánh Miền Đông do ông Nguyễn Quang H – Giám đốc làm đại diện và Bên Thế chấp (Bên B): Bà Vũ Thị Như Q sinh năm 1998; Bên được cấp tín dụng (Bên C): Công ty TNHH P do Ông Phan Xuân A – Giám đốc làm đại diện cùng nhau ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1904-LCL-201900233/HĐTC với nội dung: Các bên cùng nhau thỏa thuận ký kết hợp đồng thế chấp tài sản với các nội dung sau: Điều 1: Tài sản thế chấp: Quyền sử dụng đất cụ thể như sau: Thửa đất số 1029 tờ bản đồ số 11, Địa chỉ: Phường L, quận 9, thành phố Hồ Chí Minh; Diện tích: 1.440 m²; Mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm; thời hạn sử dụng: 28/5/2069; Tài sản gắn liền với đất: không. Các loại giấy tờ chứng minh quyền sở hữu tài sản để bảo lãnh của Bên B bao gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 415304 số vào sổ cấp GCN: 01249 QSD Đ/LTM do UBND Q9, TPHCM cấp ngày 01/8/2002. Cập nhật thay đổi ngày 05/9/2005, 11/12/2007, 24/02/2017, và ngày 12/4/2019 cho Bà Vũ Thị Như Q sinh năm 1996; Trích sao sổ trước bạ nhà đất số 7/CCt ngày 09/5/2019. Giá trị tài sản: Tổng giá trị tài sản là 273.600.000 đồng;

Điều 2: Nghĩa vụ được đảm bảo: Bên B tự nguyện đem tài sản nói trên (Kể cả khoản tiền bảo hiểm cho tài sản đó nếu có) thế chấp cho Bên A để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của Bên C tại các hợp đồng tín dụng được ký kết giữa Bên A và Bên C trong đó số tiền nợ gốc là 200.000.000 đồng;

Điều 5: Giải quyết tranh chấp: Trong quá trình thực hiện hợp đồng này nếu phát sinh tranh chấp, các bên cùng nhau thương lượng giải quyết trên nguyên tắc tôn trọng quyền lợi của nhau; Trong trường hợp không giải quyết được thì một trong các bên có quyền khởi kiện ra tòa án có thẩm quyền theo quy định của pháp luật để yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật;

Ngày 16/12/2019, Bên đảm bảo: Bà Vũ Thị Như Q sinh năm 1998 và Bên Ngân hàng N – Chi nhánh Miền Đông cùng nhau ký biên bản xác định lại giá trị tài sản đảm bảo với nội dung: Quyền sử dụng đất cụ thể như sau: Thửa đất số 1029 tờ bản đồ số 11, Địa chỉ: Phường L, quận 9, thành phố Hồ Chí Minh; Diện tích: 1.440 m²; Mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm; thời hạn sử dụng: 28/5/2069; Tài sản gắn liền với đất: không. Các loại giấy tờ chứng minh quyền sở hữu tài sản để bảo lãnh của Bên B bao gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 415304 số vào sổ cấp GCN: 01249 QSD Đ/LTM do UBND Q9, TPHCM cấp ngày

01/8/2002. Cập nhật thay đổi ngày 05/9/2005, 11/12/2007, 24/02/2017, và ngày 12/4/2019 cho Bà Vũ Thị Như Q sinh năm 1998; Trích sao sổ trước bạ nhà đất số 7/CCT ngày 09/5/2019. Tổng giá trị tài sản: 273.000.000 đồng trong đó: Giá trị QSDĐ: 1440 m² x 190.000 đồng/m² = 273.600.000 đồng; Giá trị quyền sử dụng đất căn cứ theo giá công bố của UBND Tp Hồ Chí Minh ban hành.

+ Ngày 16/12/2019, Tại Văn phòng công chứng Hoàng Xuân Hoan, Bên nhận thế chấp: (Bên A) Ngân hàng N – Chi nhánh Miền Đông do ông Nguyễn Quang H – Giám đốc làm đại diện và Bên Thế chấp (Bên B): Bà Vũ Thị Như Q sinh năm 1998; Bên được cấp tín dụng (Bên C): Công ty TNHH P do Ông Vũ Văn K – Giám đốc làm đại diện cùng nhau ký kết hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1904-LCL-201900233/HĐTC.BS01 với nội dung: Điều 1: Sửa đổi điều 2: về Nghĩa vụ được đảm bảo như sau: 2.1. Bên B tự nguyện đem tài sản nói trên (Kể cả khoản tiền bảo hiểm cho tài sản đó nếu có) thế chấp cho Bên A để đảm bảo cho một phần nghĩa vụ trả nợ của Bên C tại Hợp đồng tín dụng số 1904-LAV-201900206 ký ngày 24/4/2019 (Bao gồm cả các hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng liên quan) được ký giữa Bên A và Bên C (Bao gồm nợ gốc, lãi trong hạn, lãi phạt quá hạn, các khoản phí và chi phí phát sinh khác liên quan nếu có);

Tính đến ngày 21/10/2021, Ngân hàng N – Chi nhánh Miền Đông đã giải ngân Công ty TNHH P số tiền 49.000.000.000 đồng gồm: Hợp đồng tín dụng số 1904-LAV-201900200 số tiền là 20.000.000.000 đồng; Hợp đồng tín dụng số 1904-LAV-201900206 số tiền là: 29.000.000.000 đồng;

Với Yêu cầu khởi kiện của Vũ Thị Như Q: Bị đơn có ý kiến như sau:

+ Bà Vũ Thị Như Q có đề nghị xin nộp số tiền 200.000.000 đồng và khoản tiền lãi của 200.000.000 đồng, tuy nhiên bà Quỳnh chưa nộp tiền cho Ngân hàng; Nếu bà Quỳnh nộp tiền, Ngân hàng sẵn sàng nhận và giải quyết theo quy định của pháp luật.

+ Hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1904-LCL-201900233/HĐTC.BS01 với nội dung: Điều 1: Sửa đổi điều 2: về Nghĩa vụ được đảm bảo như sau: 2.1. Bên B tự nguyện đem tài sản nói trên (Kể cả khoản tiền bảo hiểm cho tài sản đó nếu có) thế chấp cho Bên A để đảm bảo cho một phần nghĩa vụ trả nợ của Bên C tại Hợp đồng tín dụng số 1904-LAV-201900206 ký ngày 24/4/2019 (Bao gồm cả các hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng liên quan) được ký giữa Bên A và Bên C (Bao gồm nợ gốc, lãi trong hạn, lãi phạt quá hạn, các khoản phí và chi phí phát sinh khác liên quan nếu có); Như vậy bảo đảm cho một phần của số tiền 29.000.000.000 đồng chính là đảm bảo cho Toàn bộ số tiền 29.000.000 đồng;

+ Ngày 18/11/2021, Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức đã thụ lý vụ án Kinh doanh thương mại số 151/2021/TLST-KDTM theo đơn khởi kiện của Ngân hàng N – Chi nhánh Miền Đông đối với Công ty TNHH P với yêu cầu khởi kiện:

Tuyên buộc Công ty TNHH P phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng N số tiền nợ gốc, lãi của Hợp đồng tín dụng số 1904-LAV-201900200 ngày 23/4/2019; Hợp đồng tín dụng số 1904-LAV-201900206 ngày 24/4/2019 và các phụ lục của 02 hợp đồng nêu trên tín đến ngày 21/10/2021 là 56.943.449.658 đồng và khoản tiền lãi phát sinh từ ngày 22/10/2021 cho đến ngày Công ty TNHH P thanh toán hết nợ cho Ngân hàng theo hợp đồng tín dụng này.

Trường hợp Công ty TNHH P không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ ngày sau khi bản án/ Quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật thì Ngân hàng N thông qua Ngân hàng N chi nhánh Miền Đông có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản đảm bảo cho khoản vay của Hợp đồng tín dụng số 1904-LAV-201900200 ngày 23/4/2019; Hợp đồng tín dụng số 1904-LAV-201900206 ngày 24/4/2019 và các phụ lục của 02 hợp đồng này thuộc sở hữu của Công ty TNHH P theo hợp đồng thế chấp tài sản số 1904-LCL-201900151/HĐTC ngày 17/4/2019; Hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp tài

sản số 1904-LCL-201900151/HĐTC.BS01 ngày 31/5/2019; Tài sản của Bà Vũ Thị Như Q theo hợp đồng thế chấp tài sản số 1904-LCL-201900233/HĐTC ngày 05/6/2019; Hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp tài sản số 1904-LCL-201900233/HĐTC.BS01 ngày 16/12/2019 để thu hồi nợ.

Do Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức đã thụ lý vụ án theo đơn khởi kiện của Ngân hàng N – Chi nhánh Miền Đông trong đó có yêu cầu phát mại tài sản của Bà Vũ Thị Như Q; Vì vậy đề nghị Tòa án nhân dân quận Ba Đình, thành phố Hà Nội chuyển vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 91/2023/TLST-DS ngày 30/5/2023 về việc tranh chấp hợp đồng thế chấp đến Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức để vụ việc được giải quyết toàn diện;

+ Xác nhận, Từ khi Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức thụ lý và giải quyết vụ án Kinh doanh thương mại số 151/2021/TLST-KDTM ngày 18/11/2021 cho đến nay, Bà Vũ Thị Như Q chưa làm đơn yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Công ty TNHH P do ông Vũ Văn K sinh năm 1972 làm đại diện có ý kiến:

+ Ngày 23/4/2019, Bên cho vay (Bên A) Ngân hàng N – Chi nhánh Miền Đông do ông Nguyễn Quang H – Giám đốc chi nhánh làm đại diện và Bên Vay (Bên B) Công ty TNHH P do ông Phan Xuân A – giám đốc làm đại diện cùng nhau ký kết hợp đồng tín dụng số 1904-LAV-201900200 với nội dung: Bên A cho bên B vay số tiền cho vay tối đa 20.000.000.000 đồng; Mục đích sử dụng tiền vay: Cho vay đầu tư mua đất xây dựng nhà kho tại thửa đất số 509, tờ bản đồ số 08, địa chỉ xã N, huyện H, TP Hồ chí Minh; Thời hạn cho vay 84 tháng; Điều 6: Bảo đảm tiền vay: Cho vay có tài sản đảm bảo; Hình thức bảo đảm tiền vay: Thế chấp Quyền sử dụng đất ở tọa lạc tại thửa đất số 509, tờ bản đồ số 28 địa chỉ xã N, huyện H, TP Hồ chí Minh; Nghĩa vụ trả nợ của Bên B tại hợp đồng tín dụng này được đảm bảo bằng tài sản theo: Hợp đồng bảo đảm số 1904-LCL-201900151/HĐTC ngày 17/4/2019; Và các hợp đồng bảo đảm tiền vay khác được dẫn chiếu đến hợp đồng tín dụng này.

Ngân hàng N – Chi nhánh Miền Đông đã giải ngân cho Công ty TNHH P số tiền 20.000.000.000 đồng theo ủy nhiệm chi ngày 25/4/2019.

+ Ngày 17/4/2019, Tại Văn phòng công chứng Hoàng Xuân Hoan; Bên nhận thế chấp: (Bên A) Ngân hàng N – Chi nhánh Miền Đông do ông Nguyễn Quang H – Giám đốc làm đại diện và Bên Thế chấp (Bên B): Công ty TNHH P do Ông Phan Xuân A – Giám đốc làm đại diện cùng nhau ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1904-LCL-201900151/HĐTC với nội dung: Các bên cùng nhau thỏa thuận ký kết hợp đồng thế chấp tài sản với các nội dung sau: Điều 1: Tài sản thế chấp: Quyền sử dụng đất ở nông thôn: thửa đất số 509 tờ bản đồ số 08, diện tích 2.413,2 m² địa chỉ: xã N, huyện H, TP Hồ chí Minh; Giá trị tài sản đảm bảo: 50.000.000.000 đồng ; Điều 2: Nghĩa vụ được đảm bảo: Bên B tự nguyện dùng tài sản trên để bảo đảm cho khoản vay của Bên B với số tiền gốc tối đa là : 35.000.000.000 đồng;

+ Ngày 31/5/2019, Ngân hàng N – Chi nhánh Miền Đông do ông Nguyễn Quang H – Giám đốc làm đại diện và Công ty TNHH P do Ông Phan Xuân A – Giám đốc làm đại diện cùng nhau ký Biên bản xác định lại giá trị tài sản đảm bảo với nội dung: Quyền sử dụng đất ở nông thôn: thửa đất số 509 tờ bản đồ số 08, diện tích 2.413,2 m² địa chỉ: xã N, huyện H, TP Hồ chí Minh; Giá trị tài sản đảm bảo: 50.000.000.000 đồng.

+ Ngày 24/4/2019, Bên cho vay (Bên A) Ngân hàng N – Chi nhánh Miền Đông do ông Nguyễn Quang H – Giám đốc chi nhánh làm đại diện và Bên Vay (Bên B) Công ty TNHH P do ông Phan Xuân A – giám đốc làm đại diện cùng nhau ký kết hợp đồng tín dụng số 1904-LAV-201900206 với nội dung: Bên A cho bên B vay số tiền cho vay tối đa 15.000.000.000 đồng; Mục đích sử dụng tiền vay: Bổ sung vốn kinh doanh; Thời hạn cho vay 12 tháng; Điều 6: Bảo đảm tiền vay: Cho vay có tài sản đảm bảo; Hình thức bảo đảm tiền vay: Thế chấp Quyền sử dụng đất ở tọa lạc tại thửa đất số 509, tờ bản đồ số 28 địa chỉ xã N, huyện H, TP Hồ chí Minh; Nghĩa vụ trả nợ của Bên B tại hợp đồng tín dụng này được đảm bảo bằng tài

sản theo: Hợp đồng bảo đảm số 1904-LCL-201900151/HĐTC ngày 17/4/2019; Và các hợp đồng bảo đảm tiền vay khác được dẫn chiếu đến hợp đồng tín dụng này.

+ Ngày 31/5/2019, Bên cho vay (Bên A) Ngân hàng N – Chi nhánh Miền Đông do ông Nguyễn Quang H – Giám đốc chi nhánh làm đại diện và Bên Vay (Bên B) Công ty TNHH P do ông Phan Xuân A – giám đốc làm đại diện cùng nhau ký kết Hợp đồng sửa đổi, bổ sung cho hợp đồng tín dụng số 1904-LAV-201900206/SĐBS.01 với nội dung: Điều 1: Sửa đổi điểm 2.1.1: Hạn mức tín dụng: 29.000.000.000 đồng; Điều 2: Sửa đổi khoản 6.1: Về đảm bảo tiền vay: Áp dụng bảo đảm tiền vay: Cho vay có tài sản đảm bảo 24.000.000.000 đồng; Cho vay không có tài sản đảm bảo : 5.000.000.000 đồng;

Ngày 06/6/2019, Bên cho vay (Bên A) Ngân hàng N – Chi nhánh Miền Đông do ông Nguyễn Quang H – Giám đốc chi nhánh làm đại diện và Bên Vay (Bên B) Công ty TNHH P do ông Phan Xuân A – giám đốc làm đại diện cùng nhau ký kết Hợp đồng sửa đổi, bổ sung cho hợp đồng tín dụng số 1904-LAV-201900206/SĐBS.02 với nội dung: Điều 2: Sửa đổi bổ sung khoản 6.2 và khoản 6.3 như sau:

6.2. Hình thức đảm bảo tiền vay: Thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (Nếu có) thửa đất số 509 tờ bản đồ số 08 địa chỉ: xã N, huyện H, TP Hồ chí Minh; Thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (Nếu có) thửa đất số 1029 tờ bản đồ số 11, Địa chỉ: Phường L, quận 9, thành phố Hồ Chí Minh;

6.3. Nghĩa vụ của khách hàng theo hợp đồng tín dụng số 1904-LAV-201900206 ngày 24/4/2019 và các Hợp đồng sửa đổi, bổ sung (Nếu có) được đảm bảo bằng các biện pháp đảm bảo và hoặc Hợp đồng đảm bảo sau: Hợp đồng thế chấp số 1904-LCL-201900151/HĐTC ngày 17/4/2019; Hợp đồng thế chấp số 1904-LCL-201900233/HĐTC ngày 05/6/2019.

+ Ngày 22/7/2019, Bên cho vay (Bên A) Ngân hàng N – Chi nhánh Miền Đông do ông Nguyễn Quang H – Giám đốc chi nhánh làm đại diện và Bên Vay (Bên B) Công ty TNHH P do ông Phan Xuân A – giám đốc làm đại diện cùng nhau ký kết Hợp đồng sửa đổi, bổ sung cho hợp đồng tín dụng số 1904-LAV-201900206/SĐBS.03 với nội dung: Điều 1: Sửa đổi điểm 2.1.1: Hạn mức tín dụng: 29.000.000.000 đồng; Điều 2: Sửa đổi khoản 6.1: Về đảm bảo tiền vay: Áp dụng bảo đảm tiền vay: Cho vay có tài sản đảm bảo 17.500.000.000 đồng; Cho vay không có tài sản đảm bảo : 11.500.000.000 đồng;

+ Ngày 05/8/2019, Bên cho vay (Bên A) Ngân hàng N – Chi nhánh Miền Đông do ông Nguyễn Quang H – Giám đốc chi nhánh làm đại diện và Bên Vay (Bên B) Công ty TNHH P do ông Phan Xuân A – giám đốc làm đại diện cùng nhau ký kết Hợp đồng sửa đổi, bổ sung cho hợp đồng tín dụng số 1904-LAV-201900206/SĐBS.04 với nội dung: Điều 1: Sửa đổi tại điểm 2.4.1, khoản 2.4 Điều 2 của Hợp đồng tín dụng về Hình thức cấp tín dụng: 2.4.1 Cho vay: Phương thức cho vay: Cho vay theo hạn mức; Thời hạn cho vay: 12 tháng; Thời hạn cho vay của mỗi khoản nợ tối đa là 12 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn vay.

+ Ngày 31/5/2019, Tại Văn phòng công chứng Hoàng Xuân Hoan; Bên nhận thế chấp: (Bên A) Ngân hàng N – Chi nhánh Miền Đông do ông Nguyễn Quang H – Giám đốc làm đại diện và Bên Thế chấp (Bên B): Công ty TNHH P do Ông Phan Xuân A – Giám đốc làm đại diện cùng nhau ký kết Hợp đồng sửa đổi bổ sung cho hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1904-LCL-201900151/HĐTC số công chứng 06158, quyển số 05 TP/CC-SCC/HĐGD với nội dung: Sửa đổi Điều 2: Nghĩa vụ được đảm bảo: Nghĩa vụ được đảm bảo: Bên B tự nguyện dùng tài sản trên để bảo đảm cho khoản vay của Bên B với số tiền gốc tối đa là 37.500.000.000 đồng;

Ngày 05/6/2019, Tại Văn phòng công chứng Hoàng Xuân Hoan, Bên nhận thế chấp: (Bên A) Ngân hàng N – Chi nhánh Miền Đông do ông Nguyễn Quang H – Giám đốc làm đại diện và Bên Thế chấp (Bên B): Bà Vũ Thị Như Q sinh năm 1996; Bên được cấp tín dụng (Bên C): Công ty TNHH P do Ông Phan Xuân A – Giám đốc làm đại diện cùng nhau ký kết hợp đồng

thế chấp quyền sử dụng đất số 1904-LCL-201900233/HĐTC với nội dung: Các bên cùng nhau thỏa thuận ký kết hợp đồng thế chấp tài sản với các nội dung sau: Điều 1: Tài sản thế chấp:

- 1.1. Quyền sử dụng đất cụ thể như sau: Thửa đất số 1029 tờ bản đồ số 11, Địa chỉ: Phường L, quận 9, thành phố Hồ Chí Minh; Diện tích: 1.440 m²; Mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm; thời hạn sử dụng: 28/5/2069;
- 1.2. Tài sản gắn liền với đất: không.
- 1.3. Các loại giấy tờ chứng minh quyền sở hữu tài sản để bảo lãnh của Bên B bao gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 415304 số vào sổ cấp GCN: 01249 QSD Đ/LTM do UBND Q9, TPHCM cấp ngày 01/8/2002. Cập nhật thay đổi ngày 05/9/2005, 11/12/2007, 24/02/2017, và ngày 12/4/2019 cho Bà Vũ Thị Như Q sinh năm 1996; Trích sao sổ trước bạ nhà đất số 7/CCt ngày 09/5/2019.
- 1.4. Giá trị tài sản: Tổng giá trị tài sản là 273.600.000 đồng;

Điều 2: Nghĩa vụ được đảm bảo: Bên B tự nguyện đem tài sản nói trên (Kể cả khoản tiền bảo hiểm cho tài sản đó nếu có) thế chấp cho Bên A để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của Bên C tại các hợp đồng tín dụng được ký kết giữa Bên A và Bên C trong đó số tiền nợ gốc là 200.000.000 đồng;

Điều 5: Giải quyết tranh chấp: Trong quá trình thực hiện hợp đồng này nếu phát sinh tranh chấp, các bên cùng nhau thương lượng giải quyết trên nguyên tắc tôn trọng quyền lợi của nhau; Trong trường hợp không giải quyết được thì một trong các bên có quyền khởi kiện ra tòa án có thẩm quyền theo quy định của pháp luật để yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật;

+ Ngày 16/12/2019, Tại Văn phòng công chứng Hoàng Xuân Hoan, Bên nhận thế chấp: (Bên A) Ngân hàng N – Chi nhánh Miền Đông do ông Nguyễn Quang H – Giám đốc làm đại diện và Bên Thế chấp (Bên B): Bà Vũ Thị Như Q sinh năm 1998; Bên được cấp tín dụng (Bên C): Công ty TNHH P do Ông Vũ Văn K – Giám đốc làm đại diện cùng nhau ký kết hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1904-LCL-201900233/HĐTC.BS01 với nội dung: Điều 1: Sửa đổi điều 2: về Nghĩa vụ được đảm bảo như sau: 2.1. Bên B tự nguyện đem tài sản nói trên (Kể cả khoản tiền bảo hiểm cho tài sản đó nếu có) thế chấp cho Bên A để đảm bảo cho một phần nghĩa vụ trả nợ của Bên C tại Hợp đồng tín dụng số 1904-LAV-201900206 ký ngày 24/4/2019 (Bao gồm cả các hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng liên quan) được ký giữa Bên A và Bên C (Bao gồm nợ gốc, lãi trong hạn, lãi phạt quá hạn, các khoản phí và chi phí phát sinh khác liên quan nếu có)

Tính đến ngày 21/10/2021, Ngân hàng N – Chi nhánh Miền Đông đã giải ngân Công ty TNHH P số tiền 49.000.000.000 đồng gồm: Hợp đồng tín dụng số 1904-LAV-201900200 số tiền là : 20.000.000.000 đồng; Hợp đồng tín dụng số 1904-LAV-201900206 số tiền là : 29.000.000.000 đồng;

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Ba Đình, thành phố Hà Nội có quan điểm:

Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Đơn khởi kiện vụ án Dân sự của Bà Vũ Thị Như Q sinh năm 1998 đối với Ngân hàng N về hợp đồng thế chấp đây là tranh chấp hợp đồng dân sự được quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Vì vậy Tòa án nhân dân quận Ba Đình, thành phố Hà Nội thụ lý và giải quyết là phù hợp với điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Việc thu thập chứng cứ, lấy lời khai của đương sự, việc cấp tổng đạt các giấy tờ cho Viện kiểm sát và những người tham gia tố tụng đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa sơ thẩm, Hội đồng xét xử chấp hành đầy đủ và đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự, các đương sự được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình.

Về đường lối giải quyết vụ án:

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1904-LCL-201900233/HĐTC ký ngày 05/6/2019, hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1904-LCL-201900233/HĐTC.BS01 ký ngày 16/12/2019 phù hợp với các quy định tại Điều 398, Điều 399; Điều 400, Điều 401; Điều 402; Điều 403; Điều 404; Điều 405 của Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị định số 163/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch đảm bảo; Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về Sửa đổi, bổ sung nghị định số 163/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch đảm bảo, vì vậy có hiệu lực thi hành đối với các bên;

+ Tính đến ngày 21/10/2021, Ngân hàng N – Chi nhánh Miền Đông đã giải ngân Công ty TNHH P số tiền 49.000.000.000 đồng gồm: Hợp đồng tín dụng số 1904-LAV-201900200 số tiền là: 20.000.000.000 đồng; Hợp đồng tín dụng số 1904-LAV-201900206 số tiền là: 29.000.000.000 đồng; Công ty TNHH P đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng N – Chi nhánh Miền Đông theo Hợp đồng tín dụng số 1904-LAV-201900200 và Hợp đồng tín dụng số 1904-LAV-201900206, vì vậy sẽ phát sinh nghĩa vụ đảm bảo của Bà Vũ Thị Như Q sinh năm 1998;

+ Điều 8 của Quy định Giao dịch đảm bảo cấp tín dụng trong hệ thống Ngân hàng N ban hành kèm theo Quyết định số 35/QĐ-HĐTV-HSX ngày 15/01/2014 của Hội đồng thành viên Ngân hàng N có quy định: “Điều 8: Mức cấp tín dụng tối đa so với giá trị tài sản đảm bảo: 1. Mức cấp tín dụng đối với tài sản cầm cố, thế chấp (Trừ các tài sản quy định tại khoản 2 Điều này): tối đa bằng 75% giá trị tài sản đảm bảo”.

+ Biên bản xác định lại giá trị tài sản đảm bảo ngày 16/12/2019 ký kết giữa Bà Vũ Thị Như Q sinh năm 1998 và Ngân hàng N – Chi nhánh Miền Đông đối với Quyền sử dụng đất đối với Thửa đất số 1029 tờ bản đồ số 11, Địa chỉ: Phường L, quận 9, thành phố Hồ Chí Minh xác định có giá trị là 273.600.000 đồng;

+ Đối chiếu với quy định của Điều 8 của Quy định Giao dịch đảm bảo cấp tín dụng trong hệ thống Ngân hàng N ban hành kèm theo Quyết định số 35/QĐ-HĐTV-HSX ngày 15/01/2014 của Hội đồng thành viên Ngân hàng N thì Quyền sử dụng đất đối với Thửa đất số 1029 tờ bản đồ số 11, Địa chỉ: Phường L, quận 9, thành phố Hồ Chí Minh của bà Vũ Thị Như Q sinh năm 1998 sẽ đảm bảo tối đa cho nghĩa vụ trả nợ của Công ty TNHH P là $273.600.000 \text{ đồng} \times 75\% = 205.200.000 \text{ đồng}$ nợ gốc;

Yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn Bà Vũ Thị Như Q sinh năm 1998 Ngay sau khi thực hiện nghĩa vụ trả nợ thay cho Công ty TNHH P số tiền 205.200.000 đồng nợ gốc và khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc 205.200.000 đồng thì Ngân hàng N phải có nghĩa vụ làm thủ tục giải chấp và trả lại bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 415304 số vào sổ cấp GCN: 01249 QSD Đ/LTM do UBND Q9, TPHCM cấp ngày 01/8/2002. Cập nhật thay đổi ngày 05/9/2005, 11/12/2007, 24/02/2017, và ngày 12/4/2019 cho Bà Vũ Thị Như Q sinh năm 1998 là đúng với Điều 3.1.6 của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1904-LCL-201900233/HĐTC ký ngày 05/6/2019 (Điều 3: Quyền và nghĩa vụ của các bên: 3.1: Quyền của Bên B: Điều 3.1.6: Nhận lại giấy tờ về tài sản thế chấp khi hoàn thành nghĩa vụ được đảm bảo nêu tại Điều 2 của hợp đồng này hoặc thay thế bằng biện pháp đảm bảo khác) và Điều 327 của Bộ luật dân sự năm 2015 vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn.

Bị đơn phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

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 định:

[1]. Về Tố tụng:

[1.1]. Về thẩm quyền thụ lý và giải quyết: Hội đồng xét xử nhận thấy:

Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Đơn khởi kiện vụ án Dân sự của Bà Vũ Thị Như Q sinh năm 1998 Ngân hàng N đối với Ngân hàng N về hợp đồng thế chấp đây là tranh chấp hợp đồng dân sự được quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Vì vậy Tòa án nhân dân quận Ba Đình, thành phố Hà Nội thụ lý và giải quyết là phù hợp với điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

[2]. Về yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn: Hội đồng xét xử nhận thấy:

Xét yêu cầu khởi kiện của Bà Vũ Thị Như Q sinh năm 1998: Đề nghị Tòa án nhân dân quận Ba Đình, thành phố Hà Nội tuyên: Ngay sau khi Bà Vũ Thị Như Q sinh năm 1998 thanh toán số tiền nợ gốc 200.000.000 đồng và khoản tiền lãi của số nợ gốc 200.000.000 đồng thì Ngân hàng N phải có nghĩa vụ làm thủ tục giải chấp và trả lại bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 415304 số vào sổ cấp GCN: 01249 QSD Đ/LTM do UBND Q9, TPHCM cấp ngày 01/8/2002. Cập nhật thay đổi ngày 05/9/2005, 11/12/2007, 24/02/2017, và ngày 12/4/2019 cho Bà Vũ Thị Như Q sinh năm 1998;

[2.1]. Về quá trình ký kết hợp đồng:

Ngân hàng N - Chi nhánh Miền Đông là đơn vị trực thuộc Ngân hàng N thực hiện các nghiệp vụ nhận tiền gửi, cho vay và cung cấp các dịch vụ Ngân hàng theo Giấy chứng nhận đăng ký hoạt động chi nhánh số 0100686174-060 do Phòng Đăng ký kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 17/3/2008, đăng ký thay đổi lần thứ 3 ngày 15/6/2018.

Ngày 05/6/2019, Tại Văn phòng công chứng Hoàng Xuân Hoan, Bên nhận thế chấp: (Bên A) Ngân hàng N – Chi nhánh Miền Đông do ông Nguyễn Quang H – Giám đốc làm đại diện và Bên Thế chấp (Bên B): Bà Vũ Thị Như Q sinh năm 1998; Bên được cấp tín dụng (Bên C): Công ty TNHH P do Ông Phan Xuân A – Giám đốc làm đại diện cùng nhau ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1904-LCL-201900233/HĐTC với nội dung: Các bên cùng nhau thỏa thuận ký kết hợp đồng thế chấp tài sản với các nội dung sau:

Điều 1: Tài sản thế chấp: Quyền sử dụng đất cụ thể như sau: Thửa đất số 1029 tờ bản đồ số 11, Địa chỉ: Phường L, quận 9, thành phố Hồ Chí Minh; Diện tích: 1.440 m²; Mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm; thời hạn sử dụng: 28/5/2069;

Tài sản gắn liền với đất: không.

Các loại giấy tờ chứng minh quyền sở hữu tài sản để bảo lãnh của Bên B bao gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 415304 số vào sổ cấp GCN: 01249 QSD Đ/LTM do UBND Q9, TPHCM cấp ngày 01/8/2002. Cập nhật thay đổi ngày 05/9/2005, 11/12/2007, 24/02/2017, và ngày 12/4/2019 cho Bà Vũ Thị Như Q sinh năm 1998; Trích sao sổ trước bạ nhà đất số 7/CCT ngày 09/5/2019.

Giá trị tài sản: Tổng giá trị tài sản là 273.600.000 đồng;

Điều 2: Nghĩa vụ được đảm bảo: Bên B tự nguyện đem tài sản nói trên (Kể cả khoản tiền bảo hiểm cho tài sản đó nếu có) thế chấp cho Bên A để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của Bên C tại các hợp đồng tín dụng được ký kết giữa Bên A và Bên C trong đó số tiền nợ gốc là 200.000.000 đồng;

Ngày 16/12/2019, Bên đảm bảo: Bà Vũ Thị Như Q sinh năm 1998 và Bên Ngân hàng N – Chi nhánh Miền Đông cùng nhau ký biên bản xác định lại giá trị tài sản đảm bảo với nội dung: Quyền sử dụng đất cụ thể như sau: Thửa đất số 1029 tờ bản đồ số 11, Địa chỉ: Phường L, quận 9, thành phố Hồ Chí Minh; Diện tích: 1.440 m²; Mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm; thời hạn sử dụng: 28/5/2069; Tài sản gắn liền với đất: không.

Các loại giấy tờ chứng minh quyền sở hữu tài sản để bảo lãnh của Bên B bao gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 415304 số vào sổ cấp GCN: 01249 QSD Đ/LTM do UBND Q9, TPHCM cấp ngày 01/8/2002. Cập nhật thay đổi ngày 05/9/2005, 11/12/2007, 24/02/2017, và ngày 12/4/2019 cho Bà Vũ Thị Như Q sinh năm 1998; Trích sao sổ trước bạ

nhà đất số 7/CCT ngày 09/5/2019. Tổng giá trị tài sản: 273.000.000 đồng trong đó: Giá trị QSDĐ: 1440 m² x 190.000 đồng/m² = 273.000.000 đồng;

Ngày 16/12/2019, Tại Văn phòng công chứng Hoàng Xuân Hoan, Bên nhận thế chấp: (Bên A) Ngân hàng N – Chi nhánh Miền Đông do ông Nguyễn Quang H – Giám đốc làm đại diện và Bên Thế chấp (Bên B): Bà Vũ Thị Như Q sinh năm 1998; Bên được cấp tín dụng (Bên C): Công ty TNHH P do Ông Vũ Văn K – Giám đốc làm đại diện cùng nhau ký kết hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1904-LCL-201900233/HĐTC.BS01 với nội dung:

Điều 1: Sửa đổi điều 2: về Nghĩa vụ được đảm bảo như sau: 2.1. Bên B tự nguyện đem tài sản nói trên (Kể cả khoản tiền bảo hiểm cho tài sản đó nếu có) thế chấp cho Bên A để đảm bảo cho một phần nghĩa vụ trả nợ của Bên C tại Hợp đồng tín dụng số 1904-LAV-201900206 ký ngày 24/4/2019 (Bao gồm cả các hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng liên quan) được ký giữa Bên A và Bên C (Bao gồm nợ gốc, lãi trong hạn, lãi phạt quá hạn, các khoản phí và chi phí phát sinh khác liên quan nếu có).

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1904-LCL-201900233/HĐTC ký ngày 05/6/2019, hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1904-LCL-201900233/HĐTC.BS01 ký ngày 16/12/2019 phù hợp với các quy định tại Điều 398, Điều 399; Điều 400, Điều 401; Điều 402; Điều 403; Điều 404; Điều 405 của Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị định số 163/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch đảm bảo; Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về Sửa đổi, bổ sung nghị định số 163/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch đảm bảo, vì vậy có hiệu lực thi hành đối với các bên;

[2.2]. Về quá trình thực hiện hợp đồng:

Tính đến ngày 21/10/2021, Ngân hàng N – Chi nhánh Miền Đông đã giải ngân Công ty TNHH P số tiền 49.000.000.000 đồng gồm: Hợp đồng tín dụng số 1904-LAV-201900200 số tiền là : 20.000.000.000 đồng; Hợp đồng tín dụng số 1904-LAV-201900206 số tiền là : 29.000.000.000 đồng;

Điều 8 của Quy định Giao dịch đảm bảo cấp tín dụng trong hệ thống Ngân hàng N ban hành kèm theo Quyết định số 35/QĐ-HĐTV-HSX ngày 15/01/2014 của Hội đồng thành viên Ngân hàng N có quy định: “ Điều 8: Mức cấp tín dụng tối đa so với giá trị tài sản đảm bảo: 1. Mức cấp tín dụng đối với tài sản cầm cố, thế chấp (Trừ các tài sản quy định tại khoản 2 Điều này): tối đa bằng 75% giá trị tài sản đảm bảo”.

Biên bản xác định lại giá trị tài sản đảm bảo ngày 16/12/2019 ký kết giữa Bà Vũ Thị Như Q sinh năm 1998 và Ngân hàng N – Chi nhánh Miền Đông đối với Quyền sử dụng đất đối với Thửa đất số 1029 tờ bản đồ số 11, Địa chỉ: Phường L, quận 9, thành phố Hồ Chí Minh xác định có giá trị là 273.600.000 đồng;

Đối chiếu với quy định của Điều 8 của Quy định Giao dịch đảm bảo cấp tín dụng trong hệ thống Ngân hàng N ban hành kèm theo Quyết định số 35/QĐ-HĐTV-HSX ngày 15/01/2014 của Hội đồng thành viên Ngân hàng N thì Quyền sử dụng đất đối với Thửa đất số 1029 tờ bản đồ số 11, Địa chỉ: Phường L, quận 9, thành phố Hồ Chí Minh của bà Vũ Thị Như Q sinh năm 1998 sẽ đảm bảo tối đa cho nghĩa vụ trả nợ của Công ty TNHH P là 273.600.000 đồng x 75% = 205.200.000 đồng nợ gốc;

Yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn: Bà Vũ Thị Như Q sinh năm 1998: Ngay sau khi thực hiện nghĩa vụ trả nợ thay cho Công ty TNHH P số tiền 205.200.000 đồng nợ gốc và khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc 205.200.000 đồng thì Ngân hàng N phải có nghĩa vụ làm thủ tục giải chấp và trả lại bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 415304 số vào sổ cấp GCN: 01249 QSD Đ/LTM do UBND Q9, TPHCM cấp ngày 01/8/2002. Cập nhật thay đổi ngày 05/9/2005, 11/12/2007, 24/02/2017, và ngày 12/4/2019 cho Bà Vũ Thị Như Q sinh năm 1998 là đúng với Điều 3.1.6 của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1904-LCL-

201900233/HĐTC ký ngày 05/6/2019 (Điều 3: Quyền và nghĩa vụ của các bên: 3.1: Quyền của Bên B: Điều 3.1.6: Nhận lại giấy tờ về tài sản thế chấp khi hoàn thành nghĩa vụ được đảm bảo nêu tại Điều 2 của hợp đồng này hoặc thay thế bằng biện pháp đảm bảo khác) và Điều 327 của Bộ luật dân sự năm 2015 là có cơ sở phù hợp với quy định của pháp luật cần được chấp nhận.

Ý kiến của Ngân hàng N do chi nhánh Miền Đông làm đại diện không phù hợp lập luận nêu trên vì vậy không được chấp nhận.

[3]. Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận vì vậy bị đơn phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

Các đương sự được quyền kháng cáo theo quy định tại Điều 271; Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 184; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 327; Điều 398, Điều 399; Điều 400, Điều 401; Điều 402; Điều 403; Điều 404; Điều 405 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị định số 163/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch đảm bảo; Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về Sửa đổi, bổ sung nghị định số 163/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch đảm bảo;

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 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội ; khoản 1 Mục II danh mục mức án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà Vũ Thị Như Q sinh năm 1998 đối với Ngân hàng N về Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1904-LCL-201900233/HĐTC ký ngày 05/6/2019, hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1904-LCL-201900233/HĐTC.BS01 ký ngày 16/12/2019;

2. Ngay sau khi Bà Vũ Thị Như Q sinh năm 1998 thanh toán cho Ngân hàng N số tiền 205.200.000 đồng nợ gốc và khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc 205.200.000 đồng; thì Ngân hàng N do chi nhánh Miền đông làm đại diện phải có nghĩa vụ làm thủ tục giải chấp và trả lại bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 415304 sổ vào sổ cấp GCN: 01249 QSD Đ/LTM do UBND Q9, TPHCM cấp ngày 01/8/2002. Cập nhật thay đổi ngày 05/9/2005, 11/12/2007, 24/02/2017, và ngày 12/4/2019 cho Bà Vũ Thị Như Q sinh năm 1998;

3. Trong trường hợp Ngân hàng N do chi nhánh Miền đông làm đại diện không làm thủ tục giải chấp và không trả lại bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 415304 sổ vào sổ cấp GCN: 01249 QSD Đ/LTM do UBND Q9, TPHCM cấp ngày 01/8/2002. Cập nhật thay đổi ngày 05/9/2005, 11/12/2007, 24/02/2017, và ngày 12/4/2019 cho Bà Vũ Thị Như Q sinh năm 1998; thì Bà Vũ Thị Như Q sinh năm 1998 được liên hệ với Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Thủ Đức để làm thủ tục giải chấp và cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với Quyền sử dụng đất đối với Thửa đất số 1029 tờ bản đồ số 11, Địa chỉ: Phường L, quận 9, thành phố Hồ Chí Minh cho Bà Vũ Thị Như Q sinh năm 1998;

Bản án, Quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 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.

4. Về án phí: Ngân hàng N do chi nhánh Miền đông làm đại diện phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng.

Bà Vũ Thị Như Q sinh năm 1998 không phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm; Bà Vũ Thị Như Q sinh năm 1998 được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là: 300.000 đồng theo biên lai nộp tiền tạm ứng án phí số 0007809 ngày 30/5/2023 của Chi cục thi hành án dân sự quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.

Án xử công khai sơ thẩm có mặt đại diện hợp pháp của Nguyên đơn, Bị đơn, Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, Bị đơn; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân quận Ba Đình, thành phố Hà Nội;
- Chi cục thi hành án dân sự quận Ba Đình, thành phố Hà Nội;
- Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội;
- Người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Hoàng Đình Trung