

Bản án số: 07/2023/KDTM-ST

Ngày: 23/3/2023

V/v tranh chấp Hợp đồng tín dụng

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHƯƠNG MỸ, THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tuyết Mai

Các Hội thẩm nhân dân: - Bà Nguyễn Thị Luận

- Ông Phạm Tiến Lợi

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Đức Hùng - Thư ký của Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa: Bà Đỗ Thị Ly - Kiểm sát viên

Ngày 23 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 23/2019/TLST-KDTM ngày 11 tháng 6 năm 2019 về việc “Tranh chấp Hợp đồng tín dụng; Hợp đồng thế chấp tài sản”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 01/2023/QĐXXST-KDTM ngày 11 tháng 01 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 01/2023/QĐST-KDTM ngày 10/02/2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 02/2023/QĐST-KDTM ngày 28/02/2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 03/2023/QĐST-KDTM ngày 17/3/2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng A. Địa chỉ: Số x, LH, phường TC, quận BD, Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Toàn V, chức vụ: Tổng Giám đốc - Ngân hàng A.

Người đại diện ủy quyền lại: Ông Lương Viết X - Phó Giám đốc và ông Trần Tuấn A1 - Chức vụ Trưởng phòng khách hàng Doanh nghiệp - Ngân hàng A – Chi nhánh Hà Tây.

2. Bị đơn: Ông Đỗ Quang N, sinh năm 1954 – Chủ DNTN NĐ. Số ĐKKD: 0101002486, do Sở Kế hoạch đầu tư TP. Hà Nội cấp ngày 09/4/2009, thay đổi lần 1 ngày 13/5/2009.

Địa chỉ: Thôn NH, xã PN, huyện Chương Mỹ, Hà Nội.

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

3.1. Ông Đỗ Quang N, sinh năm 1954 và bà Phạm Thị N1, sinh năm 1964 (vợ ông N)

Địa chỉ: Thôn NH, xã PN, huyện Chương Mỹ, Hà Nội.

3.2. Liên quan đến nhà anh Đặng Viết L, chị Trần Thị H:

3.2.1. Anh Đặng Viết L, sinh năm 1980

3.2.2. Chị Trần Thị H, sinh năm 1987 (vợ anh L);

3.2.3. Ông Đặng Viết L1, sinh năm 1936 (bố anh L)

3.2.4. Bà Hà Thị D, sinh năm 1948 (mẹ anh L).

Cùng cư trú: Thôn LX, xã LĐ, huyện Chương Mỹ, Hà Nội.

3.3. Liên quan đến Hộ ông Đỗ Quang T gồm:

3.3.1. Ông Đỗ Quang T, sinh năm 1957

3.3.2. Bà Đỗ Thị N1, sinh năm 1960 (vợ ông T)

3.3.3. Anh Đỗ Quang T1, sinh năm 1982 (con ông T)

3.3.4. Anh Đỗ Quang Đ, sinh năm 1985 (con ông T)

3.3.5. Anh Đỗ Quang T2, sinh năm 1987 (con ông T)

3.3.6. Anh Đỗ Quang T3, sinh năm 1980 (con ông T)

Đều có địa chỉ: Thôn NH, xã PN, Chương Mỹ, Hà Nội

3.3.7. Người kế thừa quyền và nghĩa vụ dân sự của cụ Hoàng Thị S (do cụ S chết ngày 20/3/2015) gồm 02 người con đẻ của cụ S còn sống là:

- Ông Đỗ Quang T, sinh năm 1957.

- Bà Hoàng Thị N, sinh năm 1946. ĐKKH và trú tại: Xóm BV 1, xã BS, thành phố SC, tỉnh Thái Nguyên. Bà N đề nghị địnhhưộc vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết.

3.4. Liên quan đến Hộ ông Hoàng Đăng C

- Ông Hoàng Đăng C, sinh năm 1981;

- Bà Vũ Thị L2, sinh năm 1982

- Cháu Hoàng Thị O, sinh năm 2002 (con ông C và bà L2)

- Cháu Hoàng Thúy H1, sinh năm 2011 (con ông C và bà L2)

- Cháu Hoàng Thị H2, sinh năm 2004 (con ông C và bà L2)

- Cháu Hoàng Đăng K, sinh năm 2013 (con ông C và bà L2)

Cùng có địa chỉ: Thôn NH, xã PN, Chương Mỹ, Hà Nội

3.5. Anh Đỗ Quang B, sinh năm 1976 (Hiện đang chấp hành án tại trại giam Suối 2) và chị Tạ Minh T1, sinh năm 1981(vợ anh B)

Đều có HKTT: Thôn NH, xã PN, Chương Mỹ, Hà Nội

3.6. Liên quan đến Hộ ông Đặng Đình T4:

- Ông Đặng Đình T4, sinh năm 1973

- Bà Nguyễn Thị N2, sinh năm 1974

- Chị Đặng Thị Thùy T5, sinh năm 2006 (con ông T4, bà N)

Cùng cư trú tại: XT, xã ĐY, Chương Mỹ, Hà Nội.

3.7. Liên quan đến Hộ cụ Hoàng Thị Đ1 (cụ Đ1 đã chết ngày 29/01/2020) gồm:

3.7.1. Liên quan đến hợp đồng thế chấp:

- Ông Nguyễn Quang A2, sinh năm 1958 (con trai cụ Đ1).
- Bà Nguyễn Thị T6, sinh năm 1965 (vợ ông A2)
- Chị Nguyễn Thị Ngọc M, sinh năm 1999 (con ông A2 - bà T6)
- Anh Nguyễn Quang Tr, sinh năm 2001 (con ông A2- bà T6)

Đều ĐKKH tại: Thôn NT, xã TY, Chương Mỹ, Hà Nội

Nơi cư trú hiện tại: Thôn YT 2, xã TY, Chương Mỹ, Hà Nội

- Chị Nguyễn Thị P, sinh năm 1988 (con ông A2- bà T6). Nơi ĐKKH TT tại: Thôn NH, xã PN, huyện Chương Mỹ, Hà Nội

- Chị Nguyễn Thị H3, sinh năm 1990 (con ông A2- bà T6)

Địa chỉ: Tổ 2 TX, thị trấn XM, huyện Chương Mỹ, Hà Nội

- Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1969 (con gái cụ Đ1). ĐKKH tại: Thôn NT, xã TY, Chương Mỹ, Hà Nội. Hiện đang cư trú: Trung tâm chăm sóc và phục hồi chức năng tâm thần số 1 Hà Nội.

3.7.2. Liên quan đến tài sản và người sinh sống trên đất thế chấp:

- Ông Nguyễn Quang L3, sinh năm 1953
- Bà Nguyễn Thị M1, sinh năm 1958 (vợ ông L2)
- Cháu Nguyễn Quang L4, sinh năm 1991 (con ông L2).
- Ông Nguyễn Quang T9, sinh năm 1967 (con cụ Đ1)
- Bà Bùi Thị T10, sinh năm 1971 (vợ ông T9)

Đều cư trú: Thôn NT, xã TY, huyện Chương Mỹ, Hà Nội.

3.7.3. Liên quan là Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ Hoàng Thị Đ1 (hàng thừa kế thứ nhất của cụ Đ1), gồm:

- Ông Nguyễn Quang S1, sinh năm 1950
- Ông Nguyễn Quang L3, sinh năm 1953
- Ông Nguyễn Quang A2, sinh năm 1958
- Bà Nguyễn Thị T7, sinh năm 1959
- Bà Nguyễn Thị T8, sinh năm 1964
- Ông Nguyễn Quang T9, sinh năm 1967
- Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1969.

3.7.4. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập: Ông Nguyễn Quang L3.

Ông A2, bà Nguyễn Thị T6, chị M, anh Tr, chị P, chị H, ông S1, ông L2, bà M1, bà T7, bà T8, ông T9, bà Bùi Thị T10, chị L4 đều ủy quyền cho ông HB, sinh năm 1951, CCCD 001051014505, cấp ngày 14/9/2021. Địa chỉ: Số nhà 4x, phường YH, tổ 9 YH, Cầu Giấy, Hà Nội.

3.8. Văn phòng công chứng MB. Địa chỉ: Số 1A TĐN, phường Quang Trung, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội. Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Văn L5 - Trưởng Văn phòng. Có đơn xin vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Năm 2009 đến năm 2013, Ngân hàng A – Chi nhánh Hà Tây (gọi tắt là “Agribank”) và Doanh nghiệp tư nhân NĐ (gọi tắt là “DNTN NĐ”) đã ký các Hợp đồng tín dụng như sau:

1.1. Hợp đồng tín dụng số 2200LAV200905229 ký ngày 17/7/2009 (sau đây gọi tắt là Hợp đồng tín dụng ngày 17/7/2009):

Phương thức cho vay: Theo dự án đầu tư. Số tiền cho vay: 11.000.000.000 (Mười một tỷ đồng). **Mục đích vay: Xây dựng Nhà máy chế biến nông sản và kinh doanh vật tư nông nghiệp.** Lãi suất cho vay: 10,5%/năm và sẽ điều chỉnh tăng tương ứng theo thông báo của Agribank Chi nhánh Hà Tây khi lãi suất trên thị trường biến động tăng nhưng không thấp hơn lãi suất 10,5%/năm. Thời hạn trả nợ 84 tháng kể từ ngày 20/7/2009.

Thực hiện theo Hợp đồng, Agribank đã giải ngân cho DNTN NĐ là **9.433.470.000 đồng**, theo các giấy nhận nợ như sau:

+ Giấy nhận nợ ngày 22/7/2009 là **4.972.320.000** đồng. Thời hạn trả nợ: Trước khi cơ cấu lại thời hạn trả nợ là 20/07/2016; sau khi cơ cấu là 20/07/2018.

+ Giấy nhận nợ ngày 25/09/2009 là **2.961.150.000** đồng. Thời hạn trả nợ trước khi cơ cấu lại thời hạn trả nợ là 20/07/2016; sau khi cơ cấu là 20/07/2018.

+ Giấy nhận nợ ngày 02/02/2010 là **1.500.000.000** đồng. Thời hạn trả nợ trước khi cơ cấu lại thời hạn trả nợ là 20/07/2016; sau khi cơ cấu là 20/07/2018.

Để bảo đảm cho khoản vay trên, DNTN NĐ đã thế chấp: Công trình nhà điều hành, nhà xưởng kinh doanh chế biến vật tư nông nghiệp, các mặt hàng nông sản và các tài sản gắn liền với đất khác, được hình thành từ nguồn vốn vay trên. Công trình được xây dựng theo Giấy phép xây dựng số 63/GPXD do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 08/7/2009 trên thửa đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN091080 do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 21/07/2008 mang tên ông Đỗ Quang N, số thửa: 01; Tờ bản đồ số: Trích đo địa chính khu đất; Diện tích đất: 8.887,4m² tại địa chỉ: điểm Công nghiệp – TTCN xã PN, huyện Chương Mỹ, tỉnh Hà Tây (nay thuộc TP. Hà Nội). Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai được công chứng số 1076 Quyền số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/7/2009 tại Phòng công chứng số 7 Thành phố Hà Nội và đã được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội ngày 14 tháng 7 năm 2009. Phạm vi đảm bảo của tài sản 11.000.000.000 đồng.

Ngày 18/4/2013, hai bên đã ký **Phụ lục hợp đồng số 01.2013/PLHĐTD** sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng số 2200-LAV-200905229 ngày 17/7/2009 (sau đây gọi tắt là Phụ lục hợp đồng ngày 18/4/2013) như sau: Cơ cấu lại thời hạn trả nợ, hạn trả nợ cuối cùng là ngày 20/7/2018. Trả nợ gốc: Theo biểu phân kỳ trả nợ đính kèm. Trả nợ lãi: Cùng kỳ trả nợ gốc.

STT	Ngày trả nợ	Số tiền trả nợ	Dư nợ cuối kỳ
			6.111.470.000 (Dư nợ của HĐTD ngày 17/07/2009 tại thời điểm cơ cấu thời hạn trả nợ)
1	20/01/2014	211.470.000	5.900.000.000
2	20/07/2014	400.000.000	5.500.000.000
3	20/01/2015	500.000.000	5.000.000.000
4	20/07/2015	500.000.000	4.500.000.000
5	20/01/2016	750.000.000	3.750.000.000
6	20/07/2016	750.000.000	3.000.000.000
7	20/01/2017	750.000.000	2.250.000.000
8	20/07/2017	750.000.000	1.500.000.000
9	20/01/2018	750.000.000	750.000.000
10	20/07/2018	750.000.000	0

1.2. Hợp đồng tín dụng số 2200-LAV-201002558/HĐTD ký ngày 19/4/2012 (gọi tắt là Hợp đồng tín dụng ngày 19/4/2012):

Phương thức cho vay: Cho vay theo hạn mức tín dụng. Tổng hạn mức tín dụng được cấp: 6.000.000.000 (Sáu tỷ đồng). Thời hạn hiệu lực của hạn mức tín dụng: 12 tháng kể từ ngày ký hạn mức. Thời hạn cho vay cụ thể của mỗi lần giải ngân do hai bên thỏa thuận, được ghi trên từng giấy nhận nợ. **Mục đích vay vốn:** Kinh doanh và chế biến hàng nông sản. Phương thức áp dụng lãi suất: lãi suất biến đổi; mức lãi suất theo quy định của Agribank chi nhánh Hà Tây tại thời điểm nhận nợ. Thỏa thuận khác: toàn bộ dư nợ cho vay ngắn hạn đến ngày 18/4/2012 được chuyển sang theo dõi và điều chỉnh bởi Hợp đồng tín dụng này.

DNTN NĐ đã nhận nợ theo các giấy nhận nợ sau:

+ Nhận nợ ngày 21/06/2012, giải ngân là 1.500.000.000 đồng. Thời hạn trả nợ 20/12/2012.

+ Nhận nợ ngày 16/07/2012, giải ngân là 750.000.000 đồng. Thời hạn trả nợ 10/01/2013

+ Nhận nợ ngày 19/07/2012, giải ngân là 750.000.000 đồng. Thời hạn trả nợ 20/01/2013

+ Nhận nợ ngày 16/08/2012, giải ngân là 1.650.000.000 đồng. Thời hạn trả nợ 10/02/2013.

1.2.1. Ngày 16/8/2012 hai bên đã ký **Phụ lục hợp đồng số 01/PLHD** (gọi tắt là *Phụ lục ngày 16/8/2012*) sửa đổi, bổ sung nội dung Hợp đồng tín dụng ngày 19/4/2012: Tổng hạn mức tín dụng được cấp là 20.000.000.000 (Hai mươi tỷ đồng).

1.2.2. Ngày 25/10/2013 hai bên đã ký **Phụ lục hợp đồng số 2013/PLHĐTD** (gọi tắt là *Phụ lục ngày 25/10/2013*) sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng ngày 19/4/2012: Thời hạn hiệu lực của hạn mức tín dụng đến hết ngày 20/11/2013.

Thực hiện theo Hợp đồng, Agribank đã giải ngân là **13.870.000.000** đồng theo 11 giấy nhận nợ như sau:

+ Giấy nhận nợ ngày 11/7/2013, giải ngân là **1.000.000.000** đồng. Thời hạn trả nợ 10/07/2015.

+ Giấy nhận nợ ngày 16/7/2013, giải ngân là **1.500.000.000** đồng. Thời hạn trả nợ 27/07/2015

+ Giấy nhận nợ ngày 18/7/2013, giải ngân là **1.500.000.000** đồng. Thời hạn trả nợ 16/08/2015

+ Giấy nhận nợ ngày 29/7/2013, giải ngân là **1.500.000.000** đồng. Thời hạn trả nợ 25/08/2015

+ Giấy nhận nợ ngày 31/7/2013, giải ngân là **1.500.000.000** đồng. Thời hạn trả nợ 15/09/2015

+ Giấy nhận nợ ngày 06/8/2013, giải ngân là **1.400.000.000** đồng. Thời hạn trả nợ 25/09/2015

+ Giấy nhận nợ ngày 09/8/2013, giải ngân là **1.500.000.000** đồng. Thời hạn trả nợ 10/04/2015

+ Giấy nhận nợ ngày 20/8/2013, giải ngân là **1.700.000.000** đồng. Thời hạn trả nợ 27/04/2015

+ Giấy nhận nợ ngày 25/10/2013, giải ngân là **1.000.000.000** đồng. Thời hạn trả nợ 11/05/2015

+ Giấy nhận nợ ngày 28/10/2013, giải ngân là **1.000.000.000** đồng. Thời hạn trả nợ 25/05/2015

+ Giấy nhận nợ ngày 30/10/2013, giải ngân là **270.000.000** đồng. Thời hạn trả nợ 25/05/2015

Tài sản bảo đảm cho khoản vay của Hợp đồng tín dụng ngày 19/4/2012, kèm theo Phụ lục ngày 16/8/2012, Phụ lục ngày 25/10/2013 là:

1/ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại Thửa đất số 618, tờ bản đồ số 5, diện tích 220m², địa chỉ thôn LX, xã LĐ, huyện Chương Mỹ, TP. Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 361095, do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 20/5/2010 đứng tên ông Đặng Viết L, bà Trần Thị H.

Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba được công chứng số 4128, Quyền

số 02.2010 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 29/6/2010 tại Phòng công chứng số 7 Thành phố Hà Nội và đã đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội ngày 29 tháng 6 năm 2010. **Phạm vi đảm bảo của tài sản là 490.000.000 đồng.**

2/ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại Thửa đất số 1091, tờ bản đồ số 02, diện tích 564m², địa chỉ: XĐ, thôn NH, xã PN, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E0051570 do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 19/10/1996 cho ông Đỗ Quang N.

Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba được công chứng số 1090, Quyền số 01.2012/TP/CC-SCC/HĐTC ngày 20/4/2012, tại Văn phòng công chứng MB, Thành phố Hà Nội và Đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 23/4/2012 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội. **Phạm vi bảo đảm của tài sản là 1.267.500.000 đồng.**

3/ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại Thửa đất số 290, tờ bản đồ số 10, diện tích 1.388m², địa chỉ: Thôn XS, xã TXT, huyện Chương Mỹ, 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 BL 008182 do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 07/6/2012 cho ông Đỗ Quang B, bà Tạ Minh T1.

Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba được công chứng số 2725, Quyền số 02.2012/TP/CC-SCC/HĐTC ngày 10/8/2012, tại Văn phòng công chứng MB, Thành phố Hà Nội và đã Đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 11/8/2012 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội. **Phạm vi bảo đảm của tài sản là 597.750.000 đồng.**

4/ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại Thửa đất số 1611, tờ bản đồ số 2, diện tích 274m², địa chỉ: Thôn NH, xã PN, huyện Chương Mỹ, 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 BI 485577 do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 28/6/2012 cho Hộ ông Hoàng Đăng C và bà Vũ Thị L2.

Hợp đồng thế chấp bằng tài sản của bên thứ ba được công chứng số 2726, Quyền số 02.2012 TP/CC-SCC/HĐTC ngày 10/8/2012, tại Văn phòng công chứng MB, Thành phố Hà Nội và đã đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 11/8/2012 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội. **Phạm vi bảo đảm của tài sản là 1.037.625.000 đồng.**

5/ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại Thửa đất số 268A, tờ bản đồ số 1, diện tích 208m², địa chỉ: Thôn NT, YT - xã TY, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S012787 do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 21/10/2001 đứng tên chủ sử dụng Hộ bà

Hoàng Thị Đ1.

Hợp đồng thế chấp bằng tài sản của bên thứ ba được công chứng số 2860, Quyền số 03.2012/TP/CC-SCC/HĐTC ngày 21/8/2012, tại Văn phòng công chứng MB, Thành phố Hà Nội và Đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 22/8/2012 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội. ***Phạm vi bảo đảm của tài sản là 1.167.000.000 đồng.***

6/ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại Thửa đất số 1097, tờ bản đồ số 02, diện tích 208m², địa chỉ thôn NH, xã PN, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U402529 do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 28/12/2001 đứng tên chủ sử dụng Hộ ông Đỗ Quang T.

Hợp đồng thế chấp bằng tài sản của bên thứ ba công chứng số 2964, Quyền số 03.2012 TP/CC-SCC/HĐTC ngày 30/8/2012, tại Văn phòng công chứng MB, Thành phố Hà Nội và Đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 04/9/2012 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội. ***Phạm vi bảo đảm của tài sản là 990.000.000 đồng.***

7/ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại Thửa đất số 73, tờ bản đồ số 5, diện tích 128m², địa chỉ: XT, xã ĐY, huyện Chương Mỹ, Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 485686 do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 28/5/2012 cho ông Đặng Đình T4.

Hợp đồng thế chấp bằng tài sản của bên thứ ba công chứng số 1426, Quyền số 02.2013 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/5/2013, tại Văn phòng công chứng MB, Thành phố Hà Nội và Đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 27/5/2013, tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội. ***Phạm vi bảo đảm của tài sản là 420.000.000 đồng***

8/ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại Thửa đất số 14, tờ bản đồ số 00, diện tích 300m², địa chỉ: Lô số 07 Khu TĐC Dân Dụng BPC, xã Thạch Hòa, huyện Thạch Thất, TP Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 423766 do UBND huyện Thạch Thất cấp ngày 23/10/2012 cho ông Hoàng Đình V.

Hợp đồng thế chấp bằng tài sản của bên thứ ba công chứng số 1557/2013/TC, Quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/06/2013, tại Văn phòng công chứng Toàn Tâm và Đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 22/06/2013, tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Thạch Thất, TP Hà Nội. ***Phạm vi bảo đảm của tài sản là 3.750.000.000 đồng.***

9/ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại Thửa đất số 26, tờ bản

đồ số 00, diện tích 32m, địa chỉ: KTT công ty lương thực, tổ dân phố 7- Phường VP - quận Hà Đông, TP Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số BH 919815 do UBND quận Hà Đông cấp ngày 01/11/2011 cho ông Hoàng Đình V, bà Đỗ Thị Nh.

Hợp đồng thế chấp bằng tài sản của bên thứ ba công chứng số 1032 Quyền số 01.2012/TP/CC-SCC/HĐTC ngày 17/04/2012, tại Văn phòng công chứng MB và Đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 17/04/2012, tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận Hà Đông, TP Hà Nội. **Phạm vi bảo đảm của tài sản là 1.260.000.000 đồng.**

* Ngày 25/6/2013, hai bên đã ký **Hợp đồng tín dụng (bổ sung) số 2200LAV201301507/BS-HĐTD (gọi tắt là Hợp đồng bổ sung ngày 25/6/2013)** để cơ cấu một phần dư nợ ngắn hạn sang dư nợ trung dài hạn, cụ thể: Một phần dư nợ ngắn hạn theo Hợp đồng tín dụng ngày 19/4/2012 sẽ được chuyển sang vay trung dài hạn. Dư nợ tín dụng được cơ cấu là **4.650.000.000** (Bốn tỷ, sáu trăm, năm mươi triệu đồng); Dư nợ được cơ cấu bao gồm dư nợ gốc và lãi phải thu theo quy định tính đến ngày được cơ cấu. Thời hạn trả nợ sau khi cơ cấu: đến ngày 20/7/2018. Mục đích cơ cấu: Bù đắp nhu cầu vốn đáp ứng cho dự án đầu tư xây dựng nhà máy chế biến nông sản và kinh doanh vật tư nông nghiệp. Phương thức áp dụng lãi suất: lãi suất biến đổi. Mức lãi suất tại thời điểm cơ cấu: 13%/năm. Tài sản bảo đảm là tài sản được hình thành từ vốn vay theo hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số công chứng 1076 quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/7/2009 tại Văn phòng công chứng số 07, TP Hà Nội.

Theo đó, dư nợ cơ cấu từ thời điểm được cơ cấu theo Hợp đồng này (**hợp đồng ngày 25/6/2013**) sẽ không chịu sự điều chỉnh của Hợp đồng tín dụng ngày 19/4/2012 mà được chuyển sang theo dõi tại Hợp đồng này. Cụ thể số tiền Agribank Chi nhánh Hà Tây đã cơ cấu theo dõi tại Hợp đồng này là **4.650.000.000 đồng**, bao gồm các giấy nhận nợ sau:

- + Giấy nhận nợ ngày 21/6/2012, giải ngân là **1.500.000.000 đồng**.
- + Giấy nhận nợ ngày 16/7/2012, giải ngân là **750.000.000 đồng**.
- + Giấy nhận nợ ngày 19/7/2012, giải ngân là **750.000.000 đồng**.
- + Giấy nhận nợ ngày 16/8/2012, giải ngân là **1.650.000.000 đồng**.

Quá trình thực hiện trả nợ các Hợp đồng tín dụng của ông Đỗ Quang N - Chủ DNTN NĐ như sau:

* **Hợp đồng tín dụng ngày 17/7/2009, đã trả: Gốc là 3.441.970.000 đồng; lãi là 5.194.541.468 đồng, cụ thể:**

+ Giấy nhận nợ ngày 22/7/2009, số tiền nhận nợ 4.972.320.000 đồng, đã trả Gốc: 3.352.320.000 đồng; lãi 2.502.011.179 đồng. Dư nợ gốc còn 1.620.000.000 đồng.

- + Giấy nhận nợ ngày 25/9/2009, số tiền nhận nợ 2.961.150.000 đồng, đã trả

Gốc: 89.650.000 đồng; lãi: 1.842.084.456 đồng. Dư nợ gốc còn 2.871.500.000 đồng.

+ Giấy nhận nợ ngày 02/02/2010, số tiền nhận nợ 1.500.000.000 đồng, đã trả: Gốc 0 đồng; lãi 850.445.833 đồng. Dư nợ gốc còn 1.500.000.000 đồng;

*** Hợp đồng tín dụng ngày 19/4/2012, kèm theo Phụ lục ngày 16/8/2012, Phụ lục ngày 25/10/2013, đã trả được: Gốc: 4.865.517.500 đồng và số lãi 486.985.139 đồng, cụ thể:**

+ Giấy nhận nợ ngày 11/7/2013, số tiền nhận nợ 1.000.000.000 đồng, đã trả: Gốc 607.517.500 đồng; lãi 81.666.666 đồng. Dư nợ gốc còn 392.482.500 đồng.

+ Giấy nhận nợ ngày 16/7/2013, số tiền nhận nợ 1.500.000.000 đồng, đã trả: Gốc 1.499.000.000 đồng; lãi 70.416.667 đồng. Dư nợ gốc còn 1.000.000 đồng.

+ Giấy nhận nợ ngày 18/7/2013, số tiền nhận nợ 1.500.000.000 đồng, đã trả: Gốc 1.499.000.000 đồng; lãi 80.020.834 đồng. Dư nợ gốc còn 1.000.000 đồng.

+ Giấy nhận nợ ngày 29/7/2013, số tiền nhận nợ 1.500.000.000 đồng, đã trả: Gốc 1.260.000.000 đồng; lãi 98.333.333 đồng. Dư nợ gốc còn 240.000.000 đồng.

+ Giấy nhận nợ ngày 31/7/2013, số tiền nhận nợ 1.500.000.000 đồng, đã trả: Gốc 0 đồng; lãi 47.083.333 đồng. Dư nợ gốc còn 1.500.000.000 đồng.

+ Giấy nhận nợ ngày 06/8/2013, số tiền nhận nợ 1.400.000.000 đồng, đã trả: Gốc 0 đồng; lãi 21.777.778 đồng. Dư nợ gốc còn 1.400.000.000 đồng.

+ Giấy nhận nợ ngày 09/8/2013, số tiền nhận nợ 1.500.000.000 đồng, đã trả: Gốc 0 đồng; lãi 9.583.333 đồng. Dư nợ gốc còn 1.500.000.000 đồng.

+ Giấy nhận nợ ngày 20/8/2013, số tiền nhận nợ 1.700.000.000 đồng, đã trả: Gốc 0 đồng; lãi 19.833.334 đồng. Dư nợ gốc còn 1.700.000.000 đồng.

+ Giấy nhận nợ ngày 25/10/2013, số tiền nhận nợ 1.000.000.000 đồng, đã trả: Gốc 0 đồng; lãi 21.722.222 đồng. Dư nợ gốc còn 1.000.000.000 đồng.

+ Giấy nhận nợ ngày 28/10/2013, số tiền nhận nợ 1.000.000.000 đồng, đã trả: Gốc 0 đồng; lãi 20.763.889 đồng. Dư nợ gốc còn 1.000.000.000 đồng.

+ Giấy nhận nợ ngày 30/10/2013, số tiền nhận nợ 270.000.000 đồng, đã trả: Gốc 0 đồng; lãi 15.783.750 đồng. Dư nợ gốc còn là: 270.000.000 đồng.

*** Hợp đồng tín dụng ngày 25/06/2013, đã trả được: Gốc: 0 đồng và số lãi 533.000.000 đồng, cụ thể:**

+ Giấy nhận nợ ngày 21/6/2012, số tiền nhận nợ 1.500.000.000 đồng, đã trả: Gốc 0 đồng; lãi 196.750.000 đồng. Dư nợ gốc còn 1.500.000.000 đồng.

+ Giấy nhận nợ ngày 16/7/2012, số tiền nhận nợ 750.000.000 đồng, đã trả: Gốc 0 đồng; lãi 71.250.000 đồng. Dư nợ gốc còn 750.000.000 đồng.

+ Giấy nhận nợ ngày 19/7/2012, số tiền nhận nợ 750.000.000 đồng, đã trả:

Gốc 0 đồng; lãi 122.687.500 đồng. Dư nợ gốc còn 750.000.000 đồng.

+ Giấy nhận nợ ngày 16/8/2012, số tiền nhận nợ 1.650.000.000 đồng, đã trả: Gốc 0 đồng; lãi 142.312.500 đồng. Dư nợ gốc còn 1.650.000.000 đồng.

* Tổng số tiền ông Đỗ Quang N – Chủ DNTN NĐ đã trả cho Agribank Chi nhánh Hà Tây (theo Hợp đồng 17/07/2009, Hợp đồng tín dụng ngày 19/4/2012 kèm theo Phụ lục ngày 16/8/2012 và Phụ lục ngày 25/10/2013, Hợp đồng tín dụng ngày 25/06/2013) tính đến ngày 11/01/2023 là: **14.522.014.107** đồng, (gốc là 8.307.487.500 đồng, trả lãi là 6.214.526.607 đồng). Trong đó:

- Số tiền ông Đỗ Quang N – Chủ DNTN NĐ tự trả kể từ ngày vay đến ngày 24/01/2018: Gốc là **3.625.570.000** đồng; Lãi là: **6.174.626.607** đồng.

- Số tiền Agribank chi nhánh Hà Tây thu được từ xử lý tài sản bảo đảm:

+ Ngày 25/01/2018, thu được 3.421.917.500 đồng từ việc bán đấu giá TC tài sản bảo đảm là Thửa đất số 14, tờ bản đồ số 00, địa chỉ: Lô số 07 Khu TĐC Dân Dụng BPC, xã HT, huyện Thạch Thất, TP Hà Nội của ông Hoàng Đình V, bà Đỗ Thị Nh.

+ Ngày 31/3/2020, ông Hoàng Đình V, bà Đỗ Thị Nh đã tự nguyện nộp số tiền gốc 1.260.000.000 đồng và lãi 40.000.000 đồng cho tài sản bảo đảm là Thửa đất số 26, tờ bản đồ số 00, địa chỉ: KTT công ty lương thực, tổ dân phố 7-Phường VP - quận Hà Đông, TP Hà Nội; đồng thời Agribank – Chi nhánh Hà Tây đã ra quyết định miễn, giảm 1.221.135.126 đồng lãi, phí đối với tài sản bảo đảm này và làm thủ tục giải chấp tài sản bảo đảm này của ông V – bà Nh.

Tại Bản tự khai và phiên hòa giải, Agribank đã yêu cầu ông N - chủ DNTN NĐ phải trả nợ số tiền tạm tính đến ngày 11/01/2023 là 29.964.120.883 đồng, trong đó nợ gốc 19.645.982.500 đồng, nợ lãi 10.318.138.383 đồng. Tuy nhiên đến nay, Agribank áp dụng tính mức lãi suất chung là 4,86%/năm kể từ ngày giải ngân theo các giấy nhận nợ theo hướng dẫn tại Văn bản số 12333/NHNo-TD ngày 29/12/2021 và văn bản số 195/NHNo-KHNV ngày 11/01/2022 của Ngân hàng A. Và trên cơ sở số tiền gốc ông N đã trả và thu được từ việc xử lý 02 tài sản đảm bảo của ông Hoàng Đình V, bà Đỗ Thị Nh.

Do vậy, khoản nợ của DNTN NĐ tạm tính đến ngày 11/01/2023 còn lại là: 27.627.995.484 đồng, trong đó: Nợ gốc 19.645.982.500 đồng; Nợ lãi 7.982.012.984 đồng.

Agribank đề nghị Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ buộc ông Đỗ Quang N – chủ DNTN NĐ phải trả nợ số tiền tạm tính đến ngày 11/01/2023 là: 27.627.995.484 đồng, trong đó: Nợ gốc 19.645.982.500 đồng; Nợ lãi 7.982.012.984 đồng và tiếp tục chịu lãi suất theo Văn bản số 12333/NHNo-TD ngày 29/12/2021 và văn bản số 195/NHNo-KHNV ngày 11/01/2022 của Agribank kể từ ngày 12/01/2023 trên dư nợ gốc chưa thanh toán cho đến khi thi hành xong.

Ngày 18/6/2020, Nguyên đơn đã thay đổi, rút một phần yêu cầu khởi kiện

về việc xử lý 02 tài sản bảo đảm của ông Hoàng Đình V, bà Đỗ Thị Nh. Do vậy, kể từ ngày Quyết định/bản án có hiệu lực pháp luật, ông Đỗ Quang N không thực hiện/thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và toàn bộ lãi phát sinh Agribank có quyền yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mại các tài sản bảo đảm sau để thu hồi toàn bộ khoản nợ vay bao gồm, cụ thể:

- Công trình nhà điều hành, nhà xưởng kinh doanh chế biến vật tư nông nghiệp, các mặt hàng nông sản và các tài sản khác gắn liền với đất theo Giấy phép xây dựng số 63/GPXD do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 08/7/2009 trên thửa đất: Số 01, tờ bản đồ Trích đo địa chính khu đất, diện tích 8.887,4m², địa chỉ: điểm Công nghiệp – TTCN xã PN, huyện Chương Mỹ, tỉnh Hà Tây (nay thuộc TP. Hà Nội) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN091080 do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 21/7/2008 mang tên ông Đỗ Quang N.

Nghĩa vụ bảo đảm cho khoản nợ của ông Đỗ Quang N là: Gốc 11.000.000.000 đồng, lãi tạm tính đến ngày 11/01/2023 là 4.469.216.178 đồng.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất của Thửa đất số 618 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 361095 do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 20/5/2010 cho ông Đặng Viết L và bà Trần Thị H.

Nghĩa vụ bảo đảm cho khoản nợ của ông Đỗ Quang N là: Gốc 490.000.000 đồng, lãi tạm tính đến ngày 11/01/2023 là 199.083.266 đồng.

- Quyền sử dụng và tài sản gắn liền trên đất của Thửa đất số 1091 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E0051570 do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 19/10/1996 cho ông Đỗ Quang N.

Nghĩa vụ bảo đảm cho khoản nợ của ông Đỗ Quang N là: Gốc 1.267.500.000 đồng, lãi tạm tính đến ngày 11/01/2023 là 514.975.591 đồng.

- Quyền sử dụng đất của Thửa đất số 290 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 008182 do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 07/6/2012 cho ông Đỗ Quang B và bà Tạ Minh T1.

Nghĩa vụ bảo đảm cho khoản nợ của ông Đỗ Quang N là: Gốc 597.750.000 đồng, lãi tạm tính đến ngày 11/01/2023 là 242.861.270 đồng.

- Quyền sử dụng đất của Thửa đất số 1611 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 485577 được UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 28/6/2012 cho Hộ ông Hoàng Đăng C và bà Vũ Thị L2.

Nghĩa vụ bảo đảm cho khoản nợ của ông Đỗ Quang N là: Gốc 1.037.625.000 đồng, lãi tạm tính đến ngày 11/01/2023 là 421.579.131 đồng.

- Quyền sử dụng đất của Thửa đất số 268A theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 012787 do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 21/10/2001 cho

Hộ bà Hoàng Thị Đ1.

Nghĩa vụ bảo đảm cho khoản nợ của ông Đỗ Quang N là: Gốc 1.167.000.000 đồng, lãi tạm tính đến ngày 11/01/2023 là 474.143.207 đồng.

- Quyền sử dụng đất của Thửa đất số 1097 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 402529 do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 28/12/2001 cho Hộ ông Đỗ Quang T.

Nghĩa vụ bảo đảm cho khoản nợ của ông Đỗ Quang N là: Gốc 990.000.000 đồng, lãi tạm tính đến ngày 11/01/2023 là 402.229.456 đồng.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất của Thửa đất số 73 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 485686 do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 28/5/2012 cho ông Đặng Đình T4.

Nghĩa vụ bảo đảm cho khoản nợ của ông Đỗ Quang N là: Gốc 420.000.000 đồng, lãi tạm tính đến ngày 11/01/2023 là 170.642.800 đồng.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của ông Đỗ Quang N, nếu không đủ thì ông Đỗ Quang N có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán cho đến khi trả xong khoản nợ vay, bao gồm cả gốc và lãi.

2. Bị đơn ông Đỗ Quang N – chủ DNTN NĐ trình bày: Từ năm 2009 đến năm 2013, DNTN NĐ có ký kết 03 hợp đồng tín dụng với Agribank – chi nhánh Hà Tây: Hợp đồng tín dụng số 2200LAV200905229, ngày 17/7/2009; Hợp đồng tín dụng số 2200-LAV-201002558/HĐTD, ngày 19/4/2012; Hợp đồng tín dụng (bổ sung) số 2200LAV201301507/BS-HĐTD, ngày 25/6/2013). Xác nhận có nợ gốc là 20.905.982.500 đồng theo thông báo thụ lý vụ án của Tòa án. Xác nhận có các tài sản thế chấp là: của ông Hoàng Đình V; ông Đỗ Quang N; ông Đỗ Quang B; ông Hoàng Đăng C; Hộ bà Hoàng Thị Đ1; ông Đỗ Quang T; ông Đặng Đình T4; bà Nguyễn Thị N2.

3. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

3.1. Ông HB – Là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập – ông Nguyễn Quang L3 và đại diện cho các thành viên còn lại trong gia đình cụ Hoàng Thị Đ1 trình bày:

Đề nghị Tòa án tuyên bố “Hợp đồng thế chấp bằng tài sản của bên thứ ba”, giữa bên thế chấp là hộ bà Hoàng Thị Đ1 với bên nhận thế chấp là Agribank - Chi nhánh Hà Tây; bên vay vốn là DNTN NĐ; được công chứng tại Văn phòng công chứng MB, thành phố Hà Nội, số công chứng 2860, quyền số 03.2012/TP/CC-SCC/HĐTC ngày 21/8/2012; đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội ngày 22/8/2012 **bị vô hiệu với lý do:** Một số người con của cụ Đ1 gồm ông L2, ông S1, ông T9, bà T7, bà T8 - là những người con của cụ Đ1 nên có quyền đối với tài sản thế chấp nhưng không được tham gia ký kết Hợp đồng thế chấp. Tại thời

điểm ký kết hợp đồng thế chấp thì: Cụ Đ1 là người già, mất trí nhớ, không đủ năng lực tham gia giao dịch dân sự. Bà Nguyễn Thị B ký vào hợp đồng khi đang đi điều trị bệnh tâm thần tại Trung tâm chăm sóc và nuôi dưỡng người tàn tật, nhưng không có đại diện của Trung tâm nơi bà B chữa bệnh làm giám hộ cho bà B.

Cụ Hoàng Thị Đ1 đã chết ngày 29/01/2020. Cụ Đ1 có 07 người con là: Nguyễn Quang S1, Nguyễn Quang L3, Nguyễn Quang A2, Nguyễn Thị T7, Nguyễn Thị T8, Nguyễn Quang T9, Nguyễn Thị B.

3.2. Ông Đặng Viết L trình bày:

Thừa nhận ông và vợ là bà Trần Thị H đã cho ông N mượn Giấy CNQSDĐ và có ký kết “Hợp đồng thế chấp bằng tài sản của bên thứ ba”, số 20100628/HĐTC ngày 28 tháng 6 năm 2010, công chứng số 4128 quyền số 02.2010 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/6/2010, tại Văn phòng công chứng số 7 Thành phố Hà Nội để đảm bảo cho DNTN NĐ vay vốn của Agribank; phạm vi đảm bảo là 490.000.000 đồng. Trước yêu cầu khởi kiện của Agribank, ông đề nghị Tòa án yêu cầu ông N trả Giấy CNQSDĐ đang thế chấp tại Agribank cho gia đình ông vì ông không sử dụng số tiền vay của Agribank.

3.3. Ông Đặng Đình T4 trình bày:

Thừa nhận có cho ông Đỗ Quang N mượn sổ đỏ và vợ chồng ông có ký vào “Hợp đồng thế chấp bằng tài sản của bên thứ ba”, số 32 công chứng số 1426. Quyền số 02.2013 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24 tháng 05 năm 2013, tại Văn phòng công chứng MB, Thành phố Hà Nội để đảm bảo cho DNTN NĐ vay vốn của Agribank; phạm vi đảm bảo là 420.000.000 đồng. Ông không sử dụng số tiền vay của Agribank nên đề nghị Tòa án yêu cầu ông N trả tiền nợ cho Agribank để trả lại Giấy CNQSDĐ đang thế chấp tại Agribank cho gia đình ông.

3.4. Ông Đỗ Quang B trình bày:

Ngày 10/08/2012, vợ chồng ông có ký kết hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ 3 với Agribank - chi nhánh Hà Tây để đảm bảo cho khoản vay của DNTN NĐ. Tài sản thế chấp là Thửa đất số 290, tờ bản đồ số 10, diện tích 1388m², tại địa chỉ thôn XS, xã TXT, huyện Chương Mỹ. Tp Hà Nội; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BL008182, do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 07/06/2012 cho ông Đỗ Quang B và bà Tạ Minh T1 đã ký thế chấp tại VP Công chứng MB, Tp Hà Nội. Trước yêu cầu khởi kiện của Agribank đối với DNTN NĐ – do ông N (là bố ông) làm chủ, ông đề nghị Tòa án hòa giải để DNTN NĐ có phương án trả nợ hoặc đối trừ vào tài sản của ông Đỗ Quang N để thửa đất trên của vợ chồng ông được giải chấp. Trường hợp ông N không trả nợ theo phương án hòa giải mà Tòa án phải mở phiên tòa thì đề nghị Tòa án xem xét thửa đất trên theo quy định của pháp luật.

Hiện tại ông đang phải chấp hành án tại Trại giam Suối Hai nên ông ủy

quyền giải quyết cho ông Đỗ Quang P1, sinh năm 1979 (em trai) giải quyết vụ án. Trường hợp ông P1 không nhận ủy quyền thì ông xin được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

3.5. Hộ ông Đỗ Quang T:

- Trong hộ ông T không có ai trình bày quan điểm, cũng như không có văn bản gì gửi đến Tòa án trước yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn.

- Ông Đỗ Quang T xác nhận cụ Hoàng Thị S (mẹ đẻ ông) đã chết năm 2015. Hàng thừa kế thứ nhất của cụ S hiện còn 02 người con đẻ là: Ông (T); bà Hoàng Thị N. Bà Đỗ Thị K1 (là vợ ông Đỗ Quang N) là con đẻ cụ S đã chết năm 1982.

- Bà Hoàng Thị N trình bày: Cụ Hoàng Thị S có 03 người con đẻ là: Bà Đỗ Thị K1 (là vợ ông Đỗ Quang N), đã chết năm 1982; bà (Hoàng Thị N), ông Đỗ Quang T. Trước yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn đề nghị xử lý tài sản là thửa đất của Hộ ông Đỗ Quang T trong trường hợp ông Đỗ Quang N không trả được nợ thì bà từ chối hưởng nhận di sản thừa kế của cụ Hoàng Thị S nên bà xin từ chối tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Trường hợp Tòa án đưa bà vào tham gia tố tụng trong vụ án này, bà đề nghị đìnhhược vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án. đề nghị đìnhhược vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết.

3.6. Hộ ông Hoàng Đăng C và bà Vũ Thị L2:

Trong hộ ông C, bà L2 không có ai trình bày quan điểm, cũng như không có văn bản gì gửi đến Tòa án trước yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn. Ông C đại diện cho hộ nhận các văn bản tố tụng của Tòa án, nhưng không ký biên bản giao nhận.

4. Liên quan đến yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Quang L3 (con trai cụ Hoàng Thị Đ1) đề nghị tuyên bố Hợp đồng thế chấp số công chứng 2860, quyển số 03.2012/TP/CC-SCC/HĐTC ngày 21/8/2012 vô hiệu:

4.1. Biên bản xác minh ngày 04/11/2022 tại Trung tâm chăm sóc và nuôi dưỡng người tâm thần Hà Nội đối với bà Nguyễn Thị B sinh năm 1969 (con gái cụ Đ1); nơi đăng ký hộ khẩu thường trú xã TY huyện Chương Mỹ Tp Hà Nội thể hiện: Trong khoảng thời gian bà B được nuôi dưỡng tại Trung tâm từ ngày 08/11/2011 đến ngày 21/08/2012, bà B có hồ sơ Bệnh án nội bộ của Khu điều dưỡng tâm thần Hà Nội ngày 08/11/2011. Trong khoảng thời gian từ ngày 08/11/2011 đến ngày 21/08/2012 bà B không về thăm nhà tại xã TY. Cũng trong thời gian này gia đình bà B có những ai đến thăm gặp bà B không thì trung tâm không nắm được do tại thời điểm đó trung tâm không có bộ phận chuyên trách theo dõi hoạt động thăm gặp của gia đình đối tượng đến thăm thân tại trung tâm. Đến năm 2015 thì trung tâm mới thành lập phòng nghiệp vụ công tác xã hội và tổ chức hoạt động thăm gặp tập trung.

4.2. Văn phòng công chứng MB trình bày: Ngày 21/8/2012, Văn phòng

công chứng MB tiếp nhận, thụ lý và làm thủ tục công chứng Hợp đồng thế chấp: Bên nhận thế chấp là: Agribank - Chi nhánh Hà Tây. Bên thế chấp là: Hộ bà Hoàng Thị Đ1, gồm có: Hoàng Thị Đ1, Nguyễn Quang A2, Nguyễn Thị T6, Nguyễn Thị B, Nguyễn Thị P, Nguyễn Thị H3, Nguyễn Thị Ngọc M, Nguyễn Quang Tr (Nguyễn Thị Ngọc M, Nguyễn Quang Tr do bố đẻ và mẹ đẻ là Ông Nguyễn Quang A2 và bà Nguyễn Thị T6 là người đại diện theo Pháp luật để lập, ký Hợp đồng). Bên vay vốn: DNTN NĐ, do Ông Đỗ Quang N - Chủ Doanh nghiệp là người đại diện. Tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất (nếu có) tại địa chỉ: NT, YT, xã TY, huyện Chương Mỹ, tỉnh Hà Tây (cũ) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: S 012787 do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 21/10/2001 cho Hộ Bà Hoàng Thị Đ1; Số thửa: 268A; Số tờ bản đồ: 1; Thời hạn sử dụng: Lâu dài; Mục đích sử dụng: T; Vào sổ cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số: 00013 QSDĐ/267/QĐUB để đảm bảo cho khoản vay và nghĩa vụ trả nợ của Doanh nghiệp tư nhân NĐ tại Ngân hàng. Hợp đồng được lập, ký và chứng nhận công chứng ngày 21/08/2012, số công chứng: 2860, quyển số 03.2012/TP/CC-SCC/HĐTC. Nội dung, các điều khoản và hình thức hợp đồng do hai bên tự nguyện thỏa thuận theo quy định của pháp luật. Công chứng viên nhận thấy, việc thỏa thuận lập và ký Hợp đồng thế chấp giữa hai bên theo đúng quy định của pháp luật.

Đại diện của Văn phòng công chứng MB xin được vắng mặt trong các buổi hòa giải, làm việc và xét xử tại Tòa án Nhân dân huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội.

5. Xem xét thẩm định tại chỗ đối với các thửa đất mà Agribank đề nghị phát mại như sau:

5.1. Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 13/12/2022 đối với thửa đất số 01, Tờ bản đồ số: Trích đo địa chính khu đất, tại địa chỉ: điểm Công nghiệp – TTCN xã PN, huyện Chương Mỹ, TP. Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN091080 do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 21/07/2008 mang tên ông Đỗ Quang N:

- Do ông Đỗ Quang N vắng mặt, nên Tòa án và chính quyền địa phương không xem xét được từng tài sản trên đất.

- Căn cứ Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 16/8/2019 thể hiện các tài sản trên đất gồm:

+ 02 nhà làm việc: Đều là nhà 01 tầng, tường gạch, trần bê tông trên có mái tôn chống nóng.

+ 05 nhà kho: Trong đó 02 nhà kho có khung thép, mái tôn, xung quanh xây tường gạch; 02 nhà kho có khung thép, mái tôn, xung quanh xây tôn; 01 nhà kho thiết kế trụ bê tông, mái khung bằng gỗ lợp tôn, xung quanh có 01 phần tường gạch, bên trên tường là khung thép xây tôn;

+ Nhà ở công nhân; Nhà bếp; nhà vệ sinh

- + 03 mái tôn;
- + 01 Trạm cân điện tử;
- + Sân bê tông
- + Hệ thống tường rào xung quanh đất; hệ thống cống.
- + DNTN NĐ cho công ty TNHH thương mại và dịch vụ LQ thuê 04 nhà kho trong số 05 nhà kho nêu trên và nhà ở công nhân.

- Ngày 17/3/2023, Công ty TNHH thương mại và dịch vụ LQ đã có văn bản gửi Tòa án huyện Chương Mỹ xác nhận từ tháng 11/2022 đã không còn thuê mặt bằng của DNTN NĐ nữa và xin từ chối tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

5.2. Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 12/12/2022 đối với thửa đất số 286A, tờ bản đồ số 01, địa chỉ thôn NT xã TY, đứng tên chủ sử dụng Hộ bà Hoàng Thị D1:

- Công trình trên đất gồm có:
 - + 01 ngôi nhà cũ 05 gian lợp ngói, đã xuống cấp, không có ai sinh sống.
 - + 01 ngôi nhà 02 tầng do vợ chồng ông Nguyễn Quang L3 – bà Nguyễn Thị M1 xây dựng tháng 3/2022, trong đó có 01 gian mặt tiền tầng 1 diện tích khoảng 30m² ông L2 – bà M1 đã cho chị Bùi Thị L2 thuê làm cửa hàng kinh doanh. Chị L2 từ chối tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan do việc thuê cửa hàng theo thời vụ.
 - + 01 phần công trình nhà ở (khoảng gần 06m²) của vợ chồng ông Nguyễn Quang T9 – bà Bùi Thị T10 (em trai ông L2) xây sang thửa đất số 286A.
- Những người đang sinh sống tại thửa đất số 286A là: Ông Nguyễn Quang L3, bà Nguyễn Thị M1, anh Nguyễn Quang L4.

5.3. Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 12/12/2022 đối với thửa đất số 73, tờ bản đồ số 5, địa chỉ: XT, xã ĐY, huyện Chương Mỹ, Hà Nội, đứng tên ông Đặng Đình T4:

- Công trình trên đất gồm có: 01 nhà cấp 4 – 03 gian lợp ngói; 01 nhà kho lợp mái tôn; 01 nhà bếp, công trình phụ; 01 sân bê tông.
- Những người đang sinh sống trên đất: Vợ chồng ông T4, bà N và con Đặng Thị Thùy T5, sinh năm 2006. (riêng con trai Đặng Tiến H4, sinh năm 2000 đã đi xuất khẩu lao động tại Nhật Bản từ năm 2019 chưa về).

5.4. Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 13/12/2022 đối với thửa đất số 1097, tờ bản đồ số 02, địa chỉ thôn NH, xã PN, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội đứng tên hộ ông Đỗ Quang T:

- Công trình trên đất gồm có: 01 nhà cấp 4 lợp ngói; 01 nhà ngang sử dụng làm bếp ăn, khu vệ sinh; 01 khu nhà chăn nuôi lợp ngói; 01 mái tôn làm năm 2014; 01 giếng khơi; sân lát gạch.
- Những người đang sinh sống trên đất: Vợ chồng ông Đỗ Quang T, bà Đỗ Thị N1.

5.5. *Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 13/12/2022 đối với thửa đất số 1091, tờ bản đồ số 02, địa chỉ: xóm Đông, thôn NH, xã PN, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội, đứng tên ông Đỗ Quang N, bà Phạm Thị N1:*

- Công trình trên đất gồm có: 01 nhà 02 tầng; 01 nhà cấp 4 lợp mái tôn; 01 nhà ngang lợp ngói; 01 nhà mái tôn; 01 Bể nước; sân lát gạch, bê tông; 01 cây Cau.

- Những người đang sinh sống trên đất: Do ông N quản lý sử dụng.

5.6. *Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 13/12/2022 đối với thửa đất số 1611, tờ bản đồ số 2, địa chỉ: Thôn NH, xã PN, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội đứng tên Hộ ông Hoàng Đăng C và bà Vũ Thị L2.*

- Công trình trên đất gồm có: 01 nhà 02 tầng; 01 nhà cấp 4 lợp ngói; 01 nhà cấp 4 lợp ngói làm nơi chứa đồ; 01 khu vệ sinh đổ mái bằng; 01 mái tôn; 01 Bể nước; Sân bê tông; 03 cây Bưởi.

5.7. *Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 13/12/2022 đối với thửa đất số 290, tờ bản đồ số 10, địa chỉ: Thôn XS, xã TXT, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội, đứng tên ông Đỗ Quang B, bà Tạ Minh T1:*

Không có công trình, tài sản gì trên đất. Không có ai sinh sống trên đất.

5.8. *Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 12/12/2022 đối với thửa đất số 618, tờ bản đồ số 5, địa chỉ thôn LX, xã LĐ, huyện Chương Mỹ, TP. Hà Nội, đứng tên ông Đặng Viết L, bà Trần Thị H:*

- Công trình trên đất gồm có: 01 nhà cấp 4 lợp ngói mới xây dựng năm 2017; 01 nhà tôn lợp Proximang; Sân lát gạch; 02 cây Nhãn; 03 cây Mít. 02 tầng; 01 nhà cấp 4 lợp mái tôn; 01 nhà ngang lợp ngói; 01 nhà mái tôn; 01 Bể nước; sân lát gạch, bê tông; 01 cây Cau.

- Những người đang sinh sống trên đất: Ông Đặng Viết L1; bà Hà Thị D; anh Đặng Viết L; chị Trần Thị H.

*** Tại phiên tòa:**

- **Đại diện Nguyên đơn** trình bày:

+ Đề nghị Tòa án buộc ông Đỗ Quang N – chủ DNTN NĐ phải trả nợ cho Agribank số tiền tạm tính đến ngày 11/01/2023 là: 27.627.995.484 đồng, trong đó: Nợ gốc 19.645.982.500 đồng; Nợ lãi 7.982.012.984 đồng và tiếp tục chịu lãi suất theo Văn bản số 12333/NHNo-TD ngày 29/12/2021; văn bản số 195/NHNo-KHNV ngày 11/01/2022 của Agribank kể từ ngày 12/01/2023 trên dư nợ gốc chưa thanh toán cho đến khi thi hành xong.

+ Trường hợp ông N không thực hiện/thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và toàn bộ lãi phát sinh thì Agribank có quyền yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mại các tài sản bảo đảm là:

++ Công trình nhà điều hành, nhà xưởng kinh doanh chế biến vật tư nông nghiệp, các mặt hàng nông sản và các tài sản gắn liền với đất khác trên thửa đất:

Số 01, tờ bản đồ Trích đo địa chính khu đất, diện tích 8.887,4m², địa chỉ: điểm Công nghiệp – TTCN xã PN, huyện Chương Mỹ, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN091080 do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 21/7/2008 mang tên ông Đỗ Quang N.

++ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại các Thửa đất của: 1, Ông Đỗ Quang N, bà Phạm Thị N1; 2, Ông Đỗ Quang B, bà Tạ Minh T1; 3, Ông Đặng Viết L, bà Trần Thị H; 4, Hộ bà Hoàng Thị Đ1; 5, Hộ ông Hoàng Đăng C, bà Vũ Thị L2; 6, Hộ ông Đỗ Quang T; 7, Ông Đặng Đình T4.

- **Ông HB** – đại diện ủy quyền của ông Nguyễn Quang L3 và những thành viên khác trong Hộ cụ Hoàng Thị Đ1 trình bày và viện dẫn các căn cứ pháp luật là khoản 2 Điều 55; Điều 122; 127; 137; 212; 131; 181; 275 Bộ luật dân sự 2015, cho rằng Hợp đồng thế chấp bằng tài sản của bên thứ ba số công chứng 2860, quyển số 03.2012/TP/CC-SCC/HĐTC ngày 21/8/2012 tại Văn phòng công chứng MB, thành phố Hà Nội, bị vô hiệu là:

+ Tại thời điểm ký thế chấp bà B đang điều trị bệnh tâm thần tại Trung tâm chăm sóc và nuôi dưỡng người tâm thần Hà Nội nhưng không có đại diện của Trung tâm làm người giám hộ cho bà B khi ký thế chấp. Cụ Đ1 là người già, mất trí nhớ, không đủ năng lực tham gia giao dịch dân sự.

+ Các con của cụ Đ1 gồm ông L2, ông S1, ông T9, bà T7, bà T8 là thành viên trong Hộ cụ Đ1 nhưng không tham gia ký hợp đồng thế chấp.

- **Ông Đặng Đình T4 trình bày:** Nguồn gốc thửa đất số 73, tờ bản đồ số 5, địa chỉ: XT, xã ĐY, huyện Chương Mỹ, Hà Nội là của tổ tiên ông để lại cho vợ chồng ông và các con ông nên thửa đất này là tài sản chung của hộ gia đình ông. Tuy nhiên, trong hợp đồng thế chấp chỉ có vợ chồng ông ký mà không có hai con ông ký nên Hợp đồng thế chấp này bị vô hiệu, nên ông không chấp nhận yêu cầu phát mại thửa đất trên của gia đình ông.

- **Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:**

+ Về tố tụng:

++ Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, hội thẩm nhân dân, Thư ký Tòa án và các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân, Thư ký Tòa án chấp hành đúng quy định của pháp luật. Nguyên đơn chấp hành đầy đủ quy định của pháp luật. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan do ông HB đại diện đã chấp hành đầy đủ quy định của pháp luật. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đặng Đình T4 đã chấp hành đầy đủ quy định của pháp luật. Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan còn lại chưa chấp hành đầy đủ quy định của pháp luật.

++ Đề nghị định hình chỉ yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị T6 do đã rút yêu cầu độc lập.

+ Về nội dung:

++ Về Hợp đồng tín dụng: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn, buộc ông N phải trả nợ cho Nguyên đơn số tiền tạm tính đến ngày 11/01/2023 là: 27.627.995.484 đồng, trong đó: Nợ gốc 19.645.982.500 đồng; Nợ lãi 7.982.012.984 đồng và tiếp tục chịu lãi suất theo Văn bản số 12333/NHNo-TD ngày 29/12/2021 và văn bản số 195/NHNo-KHNV ngày 11/01/2022 của Agribank kể từ ngày 12/01/2023 trên dư nợ gốc chưa thanh toán cho đến khi thi hành xong.

++ Về yêu cầu xử lý tài sản đảm bảo: Đề nghị không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Quang L3. Đề nghị chấp nhận yêu cầu của Nguyên đơn được xử lý 08 tài sản bảo đảm trong trương hợp ông N không trả nợ/trả nợ không đầy đủ. Đề nghị Bị đơn phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Đề nghị ông L2 phải chịu án phí đối với yêu cầu độc lập không được chấp nhận. Đề nghị hoàn trả lại tạm ứng án phí cho Nguyên đơn. Đề nghị hoàn trả lại tạm ứng án phí yêu cầu độc lập cho bà Nguyễn Thị T6.

XÉT THẤY:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà:

[1]. Về tố tụng:

[1.1] Agribank khởi kiện ông Đỗ Quang N – chủ DNTN NĐ theo Hợp đồng tín dụng, mục đích vay bổ sung vốn kinh doanh hàng nông sản; DNTN NĐ có đăng ký kinh doanh, nên đây là vụ án kinh doanh thương mại và quan hệ pháp luật là tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp QSDĐ theo quy định tại khoản 1 Điều 30 Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn, ông Đỗ Quang N có nơi đăng ký hộ khẩu và nơi ở hiện nay tại xã PN, huyện Chương Mỹ nên căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, xác định vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội.

[1.2] Về việc bổ sung người có quyền lợi, nghĩa vụ vào tham gia tố tụng: Căn cứ vào Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp; Căn cứ việc đương sự chết trong quá trình tham gia tố tụng; Căn cứ Điều 615 Bộ luật dân sự năm 2015, khoản 1 Điều 74 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015:

- Bổ sung ông Đặng Viết L1, bà Hà Thị D: Do sinh sống tại Thửa đất số 618, tờ bản đồ số 5, địa chỉ thôn LX, xã LĐ, huyện Chương Mỹ, TP. Hà Nội, đứng tên ông Đặng Viết L, bà Trần Thị H.

- Bổ sung Ông Nguyễn Quang L3 (con cụ Đ1), bà Nguyễn Thị M1 (vợ ông L2), anh Nguyễn Quang L4 (con ông L2), ông Nguyễn Quang T9 (con cụ Đ1), bà Bùi Thị T10 (vợ ông T9), ông Nguyễn Quang S1, bà Nguyễn Thị T7, bà Nguyễn Thị T8: Do sinh sống và có tài sản tại Thửa đất số 286A, tờ bản đồ số 01, địa chỉ thôn NT xã TY, đứng tên Hộ bà Hoàng Thị Đ1 và là người kế thừa

quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ Đ1 (do cụ Đ1 chết ngày 29/01/2020).

- Bổ sung bà Hoàng Thị N: Do cụ Hoàng Thị S (là thành viên trong hộ ông Đỗ Quang T) đã chết ngày 20/3/2015, nên người thực hiện nghĩa vụ tài sản do cụ S để lại là hàng thừa kế thứ nhất của cụ S hiện còn sống là: Ông Đỗ Quang T, bà Hoàng Thị N.

- Văn phòng công chứng MB do ông Nguyễn Quang L3 có yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thế chấp được công chứng tại Văn phòng công chứng MB bị vô hiệu.

[1.3] Về việc rút yêu cầu độc lập: Ngày 08/8/2019, ông A2, bà Nguyễn Thị T6, chị Nguyễn Thị Ngọc M, anh Nguyễn Quang Tr, chị Nguyễn Thị P, chị Nguyễn Thị H3 có đơn yêu cầu độc lập đề nghị tuyên bố hợp đồng thế chấp công chứng số 2860 bị vô hiệu và đã nộp 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí yêu cầu độc lập. Ngày 02/11/2022, ông A2, bà Nguyễn Thị T6, chị Nguyễn Thị Ngọc M, anh Nguyễn Quang Tr, chị Nguyễn Thị P, chị Nguyễn Thị H3, do ông HB đại diện ủy quyền có đơn rút yêu cầu độc lập đề nghị tuyên bố hợp đồng thế chấp công chứng số 2860 bị vô hiệu. Do vậy, Hội đồng xét xử đình chỉ yêu cầu độc lập của ông A2, bà Nguyễn Thị T6, chị Nguyễn Thị Ngọc M, anh Nguyễn Quang Tr, chị Nguyễn Thị P, chị Nguyễn Thị H3.

[1.4] Về sự vắng mặt của Bị đơn - Ông Đỗ Quang N và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là: Bà Phạm Thị N1, Hộ ông Đỗ Quang T, Hộ ông Hoàng Đăng C, bà Vũ Thị L2, bà Nguyễn Thị N2 (vợ ông T4), anh Đặng Viết L: Tòa án đã giao các văn bản tố tụng hợp lệ cho những người này nhưng vẫn vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng của vụ án (trừ anh L có mặt trong một số buổi làm việc).

Đối với ông Đỗ Quang B: Hiện đang đi chấp hành án, có quan điểm ủy quyền cho ông Đỗ Quang P1 (em trai) đến Tòa án giải quyết, nếu ông P1 không nhận ủy quyền thì đề nghị giải quyết vắng mặt. Tòa án đã liên lạc điện thoại với ông P1, nhưng ông P1 không đến làm thủ tục nhận ủy quyền, do vậy xác định ông B1 đề nghị giải quyết vắng mặt. Đối với bà Tạ Minh T1 (vợ ông B1), hiện đang vắng mặt tại địa phương, đi đâu làm gì địa phương không biết nên Tòa án đã làm thủ tục niêm yết các văn bản tố tụng.

Như vậy, những người trên đã tự tước bỏ việc thực hiện quyền tố tụng của đương sự quy định tại Điều 70, 72, 73 Bộ luật tố tụng dân sự và sẽ phải chịu hậu quả của việc không thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình theo các quy định trên. Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt những người trên.

[1.4] Về áp dụng pháp luật nội dung: Thời điểm giao kết Hợp đồng tín dụng ngày 20/4/2011, nên cần phải áp dụng Bộ luật dân sự năm 2005 và Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 để giải quyết tranh chấp.

[2]. Nội dung khởi kiện:

[2.1]. Xét yêu cầu của Nguyên đơn đòi tiền: nợ gốc, nợ lãi theo các Hợp đồng tín dụng số: Hợp đồng tín dụng ngày 17/7/2009. Phụ lục hợp đồng ngày 18/4/2013. Hợp đồng tín dụng ngày 19/4/2012. Phụ lục ngày 16/8/2012. Phụ lục ngày 25/10/2013, thì thấy:

- Về hình thức của Hợp đồng tín dụng: đã tuân thủ đúng quy định của Điều 121, 124, 401 Bộ luật dân sự 2005.

- Về nội dung: Các điều khoản thỏa thuận trong các hợp đồng, phụ lục hợp của hai bên đều hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, phù hợp với các Điều 388, 389, 390, 391, 402, 405, 406, 471 Bộ luật dân sự năm 2005, Điều 98 Luật tổ chức tín dụng; phía Agribank đã giải ngân theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng, phụ lục hợp đồng tín dụng.

Do vậy, các Hợp đồng tín dụng và phụ lục Hợp đồng tín dụng nói trên có hiệu lực thi hành, nên ông N phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng, kèm theo khế ước nhận nợ nói trên.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, ông N đã không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi trong hạn theo thỏa thuận các giấy nhận nợ, khoản nợ của ông N bị chuyển sang nợ quá hạn và đáng lẽ phải bị áp dụng lãi suất quá hạn 150% lãi trong hạn (*trung đương 15 – 22,5%/năm*) theo quy định tại Điều 4 Hợp đồng tín dụng; mục 9, 10 của Khế ước nhận nợ; Điều 290, Điều 474 Bộ luật dân sự 2005; Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng, nhưng Nguyên đơn đã áp dụng Văn bản số 12333/NHNo-TD ngày 29/12/2021 và văn bản số 195/NHNo-KHNV ngày 11/01/2022 của Ngân hàng A, tính lại lãi suất chung là 4,86%/năm kể từ ngày giải ngân của từng giấy nhận nợ. Xét thấy việc áp dụng mức lãi suất chung 4,86%/năm của Nguyên đơn từ ngày giải ngân của từng giấy nhận nợ là có lợi cho khoản nợ của ông N nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện này của Nguyên đơn.

Buộc ông Đỗ Quang N phải trả nợ cho Ngân hàng A số tiền tạm tính đến ngày 11/01/2023 là: 27.627.995.484 đồng, trong đó: Nợ gốc 19.645.982.500 đồng; Nợ lãi 7.982.012.984 đồng và tiếp tục chịu lãi suất theo Văn bản số 12333/NHNo-TD ngày 29/12/2021 và văn bản số 195/NHNo-KHNV ngày 11/01/2022 của Agribank kể từ ngày 12/01/2023 trên dư nợ gốc chưa thanh toán cho đến khi thi hành xong.

[2.2] Xét yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm theo các Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất:

2.2.1. Xét Hợp đồng thế chấp, giữa: Bên thế chấp là DNTN NĐ (bên B); Bên nhận thế chấp là Agribank – Chi nhánh Hà Tây (bên A). Tài sản thế chấp là tài sản được hình thành từ vốn vay trong tương lai của DNTN NĐ bao gồm: Công trình nhà điều hành, nhà xưởng kinh doanh chế biến vật tư nông nghiệp, các mặt hàng nông sản và các tài sản khác gắn liền với đất theo Giấy phép xây

dựng số 63/GPXD do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 08/7/2009. Tài sản thế chấp được xây dựng trên thửa đất số 01, Tờ bản đồ số Trích đo địa chính khu đất, diện tích đất 8.887,4m² có nguồn gốc Nhà nước cho thuê trả tiền hàng năm, tại điểm Công nghiệp – TTCN xã PN, huyện Chương Mỹ, Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN091080 do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 21/07/2008, số vào sổ cấp GCN 00038 mang tên ông Đỗ Quang N.

Hợp đồng thế chấp trên đã được công chứng số 1076, Quyền số 04 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 13/7/2009 tại Phòng công chứng số 7 Thành phố Hà Nội.

Tài sản thế chấp đã đăng ký tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Chương Mỹ ngày 14/7/2009.

Xét thấy Hợp đồng thế chấp trên đã tuân thủ khoản 1 Điều 322, Điều 323, 342, 343 quy định về thế chấp tài sản và điểm c khoản 1 Điều 114 Luật Đất đai được sửa đổi bổ sung năm 2009.

Do đó thỏa thuận trong Hợp đồng thế chấp tài sản trên đất công chứng số 1076, Quyền số 04 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 13/7/2009 có hiệu lực thi hành.

Tại điểm 4.1.3 của Điều 4 Hợp đồng thế chấp nói trên các bên có thỏa thuận về việc xử lý tài sản để thu hồi nợ trong các trường hợp *“Bên B vi phạm cam kết trong các hợp đồng tín dụng được đảm bảo bằng hợp đồng thế chấp này...”*

Theo đó, trường hợp ông Đỗ Quang N không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì Agribank có quyền đề nghị Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm là: Công trình nhà điều hành, nhà xưởng kinh doanh chế biến vật tư nông nghiệp, các mặt hàng nông sản và các tài sản khác gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu của DNTN NĐ tại thửa đất số 01, Tờ bản đồ số Trích đo địa chính khu đất, diện tích đất 8.887,4m² có nguồn gốc Nhà nước cho thuê trả tiền hàng năm, tại điểm Công nghiệp – TTCN xã PN, huyện Chương Mỹ, Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN091080 do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 21/07/2008, số vào sổ cấp GCN 00038 mang tên ông Đỗ Quang N. *Nghĩa vụ bảo đảm cho khoản nợ của ông Đỗ Quang N là: Gốc 11.000.000.000 đồng, lãi tạm tính đến ngày 11/01/2023 là 4.469.216.178 đồng.*

2.2.2. Xét, Hợp đồng thế chấp, giữa: Bên thế chấp là ông Đỗ Quang N, bà Phạm Thị N1 (bên B). Bên nhận thế chấp là Agribank – Chi nhánh Hà Tây (bên A). Bên vay vốn là DNTN NĐ (bên C). Tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 1091, tờ bản đồ số 02, diện tích 564m², địa chỉ Xóm Đông, thôn NH, xã PN, huyện Chương Mỹ, là Thành phố Hà Nội, theo Giấy CNQSDĐ số E 0051570 do UBND huyện Chương Mỹ, tỉnh Hà Tây (nay là Thành phố Hà Nội) cấp ngày 19/10/1996 đứng tên ông Đỗ Quang N.

Hợp đồng thế chấp trên đã được công chứng số 1090, Quyền số

01.2012/TP/CC-SCC/HĐTC, ngày 20/4/2012 tại Văn phòng công chứng MB.

Tài sản thế chấp đã đăng ký tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Chương Mỹ ngày 23/4/2012.

2.2.3. Xét Hợp đồng thế chấp, giữa: Bên thế chấp là ông Đỗ Quang B và bà Tạ Minh T1 (bên B). Bên nhận thế chấp là Agribank – Chi nhánh Hà Tây (bên A). Bên vay vốn là DNTN NĐ (bên C). Tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 290, tờ bản đồ số 10, diện tích 1.388m², địa chỉ: Thôn XS, xã TXT, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội, theo Giấy CNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 008182 do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 07/6/2012, số vào sổ cấp GCN 01288 đứng tên ông Đỗ Quang B, bà Tạ Minh T1.

Hợp đồng thế chấp trên đã được công chứng số 1090, Quyền số 01.2012 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 20/4/2012 tại Văn phòng công chứng MB.

Tài sản thế chấp đã đăng ký tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Chương Mỹ ngày 23/4/2012.

2.2.4. Xét Hợp đồng thế chấp, giữa: Bên thế chấp là ông Đặng Viết L, bà Trần Thị H (bên B). Bên nhận thế chấp là Agribank – Chi nhánh Hà Tây (bên A). Bên vay vốn là DNTN NĐ (bên C). Tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 618, tờ bản đồ số 5, diện tích 220m², địa chỉ thôn LX, xã LĐ, huyện Chương Mỹ, TP. Hà Nội, theo Giấy CNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 361095 do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 20/5/2010, số vào sổ cấp GCN 00030 đứng tên ông Đặng Viết L và bà Trần Thị H.

Hợp đồng thế chấp trên đã được công chứng số 4128, Quyền số 02.2010 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 29/6/2010 tại Phòng công chứng số 7 Thành phố Hà Nội.

Tài sản thế chấp đã đăng ký tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Chương Mỹ ngày 29/6/2010.

2.2.5. Xét Hợp đồng thế chấp, giữa: Bên thế chấp là Hộ ông Hoàng Đăng C, bà Vũ Thị L2 (bên B) (ông C, bà L2 đại diện cho chị Nguyễn Thị O, chị Hoàng Thúy H1, Hoàng Thị H2 ký hợp đồng). Bên nhận thế chấp là Agribank – Chi nhánh Hà Tây (bên A). Bên vay vốn là DNTN NĐ (bên C). Tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 1611, tờ bản đồ số 2, diện tích 274m², địa chỉ thôn NH, xã PN, huyện Chương Mỹ, Hà Nội, theo Giấy CNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 485577 do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 28/6/2012, số vào sổ cấp GCN 00749 đứng tên Hộ ông Hoàng Đăng C và bà Vũ Thị L2.

Hợp đồng thế chấp trên đã được công chứng số 2726, Quyền số 02.2012 TP/CC-SCC/HĐTC, ngày 10/8/2012 tại Văn phòng công chứng MB.

Tài sản thế chấp đã đăng ký tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất

huyện Chương Mỹ ngày 11/8/2012.

2.2.6. Xét Hợp đồng thế chấp, giữa: Bên thế chấp là Hộ ông Đỗ Quang T (bên B) gồm ông T, bà Hoàng Thị S (mẹ ông T), bà Đỗ Thị N1 (vợ), anh Đỗ Quang T1 (con), anh Đỗ Quang Đ (con), anh Đỗ Quang T2 (con), anh Đỗ Quang T1 (con). Bên nhận thế chấp là Agribank – Chi nhánh Hà Tây (bên A). Bên vay vốn là DNTN NĐ (bên C). Tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 1097, tờ bản đồ số 02, diện tích 208m², địa chỉ thôn NH, xã PN, huyện Chương Mỹ, Hà Nội, theo Giấy CNQSDĐ số U 402529 do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 28/12/2001, số vào sổ cấp GCN số 00152 QSDĐ/447 QĐ/UB đứng tên Hộ ông Đỗ Quang T.

Hợp đồng thế chấp trên đã được công chứng số 2964, Quyền số 03.2012 TP/CC-SCC/HĐTC, ngày 30/8/2012 tại Văn phòng công chứng MB.

Tài sản thế chấp đã đăng ký tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Chương Mỹ ngày 04/9/2012.

2.2.7. Xét Hợp đồng thế chấp, giữa: Bên thế chấp là ông Đặng Đình T4, bà Nguyễn Thị N2 (bên B). Bên nhận thế chấp là Agribank – Chi nhánh Hà Tây (bên A). Bên vay vốn là DNTN NĐ (bên C). Tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 73, tờ bản đồ số 5, diện tích 128m², địa chỉ XT, xã ĐY, huyện Chương Mỹ, Hà Nội, theo Giấy CNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 485686 do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 28/5/2012, số vào sổ cấp GCN 00417 đứng tên ông Đặng Đình T4.

Tại phiên tòa, ông T4 cho rằng Thửa đất số 73 nói trên là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của cả Hộ gia đình ông, nhưng chỉ có vợ chồng ông ký, không có 02 con ký nên Hợp đồng thế chấp vô hiệu thì thấy: Thửa đất số 73 nói trên là do cá nhân ông Đặng Đình T4 đứng tên, chứ không phải Hộ ông Đặng Đình T4 đứng tên quyền chủ sử dụng đất. Do vậy, vợ chồng ông T4 – bà N đã ký kết Hợp đồng thế chấp là đúng theo quy định tại Điều 106 Luật đất đai được sửa đổi, bổ sung năm 2009.

Hợp đồng thế chấp trên đã được công chứng số 1426, Quyền số 02.2013 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 24/5/2012 tại Văn phòng công chứng MB.

Tài sản thế chấp đã đăng ký tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Chương Mỹ ngày 27/5/2013.

Như vậy:

Xét thấy cả 06 Hợp đồng thế chấp nêu trên đã tuân thủ theo các Điều 318, 322, 323, 342, 343 và các Điều từ 715 đến 721 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định về thế chấp tài sản là Quyền sử dụng đất về “trình tự, thủ tục đăng ký, xóa đăng ký thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất”; Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004; Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm; Nghị định 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về

việc sửa đổi một số điều của Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm. Do đó thỏa thuận trong Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất công chứng ngày 03/01/2013 đã ký giữa các bên có hiệu lực pháp luật để thi hành.

Do đó thỏa thuận trong 06 Hợp đồng thế chấp nêu trên có hiệu lực thi hành.

Tại điểm 4.1.1 Điều 4 của 06 Hợp đồng thế chấp trên các bên có thỏa thuận về việc xử lý tài sản thế chấp *“Khi đến hạn trả nợ của bất kỳ khoản vay nào được đảm bảo bằng các tài sản của hợp đồng này mà bên C không thực hiện, thực hiện không đúng hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ đối với bên A”*.

Theo đó, trường hợp ông Đỗ Quang N không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì Agribank có quyền đề nghị Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại 06 tài sản bảo đảm sau:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 1091, tờ bản đồ số 02, địa chỉ Xóm Đông, thôn NH, xã PN, huyện Chương Mỹ, Hà Nội của ông Đỗ Quang N, bà Phạm Thị N1. *Nghĩa vụ bảo đảm cho các khoản nợ của ông Đỗ Quang N là: Gốc 1.267.500.000 đồng, lãi tạm tính đến ngày 11/01/2023 là 514.975.591 đồng.*

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 290, tờ bản đồ số 10, địa chỉ: Thôn XS, xã TXT, huyện Chương Mỹ, tỉnh Hà Tây (nay là Thành phố Hà Nội) của ông Đỗ Quang B và bà Tạ Minh T1. *Nghĩa vụ bảo đảm cho các khoản nợ của ông Đỗ Quang N là: Gốc 597.750.000 đồng, lãi tạm tính đến ngày 11/01/2023 là 242.861.270 đồng.*

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 618, tờ bản đồ số 5, địa chỉ thôn LX, xã LĐ, huyện Chương Mỹ, TP. Hà Nội của ông Đặng Viết L, bà Trần Thị H. *Nghĩa vụ bảo đảm cho khoản nợ của ông Đỗ Quang N là: Gốc 490.000.000 đồng, lãi tạm tính đến ngày 11/01/2023 là 199.083.266 đồng.*

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 1611, tờ bản đồ số 2, địa chỉ thôn NH, xã PN, huyện Chương Mỹ, Hà Nội của Hộ ông Hoàng Đăng C, bà Vũ Thị L2. *Nghĩa vụ bảo đảm cho các khoản nợ của ông Đỗ Quang N là: Gốc 1.037.625.000 đồng, lãi tạm tính đến ngày 11/01/2023 là 421.579.131 đồng.*

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Thửa đất số 1097, tờ bản đồ số 02, địa chỉ thôn NH, xã PN, huyện Chương Mỹ, Hà Nội của Hộ ông Đỗ Quang T. *Nghĩa vụ bảo đảm cho các khoản nợ của ông Đỗ Quang N là: Gốc 990.000.000 đồng, lãi tạm tính đến ngày 11/01/2023 là 402.229.456 đồng.*

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất của Thửa đất số 73, tờ bản đồ số 5, địa chỉ XT, xã ĐY, huyện Chương Mỹ, Hà Nội của ông Đặng Đình T4. *Nghĩa vụ bảo đảm cho các khoản nợ của ông Đỗ Quang N là: Gốc 420.000.000 đồng, lãi tạm tính đến ngày 11/01/2023 là 170.642.800 đồng.*

Theo đó ngoài các đương sự trong vụ án, nếu tại thời điểm xử lý tài sản đảm bảo mà có người khác sinh sống, quản lý, sử dụng tài sản đảm bảo cũng phải có trách nhiệm bàn giao tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho Agribank.

2.2.8. Xét Hợp đồng thế chấp, giữa: Bên nhận thế chấp (bên B) là Hộ bà Hoàng Thị Đ1, gồm: cụ Hoàng Thị Đ1, ông Nguyễn Quang A2 (con cụ Đ1), bà Nguyễn Thị T6 (vợ ông A2), bà Nguyễn Thị B (con cụ Đ1), chị Nguyễn Thị P, chị Nguyễn Thị H3, chị Nguyễn Thị Ngọc M, anh Nguyễn Quang Tr (là các con ông A2, bà T6) (chị M, anh Tr do ông A2, bà T6 đại diện theo pháp luật để lập, ký Hợp đồng). Bên nhận thế chấp (bên A) là Agribank – Chi nhánh Hà Tây. Bên vay vốn là DNTN NĐ (bên C). Tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 268^A, tờ bản đồ số 1, diện tích 208m², địa chỉ NT, YT - TY, Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội, theo Giấy CNQSDĐ số S 012787 do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 21/10/2001, số vào sổ cấp GCN 00013 QSDĐ/267/QĐUB đứng tên Hộ bà Hoàng Thị Đ1.

Hợp đồng thế chấp trên đã được công chứng số 2860, Quyền số 03.2012 TP/CC-SCC/HĐTC, ngày 21/8/2012 tại Văn phòng công chứng MB. Tài sản thế chấp đã đăng ký tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Chương Mỹ ngày 22/8/2012.

HB đại diện ủy quyền cho ông Nguyễn Quang L3 đề nghị tuyên bố hợp đồng thế chấp trên vô hiệu với các căn cứ, lý do sau: Tại thời điểm ký kết hợp đồng, cụ Đ1 là người già, mất trí nhớ, không đủ năng lực tham gia giao dịch dân sự. Bà Nguyễn Thị B ký vào hợp đồng khi đang đi điều trị bệnh tại Trung tâm chăm sóc và nuôi dưỡng người tàn tật, nhưng không có đại diện của Trung tâm nơi bà B chữa bệnh làm giám hộ cho bà B. Một số người con của cụ Đ1 gồm ông L2, ông S1, ông T9, bà M1, bà T8, bà Nguyễn Thị T6 - là những người có quyền đối với tài sản thế chấp nhưng không được tham gia ký kết Hợp đồng thế chấp.

Xét các căn cứ của ông HB:

Đối với cụ Đ1 là: Giấy khám sức khỏe của cụ Hoàng Thị Đ1 vào ngày 19/9/2017 (BL 526) (tức sau 05 năm kể từ ngày ký kết hợp đồng) – Giấy khám sức khỏe này kết luận tại thời điểm khám cụ Đ1 giảm khả năng tự phục vụ bản thân, không phải là tài liệu chứng minh cụ Đ1 không đủ năng lực tham gia giao dịch dân sự tại thời điểm ký hợp đồng ngày 21/8/2012. Hơn nữa, ông Biền cũng thừa nhận, trước và trong tại thời điểm ký thế chấp thì cụ Đ1 chưa bị tuyên bố là người bị hạn chế/mất năng lực hành vi dân sự của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Đối với bà Nguyễn Thị B: Ông HB cũng không phủ nhận chữ ký, điểm chỉ của bà B trong Hợp đồng thế chấp nói trên. Tuy tại thời điểm ký thế chấp, bà B đang điều trị bệnh tại Trung tâm chăm sóc và nuôi dưỡng người tàn tật, nhưng bà B không phải là người bị hạn chế/mất năng lực hành vi dân sự. Trong trường

hợp nếu bà B là người bị hạn chế/mất năng lực hành vi dân sự thì theo quy định khoản 3 Điều 62, khoản 2 Điều 141 Bộ luật dân sự 2005 thì cụ Hoàng Thị Đ1 (mẹ đẻ) sẽ là người giám hộ/đại diện hợp pháp cho bà B chứ không phải là Trung tâm chăm sóc và phục hồi chức năng tâm thần số 1 Hà Nội.

Đối với việc ông L2, ông S1, ông T9, bà M1, bà T8, bà T7 (là các con của cụ Đ1) không được tham gia ký kết Hợp đồng thế chấp thì thấy: Tại Biên bản xác minh ngày 02/3/2023, Công A2 xã TY, huyện Chương Mỹ cung cấp: “(1) Qua rà soát sổ đăng ký thường trú (Mẫu HK11) năm 2000 của Thôn NT, TY, Chương Mỹ, Hà Nội, tại Quyền số 01, trang 77, thể hiện cụ Hoàng Thị Đ1 là Chủ hộ, gồm các nhân khẩu trong hộ Nguyễn Quang L3 (MQH: là Con), Nguyễn Thị M1 (MQH: Con dâu), Nguyễn Thị Tâm (MQH: là Cháu), Nguyễn Quang L4 (MQH: là Cháu). Tại phần nội dung điều chỉnh, thay đổi đã ghi “nhân khẩu Hoàng Thị Đ1, Nguyễn Thị B đã có ở hộ ông A2, thuộc quyền 03/56 chuyển đến”. (2) Qua rà soát sổ đăng ký thường trú (Mẫu HK11) năm 2000 của Thôn NT, TY, Chương Mỹ, Hà Nội, tại Quyền số 03, trang 56, thể hiện ông Nguyễn Quang A2 là Chủ hộ, trong hộ có nhân khẩu Hoàng Thị Đ1, Mối quan hệ với chủ hộ là Mẹ. Từ năm 2000 đến 01/01/2009 tại quyền 03, trang 56 hộ gia đình ông Nguyễn Quang A2 có nhân khẩu Hoàng Thị Đ1”.

Như vậy, tại thời điểm cấp Giấy CNQSDĐ ngày 21/10/2001 đối với thửa đất số 268A đứng tên Hộ bà Hoàng Thị Đ1 thì cụ Đ1 là thành viên trong Hộ ông A2; còn ông L2, ông S1, ông T9, bà M1, bà T8, bà T7 tuy là con đẻ của cụ Đ1 nhưng không phải là thành viên trong hộ của ông A2. Nên việc ông L2, ông S1, ông T9, bà M1, bà T8, bà T7 không ký hợp đồng thế chấp không làm cho hợp đồng bị vô hiệu.

Do vậy không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Quang L3.

Xét thấy Hợp đồng thế chấp bằng tài sản của bên thứ 3 công chứng số 2860, ngày 21/8/2012 nói trên đã tuân thủ theo các Điều 318, 322, 323, 342, 343 và các Điều từ 715 đến 721 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định về thế chấp tài sản là Quyền sử dụng đất về “trình tự, thủ tục đăng ký, xóa đăng ký thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất”; Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004; Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm; Nghị định 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về việc sửa đổi một số điều của Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm. Do đó thỏa thuận trong Hợp đồng thế chấp đã ký giữa các bên có hiệu lực pháp luật để thi hành.

Tại điểm 4.1.1 của Điều 4 Hợp đồng thế chấp trên các bên có thỏa thuận về việc xử lý tài sản thế chấp “*Khi đến hạn trả nợ của bất kỳ khoản vay nào được đảm bảo bằng các tài sản của hợp đồng này mà bên C không thực hiện, thực hiện không đúng hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ đối với bên A*”.

Theo đó, trường hợp ông Đỗ Quang N không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì Agribank có quyền đề nghị Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 268A, tờ bản đồ số 1, địa chỉ NT, YT (nay là thôn NT), xã TY, Chương Mỹ, tỉnh Hà Tây (nay là Thành phố Hà Nội) đứng tên Hộ bà Hoàng Thị Đ1. *Nghĩa vụ bảo đảm cho các khoản nợ của ông Đỗ Quang N là: Gốc 1.167.000.000 đồng, lãi tạm tính đến ngày 11/01/2023 là 474.143.207 đồng.*

Theo đó ngoài các đương sự trong vụ án, nếu tại thời điểm xử lý tài sản đảm bảo mà có người khác sinh sống, quản lý, sử dụng tài sản đảm bảo cũng phải có trách nhiệm bàn giao tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho Agribank.

[3]. Về án phí:

- Yêu cầu khởi kiện của Agribank được chấp nhận nên không phải chịu án phí, hoàn trả lại tiền án phí cho Agribank đã nộp.

- Ông Đỗ Quang N phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 về án phí, lệ phí Tòa án là: $[112.000.000 \text{ đồng} + 0,1\% \times (27.627.995.484 \text{ đồng} - 4.000.000.000 \text{ đồng})] = 135.623.000 \text{ đồng}$ (đã làm tròn).

- Yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Quang L3 không được chấp nhận nên ông L2 phải chịu 300.000 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và khoản 1 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14; đối trừ số tiền 300.000 đồng ông L2 đã nộp theo Biên lai nộp tiền số 0076375 ngày 11/11/2022

- Đối với yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Quang A2, bà Nguyễn Thị T6, chị Nguyễn Thị Ngọc M, anh Nguyễn Quang Tr, chị Nguyễn Thị P, chị Nguyễn Thị H3: Ngày 02/11/2022, ông HB – người đại diện ủy quyền đã có Đơn rút yêu cầu độc lập (BL 646), nên hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị T6 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0004303 ngày 27/9/2019 (BL 534).

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ:

- Điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; 157; khoản 2 Điều 227; 228; 271; 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 318, 322, 323, 342, 343; Điều 412, 471, 474 và các Điều từ 715 đến 721; Điều 615 Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Điểm c khoản 1 Điều 114 Luật đất đai được sửa đổi bổ sung năm 2009

- Áp dụng Điều 91 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010;

- Áp dụng Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004; 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;

- Áp dụng 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 Ngân hàng A đối với ông Đỗ Quang N – Chủ DNTN NĐ.

2. Buộc ông Đỗ Quang N – Chủ DNTN NĐ phải trả nợ cho Ngân hàng A tổng số tiền tạm tính đến ngày 11/01/2023 là: **27.627.995.484 đồng**, trong đó: **Nợ gốc 19.645.982.500 đồng; Nợ lãi 7.982.012.984 đồng** và tiếp tục chịu lãi suất phát sinh theo Văn bản số 12333/NHNo-TD ngày 29/12/2021 và văn bản số 195/NHNo-KHNV ngày 11/01/2022 của Ngân hàng A, kể từ ngày 12/01/2023 trên dư nợ gốc chưa thanh toán cho đến khi thi hành xong.

3. Đình chỉ yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Quang A2, bà Nguyễn Thị T6, chị Nguyễn Thị Ngọc M, anh Nguyễn Quang Tr, chị Nguyễn Thị P, chị Nguyễn Thị H3.

4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Quang L3 đối với Ngân hàng A về việc tuyên bố Hợp đồng thế chấp bằng tài sản của bên thứ ba được công chứng số 2860, Quyền số 03.2012/TP/CC-SCC/HĐTC, ngày 21/8/2012 tại Văn phòng công chứng MB, giữa: Bên thế chấp là Hộ bà Hoàng Thị Đ1. Bên nhận thế chấp là Agribank – Chi nhánh Hà Tây. Bên vay vốn là DNTN NĐ. Tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 268A, tờ bản đồ số 1, diện tích 208m², địa chỉ NT, YT - TY, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 012787 do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 21/10/2001, số vào sổ cấp GCN số 00013 QSĐĐ/267/QĐUB đứng tên Hộ bà Hoàng Thị Đ1; **bị vô hiệu.**

5. Trường hợp ông Đỗ Quang N – Chủ DNTN NĐ không trả hoặc trả nợ không đầy đủ thì Ngân hàng A có quyền yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại các tài sản bảo đảm sau để thu hồi nợ:

5.1. Tài sản được hình thành từ vốn vay trong tương lai của DNTN NĐ bao gồm: Công trình nhà điều hành, nhà xưởng kinh doanh chế biến vật tư nông nghiệp, các mặt hàng nông sản và các tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 01, Tờ bản đồ số Trích đo địa chính khu đất, diện tích đất 8.887,4m² có nguồn gốc Nhà nước cho thuê trả tiền hàng năm, tại điểm Công nghiệp – TTCN xã PN, huyện Chương Mỹ, Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN091080 do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 21/07/2008, số vào sổ cấp GCN 00038 mang tên ông Đỗ Quang N.

Nghĩa vụ bảo đảm cho các khoản nợ của ông Đỗ Quang N tại Ngân hàng A – chi nhánh Hà Tây là: Gốc 11.000.000.000 đồng, lãi tạm tính đến ngày 11/01/2023 là 4.469.216.178 đồng.

5.2. Quyền sử dụng và tài sản gắn liền trên đất của Thửa đất số 1091, tờ bản đồ số 02, địa chỉ: xóm Đông, thôn NH, xã PN, huyện Chương Mỹ, Thành

phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E0051570 do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 19/10/1996 cho ông Đỗ Quang N.

Nghĩa vụ bảo đảm cho các khoản nợ của ông Đỗ Quang N tại Ngân hàng A – chi nhánh Hà Tây là: Gốc 1.267.500.000 đồng, lãi tạm tính đến ngày 11/01/2023 là 514.975.591 đồng.

5.3. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất của Thửa đất số 290, tờ bản đồ số 10, địa chỉ thôn XS, xã TXT, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 008182, số vào sổ cấp GCN 01288 do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 07/6/2012 cho ông Đỗ Quang B và bà Tạ Minh T1.

Nghĩa vụ bảo đảm cho các khoản nợ của ông Đỗ Quang N tại Ngân hàng A – chi nhánh Hà Tây là: Gốc 597.750.000 đồng, lãi tạm tính đến ngày 11/01/2023 là 242.861.270 đồng.

5.4. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất của Thửa đất số 1097, tờ bản đồ số 02, địa chỉ thôn NH, xã PN, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 402529, số vào sổ cấp GCN số 00152 QSDĐ/447 QĐ/UB do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 28/12/2001 cho Hộ ông Đỗ Quang T.

Nghĩa vụ bảo đảm cho các khoản nợ của ông Đỗ Quang N tại Ngân hàng A – chi nhánh Hà Tây là: Gốc 990.000.000 đồng, lãi tạm tính đến ngày 11/01/2023 là 402.229.456 đồng.

5.5. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất của Thửa đất số 1611, tờ bản đồ số 2, diện tích 274m², địa chỉ: Thôn NH, xã PN, huyện Chương Mỹ, Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 485577, số vào sổ cấp GCN 00749 do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 28/6/2012 cho Hộ ông Hoàng Đăng C và bà Vũ Thị L2.

Nghĩa vụ bảo đảm cho các khoản nợ của ông Đỗ Quang N tại Ngân hàng A – chi nhánh Hà Tây là: Gốc 1.037.625.000 đồng, lãi tạm tính đến ngày 11/01/2023 là 421.579.131 đồng.

5.6. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất của Thửa đất số 618, tờ bản đồ số 5, địa chỉ thôn LX, xã LĐ, huyện Chương Mỹ, TP. Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 361095, số vào sổ cấp GCN 00030 do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 20/5/2010 cho ông Đặng Viết L và bà Trần Thị H.

Nghĩa vụ bảo đảm cho các khoản nợ của ông Đỗ Quang N tại Ngân hàng A – chi nhánh Hà Tây là: Gốc 490.000.000 đồng, lãi tạm tính đến ngày 11/01/2023 là 199.083.266 đồng.

5.7. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất của Thửa đất số 268A, tờ bản đồ số 1, địa chỉ: Thôn NT, YT (nay là thôn NT), xã TY, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 012787, số vào sổ cấp GCN số 00013 QSDĐ/267/QĐUB do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 21/10/2001 cho Hộ bà Hoàng Thị Đ1.

Nghĩa vụ bảo đảm cho các khoản nợ của ông Đỗ Quang N tại Ngân hàng A – chi nhánh Hà Tây là: Gốc 1.167.000.000 đồng, lãi tạm tính đến ngày 11/01/2023 là 474.143.207 đồng.

5.8. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất của Thửa đất số 73, tờ bản đồ số 5, địa chỉ: XT, xã ĐY, huyện Chương Mỹ, Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 485686, số vào sổ cấp GCN 00417 do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 28/5/2012 cho ông Đặng Đình T4.

Nghĩa vụ bảo đảm cho các khoản nợ của ông Đỗ Quang N tại Ngân hàng A – chi nhánh Hà Tây là: Gốc 420.000.000 đồng, lãi tạm tính đến ngày 11/01/2023 là 170.642.800 đồng.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của ông Đỗ Quang N, nếu không đủ thì ông Đỗ Quang N có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán cho đến khi trả xong khoản nợ vay, bao gồm cả gốc và lãi.

Theo đó ngoài các đương sự trong vụ án, nếu tại thời điểm xử lý tài sản đảm bảo mà có người khác sinh sống, quản lý, sử dụng tài sản đảm bảo cũng phải có trách nhiệm bàn giao tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho Agribank.

6. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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, 7a, 7b, 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.

7. Về án phí:

- Ông Đỗ Quang N phải chịu 135.628.000 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

- Hoàn trả lại cho Ngân hàng A số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 73.735.858 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004071 ngày 10/6/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Chương Mỹ.

- Ông Nguyễn Quang L3 phải chịu 300.000 đồng án phí đối với yêu cầu độc lập không được chấp nhận. Đối trừ 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0076375 ngày 11/11/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Chương Mỹ.

- Hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị T6 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí yêu cầu độc đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004303 ngày 27/9/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Chương Mỹ.

8. Về quyền kháng cáo:

Nguyên đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt, có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt, có quyền kháng

cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

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, 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, 7a, 7b 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:

- TAND TP. Hà Nội.
- VKSND huyện Chương Mỹ;
- Chi Cục THADS huyện Chương Mỹ;
- Các đương sự;
- HSVA.
- Lưu VP, VT.

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

Nguyễn Thị Tuyết Mai