TÒA ÁN NHÂN DÂN **QUẬN BA ĐÌNH** *******	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc Lập - Tự Do - Hạnh Phúc** ----------

Bản án số: **151**/2022/KDTM-ST
Ngày: 28/09/2022
V/v tranh chấp Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN QUẬN BA ĐÌNH

Với Hội đồng xét xử gồm có:

Chủ toạ phiên toà - Thẩm phán: Bà **Nguyễn Hoài Phương**

Hội thẩm nhân dân: Ông **Nguyễn Hà**

Ông **Phùng Ngọc Toàn**

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Ba Đình tham gia phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Thanh Thuỷ** - Kiểm sát viên

Thư ký phiên tòa: Ông **Phạm Quang Huy** - Thư ký Tòa án

Trong ngày 28 tháng 09 năm 2022, tại Trụ sở Tòa án nhân dân quận Ba Đình xét xử sơ thẩm công khai vụ án Kinh doanh thương mại thụ lý số 23/2016/TLST - KDTM ngày 27 tháng 05 năm 2016 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 302/2022/QĐXXST-KDTM ngày 19/08/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 236/2021/QĐST-KDTM ngày 08/09/2022, giữa:

* Nguyên đơn: **Ngân hàng A** (gọi tắt là A). Trụ sở: Số 2 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật: Ông **Tiết Văn T** - Chức vụ: Tổng Giám đốc. Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Lê Thanh H** – Giám đốc A - Chi nhánh B theo Quyết định số 2965/QĐ - PC ngày 27/12/2019. Ông H uỷ quyền tham gia tố tụng cho bà Trần Thị Thu Ph, Phó Trưởng phòng xử lý nợ A - Chi nhánh B (theo Uỷ quyền số 1226/QĐ – NHNNLB-TH ngày 26/07/2022) (Có mặt)

* Bị đơn : **Công ty TNHH Đầu tư Sản xuất AP** (gọi tắt là Công ty AP). Địa chỉ: Số nhà 7 ngõ 71 Láng Hạ, Phường Thành Công, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật: Ông **Trần Trọng Hải Y** - Giám đốc. Ông Y ủy quyền cho: 1. Ông Thẩm Hoàng A, sinh năm 1995. 2. Bà Vũ Đặng Diệu P, sinh năm 1990 (Theo Giấy ủy quyền ngày 05/07/2021). (Ông Hoàng A có mặt)

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Công ty TNHH Đầu tư Sản xuất AP: 1. Ông **Phạm Quang H** – Luật sư Văn phòng luật sự QM - Đoàn luật sư thành phố Hà Nội. (Có mặt)

2. Bà **Đặng Thị Thanh X** - Luật sư Công ty Luật VA - Đoàn luật sư thành phố Hồ Chí Minh.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan :

1. **Bà Trần Thị B** – sinh năm: 1955. Hộ khẩu thường trú: Số 42 X, phường Y, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội. Nơi ở: số 4 ngõ 30 phường Z, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội. (Có đơn xin vắng mặt)

2. **Bà Trần Thị Thanh H –** sinh năm: 1961. Hộ khẩu thường trú: Số 404 – D4, tập thể G, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội. (Có mặt)

3. **Ông Giang VT–** sinh năm: 1961. Hộ khẩu thường trú: Số 30 Q, phường Q, Ba Đình, Hà Nội. (Có mặt)

Bà H và ông T hiện ở tại: số 42E (số 3 cũ) ngõ 354 ngách 137/34 đường C, phường KT, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội. Ông T và bà H ủy quyền cho bà **Nguyễn Thị Vân H** tham gia tố tụng tại Tòa án (theo Giấy ủy quyền số công chứng 4808.2019/HUQ quyển số 07TP/CC – SCC/HĐGD ngày 04/11/2019). (Có mặt)

4. Anh **Giang TK**, sinh năm: 1987 và chị **Phạm Thị Ngọc H2**, sinh năm: 1988. Cháu **Giang Phạm Anh Kh**, sinh năm: 2015 và cháu **Giang Phạm Trúc Q**, sinh ngày: 19/12/2017 (anh K và chị H2 là người đại diện hợp pháp cho cháu Anh Kh và Trúc Q theo pháp luật). (Có mặt)

5. Anh **GQ**, sinh năm: 1990

Anh K, chị H2, cháu Kh, cháu Q và anh Qu cùng có hộ khẩu thường trú và ở tại địa chỉ: số 42E (số 3 cũ) ngõ 354 ngách 137/34 đường C, phường KT, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

6. **Phòng công chứng số 3 Thành phố Hà Nội**. Địa chỉ tại số 6 phố Duy Tân, Phường Dịch Vọng Hậu, quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội. (Có đơn xin vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo ®¬n khëi kiÖn đề ngµy 18/05/2016; đơn khởi kiện đề ngày 16/03/2018; đơn đề nghị ngày 16/03/2018; đơn sửa đổi, bổ sung và rút một phần nội dung yêu cầu khởi kiện ngày 28/08/2019; văn bản số 733/NHNo.LB- XLN ngày 28/5/2020; văn bản số 1172/NHNo.LB- XLN ngày 04/8/2021 vµ c¸c lêi khai trong qu¸ tr×nh gi¶i quyÕt vô ¸n - đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ngân hàng A trình bày:

Công ty TNHH Đầu tư Sản xuất AP là khách hàng vay vốn tại Chi nhánh Ngân hàng A từ năm 2006. Trong quá trình vay vốn tại Ngân hàng giữa Ngân hàng với Công ty AP đã xác lập Hợp đồng tín dụng vay vốn. Cụ thể như sau:

* Hợp đồng tín dụng số 1420-LAV-200700170/HMTD ngày 31/03/2010.

Ngày 31/03/2010 giữa Ngân hàng và Công ty AP đã ký hợp đồng hạn mức tín dụng 2010 số 1420-LAV-200700170/HMTD, mức dư nợ vay tối đa là 35.000.000.000 đồng (Ba mươi lăm tỷ đồng). Toàn bộ dư nợ của Hợp đồng hạn mức tín dụng năm 2009 theo Hợp đồng số 200700170 ký ngày 27/2/2009 có dư nợ gốc đến ngày 30/03/2010 với số tiền 29.127.392.895 đồng (Từ Giấy nhận nợ số 16 đến Giấy nhận nợ số 26) được tiếp tục quản lý tại Hợp đồng hạn mức tín dụng năm 2010. Dư nợ trên bao gồm cả số dư bảo lãnh chờ thanh toán bằng vốn vay tại Chi nhánh Ngân hàng A.

- Mục đích sử dụng vốn vay: Đáp ứng nhu cầu vốn lưu động; thanh toán tiền hàng hóa nhập khẩu và các nhu cầu thanh toán khác phù hợp với đăng ký kinh doanh và chế độ tín dụng hiện hành.

- Thời hạn của Hạn mức tín dụng: 12 tháng từ ngày 31/3/2010 đến ngày 31/3/2011. Ngày 25/02/2011, Ngân hàng và Công ty AP ký kết Phụ lục Hợp đồng tín

dụng gia hạn thời hạn của Hợp đồng thêm 12 tháng kể từ ngày 31/3/2011. Thời hạn của hạn mức sau khi gia hạn là ngày 31/3/2012.

- Phương thức giải ngân: Giải ngân từng lần theo giấy nhận nợ, kỳ hạn từng lần nhận nợ không quá 05 tháng.

- Kỳ hạn trả nợ lãi: Lãi được trả hàng tháng vào ngày 25.

- Lãi suất: Lãi suất tại thời điểm ký hợp đồng tín dụng là 1,0%/tháng (tương ứng 12%/năm), lãi suất nợ quá hạn là 1,50%/tháng (tương ứng 18%/năm). Lãi suất được điều chỉnh khi Ngân hàng có thay đổi lãi suất. Ngày 12/9/2011 Ngân hàng và Doanh nghiệp đã ký Phụ lục hợp đồng số 04/2011/PLHĐTD điều chỉnh lãi suất cho vay là 19%/năm kể từ ngày 12/9/2011.

Để tháo gỡ khó khăn cho các Doanh nghiệp nợ quá hạn, ngày 15/10/2014 Ngân hàng đã điều chỉnh mức lãi suất trong hạn và quá hạn về mức 10,5%/năm đối với toàn bộ dư nợ của Doanh nghiệp kể từ ngày 01/01/2012 theo phụ lục Hợp đồng tín dụng số 01/2014/PLHĐTD.

* Tại thời điểm khởi kiện, tài sản bảo đảm cho khoản vay của Công ty TNHH Đầu tư Sản xuất AP bao gồm:

1. Giá trị Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử đất ở (Diện tích đất ở: 23,3 m^2, diện tích nhà ở: 18,6 m^2) tại số 42 X, phường Y, quận Hoàn Kiếm, 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 010529553001191 do Uỷ ban nhân dân quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội cấp ngày 29/10/2007. Chủ sở hữu: bà Trần Thị B (Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người thứ ba để vay vốn Ngân hàng ký ngày 27/08/2010, số công chứng: 8578 10). Giá trị tài sản là 6.544.000.000 đồng. Phạm vi bảo đảm cho số tiền là 4.600.000.000 đồng, gồm:

- Giấy nhận nợ lần 65 ngày 09/5/2011, số tiền cho vay: 3.000.000.000 đồng, dư nợ: 2.166.693.200 đồng

- Giấy nhận nợ số 66 ngày 10/5/2011, số tiền cho vay: 3.130.000.000 đồng, dư nợ: 130.000.000 đồng

- Giấy nhận nợ số 67 ngày 30/6/2011, số tiền cho vay: 940.000.000 đồng;

- Giấy nhận nợ số 68 ngày 13/7/2011, số tiền cho vay: 145.000.000 đồng;

- Một phần giấy nhận nợ số 69 ngày 14/7/2011, số tiền là: 1.218.306.800 đồng;

2. Giá trị Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (Diện tích đất: 115,49 m^2, Nhà ở: DTXD: 24 m^2, DTSD: 19,8 m^2) địa chỉ: Số 104 tổ 32, phường KT, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội (Thửa 100 (1 phần + 122 (1 phần)); Tờ bản đồ số 6G – IV – 27 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 577985. MS 10109334141, số Quyết định 4204/2007/QĐ – UB do Uỷ ban nhân dân quận Đống Đa, thành phố Hà Nội cấp ngày 16/11/2007, đăng ký sang tên cho ông Giang VT tại Phòng tài nguyên và môi trường Quận Đống Đa số 1251 ngày 27/12/2007. Chủ sở hữu là ông Giang VT và bà Trần Thị Thanh H (theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để bảo lãnh cho người thứ ba vay vốn Ngân hàng ký ngày 29/01/2008, số công chứng: 455.2008/HĐTC).

3. Giá trị Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (Diện tích đất: 167 m^2, Nhà ở: DTXD: 25,83 m^2, DTSD: 20,93 m^2) địa chỉ: Số 104 tổ 32, phường KT, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội - thửa 122 (1 phần); Tờ bản đồ số 6G – IV – 27 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 577981. MS 10109334142, số Quyết định

4204/2007/QĐ – UB do Uỷ ban nhân dân quận Quận Đống Đa, thành phố Hà Nội cấp ngày 16/11/2007. Chủ sở hữu là ông Giang VT và bà Trần Thị Thanh H (theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để bảo lãnh cho người thứ ba vay vốn Ngân hàng ký ngày 29/01/2008, số công chứng: 455.2008/HĐTC).

Tổng giá trị của 02 tài sản tại Số 104 tổ 32, phường KT, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội là: 11.379.600.000 đồng. Phạm vi bảo đảm cho số tiền vay là 8.500.000.000 đồng, gồm các giấy nhận nợ (viết tắt là GNN):

- Một phần GNN lần 69 (ngày vay 14/7/2011) là: 181.693.200 đồng;
- GNN lần 70 ngày vay 14/7/2011, số tiền vay: 2.356.000.000 đồng;
- GNN 71 ngày vay 15/7/2011, số tiền vay: 1.130.000.000 đồng;
- GNN 72 ngày vay 21/7/2011, số tiền vay: 113.000.000 đồng;
- GNN 73 ngày vay 22/7/2011, số tiền vay: 123.900.000 đồng.
- GNN 74 ngày vay 25/7/2011, số tiền vay: 212.116.800 đồng.
- GNN 75 ngày vay 05/08/2011, số tiền vay: 1.111.500.000 đồng.
- GNN 76 ngày vay 05/08/2011, số tiền vay: 600.000.000 đồng.
- GNN 77 ngày vay 08/08/2011, số tiền vay: 2.345.000.000 đồng.
- Một phần GNN lần 78 ngày vay 09/08/2011 là: 326.790.000 đồng (Số tiền vay của cả GNN lần 78 là 2.085.000.000 đồng).

Khoản vay của Doanh nghiệp tại Ngân hàng 50% dư nợ có tài sản đảm bảo, 50 dư nợ không có tài sản. Với tính chất luân chuyển của Hợp đồng hạn mức tín dụng, các tài sản bảo đảm cho phần dư nợ có tài sản bảo đảm.

* Quá trình thực hiện hợp đồng:

Từ ngày 31/03/2010 đến thời điểm khởi kiện 18/05/2016 Ngân hàng đã giải ngân – thu nợ số tiền cụ thể như sau:

- Số tiền giải ngân cho Công ty AP là 96.643.739.109 đồng và 29,930.29 USD.
- Số tiền thu nợ là 108.759.591.833 đồng và 30,806.78 USD, trong đó:

+ Số tiền thu nợ gốc là 100.628.982.004 đồng và 29,930.29 USD.

+ Số tiền lãi là 8.130.609.829 đồng và 876.490 USD. Doanh nghiệp đã trả lãi đến hết ngày 25/9/2011.

- Kể từ thời điểm 11/10/2011 đến ngày 27/02/2012, khoản nợ gốc chuyển sang nợ quá hạn từng phần theo từng giấy nhận nợ. Đến ngày 28/02/2012, chuyển sang quá hạn toàn bộ dư nợ.

- Dư nợ của Hợp đồng hạn mức tín dụng đến thời điểm khởi kiện (của các Giấy nhận nợ từ 65 đến Giấy nhận nợ 87) là: 25.142.150.000 đồng (*Hai mươi lăm tỷ, một trăm bốn mươi hai triệu, một trăm năm mươi nghìn đồng*).

* Kể từ thời điểm khởi kiện đến thời điểm 28/8/2019:

- Từ thời điểm khởi kiện (18/5/2016) đến thời điểm 28/8/2019, bà Trần Thị B (chủ sở hữu tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản, công trình gắn liền với đất tại địa chỉ số 42 X, phường Y, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 010529553001191 do Uỷ ban nhân dân quận Hoàn Kiếm cấp ngày 29/10/2007) đã đề nghị trả nợ thuộc phạm vi tài sản thế chấp và xin miễn giảm lãi. Sau khi được Ngân hàng chấp thuận miễn giảm lãi, ngày 27 tháng 8 năm 2019 chủ tài sản thế chấp đã thực hiện trả nợ thuộc phạm vi tài sản thế chấp trên số tiền 4.650.000.000 đồng, trong đó gốc là 4.600.000.000 đồng và lãi là 50.000.000

đồng. Ngân hàng đã thu nợ và bàn giao giấy tờ tài sản, giấy tờ giải chấp tài sản cho bà Trần Thị B.

Ngân hàng đã thu nợ số tiền gốc 4.600.000.000 đồng tương ứng với dư nợ của các giấy nhận nợ sau:

STT	GNN	Số tiền giải ngân (đ)	Dư nợ (đ)	Số tiền thu nợ gốc (đ)
1	65	3.000.000.000	2.166.693.200	2.166.693.200
2	66	3.130.000.000	130.000.000	130.000.000
3	67	940.000.000	940.000.000	940.000.000
4	68	145.000.000	145.000.000	145.000.000
5	69	1.400.000.000	1.400.000.000	1.218.306.800
Tổng cộng				4.600.000.000

- Dư nợ của Công ty TNHH Đầu tư Sản xuất AP đến thời điểm 28/8/2019 (bao gồm các Giấy nhận nợ từ 69 đến 87) là **20.542.150.000 đồng** *(Hai mươi tỷ, năm trăm bốn mươi hai triệu, một trăm năm mươi nghìn đồng).*

- Tương ứng với dư nợ khoản vay của Công ty TNHH Đầu tư Sản xuất AP, phạm vi đảm bảo gốc 8.500.000.000 đồng của 02 tài sản thế chấp tại Số 104 tổ 32, phường KT, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội của bà Trần Thị Thanh H và ông Giang VT bao gồm các Giấy nhận nợ dưới đây:

STT	**GNN**	**Mục đích giải ngân**	**Số tiền giải ngân (đ)**	**Số tiền gốc (đ)**
1	69	Thanh toán tiền hàng cho Công ty TNHH Thương mại Tổng hợp số 39	1.400.000.000	181.693.200
2	70	- Thanh toán tiền hàng cho Công ty TNHH Thương mại Tổng hợp số 39 - Thanh toán tiền hàng cho Công ty CP tổng hợp Phúc Hưng	2.356.000.000	2.356.000.000
3	71	- Thanh toán tiền hàng cho Công ty CP tổng hợp Phúc Hưng - Thanh toán tiền hàng cho Côngty TNHH in TMDV Lam Sơn	1.130.000.000	1.130.000.000
4	72	- Thanh toán tiền hàng cho Công ty TNHH Vân Sơn - Thanh toán tiền hàng cho Công ty TNHH Hà Thái	113.000.000	113.000.000
5	73	Thanh toán tiền hàng cho VG Recycling Groep B.V	123.900.000	123.900.000
6	74	Thanh toán tiền hàng cho VG Recycling Groep B.V	212.116.800	212.116.800
7	75	Thanh toán tiền hàng cho Công ty TNHH Thương mại T ổng hợp số 39	1.111.500.000	1.111.500.000
8	76	Thanh toán tiền hàng cho Công ty CP tổng hợp Phúc Hưng	600.000.000	600.000.000
9	77	Thanh toán tiền hàng cho Công ty CP tổng hợp Phúc Hưng	2.345.000.000	2.345.000.000
10	78	Thanh toán tiền hàng cho Công ty CP tổng hợp Phúc Hưng	2.085.000.000	326.790.000
Tổng cộng				**8.500.000.000**

- Số tiền lãi doanh nghiệp phải trả tính đến thời điểm 28/8/2019 là: 18.561.156.369 đồng (*Mười tám tỷ, năm trăm sáu mươi mốt triệu, một trăm năm mươi sáu nghìn, ba trăm sáu mươi chín đồng*).

Quá trình thu hồi nợ, ngày 16/12/2013, Công ty TNHH MTV quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng (VAMC) và A ký Hợp đồng mua bán nợ số 197/2013/MB1 đối với khoản nợ của Công ty TNHH Đầu tư sản xuất AP vay của A – Chi nhánh Đông Hà Nội. A khởi kiện theo uỷ quyền của VAMC cho A theo hợp đồng uỷ quyền số

197/2013/UQ1 ngày 16/12/2013, Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng uỷ quyền số 94/2015/UQ1.VAMC1-A ngày 27/01/2015, Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng uỷ quyền số 11781/2015/UQ2.VAMC1-A ngày 07/08/2015. Ngày 18/05/2016, VAMC khởi kiện đòi nợ Công ty TNHH Đầu tư sản xuất AP theo Hợp đồng tín dụng số 1420 – LAV – 200700170/HMTD ngày 31/03/2010, Toà án nhân dân quận Ba Đình đã thụ lý vụ án và xác định VAMC là nguyên đơn.

Ngày 16/3/2018, A và VAMC ký Hợp đồng mua bán nợ số 884/2018/BN.VAMC1 – A để A mua lại toàn bộ khoản nợ của đối với khách hàng là Công ty TNHH Đầu tư sản xuất AP. Ngày 16/03/2018, A đã có đơn khởi kiện Công ty TNHH Đầu tư sản xuất AP và đề nghị Toà án cho kế thừa nghĩa vụ tố tụng của VAMC với tư cách là nguyên đơn trong vụ án tranh chấp hợp đồng tín dụng với Công ty TNHH Đầu tư sản xuất AP về việc đòi nợ theo Hợp đồng tín dụng số 1420 – LAV – 200700170/HMTD ngày 31/03/2010.

Ngày 28/08/2019, Ngân hàng có đơn sửa đổi, bổ sung và rút một phần yêu cầu khởi kiện: ngày 27/08/2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Trần Thị B chủ sở hữu tài sản thế chấp cho Ngân hàng và Công ty AP đã thực hiện nghĩa vụ trả nợ thuộc phạm vi tài sản thế chấp cho Công ty AP và xin miễn giảm lãi. Ngân hàng đã thực hiện miễn giảm lãi và thu được 4.650.000.000 đồng trong đó gốc là 4.600.000.000đồng và 50.000.000 đồng tiền lãi. Ngân hàng đã giải chấp tài sản và bàn giao giấy tờ tài sản cho bà Trần Thị B Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 010529553001191 do Uỷ ban nhân dân quận Hoàn Kiếm cấp ngày 29/10/2007; tại địa chỉ số 42 X, phường Y, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội.

Ngân hàng đã nhiều lần làm việc với bên vay yêu cầu có phương án trả nợ khoản vay đang quá hạn song doanh nghiệp không thực hiện được. Việc Công ty TNHH Đầu tư – Sản xuất AP chậm trả nợ để quá hạn là vi phạm Hợp đồng tín dụng đã ký kết giữa hai bên, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng.

Tính đến ngày 19/8/2022, Công ty TNHH Đầu tư Sản xuất AP còn nợ Ngân hàng số tiền là 45.636.795.056 đồng. Trong đó: Nợ gốc: 20.542.150.000 đồng. Nợ lãi: 25.094.645.056 đồng (trong đó: lãi trong hạn 25.054.916.502đồng; lãi quá hạn 39.728.554 đồng).

Giữa Ngân hàng và ông X - đại diện cho Công ty TNHH đầu tư sản xuất AP đã lập biên bản làm việc về khoản nợ của Công ty AP và ghi nhận ý kiến của khách hàng "*nếu ông T bà H nộp số tiền 7.000.000.000đồng thì tôi – Trần Trọng Hải X với trách nhiệm thuộc về phần mình, cam kết nộp số tiền 1.500.000.000đồng trước ngày 31/7/2022"* trả cùng gia đình bà H để Ngân hàng trả lại 02 "sổ đỏ" cho gia đình bà H ông T.

Giữa Ngân hàng và bà Trần Thị Thanh H cũng đã lập nhiều biên bản làm việc để bà H trả nợ thay cho Công ty TNHH đầu tư sản xuất AP theo phạm vi bảo đảm của 02 tài sản mà gia đình bà đã thế chấp. Bà H và ông T thống nhất cam kết trả trong phạm vi bảo đảm của 02 tài sản để Ngân hàng trả lại 02 "sổ đỏ" cho gia đình ông bà. Ngân hàng ghi nhận ý kiến của chủ tài sản và trình cấp thẩm quyền xem xét quyết định.

Ngày 03/8/2022, ông X đã nộp vào Ngân hàng số tiền 1.500.000.000đồng;

Việc miễn giảm lãi theo đề nghị của Công ty AP và chủ tài sản thì Hội đồng miễn giảm lãi của A - Chi nhánh B chưa xem xét quyết định.

Đề nghị Toà án xét xử:

1. Buộc Công ty TNHH Đầu tư Sản xuất AP phải trả cho Ngân hàng A số tiền theo Hợp đồng tín dụng số 1420-LAV-200700170/HMTD ký ngày 31/03/2010, các phụ lục hợp đồng: Phụ lục hợp đồng số 01/2014/PL HĐTD ngày 15/10/2014, Phụ lục hợp đồng ký ngày 25/02/2011; khoản nợ phát sinh tạm tính đến ngày 19/08/2022 là 45.616.023.834 đồng. Trong đó:

- Nợ gốc: 20.542.150.000 đồng.
- Nợ lãi : 25.073.873.834 đồng (trong đó: lãi trong hạn 1.052.065.607 đồng; lãi quá hạn 24.021.808.227 đồng).

Công ty TNHH Đầu tư Sản xuất AP phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng từ khi Tòa án xét xử cho đến ngày trả hết nợ cho Ngân hàng.

2. Trường hợp Công ty TNHH Đầu tư Sản xuất AP không trả được nợ cho Ngân hàng, đề nghị Quý Tòa yêu cầu bên thế chấp tài sản thực hiện trả nợ theo phạm vi, nghĩa vụ bảo đảm của tài sản theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để bảo lãnh cho người thứ ba vay vốn Ngân hàng ký ngày 29/01/2008, số công chứng: 455.2008/HĐTC. Trường hợp bên thế chấp không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, ngay sau khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản đảm bảo sau đây để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: Số 104 tổ 32, phường KT, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội (Thửa 100 (1 phần + 122 (1 phần)); Tờ bản đồ số 6G – IV – 27 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 577985. MS 10109334141, số Quyết định 4204/2007/QĐ – UB do Uỷ ban nhân dân quận Đống Đa, thành phố Hà Nội cấp ngày 16/11/2007, đăng ký sang tên cho ông Giang VT tại Phòng tài nguyên và môi trường Quận Đống Đa số 1251 ngày 27/12/2007.
- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: Số 104 tổ 32, phường KT, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội thửa 122 (1 phần); Tờ bản đồ số 6G – IV – 27 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 577981. MS 10109334142, số Quyết định 4204/2007/QĐ – UB do Uỷ ban nhân dân Quận Đống Đa, TP Hà Nội cấp ngày 16/11/2007.

3. Nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ trả nợ cho Ngân hàng thì A có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý bất kỳ tài sản nào thuộc quyền sở hữu, sử dụng của Công ty TNHH Đầu tư Sản xuất AP để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

Đối với các yêu cầu độc lập của ông T và ông K đề nghị Tòa xem xét giải quyết theo quy định pháp luật.

*** Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn - người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH đầu tư sản xuất AP do ông Trần Trọng Hải X trình bày** tại văn bản ý kiến ngày 11/7/2016, bản tự khai ngày 10/10/2018, biên bản lấy lời khai ngày 27/10/2021 và các lời khai trong quá trình giải quyết tại Toà án: Công ty AP có quan hệ tín dụng với Ngân hàng A - chi nhánh Đông Hà Nội từ khoảng năm 2006. Hai bên ký kết hợp đồng Hạn mức tín dụng đầu tiền là Hợp đồng số 0615320186/HMTD ngày 31/5/2006, sau đó mỗi năm Công ty AP và Ngân hàng ký lại 1 lần hợp đồng hạn mức tín dụng, trong đó 2,5 lần vòng quay của vốn vay của 1 năm.

Toàn bộ dư nợ của Hợp đồng hạn mức tín dụng năm 2009 ký ngày 27/02/2009 có dư nợ gốc đến ngày 30/03/2010 với số tiền 29.127.392.895 đồng được tiếp tục quản lý tại Hợp đồng hạn mức tín dụng năm 2010 ngày 31/03/2010.

Ngày 31/03/2010, ông đại diện Công ty TNHH Đầu tư Sản xuất APdiện ký Hợp đồng hạn mức tín dụng số 1420-LAV-200700170/HMTD với Ngân hàng A - Chi nhánh Đông Hà Nội, mức dư nợ vay tối đa là 35.000.000.000đồng (Ba mươi lăm tỷ đồng). Mục đích sử dụng vốn vay: Đáp ứng nhu cầu vốn lưu động; thanh toán tiền hàng hóa nhập khẩu và các nhu cầu thanh toán khác phù hợp với đăng ký kinh doanh và chế độ tín dụng hiện hành. Thời hạn của Hạn mức tín dụng: 12 tháng từ ngày 31/3/2010 đến ngày 31/3/2011. Ngày 25/02/2011, Ngân hàng và Công ty ký kết Phụ lục Hợp đồng tín dụng gia hạn thời hạn của Hợp đồng thêm 12 tháng kể từ ngày 31/3/2011. Thời hạn của hạn mức sau khi gia hạn là ngày 31/3/2012. Phương thức giải ngân: Giải ngân từng lần theo giấy nhận nợ, kỳ hạn từng lần nhận nợ không quá 05 tháng. Kỳ hạn trả nợ lãi: Lãi được trả hàng tháng vào ngày 25. Lãi suất: Lãi suất tại thời điểm ký hợp đồng tín dụng là 1,0%/tháng (tương ứng 12%/năm), lãi suất nợ quá hạn là 1,50%/tháng (tương ứng 18%/năm). Lãi suất được điều chỉnh khi Ngân hàng có thay đổi lãi suất. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, có thời điểm Ngân hàng điều chỉnh lãi suất 25%.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông không có ý kiến tranh chấp gì đối với các Hợp đồng tín dụng; các Phụ lục Hợp đồng tín dụng; về việc điều chỉnh lãi suất cho vay trong hạn và quá hạn kèm theo các giấy nhận nợ mà Công ty đã ký kết với Ngân hàng A. Công ty AP công nhận khoản nợ tính đến thời điểm ngày 06/11/2019 hòa giải tại Toà án số tiền tính đến ngày 23 tháng 10 năm 2019, Công ty TNHH Đầu tư Sản xuất AP còn nợ Ngân hàng số tiền là 39.438.828.152 đồng *(Bằng chữ: Ba mươi chín tỷ, bốn trăm ba mươi tám triệu, tám trăm hai mươi tám nghìn, một trăm năm mươi hai đồng).* Trong đó: - Nợ gốc: 20.542.150.000đồng. - Nợ lãi: 18.896.678.152 đồng.

Đối với các tài sản thế chấp để đảm bảo cho khoản vay của Công ty như Ngân hàng trình bày gồm:

1. Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 010529553001191 do Uỷ ban nhân dân quận Hoàn Kiếm cấp ngày 29/10/2007tại số 42 X, phường Y, quận Hoàn Kiếm, TP Hà Nội. Chủ sở hữu: Bà Trần Thị B. Tài sản đã được thực hiên giao dịch bảo đảm theo quy định (theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để bảo lãnh cho người thứ ba vay vốn Ngân hàng ký ngày 27/08/2010, số công chứng: 8578.10/HĐTC). Ông chỉ công nhận trách nhiệm của Công ty AP với Hợp đồng thế chấp tài sản bảo đảm là tài sản của bà Trần Thị B chủ sở hữu tài sản thế chấp cho Ngân hàng và có Công ty AP cùng ký Hợp đồng thế chấp. Ngày 27/08/2019, Công ty AP đã dùng nhiều tiền và tài sản của Công ty để thực hiện nghĩa vụ trả nợ thuộc phạm vi tài sản thế chấp cho Công ty AP và xin miễn giảm lãi. Ngân hàng đã thực hiện miễn giảm lãi và thu được 4.650.000.000 đồng trong đó gốc là 4.600.000.000đồng và 50.000.000 đồng tiền lãi. Ngân hàng đã giải chấp tài sản và bàn giao giấy tờ tài sản cho bà Trần Thị B, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất. Việc Ngân hàng rút một phần yêu cầu khởi kiện trong vụ án này liên quan đến tài sản tại số 42 X, phường Y, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội do bà B thế chấp đảm bảo cho Công ty AP; bà B cũng đã rút yêu cầu về việc tuyên hợp đồng thế chấp vô hiệu thì ông không có ý kiến gì.

2. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: Số 104 tổ 32, phường KT, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội (Thửa 100 (1 phần + 122 (1 phần)); Tờ bản đồ số 6G – IV – 27 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 577985. MS 10109334141, số Quyết định 4204/2007/QĐ – UB do Uỷ ban nhân dân Quận Đống Đa, thành phố Hà Nội cấp ngày 16/11/2007, đăng ký sang tên cho ông Giang VT tại Phòng tài nguyên và môi trường Quận Đống Đa số 1251 ngày 27/12/2007. Chủ sở hữu là ông Giang VT và bà Trần Thị Thanh H (theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để bảo lãnh cho người thứ ba vay vốn Ngân hàng ký ngày 29/01/2008, số công chứng: 455.2008/HĐTC).

3. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: Số 104 tổ 32, phường KT, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội thửa 122 (1 phần); Tờ bản đồ số 6G – IV – 27 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 577981. MS 10109334142, số Quyết định 4204/2007/QĐ – UB do Uỷ ban nhân dân Quận Đống Đa, thành phố Hà Nội cấp ngày 16/11/2007. Chủ sở hữu là ông Giang VT và bà Trần Thị Thanh H (theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để bảo lãnh cho người thứ ba vay vốn Ngân hàng ký ngày 29/01/2008, số công chứng: 455.2008/HĐTC). Đối với khoản vay có thế chấp bằng hai (02) tài sản là các Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của ông Giang VT và bà Trần Thị Thanh H nêu trên, ông xin có ý kiến cụ thể như sau:

Tại thời điểm năm 2007 và năm 2008, Công ty AP hay cá nhân ông đủ điều kiện và tài sản để dùng làm tài sản thế chấp đảm bảo cho khoản vay của Công ty AP mà không cần tới tài sản của gia đình bà H. Tại thời điểm này hoạt động kinh doanh của Công ty rất tốt, có rất nhiều tài sản bảo đảm. Do vợ chồng bà H còn nợ tiền riêng của ông là 1.200.000.000đồng (Một tỷ, hai trăm triệu đồng) để xây dựng nhà (*việc bà H vay tiền của ông cả gia đình và họ hàng ông đều biết việc này*), vì vậy gia đình bà H đã tự nguyện thế chấp hai tài sản trên cho ngân hàng để đảm bảo cho Công ty AP vay vốn, cả nhà bà H gồm hai vợ chồng bà H và hai con đã viết giấy đồng ý thế chấp nhà và đồng ý cho ngân hàng phát mãi tài sản để thu hồi nợ nếu Công ty AP không trả được nợ cho ngân hàng. Khoản tiền 1,2 tỷ đồng mà bà H vay của ông cũng là tiền ông vay từ ngân hàng, do vậy ông đã phải trả lãi cho ngân hàng (bao gồm cả lãi của số tiền 1,2 tỷ đồng nói trên) từ năm 2007 cho đến năm 2013, đặc biệt có những khoảng thời gian lãi suất cho vay của ngân hàng tăng rất cao, đỉnh điểm lên đến 25%/năm. Tuy nhiên từ khi vay đến nay vợ chồng bà H chưa hề trả cho ông bất kỳ một đồng tiền gốc và lãi nào. Tính đến thời điểm hiện tại, số tiền gốc và lãi phát sinh từ khoản tiền mà bà H vay ông đã lên đến khoảng 6 tỉ đồng. Ông cam đoan rằng khoản tiền mà gia đình bà H sử dụng để xây nhà trên thửa đất đã thế chấp cho ngân hàng được lấy từ số tiền 1,2 tỷ đồng mà bà H đã vay ông do thời điểm đó gia đình bà H hoàn toàn không có khả năng tài chính. Trong giai đoạn này, ông là người cho vay tiền do là chị em ruột trong nhà. Việc này anh em họ hàng đều biết và có thể làm chứng. Ông khẳng định nguồn tiền để xây nhà là do bà H vay từ ông. Vì vậy các hồ sơ thể hiện việc anh K xây nhà trên thửa đất đã thế chấp cho ngân hàng là không phản ánh đúng sự thật.

Hiện nay do Công ty AP gặp khó khăn, đã ngừng hoạt động từ năm 2013 nhưng cá nhân ông vẫn tìm nguồn để trả nợ cho Ngân hàng, Công ty vay thì phải trả. Phương án trả nợ cụ thể ông sẽ có ý kiến với Ngân hàng và Tòa án sau.

Đối với khoản nợ thuộc phạm vi tài sản thế chấp của ông T và bà H, ông yêu cầu ông T, bà H phải có trách nhiệm trả nợ cùng công ty AP để có thể giải chấp tài sản bảo đảm, trong đó hai ông bà phải chịu trách nhiệm trả ngân hàng tối thiểu là 6 tỉ đồng (là 1,2 tỷ đồng tiền gốc và lãi tính theo lãi xuất của ngân hàng), phần còn lại Công ty AP sẽ chịu trách nhiệm trả cho ngân hàng. Nếu ông T, bà H không chấp nhận yêu cầu này và Công ty TNHH Đầu tư Sản xuất AP không trả được nợ cho Ngân hàng thì đề nghị Tòa án xét xử theo quy định của pháp luật, đề nghị Toà án tuyên Ngân hàng có quyền phát mại tài sản đảm bảo để thu hồi nợ vì việc ký kết hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng và gia đình ông T, bà H là hoàn toàn đúng theo quy định của pháp luật và được sự đồng ý của gia đình bà H.

Đối với yêu cầu độc lập của gia đình bà H, ông T và anh K về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thế chấp vô hiệu, ông đề nghị Tòa án không chấp nhận vì thời điểm năm 2007 anh K chưa có đủ năng lực tài chính cũng như tư cách để thay mặt gia đình để xây dựng nhà. Hơn nữa căn nhà của gia đình bà H đã thế chấp thì trong thời gian thế chấp bà H không thể xin được giấy phép để xây dựng, do vậy yêu cầu của anh K là không có cơ sở chấp nhận.

Ngày 03/08/2022, ông đã nộp vào ngân hàng A - Chi nhánh B số tiền 1.500.000.000đồng theo biên bản làm việc ngày 26/04/2022 giữa ngân hàng A - Chi nhánh B và Công ty TNHH ĐT SX AP. Ông đề nghị Ngân hàng miễn lãi đối với khoản vay được bảo đảm bằng tài sản của ông T bà H. Trường hợp hoà giải được thì đề nghị Ngân hàng chốt lại số nợ gốc và lãi của Công ty AP và rút yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của gia đình bà H; đề nghị Bà H, ông T và anh K rút các yêu cầu độc lập tại Toà án.

*** Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Trần Thị B trình bày tại đơn xin rút yêu cầu độc lập đề ngày 18/10/2019, đơn xin xét xử vắng mặt ngày 18/10/2019:**

Ngày 17/5/2017 bà đã có đơn yêu cầu độc lập với nội dung : Buộc ngân hàng chấm dứt và hủy bỏ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người thứ ba để vay vốn ngân hàng được ký kết ngày 27/8/2010 giữa bà, bên vay là Công ty AP và bên nhận thế chấp là Ngân hàng; Đề nghị ngân hàng trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 010529553001191, hồ sơ gốc số 3216/2007/QĐ do UBND quận Hoàn Kiếm cấp ngày 29/10/2007. Ngày 27/08/2019, bà và Công ty AP đã thực hiện nghĩa vụ trả nợ thuộc phạm vi tài sản thế chấp cho Công ty AP và xin miễn giảm lãi. Ngân hàng đã thực hiện miễn giảm lãi và thu được 4.650.000.000 đồng trong đó gốc là 4.600.000.000đồng và 50.000.000 đồng tiền lãi. Ngân hàng đã giải chấp tài sản và bàn giao giấy tờ tài sản cho bà Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 010529553001191 do UBND quận Hoàn Kiếm cấp ngày 29/10/2007; tại địa chỉ số 42 X, phường Y, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội cho bà.

Ngày 18/10/2019, bà có đơn xin rút yêu cầu độc lập ngày 17/05/2017 về việc đề nghị Tòa án xem xét chấm dứt và hủy bỏ hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người thứ ba để vay vốn ngân hàng ký kết ngày 27/8/2010. Do tuổi cao, sức khoẻ không được tốt nên bà xin vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết tại Toà án và tại phiên toà.

*** Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Giang VT trình bày** tại văn bản ý kiến đề ngày 18/5/2017; tại đơn yêu cầu độc lập đề ngày 18/5/2017; bản tự khai đề ngày 29/5/2017; đơn đề nghị ngày 13/10/2017; biên bản lấy lời khai ngày 09/07/2020; văn bản đề ngày 01/10/20212021 và các lời khai trong quá trình giải quyết tại Toà án: Nguồn gốc nhà đất tại địa chỉ 104 tổ 32 phường KT, nay là số 3 ngõ 354/137/34 đường C, phường KT, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội là của tổ tiên để lại từ lâu đời. Các cụ để lại cho bố mẹ ông (cụ Giang Mạnh C mất năm 2002 ; cụ Vũ Thị N mất 2007). Hai cụ có 5 người con gồm : Giang Thị Ng (sinh 1941) ; Giang Thị H (sinh 1950) ; Giang Thị Th (sinh 1954 đã mất 2015) ; Giang VT sinh 1957 và ông Giang VT sinh năm 1961. Các cụ có trên 500m2 đất, trên đất có 1 nhà thờ tổ 5 gian tại địa chỉ nêu trên ; năm 2007 sau khi cụ bà Vũ Thị N mất thì anh em ông mở di chúc chia thừa kế. Theo đó ông được hưởng 167m2 đất 1 phần của thửa 122, trên đất có 25,83m2 là diện tích xây dựng của gian nhà thờ tổ (hai gian nhà thờ tổ). Bà Th được 115,49m2 đất trên thửa 100 có 1 phần và thửa 122 có một phần. Trên thửa 122 có 24m2 diện tích xây dựng, 1 gian của nhà thờ tổ. Do di chúc quy định ông là người giám hộ và nuôi dưỡng bà Th (do bà bị thần kinh không có chồng con) và được hưởng diện tích đất bà Th được chia. Ngay sau khi mở thừa kế bà Th đã ký cho tặng ông, do vậy ông đứng tên sở hữu hai giấy tờ « sổ đỏ ». Ông khẳng định ông là người chủ sở hữu hợp pháp duy nhất của hai tài sản trên.

Hai sổ trên đã được cấp giấy nhận sở hữu cụ thể :

- Diện tích 115,49m2 tại Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AG 577985 tại địa chỉ: Số 104 tổ 32, phường KT, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội (Thửa 100 (1 phần + 122 (1 phần); Tờ bản đồ số 6G – IV – 27; Tách từ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở mã số 10109332860, theo Quyết định 356/2004/QĐ – UB do UBND Quận Đống Đa, thành phố Hà Nội cấp ngày 15/01/2004, cấp cho bà Giang Thị Thảo và đăng ký sang tên cho tại Phòng tài nguyên và môi trường Quận Đống Đa số 1251 ngày 27/12/2007 cho ông Giang VT. Nhà xây gạch 01 tầng; DTXD:24.0; DTSD: 19.8m2.

- Diện tích 167m2 tại Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AG 577981 tại địa chỉ: Số 104 tổ 32, phường KT, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội Thửa 122 (1 phần); Tờ bản đồ số 6G – IV – 27; Tách từ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở mã số 10109332860, theo Quyết định 356/2004/QĐ – UB do UBND Quận Đống Đa, thành phố Hà Nội cấp ngày 15/01/2004, cấp cho ông Giang VT. Nhà xây gạch 01 tầng; DTXD:25.83m2;DTSD: 20.93m2.

Ngoài ra, trên thửa đất có 1 điện thờ thánh 16m2 có trước khi xây nhà thờ tổ (trong sổ đỏ không ghi diện tích này). Thực tế, đây là đất nhà thờ tổ chỉ duy nhất có bác cả là ông Giang VT có đăng ký hộ khẩu nhưng cũng không được ở tại đây vì chỉ để thờ cúng nên không ai được ở.

Trong thời gian làm « sổ đỏ » thì cuối năm 2007, bà H có vận động thuyết phục ông cho em trai bà H là Trần Trọng Hai X - giám đốc Công ty APcho mượn « sổ đỏ nhà đất » để thế chấp Ngân hàng vay tiền cho Công ty đầu tư mở rộng nhà máy ở Thái Bình thì ông đồng ý và chỉ ký Hợp đồng thế chấp theo như Giấy chứng nhận sở hữu. Đầu năm 2007, ông về chăm mẹ và có xây 50m2 nhà cấp 4 để ở trên thửa đất 100 phần đất của bà Thảo. Cũng trong năm 2007 mẹ ông mất, trong thời gian mở thừa kế vì

không có ai hương khói nhà thờ tổ gia đình đã vận động ông về hương khói khu đất thay mặt cho các anh em trong đó có phần đất của ông. Sau đó con trai ông là Giang TK đề nghị xây nhà kiên cố vì cháu nói cháu có tiền bà nội là cụ Vũ Thị N trước khi mất cho. Anh K đã tiến hành xây dựng song song việc ông làm « sổ đỏ »; việc xin giấy phép xây dựng ở quận là do ông đi xin. Còn mọi việc xây dựng, trông nom và kinh phí đều do anh K lo liệu vì lúc đó bà H ốm. Anh K xây dựng khoảng 100m2 diện tích xây dựng trên thửa 122 phần đất của ông.

Thời điểm ký hợp đồng thế chấp ngày 29/01/2008 thì nhà do anh K xây đang hoàn thiện 4 tầng. Từ khi thế chấp đến nay hiện trạng của hai diện tích trên không thay đổi gì. Gian nhà thờ tổ tiên hiện còn nguyên trạng. Ông khẳng định hai diện tích nhà trên đất không thuộc tài sản thế chấp cho Ngân hàng. Ông không có quan hệ tín dụng với Ngân hàng A từ trước. Ông cũng chưa tiếp xúc hay bàn bạc gì với ông X và Ngân hàng về việc cho mượn "sổ đỏ" để thế chấp ngân hàng vay tiền cho Công ty AP.

Ngày 29/01/2008, sau khi làm xong "sổ đỏ" khoảng một tháng thì bà H bảo ông ra Văn phòng Công chứng số 3 tại gần khu chùa Hà, ông không nhớ địa chỉ vì do ông X dẫn đi. Tại đây ông có ký hợp đồng thế chấp và một văn bản khác, sau này ông mới biết đó là biên bản xác định giá trị tài sản bảo đảm. Vì lúc đó ký xong không được cầm giấy tờ gì về và bảo sẽ đưa sau. Ông khẳng định chỉ có duy nhất lần này ông có mặt để ký văn bản với Ngân hàng và có mặt ông X, khi đó ông chỉ nhớ ký thế chấp tài sản của ông để đảm bảo cho 1 khoản vay của Công ty AP là 8.500.000.000đồng trong vòng 60 tháng (1 khoản vay).

Trong suốt thời gian Công ty AP vay mượn ông không có bất cứ thông tin nào của Ngân hàng hết. Cho đến khi Ngân hàng khởi kiện thì ông mới được tiếp cận hồ sơ.

Tại thời điểm năm 2007, do bà H ốm nên ông cũng có vay 1 khoản tiền tại Ngân hàng BIDV thì ông mới biết vay 1 khoản trong vòng 60 tháng, vay 1 khoản trả dần cả gốc lẫn lãi trong vòng 60 tháng. Khoản vay này bà H là người đứng ra trả thay ông.

Sau này năm 2017 được tiếp cận hồ sơ thì ông mới biết Hợp đồng này ông ký thế chấp cho Hợp đồng tín dụng của Công ty AP nên ông không đồng ý.

Ông không biết Công ty APvay bao nhiêu tiền và ký bao nhiêu hợp đồng tín dụng với Ngân hàng; không biết có còn hợp đồng thế chấp nào khác ngoài hợp đồng của ông bà. Ông không có ý kiến gì đối với các hợp đồng tín dụng, các giấy vay nợ hay các hợp đồng thế chấp khác vì ông không liên quan gì. Ông không được hưởng lợi gì từ bất cứ khoản vay nào của Công ty AP; không nhận được khoản tiền nào từ nguồn vay của Công ty AP tại Ngân hàng A.

Nay Ngân hàng khởi kiện Công ty AP thì Công ty AP có trách nhiệm trả nợ cho Ngân hàng, ông không liên quan. Ngân hàng cho rằng nếu Công ty AP không trả được và yêu cầu xử lý phát mại đối với hai tài sản của ông đã ký tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để bảo lãnh cho người thứ ba vay vốn Ngân hàng ký ngày 29/01/2008, số công chứng: 455.2008/HĐTC thì ông không đồng ý với lý do: trong hợp đồng thế chấp không liên quan đến hợp đồng tín dụng; không có điểm nào chỉ ra khoản vay 8,5 tỷ đồng là các khoản vay ngắn hạn liên tục thường xuyên; cũng không có thỏa thuận nào về việc bảo lãnh cho các khoản vay thời hạn 5 tháng trong thời gian 60 tháng.

Việc Ngân hàng cho Công ty AP vay các khoản vay ngắn hạn theo Hợp đồng tín dụng là trái với bản chất nội dụng đã thỏa thuận tại hợp đồng thế chấp.

Ngày 18/05/2017, ông có đơn yêu cầu độc lập đề nghị Tuyên Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để bảo lãnh cho người thứ ba vay vốn tại Ngân hàng số 455.2008/HĐTC ngày 29/01/2008 ký giữa gia đình ông và Ngân hàng A Đông Hà Nội là vô hiệu với lý do sai nội dung thỏa thuận đã ghi tại Điều 1 Hợp đồng thế chấp; thứ hai là biên bản xác định giá trị tài sản không được thẩm định tại chỗ; không thực hiện theo thủ tục hành chính là phải có mặt các bên; xác định sai các tài sản gắn liền với đất nên xác định giá trị tài sản sai không có căn cứ. Thứ ba là do công chứng sai (không có địa điểm, không đầy đủ hồ sơ khi công chứng; Biên bản lập ngày 24/01/2008 nhưng đến ngày 29/01/2008 thì ông là người ký đầu tiên). Việc đưa bà H vào ký cùng hợp đồng thế chấp là sai theo quy định của luật hôn nhân gia đình vì ông là người duy nhất sở hữu tài sản và các đồng thừa kế không ký tên đồng ý.

Ông giữ nguyên yêu cầu độc lập và đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu của bên nguyên đơn về kê biên phát mại tài sản thế chấp của gia đình ông. Ông đề nghi Toà tuyên bố hợp đồng thế chấp là vô hiệu, buộc Ngân hàng A Đông Hà Nội phải trả lại cho gia đình ông 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Cho đến thời điểm hiện nay, vợ chồng ông không còn bất kỳ nghĩa vụ nào đối với khoản nợ của Công ty TNHH Đầu tư và Sản xuất AP (nếu có) vì những lý do sau:

1. Công ty AP đại diện là ông Trần Trọng Hải X không yêu cầu có sự bảo lãnh đối với khoản nợ của công ty AP, ngay từ khi gia đình ông thế chấp tài sản năm 2008 và cho đến thời điểm này, ông X vẫn nhắc lại ý chí của mình là không cần sự bảo lãnh của gia đình ông.

2. Hợp đồng thế chấp để bảo lãnh cho người thứ ba ngày 29/01/2008 giữa gia đình ông và A Đông Hà Nội đã bị Ngân hàng cố tình hiểu sai thỏa thuận. Bởi lẽ: tại hợp đồng thế chấp nêu trên, gia đình ông và ngân hàng chỉ thỏa thuận về việc gia đình ông chỉ bảo lãnh cho một khoản vay 8,5 tỷ đồng trong 60 tháng chứ không có việc gia đình ông bảo lãnh cho khoản vay 8,5 tỷ đồng vay liên tục thường xuyên. A đã làm sai thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp ngày 29/01/2008 Điều này làm sai hoàn toàn nội dung hợp đồng thế chấp. Do đó, gia đình ông không chịu trách nhiệm về bất kỳ khoản vay nào khác (của bên vay với ngân hàng) ngoài một khoản vay 8,5 tỷ đồng (nếu có) của bên vay trong vòng 60 tháng kể từ khi hợp đồng bảo lãnh có hiệu lực.

3. Trong trường hợp có ý kiến cho rằng mặc dù ông X không yêu cầu, nhưng "hợp đồng thế chấp để bảo lãnh cho người thứ ba" vẫn có hiệu lực thì ngay cả trong trường hợp này, nghĩa vụ bảo lãnh của gia đình ông cũng không đặt ra, vì Công ty AP đã trả hết cho A Đông Hà Nội. Do vậy, gia đình ông không có trách nhiệm gì với Ngân hàng.

Với những lý do trên, đề nghị Tòa bác yêu cầu của nguyên đơn muốn gia đình ông phải chịu trách nhiệm cho những khoản vay của Công ty APmà gia đình ông không bảo lãnh. Đề nghị Tòa tuyên Hợp đồng Thế chấp ngày 29/01/2008 bị Vô hiệu. Đề nghị Tòa yêu cầu A Đông Hà Nội trả lại ngay hai quyển sổ Chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông, gồm:

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG577985,MS 10109334141, số QĐ cấp 4204/2007/QĐ – UB do Uỷ ban nhân dân quận Đống Đa, thành phố Hà Nội cấp ngày 16/11/2007.

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG577981,MS 10109334142, số QĐ cấp 4204/2007/QĐ – UB do Uỷ ban nhân dân quận Đống Đa, thành phố Hà Nội cấp ngày 16/11/2007.

*** Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Trần Thị Thanh H trình bày** tại Văn bản ý kiến ngày 24/5/2017; ngày 01/01/2019; ngày 10/04/2020 và các lời khai trong quá trình giải quyết tại Toà án: Bà không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì theo Hợp đồng thế chấp ký ngày 29/01/2008 giữa vợ chồng bà với Chi nhánh Ngân hàng A Đông Hà Nội quy định về "nghĩa vụ bảo đảm là khoản vay trị giá 8.500.000.000đồng cho Công ty AP trong thời hạn 60 tháng". Việc nguyên đơn đưa ra Hợp đồng hạn mức ký năm 2010 ký giữa Ngân hàng và Công ty AP với số tiền vay tối đa 35 tỷ đồng thời hạn vay 12 tháng (là hợp đồng hạn mức tín dụng chứ không phải là hợp đồng vay có thời hạn 60 tháng cho khoản tiền 8,5 tỷ đồng là trái với thoả thuận). Đề nghị Ngân hàng cung cấp toàn bộ hồ sơ vay vốn, giải ngân gồm phụ lục hợp đồng, các giấy nhận nợ, thẩm định hồ sơ tài sản thế chấp để chứng minh việc cho vay, thế chấp tài sản có đúng quy định pháp luật hay không.

Từ tháng 10/2021 đến tháng 04/2022 gia đình bà đã nhiều lần hoà giải với Ngân hàng về việc đứng ra trả nợ thay cho Công ty AP để lấy giấy tờ sở hữu của nhà đất tại địa chỉ 104 tổ 32 phường KT, nay là số 3 ngõ 354/137/34 đường C, phường KT, Đống Đa, Hà Nội. Cụ thể là 02 giấy chứng nhận sở hữu, gồm:

- Diện tích 115,49m2 tại Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AG 577985 tại địa chỉ: Số 104 tổ 32, phường KT, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội (Thửa 100 (1 phần + 122 (1 phần)); Tờ bản đồ số 6G – IV – 27; Tách từ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở mã số 10109332860, theo Quyết định 356/2004/QĐ – UB do UBND Quận Đống Đa, thành phố Hà Nội cấp ngày 15/01/2004, cấp cho bà Giang Thị Thảo và đăng ký sang tên cho tại Phòng tài nguyên và môi trường Quận Đống Đa số 1251 ngày 27/12/2007 cho ông Giang VT.

- Diện tích 167m2 tại Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AG 577981 tại địa chỉ: Số 104 tổ 32, phường KT, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội Thửa 122 (1 phần); Tờ bản đồ số 6G – IV – 27; Tách từ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở mã số 10109332860, theo Quyết định 356/2004/QĐ – UB do UBND Quận Đống Đa, thành phố Hà Nội cấp ngày 15/01/2004, cấp cho ông Giang VT.

Theo các biên bản làm việc với Ngân hàng thì gia đình bà đã đồng ý trả thay toàn bộ nợ gốc là 8.500.000.000đ (tám tỷ năm trăm triệu đồng) cho Công ty APnhưng chưa được Ngân hàng A xét duyệt về giảm lãi. Trường hợp hoà giải được thì gia đình bà sẽ rút mọi yêu cầu độc lập trong vụ án này. Nếu không hoà giải được thì đề nghị Toà án xét xử theo quy định của pháp luật và đề nghị trưng cầu giám định theo đơn đề ngày 25/06/2022, ngày 19/8/2022.

Bà H xuất trình Giấy xác nhận ngày 22/7/2009, ông X cho bà vay 1.200.000.000đồng tính đến từ thời điểm 28/10/2008 từ tiền vay Ngân hàng của 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông bà. Có khẳng định bà không phải trả tiền lãi hàng tháng của khoản tiền trên.

Ngày 21/01/2013, ông X và vợ là bà Trần Xuân H2 có ký Bản cam kết đến ngày 30/7/2013 sẽ hoàn trả trước 01 quyển sổ đỏ và ngày 30/12/2013 sẽ hoàn trả nốt quyển

sổ còn lại cho gia đình bà. Tuy nhiên sau đó ông X không thực hiện và kéo dài đến nay gây cho gia đình ông bà thiệt hại rất nhiều về tinh thần và kinh tế.

*** Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - anh Giang TK trình bày** tại đơn yêu cầu độc lập ngày 24/12/2018, đơn đề nghị huỷ hợp đồng thế chấp đề ngày 01/01/2019; bản tự khai ngày 28/5/2019; văn bản ý kiến đề ngày 09/06/2020; biên bản lấy lời khai ngày 25/07/2020 2021 và các lời khai trong quá trình giải quyết tại Toà án: Nguồn gốc nhà đất tại địa chỉ 104 tổ 32 phường KT, nay là số 3 ngõ 354/137/34 đường C, phường KT, Đống Đa, Hà Nội là của tổ tiên để lại từ lâu đời. Các cụ để lại cho ông bà nội anh (ông Giang Mạnh C mất năm 2002 ; bà Vũ Thị N mất 2007). Ông bà nội có 5 người con gồm : Giang Thị Ng (sinh 1941) ; Giang Thị H (sinh 1950) ; Giang Thị Th (đã mất 2015) ; Giang VT sinh 1957 và bố anh Giang VT sinh năm 1961. Diện tích khoảng 300m2 đất, trên đất có 1 nhà thờ tổ 5 gian tại địa chỉ trên ; năm 2007 sau khi cụ bà Vũ Thị N mất thì anh chỉ biết là bố và các bác đã mở di chúc chia thừa kế và có chia cho bố anh được hưởng đất, cụ thể bao nhiêu và như thế nào anh không biết.

Năm 2007, gia đình anh thống nhất để anh đứng ra xây nhà và bỏ toàn bộ chi phí có biên bản họp gia đình ngày 25/12/2007 vì trước khi bà nội mất có cho anh tiền và vàng nhưng anh cũng không nhớ chính xác, sau đó anh đi vay thêm của các anh chị em bạn bè để xây. Bố anh là người đứng ra làm thủ tục xin giấy phép xây dựng ở Uỷ ban nhân dân quận Đống Đa vì tên sở hữu là của ông Giang VT. Nhà có thiết kế xây dựng, anh xây phần nhà cấp 4 của bác Giang Thị Th trước (tên ở nhà gọi là H) có diện tích khoảng 50m2, anh xây 1 tầng để ở tạm ; sau đó xây nhà trên phần đất của bố anh được cho khoảng diện tích 100m2 trên đất (4 tầng) và ở từ đó cho đến nay.

Năm 2014, anh lấy chị Phạm Thị Ngọc H2 và ở tại nhà số 3 ngõ 354 ngách 137/34 đường C, KT, Đống Đa, Hà Nội. Hiện có bố mẹ anh, vợ chồng và 2 con và em trai là GQ ở. Còn phần nhà cấp 4 nhà bà Th 1 phần trước đây cho thuê. Tổng toàn bộ chi phí xây nhà hết gần 4 tỷ, bằng nguồn tiền do bà nội cho và do anh đi vay của các anh chị em để xây nhà. Anh có ký Hợp đồng giao khoán thi công ngày 28/8/2007 và là người đứng ra trông coi việc xây dựng. Khi anh xây nhà các bác trong dòng họ không ai có ý kiến gì, không có khiếu nại hay tố cáo. Hiện nay có gia đình ông Giang VT ở diện tích khoảng 300m2 có chung khu phần nhà thờ tổ với gia đình nhà anh. Ngoài ra còn có 1 điện thờ của tổ tiên nằm ở phần diện tích đất nhà anh, hàng năm họ hàng đều đến thắp hương.

Thời điểm mẹ anh nói chuyện với bố anh để mang tài sản là « sổ đỏ » của gia đình đi thế chấp cho khoản vay của Công ty AP em trai bà là ông Trần Trọng Hải X - giám đốc thì anh không được biết. Khi Tòa án báo có việc Ngân hàng khởi kiện thì anh mới biết. Từ khi xây dựng đến nay hiện trạng của hai diện tích trên không thay đổi gì. Gian nhà thờ tổ tiên hiện còn nguyên trạng. Anh khẳng định hai diện tích nhà trên đất do anh xây dựng không thuộc tài sản thế chấp cho Ngân hàng. Anh không biết quan hệ tín dụng của Công ty AP với Ngân hàng A hay việc ký kết hợp đồng thế chấp tài sản nhà đất của bố mẹ anh cho ngân hàng vay tiền cho Công ty AP. Anh không biết Công ty AP vay bao nhiêu tiền và ký bao nhiêu hợp đồng tín dụng với Ngân hàng. Anh không có ý kiến gì đối với các hợp đồng tín dụng, các giấy vay nợ hay các hợp đồng thế chấp khác vì anh không liên quan gì.

Nay Ngân hàng khởi kiện Công ty AP thì Công ty AP có trách nhiệm trả nợ cho Ngân hàng. Ngân hàng cho rằng nếu Công ty AP không trả được và đề nghị xử lý phát mại đối với hai tài sản nhà đất của gia đình anh thì anh không đồng ý với lý do: khi ký kết hợp đồng thế chấp không có sự đồng ý của anh về việc thế chấp nhà xây dựng trên đất. Anh đề nghị Tòa án tuyên Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 455.2008/HĐTC ngày 29/01/2008 là vô hiệu, buộc Ngân hàng A trả lại hai giấy chứng nhận quyền sở hữu đất và tài sản cho gia đình anh. Đối với 02 diện tích nhà xây dựng trên đất do anh bỏ tiền và công sức tạo dựng lên gồm 01 nhà bê tông 04 tầng và 01 nhà cấp bốn nên không đồng ý việc Ngân hàng đề nghị xử lý tài sản.

*** Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – Phòng công chứng số 3 cung cấp** hồ sơ tài liệu tại công văn số 45/CC3 – HN ngày 15/07/2019 và trình bày ý kiến tại văn bản số 89/Cv – PCC3 đề ngày 15/11/2021:

Ngày 29/01/2008, Công chứng viên Phòng công chứng số 3 thành phố Hà Nội đã chứng nhận Hợp đồng thế chấp (Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để bảo lãnh cho bên thứ ba vay vốn Ngân hàng) có số công chứng 455.2008/HĐTC, giữa bên thế chấp là ông Giang VT và bà Trần Thị Thanh H với bên nhận thế chấp là Ngân hàng A – Chi nhánh Đông Hà Nội. Hồ sơ lưu trữ thể hiện việc công chứng hợp đồng nêu trên được thực hiện đúng trình tự, thủ tục của pháp luật. Vì lý do công việc, Phòng công chứng số 3 xin vắng mặt tại các phiên toà xét xử và các buổi làm việc khác.

Tại phiên toà:

* Đại diện nguyên đơn trình bày: Giữ nguyên quan điểm khởi kiện, yêu cầu bị đơn – Công ty TNHH Đầu tư Sản xuất AP thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng A theo Hợp đồng hạn mức tín dụng 2010 số 1420-LAV-200700170/HMTD; các phụ lục hợp đồng và các giấy nhận nợ. Tổng số tiền tạm tính đến ngày 28/09/2022 là: 45.876.453.475 đồng, Cụ thể: nợ gốc: **20.542.150.000đ**; dư nợ lãi: 25.334.303.475 (trong đó, nợ lãi trong hạn: 25.294.574.921 đ; nợ lãi quá hạn: 39.728.554 đ).

Cụ thể:

STT	Số nhận nợ	Số tiền giải ngân	Dư nợ gốc hiện tại	Lãi vay trong hạn	Lãi vay quá hạn	Tổng nợ lãi
1	Giấy nhận nợ số 69 (1420LDS201100692)	1.400.000.000	181.693.200	218.064.646		218.064.646
2	Giấy nhận nợ số 70 (1420LDS201100695)	2.356.000.000	2.356.000.000	2.817.056.112	10.569.278	2.827.625.390
3	Giấy nhận nợ sô 71 (1420LDS201100699)	1.130.000.000	1.130.000.000	1.351.134.721	4.771.111	1.355.905.832
4	Giấy nhận nợ số 72 (1420LDS201100715)	113.000.000	113.000.000	135.113.472	1.192.778	136.306.250
5	Giấy nhận nợ số 73 (1420LDS201100721)	123.900.000	123.900.000	148.146.541	1.275.138	149.421.679
6	Giấy nhận nợ số 74 (1420LDS201100723)	212.116.800	212.116.800	253.626.878	2.015.110	255.641.988
7	Giấy nhận nợ số 75 (1420LDS201100746)	1.111.500.000	1.111.500.000	1.329.014.357		1.329.014.357
8	Giấy nhận nợ số 76 (1420LDS201100750)	600.000.000	600.000.000	717.416.666		717.416.666
9	Giấy nhận nợ số 77 (1420LDS201100751)	2.345.000.000	2.345.000.000	2.803.903.472		2.803.903.472

10	Giấy nhận nợ số 78 (1420LDS201100763)	2.085.000.000	1.085.000.000	1.808.481.249	12.104.583	1.820.585.832
11	Giấy nhận nợ số 79 (1420LDS201100769)	1.955.790.000	1.955.790.000	2.338.527.238		2.338.527.238
12	Giấy nhận nợ số 80 (1420LDS201100773)	1.928.000.000	989.150.000	1.421.976.136		1.421.976.136
13	Giấy nhận nợ số 81 (1420LDS201100777)	1.830.000.000	1.830.000.000	2.188.120.834	5.795.000	2.193.915.834
14	Giấy nhận nợ số 82 (1420LDS201100794)	1.520.000.000	1.520.000.000	1.817.455.555	2.005.556	1.819.461.111
15	Giấy nhận nợ số 83 (1420LDS201100798)	1.190.000.000	1.190.000.000	1.422.876.338		1.422.876.338
16	Giấy nhận nợ số 84 (1420LDS201100802)	1.797.000.000	1.797.000.000	2.148.662.916		2.148.662.916
17	Giấy nhận nợ số 85 (1420LDS201100805)	1.413.000.000	1.413.000.000	1.689.516.250		1.689.516.250
18	Giấy nhận nợ số 86 (1420LDS201100957)	300.000.000	300.000.000	353.958.333		353.958.333
19	Giấy nhận nợ số 87 (1420LDS201101163)	289.000.000	289.000.000	331.523.139		331.523.139
Tổng cộng		**23.699.306.800**	**20.542.150.000**	**25.294.574.921**	**39.728.554**	**25.334.303.475**

Công ty TNHH Đầu tư Sản xuất AP phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng từ sau ngày xét xử cho đến ngày trả hết nợ gốc - lãi cho Ngân hàng.

Trường hợp Công ty TNHH Đầu tư Sản xuất AP không trả được nợ cho Ngân hàng, đề nghị Quý Tòa yêu cầu bên thế chấp tài sản thực hiện trả nợ theo phạm vi, nghĩa vụ bảo đảm của tài sản. Trường hợp bên thế chấp không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, ngay sau khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản đảm bảo sau đây để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: Số 104 tổ 32, phường KT, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội (Thửa 100 (1 phần + 122 (1 phần)); Tờ bản đồ số 6G – IV – 27 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 577985. MS 10109334141, số Quyết định 4204/2007/QĐ – UB do Uỷ ban nhân dân Quận Đống Đa, thành phố Hà Nội cấp ngày 16/11/2007, đăng ký sang tên cho ông Giang VT tại Phòng tài nguyên và môi trường Quận Đống Đa số 1251 ngày 27/12/2007. Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để bảo lãnh cho người thứ ba vay vốn Ngân hàng ký ngày 29/01/2008, số công chứng: 455.2008/HĐTC.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: Số 104 tổ 32, phường KT, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội thửa 122 (1 phần); Tờ bản đồ số 6G – IV – 27 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 577981. MS 10109334142, số Quyết định 4204/2007/QĐ – UB do Uỷ ban nhân dân Quận Đống Đa, thành phố Hà Nội cấp ngày 16/11/2007. Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để bảo lãnh cho người thứ ba vay vốn Ngân hàng ký ngày 29/01/2008, số công chứng: 455.2008/HĐTC.

Hai tài sản này bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ với số tiền gốc là: 8.500.000.000 đồng và lãi tính đến ngày 28/09/2022 là: 10.475.399.365 đồng.

STT	Số nhận nợ	Số tiền giải ngân	Dư nợ gốc	Lãi vay trong hạn	Lãi vay quá hạn	Tổng nợ lãi
1	Giấy nhận nợ số 69 (1420LDS201100692)	1.400.000.000	181.693.200	218.064.646		218.064.646

2	Giấy nhận nợ số 70 (1420LDS201100695)	2.356.000.000	2.356.000.000	2.817.056.112	10.569.278	2.827.625.390
3	Giấy nhận nợ số 71 (1420LDS201100699)	1.130.000.000	1.130.000.000	1.351.134.721	4.771.111	1.355.905.832
4	Giấy nhận nợ số 72 (1420LDS201100715)	113.000.000	113.000.000	135.113.472	1.192.778	136.306.250
5	Giấy nhận nợ số 73 (1420LDS201100721)	123.900.000	123.900.000	148.146.541	1.275.138	149.421.679
6	Giấy nhận nợ số 74 (1420LDS201100723)	212.116.800	212.116.800	253.626.878	2.015.110	255.641.988
7	Giấy nhận nợ số 75 (1420LDS201100746)	1.111.500.000	1.111.500.000	1.329.014.357		1.329.014.357
8	Giấy nhận nợ số 76 (1420LDS201100750)	600.000.000	600.000.000	717.416.666		717.416.666
9	Giấy nhận nợ số 77 (1420LDS201100751)	2.345.000.000	2.345.000.000	2.803.903.472		2.803.903.472
10	Giấy nhận nợ số 78 (1420LDS201100763)	2.085.000.000	326.790.000	1.808.481.249	12.104.583	1.820.585.832
Tổng cộng		**8.500.000.000**	**8.500.000.000**	**10.452.863.656**	**22.535.709**	**10.475.399.365**

Nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ trả nợ cho A thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý bất kỳ tài sản nào thuộc quyền sở hữu, sử dụng của Công ty TNHH Đầu tư Sản xuất AP để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

Đề nghị Tòa án không chấp nhận các yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Đề nghị Toà án ghi nhận ngày 03/08/2022, ông Trần Trọng Hải X đã nộp vào tài khoản của A số tiền 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng) theo biên bản ngày 26/04/2022.

* Bị đơn: Công ty AP xác nhận khoản nợ tính đến ngày xét xử như nguyên đơn trình bày và cam kết sẽ có trách nhiệm trả nợ cho Ngân hàng tuy nhiên do Công ty đang khó khăn trong việc kinh doanh nên vẫn chưa có kế hoạch cụ thể. Ngày 03/8/2022, ông X đã nộp vào Ngân hàng số tiền 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng), đề nghị Ngân hàng trừ vào khoản nợ gốc đối với khoản vay được bảo đảm bằng tài sản của ông T bà H. Công ty AP đề nghị Ngân hàng xem xét miễn giảm lãi đối với khoản vay được bảo đảm bằng tài sản của ông T bà H. Và đề nghị ông T, bà H có trách nhiệm phối hợp với Công ty AP trả nợ cho Ngân hàng để rút 02 tài sản đảm bảo của ông bà. Công ty AP không chấp nhận yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn không có đề nghị gì.

* Bà Nguyễn Thị Vân H – đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Giang VT bà Trần Thị Thu H trình bày: không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vì những lý do sau:

Thứ nhất, hợp đồng thế chấp này không đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật để được công nhận tính hợp pháp của hợp đồng thế chấp.

Thứ hai, quan điểm của ông T bà H, ngân hàng phải chứng minh rất rõ ràng các khoản vay của bị đơn phải đủ điều kiện theo quy định của luật pháp từ đó mới có thể phát sinh trách nhiệm bảo lãnh từ phía ông T.

Thứ ba, theo những tài liệu mà ông T bà H được cung cấp cho đến thời điểm này thì bộ hồ sơ chứng minh của ngân hàng không phải là bản gốc và chưa đủ các tài liệu chứng minh về hồ sơ vay của ông X là đủ điều kiện để ông T bà H phải bảo lãnh.

Thứ tư, ông T bà H chỉ bảo lãnh cho một khoản vay là 8,5 tỷ đồng trong 60 tháng chứ không có việc gia đình bảo lãnh cho khoản vay 8,5 tỷ đồng vay liên tục thường xuyên.

Thứ năm, bị đơn và ngân hàng phải chứng minh được bị đơn không còn khả năng trả nợ những khoản vay thuộc bảo lãnh của ông T bà H thì lúc bấy giờ ông T bà H ông T bà H mới xem xét trả nợ thay cho bị đơn.

Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu của bên nguyên đơn về kê biên phát mại 02 tài sản thế chấp của gia đình ông T, tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký kết ngày 29/1/2008 vô hiệu; Buộc A Đông Hà Nội phải trả lại 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông T.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Giang VT đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu của bên nguyên đơn về việc kê biên phát mại xử lý tài sản thế chấp của gia đình ông; ông giữ nguyên yêu cầu độc lập đề nghị Toà án tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 455.2008/HĐTC ngày 29/01/2008 vô hiệu, buộc A - Chi nhánh Đông Hà Nội phải trả lại 2 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông. Cho đến thời điểm hiện nay, gia đình ông ko còn bất kỳ nghĩa vụ nào đối với khoản nợ của công ty TNHH Đầu tư và Sản xuất AP.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Trần Thị Thu H trình bày: Đề nghị Toà án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đề nghị phát mại tài sản của gia đình bà. Bà chưa được tiếp cận bản gốc của phụ lục hợp đồng, hồ sơ giải ngân đối với Công ty AP, bà cho rằng việc Ngân hàng khởi kiện chỉ là sự công nhận nợ giữa Công ty AP đối với Ngân hàng. Không có tài liệu nào chứng minh việc giải ngân và phát sinh nghĩa vụ của bên thế chấp. Bà đã làm đơn tố cáo đối với cán bộ Ngân hàng, Công ty AP ra cơ quan điều tra vì có dấu hiệu hình sự trong việc làm khống số tiền vay cần phải làm rõ. Do đó, chưa phát sinh trách nhiệm bảo lãnh của gia đình bà. Đề nghị Ngân hàng nộp các tài liệu chứng cứ là bản gốc để giám định.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Anh Giang TK giữ nguyên yêu cầu độc lập về việc đề nghị Toà án tuyên Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 455.2008/HĐTC ngày 29/01/2008 là vô hiệu. Đề nghị trả lại hai giấy tờ sở hữu nhà đất cho gia đình anh với lý do: khi bố mẹ anh ký kết hợp đồng thế chấp anh không được biết, tài sản trên đất có 01 nhà bê tông 4 tầng và nhà cấp 4 đều do anh bỏ chi phí xây dựng năm 2007. Đề nghị Tòa án xác định ngôi nhà 4 tầng là tài sản thuộc quyền sở hữu của anh và không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng A về xử lý tài sản đảm bảo đối với 02 tài sản này vì nhà 04 tầng và nhà cấp 4 đều do anh bỏ tiền ra xây dựng trên cơ sở giấy phép xây dựng cấp cho ông Vũ Giang Trung.

**** Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:***

Tòa án xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý vụ án đúng thẩm quyền. Việc thu thập chứng cứ, xác định tư cách đương sự, gửi các văn bản tố tụng cho đương sự, thời hạn chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát đảm bảo đúng quy định; về thời hạn chuẩn bị xét xử đã quá thời hạn chuẩn bị xét xử, vi phạm quy định tại điểm b khoản 1 Điều 203 BLTTDS.

Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm.

Về việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng:

§-îc nhËn th«ng b¸o, quyÕt ®Þnh vµ c¸c v¨n b¶n do Tßa ¸n gi¶i quyÕt trong qu¸ tr×nh chuÈn bÞ xÐt xö theo ®óng quy ®Þnh, ®-îc quyÒn xem, sao lôc c¸c tµi liÖu do Tßa ¸n thu thËp còng nh- do c¸c bªn ®-¬ng sù cung cÊp, ®-îc quyÒn ph¸t biÓu, hái vµ tranh luËn t¹i phiªn tßa.

§èi víi c¸c ®-¬ng sù v¾ng mÆt t¹i phiªn tßa ®Òu ®· ®-îc tèng ®¹t hîp lÖ vÒ phiªn tßa nªn viÖc Tßa ¸n xÐt xö v¾ng mÆt hä lµ ®óng quy ®Þnh t¹i §iÒu 72, Điều 73, §iÒu 234 Bé luËt tè tông d©n sù năm 2015.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng A. Buộc Công ty AP thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng A: số tiền nợ gốc theo Hợp đồng hạn mức tín dụng số 1420-LAV-200700170/HMTD ngày 31/03/2010; các Phụ lục hợp đồng tín dụng và giấy nhận nợ kèm theo là: 20.542.150.000đồng và lãi theo quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên Ngân hàng được quyền xử lý các tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật.

Không chấp nhận các yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

Các đương sự phải chịu án phí theo quy định.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tư cách tham gia tố tụng:

Công ty TNHH MTV quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng (VAMC) thành lập 24 tháng 7 năm 2013, có Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0106238852 do Sở kết hoạch và đầu tư thành phố Hà Nội cấp có chức năng mua nợ của các tổ chức tín dụng. Ngày 16/12/2013, VAMC và A ký Hợp đồng mua bán nợ số 197/2013/MB1 đối với khoản nợ của Công ty TNHH Đầu tư sản xuất AP vay của A – Chi nhánh Đông Hà Nội. Ngày 18/05/2016, VAMC khởi kiện đòi nợ Công ty TNHH Đầu tư sản xuất AP theo Hợp đồng tín dụng số 1420 – LAV – 200700170/HMTD ngày 31/03/2010, Toà án nhân dân quận Ba Đình đã thụ lý vụ án và xác định VAMC là nguyên đơn.

Ngày 16/3/2018, A và VAMC ký Hợp đồng mua bán nợ số 884/2018/BN.VAMC1 – A để A mua lại toàn bộ khoản nợ của đối với khách hàng là Công ty TNHH Đầu tư sản xuất AP. Ngày 16/03/2018, A đã có đơn khởi kiện Công ty TNHH Đầu tư sản xuất AP và đề nghị Toà án cho kế thừa nghĩa vụ tố tụng của VAMC với tư cách là nguyên đơn. Như vậy, căn cứ khoản 4 §iÒu 74 Bé luËt tè tông d©n sù năm 2015, A kế thừa quyền, nghĩa vụ của VAMC trong vụ án này nên ngày 11/01/2019 Toà án nhân dân quận Ba Đình đã ra Thông báo số 20/2019/TB-TA về việc chuyển giao quyền, nghĩa vụ xác định A là nguyên đơn trong vụ án tranh chấp hợp đồng tín dụng với Công ty TNHH Đầu tư sản xuất AP về việc đòi nợ theo Hợp đồng tín dụng số 1420 – LAV – 200700170/HMTD ngày 31/03/2010.

[2] Về quan hệ pháp luật:

Tranh chấp hợp đồng tín dụng xảy ra giữa A và Công ty AP là tranh chấp giữa hai doanh nghiệp cùng có tư cách pháp nhân có mục đích lợi nhuận nên xác định tranh chấp trong vụ án này là tranh chấp kinh doanh thương mại về hợp đồng tín dụng quy định tại khoản 1 Điều 30 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về thẩm quyền xét xử vụ án:

Xét thấy, việc ký kết các hợp đồng tín dụng giữa A và Công ty AP có thoả thuận sẽ đưa tranh chấp ra giải quyết tại Tòa án có thẩm quyền. Bị đơn - Công ty AP có trụ sở tại số 7/71 Z , quận Ba Đình, thành phố Hà Nội nên việc A khởi kiện tại Toà án nhân dân quận Ba Đình nơi giải quyết tranh chấp là đúng theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bé luËt tè tông d©n sù năm 2015. Do đó, Tòa án nhân dân quận Ba Đình thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

[4] Về tố tụng:

Toà án đã tống đạt hợp lệ, niêm yết giấy triệu tập đến phiên toà cho các đương sự nhưng tại phiên tòa hôm nay bà B, Phòng công chứng số 3 thành phố Hà Nội có đơn xin xét xử vắng mặt, căn cứ khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt họ là đúng quy định của pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án, trước thời điểm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải bị đơn – Công ty AP không đưa ra yêu cầu phản tố nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[5] Ngày 28/08/2019, nguyên đơn có đơn sửa đổi, bổ sung và rút một phần yêu cầu khởi kiện với lý do: ngày 27/08/2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Trần Thị B chủ sở hữu tài sản thế chấp cho Ngân hàng và Công ty AP đã thực hiện nghĩa vụ trả nợ thuộc phạm vi tài sản thế chấp cho Công ty AP và xin miễn giảm lãi. Ngân hàng đã thực hiện miễn giảm lãi và thu được 4.650.000.000 đồng (Bốn tỷ, sáu trăm năm mươi triệu đồng) trong đó gốc là 4.600.000.000đồng và 50.000.000 đồng nợ lãi. Ngân hàng đã giải chấp tài sản và bàn giao giấy tờ tài sản cho bà Trần Thị B là Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 010529553001191 do Uỷ ban nhân dân quận Hoàn Kiếm cấp ngày 29/10/2007 tại địa chỉ số 42 X, phường Y, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội.

Ngày 18/10/2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Trần Thị B có đơn xin rút yêu cầu độc lập ngày 17/05/2017 về việc đề nghị Tòa án xem xét chấm dứt và hủy bỏ hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người thứ ba để vay vốn ngân hàng ký kết ngày 27/8/2010. Ngân hàng đã giải chấp và trả Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 010529553001191 do UBND quận Hoàn Kiếm cấp ngày 29/10/2007, đăng ký sang tên Trần Thị B tại UBND quận Hoàn Kiếm ngày 13/07/2020 cho bà Trần Thị B.

Hội đồng xét xử xét thấy đây là sự tự nguyện của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cũng phù hợp với quy định nên căn cứ khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự, đình chỉ đối với phần yêu cầu khởi kiện nguyên đơn đã rút và đình chỉ đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

[6] Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - anh Giang TK trình bày: năm 2007, anh đứng ra xây nhà kiên cố 4 tầng và 01 nhà cấp 4 trên tài sản thế chấp của bố mẹ anh ông Giang VT và bà Trần Thị Thanh H tại A. Địa chỉ tài sản thế chấp tại số 3 ngõ 354/137/34 đường C, quận Đống Đa, Hà Nội với tổng chi phí khoảng 5.000.000.000đồng (Năm tỷ đồng). Anh không đồng ý việc Ngân hàng đề nghị xử lý tài

sản và yêu cầu Ngân hàng có trách nhiệm trả cho anh số tiền trên. Toà án đã ra thông báo đề nghị anh K làm đơn yêu cầu độc lập. Tại văn bản trình bày 20/02/2022, anh K trình bày: "*Dự toán khoảng hơn 5 tỷ là giá trị đất và nhà; thực tế tôi không đủ tiền nên chỉ xây 04 tầng; phần nguyên vật liệu xây nhà trị giá hơn 1.000.000.000 đồng"*. Toà án đã ra thông báo nộp tạm ứng án phí yêu cầu độc lập 21.000.000 đ (hai mươi mốt triệu đồng) cho anh K. Ngày 22/06/2022, anh K có đơn trình bày không có khả năng nộp khoản tạm ứng án phí này. Do anh K không nộp tạm ứng án phí đối với yêu cầu độc lập nên Hội đồng xét xử không có căn cứ để xem xét. Giành quyền khởi kiện cho anh K đối với khoản tiền giá trị xây dựng nhà và công sức trông nom việc xây dựng bằng vụ kiện khác khi anh có yêu cầu.

[7] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[7.1] Hợp đồng hạn mức tín dụng số 1420-LAV-200700170/HMTD ngày 31/03/2010 và các Phụ lục hợp đồng tín dụng kèm theo đều được ký kết bởi đại diện hợp pháp của A - Chi nhánh Đông Hà Nội với Công ty TNHH đầu tư - sản xuất AP; trên cơ sở tự nguyện thỏa thuận của các bên, có mục đích và nội dung, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, phù hợp với các quy định tại khoản 16 Điều 4; khoản 2 Điều 91; điểm a khoản 3 Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 7, điểm đ khoản 1 Điều 25 Quyết định 1627/2011/QĐ-NHNN ngày 31/12/2001 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước, nên có giá trị thi hành.

Theo Hợp đồng hạn mức tín dụng số 1420-LAV-200700170/HMTD ngày 31/03/2010, A cho Công ty AP vay số tiền 35.000.000.000đồng. Gồm (toàn bộ dư nợ của hợp đồng hạn mức năm 2009 theo hợp đồng số 200700170 ký ngày 27/02/2009 còn số dư đến ngày 30/03/2010, số tiền là 29.127.392.895đồng (từ giấy nhận nợ số 16 đến giấy nhận nợ số 26 được tiếp tục quản lý tại hợp đồng tín dụng năm 2010.

Theo hợp đồng tín dụng ngày 27/02/2009 và phụ lục kèm theo thể hiện ngân hàng đã giải ngân cho Công ty AP theo Các giấy nhận nợ số 16 đến 26.

Theo Hợp đồng hạn mức tín dụng số 1420-LAV-200700170/HMTD ngày 31/03/2010 và phụ lục kèm theo thể hiện ngân hàng đã giải ngân cho Công ty AP theo Các giấy nhận nợ số 66 đến 87. Từ ngày 31/3/2010 đến ngày 27/12/2011, Ngân hàng đã giải ngân cho Công ty AP số tiền 96.643.739.109đồng và 29.930.290 USD. Ngân hàng đã thu nợ lãi từ ngày 31/3/2010 đến nay: 8.130.609.829đồng và 876.490USD. Doanh nghiệp đã trả lãi đến hết ngày 25/9/2011. Kể từ thời điểm 11/10/2011 đến ngày 27/02/2012, khoản nợ gốc chuyển sang nợ quá hạn từng phần theo từng giấy nhận nợ. Đến ngày 28/2/2012, Ngân hàng đã chuyển sang quá hạn toàn bộ dư nợ. Dư nợ của hợp đồng hạn mức tín dụng đến thời điểm khởi kiện (của các giấy nhận nợ từ 65 đến 87) của công ty AP đến thời điểm 28/8/2019 là 20.542.150.000đồng. Sau đó do Công ty AP không trả nợ theo cam kết vi phạm Điều 4, Điều 6 và Điều 9 của Hợp đồng tín dụng; Do đó, Ngân hàng Aribank chuyển sang nợ quá hạn là có cơ sở pháp luật. Hội đồng xét xử xét thấy có căn cứ chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc Công ty AP phải trả các khoản nợ gốc 20.542.150.000đồng (Hai mươi tỷ, năm trăm bốn mươi hai triệu, một trăm năm mươi nghìn đồng) theo Hợp đồng hạn mức tín dụng số 1420-LAV-200700170/HMTD ngày 31/03/2010**,** các Phụ lục hợp đồng tín dụng và các giấy nhận nợ kèm theo.

[7.2]. Xét về lãi suất mà hai bên thỏa thuận theo Hợp đồng hạn mức tín dụng số 1420-LAV-200700170/HMTD ngày 31/03/2010 và các Phụ lục hợp đồng tín dụng cùng các Giấy nhận nợ kèm theo.

Hội đồng xét xử xét thấy theo Điều 8 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, đối với các hợp đồng tín dụng được xác lập trước ngày 01/7/2019 thì bên vay phải chịu: lãi trên nợ gốc trong hạn chưa trả và lãi trên nợ gốc quá hạn chưa trả theo lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với Luật Các tổ chức tín dụng và văn bản quy phạm pháp luật quy định về lãi suất áp dụng cho hợp đồng tín dụng tại thời điểm xác lập hợp đồng.

Do đó, đối chiếu với các quy định của Luật các tổ chức tín dụng và văn bản quy phạm pháp luật quy định về lãi suất thấy: Theo khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 thì:*"Tổ chức tín dụng và khách hàng có quyền thoả thuận về lãi suất, phí cấp tín dụng trong hoạt động ngân hàng của tổ chức tín dụng theo quy định của pháp luật".* Tại Điều 11 Quyết định 1627/2011/QĐ-NHNN ngày 31/12/2001 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước v/v ban hành Quy chế cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng quy định:*"Mức lãi suất cho vay do tổ chức tín dụng và khách hàng thoả thuận phù hợp với quy định của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam".* Theo Thông tư số 12/2010/TT-NHNN ngày 14/4/2010 của Ngân hàng Nhà nước hướng dẫn về tổ chức tín dụng cho vay bằng đồng Việt Nam đối với khách hàng có quy định:*"Tổ chức tín dụng thực hiện cho vay bằng đồng Việt Nam theo lãi suất thoả thuận với khách hàng nhằm đáp ứng nhu cầu vốn của dự án, phương án sản xuất kinh doanh, dịch vụ, đầu tư phát triển và đời sống có hiệu quả".*

Về lãi suất cho vay được thể hiện trong từng Giấy nhận nợ, tuy nhiên, xét Ngân hàng điều chỉnh áp dụng một mức lãi suất vay cao nhất cho khoản vay là 10,5%/năm từ thời điểm năm 2012 cho đến thời điểm xét xử sơ thẩm không trái quy định của pháp luật, nên được chấp nhận. Về lãi quá hạn, các bên thỏa thuận bằng 150% lãi trong hạn là phù hợp với khoản 2 Điều 11 Quy chế cho vay 1627.

Xét thấy, căn cứ trên bản kê tính lãi của nguyên đơn xuất trình tại phiên tòa, lãi suất để tính lãi phát sinh được chia theo từng giai đoạn và được điều chỉnh phù hợp với quy định cuả pháp luật; các bên đương sự không có tranh chấp gì về lãi suất và cách tính lãi của Ngân hàng nên có giá trị pháp lý và có hiệu lực thi hành đối với các bên. Hội đồng xét xử thấy có căn cứ chấp nhận đối với yêu cầu của nguyên đơn đề nghị bị đơn thanh toán về lãi cho Ngân hàng.

Quá trình giải quyết tại Tòa án, Công ty AP - bị đơn cũng thừa nhận số tiền nợ chưa trả nên có căn cứ để Tòa án chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc Công ty AP phải trả số tiền gốc cùng với số tiền lãi chậm trả trong hạn, số tiền lãi chậm trả quá hạn theo Hợp đồng hạn mức tín dụng số 1420-LAV-200700170/HMTD ngày 31/03/2010**,** các Phụ lục hợp đồng tín dụng và các giấy nhận nợ kèm theo. Do đó, Hội đồng xét xử thấy có căn cứ chấp nhận đối với yêu cầu của Nguyên đơn đề nghị bị đơn thanh toán về gốc và lãi cho Ngân hàng.

Do vậy, buộc bị đơn - Công ty AP phải thanh toán cho Ngân hàng, tổng dư nợ tính đến ngày 28/09/2022 là: **45.876.453.475** đồng (Bốn mươi lăm tỷ, tám trăm bảy mươi sáu triệu, bốn trăm năm mươi ba nghìn, bốn trăm bảy mươi lăm đồng).

Trong đó:

Nợ gốc: 20.542.150.000đồng (Hai mươi tỷ, năm trăm bốn mươi hai triệu, một trăm năm mươi nghìn đồng).

Tổng dư nợ lãi: 25.334.303.475 đồng (Hai mươi lăm tỷ, ba trăm ba mươi tư triệu, ba trăm linh ba nghìn, bốn trăm bảy mươi lăm đồng).

+ Nợ lãi trong hạn: 25.294.574.921 đồng;

+ Nợ lãi quá hạn: 39.728.554 đồng.

Cụ thể:

STT	Số nhận nợ	Số tiền giải ngân	Dư nợ gốc hiện tại	Lãi vay trong hạn	Lãi vay quá hạn	Tổng nợ lãi
1	Giấy nhận nợ số 69 (1420LDS201100692)	1.400.000.000	181.693.200	218.064.646		218.064.646
2	Giấy nhận nợ số 70 (1420LDS201100695)	2.356.000.000	2.356.000.000	2.817.056.112	10.569.278	2.827.625.390
3	Giấy nhận nợ sô 71 (1420LDS201100699)	1.130.000.000	1.130.000.000	1.351.134.721	4.771.111	1.355.905.832
4	Giấy nhận nợ số 72 (1420LDS201100715)	113.000.000	113.000.000	135.113.472	1.192.778	136.306.250
5	Giấy nhận nợ số 73 (1420LDS201100721)	123.900.000	123.900.000	148.146.541	1.275.138	149.421.679
6	Giấy nhận nợ số 74 (1420LDS201100723)	212.116.800	212.116.800	253.626.878	2.015.110	255.641.988
7	Giấy nhận nợ số 75 (1420LDS201100746)	1.111.500.000	1.111.500.000	1.329.014.357		1.329.014.357
8	Giấy nhận nợ số 76 (1420LDS201100750)	600.000.000	600.000.000	717.416.666		717.416.666
9	Giấy nhận nợ số 77 (1420LDS201100751)	2.345.000.000	2.345.000.000	2.803.903.472		2.803.903.472
10	Giấy nhận nợ số 78 (1420LDS201100763)	2.085.000.000	1.085.000.000	1.808.481.249	12.104.583	1.820.585.832
11	Giấy nhận nợ số 79 (1420LDS201100769)	1.955.790.000	1.955.790.000	2.338.527.238		2.338.527.238
12	Giấy nhận nợ số 80 (1420LDS201100773)	1.928.000.000	989.150.000	1.421.976.136		1.421.976.136
13	Giấy nhận nợ số 81 (1420LDS201100777)	1.830.000.000	1.830.000.000	2.188.120.834	5.795.000	2.193.915.834
14	Giấy nhận nợ số 82 (1420LDS201100794)	1.520.000.000	1.520.000.000	1.817.455.555	2.005.556	1.819.461.111
15	Giấy nhận nợ số 83 (1420LDS201100798)	1.190.000.000	1.190.000.000	1.422.876.338		1.422.876.338
16	Giấy nhận nợ số 84 (1420LDS201100802)	1.797.000.000	1.797.000.000	2.148.662.916		2.148.662.916
17	Giấy nhận nợ số 85 (1420LDS201100805)	1.413.000.000	1.413.000.000	1.689.516.250		1.689.516.250
18	Giấy nhận nợ số 86 (1420LDS201100957)	300.000.000	300.000.000	353.958.333		353.958.333
19	Giấy nhận nợ số 87 (1420LDS201101163)	289.000.000	289.000.000	331.523.139		331.523.139
Tổng cộng		**23.699.306.800**	**20.542.150.000**	**25.294.574.921**	**39.728.554**	**25.334.303.475**

Kể từ ngày 29/09/2022 bên phải thi hành án phải tiếp tục chịu lãi suất đối với khoản nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất thoả thuận trong hợp đồng tín dụng trên tương ứng với thời gian chậm trả cho đến khi trả xong nợ gốc.

Trường hợp bị đơn không thực hiện nghĩa vụ hoặc thực hiện không đầy đủ khoản nợ nêu trên cho Ngân hàng thì nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mại tài sản theo hợp đồng thế chấp đã ký kết giữa Ngân hàng với bên thế chấp, nếu phát mại không đủ để thanh toán nợ thì bị đơn tiếp tục thanh toán cho đến khi hết nợ với A. Công ty AP còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi kể từ sau ngày tuyên bản án sơ

thẩm đối với khoản nợ gốc cho đến khi thanh toán xong, theo mức lãi suất thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng.

[8] Về yêu cầu phát mại các tài sản bảo đảm cho khoản vay theo Hợp đồng tín dụng của nguyên đơn:

[8.1] Xét Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để bảo lãnh cho người thứ ba vay vốn Ngân hàng số công chứng : 455.2008/HĐTC ký ngày 29/01/2008 tại Phòng công chứng số 3 thành phố Hà Nội; đã ký giữa bên nhận thế chấp – đại diện theo uỷ quyền của Chi nhánh Ngân hàng A– Ngân hàng A (bên B) và bên thế chấp - ông Giang VT bà Trần Thị Thanh H (bên A). Các bên thống nhất tại Điều 1 về nghĩa vụ được bảo đảm: "1.1. B*ên A đồng ý thế chấp quyền sử dụng thửa đất và tài sản gắn liền với thửa đất của mình (thể hiện tại Điều 2 dưới đây) để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự của Công ty TNHH đầu tư – sản xuất AP đối với bên B. (Sau đây, Công ty TNHH đầu tư – sản xuất AP được gọi là Bên được bảo lãnh). 1.2 Nghĩa vụ được bảo đảm là khoản vay trị giá 8.500.000.000 (Tám tỷ năm trăm triệu đồng) mà bên B cho bên được bảo lãnh vay trong thời hạn vay là 60 (sáu mươi) tháng với các điều kiện về lãi suất tiền vay và về quyền quản lý tiền vaytheo quy định của Bên B. 1.3 Các điều kiện chi tiết về việc vay và cho vay khoản tiền nêu trên sẽ được ghi cụ thể trong các giấy tờ nghiệp vụ Ngân hàng mà bên B và bên được bảo lãnh sẽ ký tại trụ sở của bên B."*

Hội đồng xét xử xét, khi ký kết hợp đồng người tham gia giao dịch có năng lực hành vi dân sự; mục đích và nội dung của giao dịch không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội; các bên tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện ký kết phù hợp với các quy định tại Điều 122 của Bộ luật dân sự năm 2005 vì vậy có hiệu lực thi hành đối với các bên. Hợp đồng có công chứng, có đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 31/01/2008; hai bên thỏa thuận mọi công trình do bên thế chấp, cải tạo và xây dựng thêm gắn liền với tài sản thế chấp đều thuộc tài sản thế chấp theo hợp đồng này là đúng quy định của pháp luật nên thoả mãn các quy định về thế chấp tài sản quy định tại Điều 342, 343 Bộ luật dân sự năm 2005; Nghị định 163/2006/NĐ – CP ngày 29/12/2006 của chính phủ về giao dịch bảo đảm. Tại Điều 7 của Hợp đồng thế chấp có thoả thuận về việc xử lý tài sản thế chấp, do Công ty AP không thực hiện đúng nghĩa vụ thanh toán nên A yêu cầu cơ quan thi hành án phát mại tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất nêu trên là có căn cứ chấp nhận.

[8.2]. Xét tài sản thế chấp thứ nhất là: Quyền sử dụng toàn bộ thửa đất và tài sản gắn liền với thửa đất của bên A tại địa chỉ: Số 104 tổ 32, phường KT, quận Đống Đa, Hà Nội (Thửa đất số 100 (1 phần) + 122 (1 phần); Tờ bản đồ số 6G – IV – 27) theo "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 577985, MS 10109334141, số Quyết định 4204/2007/QĐ – UB do UBND Quận Đống Đa, Hà Nội cấp ngày 16/11/2007, đăng ký sang tên cho ông Giang VT tại Phòng tài nguyên và môi trường Quận Đống Đa số 1251 ngày 27/12/2007. Diện tích thửa đất và tài sản gắn liền được ghi cụ thể trong Giấy chứng nhận (diện tích đất 115,49 m^2, Nhà ở: DTXD: 24 m^2, DTSD: 19,8 m^2). Tài sản đã đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 31/01/2008 tại Phòng tài nguyên môi trường quận Đống Đa, thành phố Hà Nội. Theo biên bản xác định giá trị tài sản bảo đảm ngày 24/01/2008, giá trị định giá: 4.659.600.000 đồng. Tại biên bản xem xét thực tế và thẩm định tại chỗ của Toà án ngày 20/7/2017 và biên bản đo đạc hiện trạng thực tế ngày 05/08/2020 thể hiện nhà đất tại địa chỉ số 104 Tổ 32, KT, Đống Đa, Hà Nội nay mang

biển số nhà 3 ngõ 354 /137/34 C, KT, Đống Đa, Hà Nội gồm 02 khối nhà: khối nhà thứ nhất là nhà cấp 4 mái lợp tôn mang biển số nhà 42C ngõ 105 TK, KT, Đống Đa, Hà Nội (biển số do gia đình tự đặt). Đi từ đường TK vào ngõ 105 thì nhà nằm bên tay trái. Giữa hai nhà 42C và 42E ngõ 195 TK có 01 lối đi chung. Qua quan sát hiện tại ngõ đi chung đang bị bịt cả hai đầu. Khối nhà thứ hai là một phần nhà thờ tổ, giữa hai khối nhà có 01 khoảng sân, mái lợp nhựa. Ở khoảng sân có cửa ra vào, hai cánh làm bằng inox có gắn biển số nhà 42E.

[8.3]. Tài sản thế chấp thứ hai là Quyền sử dụng toàn bộ thửa đất và tài sản gắn liền với thửa đất của bên A tại địa chỉ: Số 104 tổ 32, phường KT, quận Đống Đa, Hà Nội (thửa đất số 122 (1 phần); Tờ bản đồ số 6G – IV – 27) theo "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 577981. MS 10109334142, số Quyết định 4204/2007/QĐ – UB do UBND Quận Đống Đa, Hà Nội cấp ngày 16/11/2007. Diện tích thửa đất và tài sản gắn liền được ghi cụ thể trong Giấy chứng nhận (diện tích đất: 167 m^2, Nhà ở: DTXD: 25,83 m^2, DTSD: 20,93 m^2). Tài sản đã đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 31/01/2008 tại Phòng tài nguyên môi trường quận Đống Đa, Hà Nội. Theo biên bản xác định giá trị tài sản bảo đảm ngày 24/01/2008, giá trị định giá: 6.720.000.000 đồng. Tại biên bản xem xét thực tế và thẩm định tại chỗ của Toà án ngµy 20/7/2017 và biên bản đo đạc hiện trạng thực tế ngày 05/08/2020 thể hiện nhà đất tại địa chỉ số 104 Tổ 32, KT, Đống Đa, Hà Nội nay mang biển số nhà 3 ngõ 354/137/34 C, KT, Đống Đa, Hà Nội gồm 2 khối nhà: khối nhà thứ nhất là nhà bê tông 4 tầng, tiếp giáp là khoảng sân (trên sân có 01 điện thờ). Khối nhà thứ hai là một phần của nhà thờ tổ ở sân có 1 hàng rào để ngăn cách với nhà ông Giang VT (anh trai ông T). Ngoài ra nhà đất này có 01 cửa đi chung khác mang biển số nhà 42E ngõ 105 Phố TK, KT, Đống Đa, Hà Nội (do gia đình tự đặt).

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà, đại diện Ngân hàng và gia đình ông T, bà H và anh K đều khẳng định hiện trạng nhà đất tõ khi thÕ chÊp tại Ng©n hµng ®Õn nay kh«ng cã g× thay ®æi. Hiện có ông Giang VT, bà Trần Thị Thanh H, anh GQ, anh Giang TK, chị Phạm Thị Ngọc H2, cháu Giang Phạm Anh Kh, cháu Giang Phạm Trúc Q đang ăn ở tại 02 diện tích nhà đất trên.

[8.4]. Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc xử lý các tài sản thế chấp. Trường hợp Công ty TNHH Đầu tư Sản xuất AP không trả được nợ cho Ngân hàng, buộc ông Giang VT, bà Trần Thị Thanh H và những người liên quan thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để bảo lãnh cho người thứ ba vay vốn Ngân hàng ký ngày 29/01/2008, số công chứng: 455.2008/HĐTC trả nợ theo phạm vi, nghĩa vụ bảo đảm của tài sản. Trường hợp bên thế chấp không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, ngay sau khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản đảm bảo để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật, gồm:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: Số 104 tổ 32, phường KT, quận Đống Đa, Hà Nội (Thửa 100 (1 phần) + 122 (1 phần); Tờ bản đồ số 6G – IV – 27) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 577985. MS 10109334141, số Quyết định 4204/2007/QĐ – UB do UBND Quận Đống Đa, Hà Nội cấp ngày 16/11/2007, đăng ký sang tên cho ông Giang VT tại Phòng tài nguyên và môi trường Quận Đống Đa số 1251 ngày 27/12/2007. Diện tích thửa đất và tài sản gắn liền được ghi cụ thể trong Giấy chứng nhận nêu trên.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: Số 104 tổ 32, phường KT, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội (thửa 122 (1 phần); Tờ bản đồ số 6G – IV – 27) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 577981. MS 10109334142, số Quyết định 4204/2007/QĐ – UB do UBND Quận Đống Đa, Hà Nội cấp ngày 16/11/2007. Diện tích thửa đất và tài sản gắn liền được ghi cụ thể trong Giấy chứng nhận nêu trên.

- Mọi công trình do bên thế chấp cải tạo, xây dựng thêm gắn liền với tài sản thế chấp đều thuộc tài sản thế chấp.

- Hai tài sản thế chấp nêu trên bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ với số tiền gốc là: 8.500.000.000đồng (Tám tỷ, năm trăm triệu đồng) và lãi tính đến ngày 28/09/2022 là: 10.475.399.365 đồng (Mười tỷ, bốn trăm bảy mươi lăm triệu, ba trăm chín mươi chín nghìn, ba trăm sáu mươi lăm đồng).

STT	Số nhận nợ	Số tiền giải ngân	Dư nợ gốc	Lãi vay trong hạn	Lãi vay quá hạn	Tổng nợ lãi
1	Giấy nhận nợ số 69 (1420LDS201100692)	1.400.000.000	181.693.200	218.064.646		218.064.646
2	Giấy nhận nợ số 70 (1420LDS201100695)	2.356.000.000	2.356.000.000	2.817.056.112	10.569.278	2.827.625.390
3	Giấy nhận nợ sô 71 (1420LDS201100699)	1.130.000.000	1.130.000.000	1.351.134.721	4.771.111	1.355.905.832
4	Giấy nhận nợ số 72 (1420LDS201100715)	113.000.000	113.000.000	135.113.472	1.192.778	136.306.250
5	Giấy nhận nợ số 73 (1420LDS201100721)	123.900.000	123.900.000	148.146.541	1.275.138	149.421.679
6	Giấy nhận nợ số 74 (1420LDS201100723)	212.116.800	212.116.800	253.626.878	2.015.110	255.641.988
7	Giấy nhận nợ số 75 (1420LDS201100746)	1.111.500.000	1.111.500.000	1.329.014.357		1.329.014.357
8	Giấy nhận nợ số 76 (1420LDS201100750)	600.000.000	600.000.000	717.416.666		717.416.666
9	Giấy nhận nợ số 77 (1420LDS201100751)	2.345.000.000	2.345.000.000	2.803.903.472		2.803.903.472
10	Giấy nhận nợ số 78 (1420LDS201100763)	2.085.000.000	326.790.000	1.808.481.249	12.104.583	1.820.585.832
Tổng cộng		**8.500.000.000**	**8.500.000.000**	**10.452.863.656**	**22.535.709**	**10.475.399.365**

[**8.5].** Ghi nhận ngày 03/08/2022, ông Trần Trọng Hải X đã nộp vào tài khoản của A số tiền 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng) theo biên bản ngày 26/04/2022.

[8.6]. Trường hợp số tiền phát mại các tài sản lớn hơn phạm vi tài sản thế chấp thì Ngân hàng sẽ trả lại cho chủ tài sản thế chấp, trường hợp ít hơn Công ty TNHH Đầu tư Sản xuất AP phải tiếp tục thanh toán số tiền nợ gốc và lãi còn thiếu sau khi đã khấu trừ giá trị các tài sản phát mại.

[8.7]. Công ty TNHH Đầu tư Sản xuất AP phải tiếp tục thanh toán số tiền nợ gốc và lãi còn thiếu sau khi đã khấu trừ giá trị các tài sản phát mại. Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ trả nợ cho Ngân hàng A thì Ngân hàng A có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý bất kỳ tài sản nào thuộc quyền sở hữu, sử dụng của Công ty TNHH Đầu tư Sản xuất AP để thu hồi nợ theo quy định của Pháp luật.

[8.8] Kể từ ngày tiếp sau ngày xét xử sơ thẩm các tài sản thế chấp trên còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số nợ gốc chưa thanh toán.

[8.9] Ngân hàng A tiếp tục quản lý hồ sơ giấy tờ sở hữu các tài sản thế chấp của các bên thế chấp cho đến khi Công ty AP thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng.

[9] Xét yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Giang VT: Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu của bên nguyên đơn về việc kê biên phát mại 02 tài sản thế chấp của gia đình ông, tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký kết ngày 29/1/2008 vô hiệu; Buộc A Đông Hà Nội phải trả lại 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông. Ông T cho rằng đến thời điểm hiện nay, vợ chồng ông không còn bất kỳ nghĩa vụ nào đối với khoản nợ của Công ty AP (nếu có) vì những lý do sau: Thứ nhất, Công ty AP đại diện là ông Trần Trọng Hải X không yêu cầu có sự bảo lãnh đối với khoản nợ của công ty AP, ngay từ khi ông bà thế chấp tài sản năm 2008 và cho đến thời điểm này, ông X vẫn nhắc lại ý chí của mình là không cần sự bảo lãnh của gia đình ông. Hai là. Hợp đồng thế chấp để bảo lãnh cho người thứ ba ngày 29/01/2008 giữa ông bà và A Đông Hà Nội đã bị Ngân hàng cố tình hiểu sai thỏa thuận. Bởi lẽ: tại hợp đồng thế chấp nêu trên, ông bà và ngân hàng chỉ thỏa thuận về việc gia đình chỉ bảo lãnh cho một khoản vay 8,5 tỷ đồng trong 60 tháng chứ không có việc gia đình bảo lãnh cho khoản vay 8,5 tỷ đồng vay liên tục thường xuyên. A đã làm sai thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp ngày 29/01/2008; điều này làm sai hoàn toàn nội dung hợp đồng thế chấp. Do đó, ông bà không chịu trách nhiệm về bất kỳ khoản vay nào khác (của bên vay với ngân hàng) ngoài một khoản vay 8,5 tỷ (nếu có) của bên vay trong vòng 60 tháng kể từ khi hợp đồng bảo lãnh có hiệu lực. Giám đốc Công ty AP - ông X có ý kiến cho rằng "mặc dù ông X không yêu cầu, nhưng hợp đồng thế chấp để bảo lãnh cho người thứ ba vẫn có hiệu lực" thì ngay cả trong trường hợp này, nghĩa vụ bảo lãnh của ông bà cũng không đặt ra, vì Công ty AP đã trả hết cho A Đông Hà Nội; nên gia đình ông không có trách nhiệm gì với Ngân hàng. Đề nghị Tòa bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc xử lý tài sản thế chấp và tuyên Hợp đồng Thế chấp ký ngày 29/01/2008 vô hiệu; yêu cầu A Đông Hà Nội trả lại ngay hai quyển sổ Chứng nhận quyền sở hữu đất của gia đình ông.

Hội đồng xét xử xét thấy, đây là vụ án tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp; tại thời điểm ký kết hợp đồng thế chấp tại Văn phòng công chứng số 3 thành phố Hà Nội các bên tham gia việc giao kết Hợp đồng thế chấp hoàn toàn tự nguyện, không giả tạo, không có dấu hiệu của việc bị lừa dối, ép buộc hay bị đe dọa. Mục đích, nội dung của Hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên ghi nhận rõ ý chí của các bên, được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục công chứng, đáp ứng đầy đủ các quy định của pháp luật về nội dung, hình thức Văn bản công chứng. Các bên thống nhất thoả thuận theo khoản 2.2 Điều 2 của Hợp đồng thế chấp được hai bên ký kết có qui định: *"Mọi công trình do bên A cải tạo, xây dựng thêm gắn liền với tải sản đã thế chấp đều thuộc tài sản thế chấp theo Hợp đồng này*". Về nghĩa vụ của bên thế chấp tài sản qui định tại khoản 1.2 và 1.3 Điều 1 của Hợp đồng thế chấp qui định nghĩa vụ bảo đảm của tài sản như sau: "*Nghĩa vụ được bảo đảm là khoản vay trị giá 8.500.000.000đồng mà bên B cho bên được bảo lãnh vay trong thời hạn vay là 60 tháng với các điều kiện về lãi suất tiền vay và quyền quản lý tiền vay theo qui định của bên B. Các điều kiện chi tiết về việc vay và cho vay khoản tiền nêu trên sẽ được ghi cụ thể trong các giấy tờ nghiệp vụ ngân hàng mà bên B và Bên được bảo lãnh sẽ ký tại trụ sở của bên B*."

Ngân hàng đã ký Hợp đồng hạn mức tín dụng với Công ty AP với hạn mức tín dụng 12 tháng từ 31/03/2010 là đúng qui định. Khoản vay theo hạn mức tín dụng là

khoản vay có tính chất liên tục, luân chuyển thường xuyên qua các năm đáp ứng nhu cầu hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp. Ngân hàng đã thực hiện việc giải ngân cho Công ty AP trong thời hạn 60 tháng kể từ ngày ký Hợp đồng thế chấp nhưng sau đó Công ty đã không thực hiện được việc thanh toán nợ theo thỏa thuận của các bên trong Hợp đồng tín dụng. Ngày giải ngân cuối cùng của Ngân hàng cho Công ty AP là ngày 27/12/2011 vẫn nằm trong thời hạn thế chấp là 60 tháng kể từ ngày ký Hợp đồng thế chấp là ngày 29/1/2008 nên trong trường hợp Công ty AP không trả được nợ theo Hợp đồng tín dụng đã ký kết thì sẽ làm phát sinh nghĩa vụ đối với tài sản bảo đảm đối với khoản vay theo thỏa thuận của các bên.

Như vậy, các tài sản bảo đảm đều được thực hiện ký kết Hợp đồng thế chấp đúng trình tự qui định của pháp luật, trong trường hợp Công ty TNHH Đầu tư sản xuất AP không trả được nợ, Ngân hàng A có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án tiến hành phát mại tài sản đảm bảo của bên có tài sản đảm bảo để thu hồi nợ cho ngân hàng theo quy định của pháp luật.

Do đó, yêu cầu độc lập của của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - ông Giang VT đề nghị Tòa án tuyên Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký kết ngày 29/1/2008 là vô hiệu, buộc Ngân hàng A trả lại 02 giấy chứng nhận quyền sở hữu đất và tài sản gắn liền với đất cho gia đình ông T là không có căn cứ chấp nhận.

[10] Xét yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Anh Giang TK đề nghị Tòa án tuyên Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 455.2008/HĐTC ngày 29/01/2008 là vô hiệu và buộc Ngân hàng A trả lại hai giấy chứng nhận quyền sở hữu đất và tài sản cho gia đình anh với lý do: khi ông T bà H ký kết hợp đồng thế chấp anh không được biết, tài sản trên đất có 01 nhà bê tông 4 tầng và nhà cấp 4 đều do anh bỏ chi phí xây dựng năm 2007, giá trị khoảng 5.000.000.000đ (năm tỷ đồng). Anh đề nghị Tòa án xác định ngôi nhà 4 tầng là tài sản thuộc quyền sở hữu của anh và không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng A về xử lý tài sản đảm bảo đối với tài sản này vì nhà 04 tầng do anh bỏ tiền ra xây dựng trên cơ sở giấy phép xây dựng cấp cho ông Vũ Giang T.

Hội đồng xét xử nhận thấy: đối với Quyền sử dụng toàn bộ thửa đất và tài sản gắn liền với thửa đất của người thế chấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 577981. MS 10109334142, số Quyết định 4204/2007/QĐ – UB do UBND quận Đống Đa, Hà Nội cấp ngày 16/11/2007 cho ông Giang VT tại địa chỉ số 3 hẻm 354/137/34 C (104 tổ 32 cũ) phường KT, quận Đống Đa, Hà Nội: *"tài sản gắn liền với đất: Nhà xây gạch 01 tầng; diện tích xây dựng: 25,83m2; diện tích sử dụng: 20.93m2*". Quá trình giải quyết và tại phiên toà các đương sự xác định nhà 04 tầng có trước khi cấp giấy chứng nhận nhưng chưa được đăng ký sở hữu trong giấy chứng nhận vµ khi thÕ chÊp đã cã nhµ 04 tÇng trªn ®Êt. Theo Giấy phép xây dựng số 989207/GPXD ngày 28/12/2007 cấp cho ông Giang VT được phép xây dựng công trình nhà ở 05 tầng bê tông cốt thép trên lô đất có diện tích 167,0m2.

Đối với Quyền sử dụng toàn bộ thửa đất và tài sản gắn liền với thửa đất của người thế chấp tại địa chỉ: Số 104 tổ 32, phường KT, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội (Thửa đất số 100 (1 phần) + 122 (1 phần); Tờ bản đồ số 6G – IV – 27) theo "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 577985, MS 10109334141, số Quyết định 4204/2007/QĐ – UB do UBND quận Đống Đa, Hà Nội cấp ngày 16/11/2007, đăng ký sang tên cho ông Giang VT tại Phòng tài nguyên và môi trường Quận Đống Đa số 1251 ngày

27/12/2007: *"tài sản gắn liền với đất: Nhà xây gạch 01 tầng; diện tích xây dựng: 24.0; diện tích sử dụng: 19.8m2.* Tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ, có căn cứ xác định nhà cấp 4 có trước khi cấp giấy chứng nhận, đã được đăng ký sở hữu trong giấy chứng nhận vụ khi thÕ chÊp đã cã nhµ cấp 4 trªn ®Êt.

Xét, trước khi thế chấp tài sản, ông Giang VT xin được cấp phép xây dựng và được Uỷ ban nhân dân quận Đống Đa cấp cho ông T được phép xây dựng công trình nhà ở 05 tầng bê tông cốt thép trên lô đất có diện tích 167,0m2. Gia đình ông T thống nhất và lập biên bản họp gia đình ngày 25/12/2007, đồng ý cho anh K đứng ra tự lo tiền xây dựng nhà và trông nom việc thi công trên hai thửa đất thế chấp. Tuy nhiên, khi xây nhà trên đất thế chấp thì người thế chấp là ông T, bà H hay người có công sức xây dựng là anh K không thông báo cho Ngân hàng biết. Anh K không có các tài liệu chứng cứ chứng minh về quyền sở hữu cũng như chính xác về giá trị xây dựng anh đã bỏ ra và công sức trông nom việc xây dựng các công trình trên đất tại địa chỉ số 104 tổ 32, phường KT, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội (số cũ) nay là số nhà 3 ngõ 354/137/34 đường C, phường KT, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội. Sau khi xây dựng xong, gia đình ông T, bà H hay anh K không thông báo cho Ngân hàng, cũng không làm thủ tục xác nhận sở hữu đối với nhà bê tông 4 tầng và nhà cấp 4 tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Do vậy, nhà xây trên đất chưa được xác nhận quyền sở hữu.

Vấn đề tài sản được xây dựng trên đất theo khoản 3 Điều 318 Bộ luật dân sự 2015 quy định: "*Trường hợp thế chấp quyền sử dụng đất mà tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của bên thế chấp thì tài sản gắn liền với đất cũng thuộc tài sản thế chấp, trừ trường hợp có thoả thuận khác,,.* Như vậy, trường hợp giữa các bên không có thoả thuận khác thì mọi tài sản xây dựng trên quyền sử dụng đất theo quy định nêu trên sẽ thuộc tài sản thế chấp. Căn cứ khoản 2 Điều 325 của Bộ luật dân sự năm 2015: "*Trường hợp thế chấp quyền sử dụng đất mà người sử dụng đất không đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được tiếp tục sử dụng đất trong phạm vi quyền, nghĩa vụ của mình; quyền và nghĩa vụ của bên thế chấp trong mối quan hệ với chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được chuyển giao cho người nhận chuyển quyền sử dụng đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.*

Như vậy, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất 455.2008/HĐTC ngày 29/01/2008 được các bên tự nguyện ký kết, hợp đồng được công chứng, được đăng ký giao dịch bảo đảm và hai bên thỏa thuận mọi công trình do bên thế chấp, cải tạo và xây dựng thêm gắn liền với tài sản thế chấp đều thuộc tài sản thế chấp theo hợp đồng này là đúng quy định của pháp luật. Do đó, trong trường hợp Công ty AP không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền đề nghị cơ quan thi hành án phát mại các tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất nêu trên là phù hợp quy định của pháp luật. Do đó, khi xử lý quyền sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được tiếp tục sử dụng đất theo như thoả thuận giữa người đang sử dụng đất và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp có thoả thuận khác. Ông T, bà H, anh K được tiếp tục sử dụng đất trong phạm vi quyền, nghĩa vụ của mình cho đến khi được thi hành để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ theo yêu cầu của Ngân hàng; Giành cho ông T, bà H và anh K được quyền ưu tiên mua (nhận chuyển nhượng) quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất nêu trên nếu có yêu cầu.

Từ nhận định nêu trên, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – anh Giang TK đề nghị Tòa án tuyên Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 455.2008/HĐTC ngày 29/01/2008 là vô hiệu và buộc Ngân hàng A trả lại hai giấy chứng nhận quyền sở hữu đất và tài sản cho gia đình anh là không có căn cứ chấp nhận.

[11]. Đề nghị của Đại diện viện kiểm sát tại phiên tòa sơ thẩm phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[12]. LuËt s- kh«ng có quan điểm đề nghị nên Hội đồng xét xử kh«ng xem xét.

[13]. Về án phí: Do vụ án thụ lý trước ngày 01 tháng 01 năm 2017 và sau ngày 01 tháng 01 năm 2017 mới xét xử nên về án phí được thực hiện theo quy định của Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009.

[13.1] Nguyên đơn: Ngân hàng A không phải chịu số tiền án phí kinh doanh thương mại có giá ngạch đối với yêu cầu được Tòa án chấp nhận nên trả lại cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Xét thấy, ngày 26/05/2016 - Công ty TNHH MTV Quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng (VAMC) đã nộp số tiền 74.000.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0008239 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Ba Đình, thành phố Hà Nội; tại điểm (i) khoản e Điều 1 của Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng uỷ quyền số 6716/2017/UQ5.VAMC1-A ngày 01/06/2017 có uỷ quyền cho Ngân hàng A được nhận lại tiền tạm ứng án phí. Do đó, Ngân hàng A được nhận lại số tiền 74.000.000 đồng.

[13.2] BÞ ®¬n - Công ty AP phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền nợ phải thanh toán trả nguyên đơn là 153.876.453 đồng.

[13.3] Đình chỉ đối với yêu cầu độc lập đã rút của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nên hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) cho bà Trần Thị B (do ông Phạm Quang H nộp thay) theo biên lai số 0007478 ngày 07/07/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ba Đình.

[13.4] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Giang VT phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu độc lập không được chấp nhận. Xác nhận ông Giang VT đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí tại biên lai số 0007423 ngày 15/06/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ba Đình.

[13.5] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - anh Giang TK phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu độc lập không được chấp nhận. Xác nhận anh K đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí tại biên lai số AA/2017/0005240 ngày 23/01/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ba Đình.

[14] Về quyền kháng cáo: Các bên đương sự có quyền kháng cáo theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào: - Khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35; Điều 147; Điều 228; khoản 2 Điều 244; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 255; 256; 322; 342; 343; 401; 402; 403; 404; 405; 406; 471; 474 của Bộ luật dân sự năm 2005;

- Điều 318, khoản 2 Điều 325, Điều 688 Bộ Luật Dân sự 2015;

- Điều 91, Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

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

- Quy chế cho vay của các tổ chức tín dụng với khách hàng (Ban hành theo Quyết định số 1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31/12/2001 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014);

- Thông tư số 12/2010/TT – NHNN ngày 14/4/2010 của Ngân hàng nhà nước Việt Nam về việc hướng dẫn tổ chức tín dụng cho vay bằng đồng Việt Nam đối với khách hàng theo lãi suất thỏa thuận;

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

- 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.

- Ph¸p lÖnh sè 10/2009/UBTVQH 12 ngµy 27 th¸ng 02 n¨m 2009 cña ñy ban th-êng vô Quèc héi vÒ ¸n phÝ, lÖ phÝ Toµ ¸n; Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBNVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của UBTVQH về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; khoản 1 Mục II Danh mục mức án phí lệ phí Tòa án.

Xö:

I. Chấp nhËn yªu cÇu khëi kiÖn cña Ngân hàng A về việc "tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp" đối với Công ty TNHH Đầu tư Sản xuất AP.

II. Đình chỉ giải quyết đối với một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng A về việc yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm của bà Trần Thị B theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người thứ ba để vay vốn Ngân hàng ký ngày 27/08/2010, số công chứng: 8578.10).

III. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Trần Thị B về việc đề nghị Toà án tuyên Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người thứ ba để vay vốn Ngân hàng ký ngày 27/08/2010, số công chứng: 8578.10) là vô hiệu.

IV. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - ông Giang VT đề nghị Tòa án tuyên Hợp đồng thế chấp (Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để bảo lãnh cho người thứ ba vay vốn ngân hàng) số 455.2008/HĐTC ngày 29/01/2008 là vô hiệu và trả lại cho ông 02 giấy chứng nhận quyền sở hữu đất.

V. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - anh Giang TK đề nghị Tòa án tuyên Hợp đồng thế chấp (Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để bảo lãnh cho người thứ ba vay vốn ngân hàng) số 455.2008/HĐTC ngày 29/01/2008 là vô hiệu.

VI. Buộc Công ty TNHH Đầu tư Sản xuất AP thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng A toµn bé sè tiÒn nî gèc vµ l·i vay trong hạn, lãi quá hạn theo thỏa thuận trong Hợp đồng hạn mức tín dụng số 1420-LAV-200700170/HMTD ngày 31/03/2010; các Phụ lục hợp đồng tín dụng và các Giấy nhận nợ kèm theo. Tổng số tiền gốc, lãi tính đến ngày 28/09/2022 là: **45.876.453.475** đồng (Bốn mươi lăm tỷ, tám trăm bảy mươi

sáu triệu, bốn trăm năm mươi ba nghìn, bốn trăm bảy mươi lăm đồng). Trong đó: Nợ gốc: 20.542.150.000đồng (Hai mươi tỷ, năm trăm bốn mươi hai triệu, một trăm năm mươi nghìn đồng). Tổng dư nợ lãi: 25.334.303.475 đồng (Hai mươi lăm tỷ, ba trăm ba mươi tư triệu, ba trăm linh ba nghìn, bốn trăm bảy mươi lăm đồng). Trong đó, nợ lãi trong hạn: 25.294.574.921 đồng; nợ lãi quá hạn: 39.728.554 đồng).

Cụ thể:

STT	Số nhận nợ	Số tiền giải ngân	Dư nợ gốc hiện tại	Lãi vay trong hạn	Lãi vay quá hạn	Tổng nợ lãi
1	Giấy nhận nợ số 69 (1420LDS201100692)	1.400.000.000	181.693.200	218.064.646		218.064.646
2	Giấy nhận nợ số 70 (1420LDS201100695)	2.356.000.000	2.356.000.000	2.817.056.112	10.569.278	2.827.625.390
3	Giấy nhận nợ sô 71 (1420LDS201100699)	1.130.000.000	1.130.000.000	1.351.134.721	4.771.111	1.355.905.832
4	Giấy nhận nợ số 72 (1420LDS201100715)	113.000.000	113.000.000	135.113.472	1.192.778	136.306.250
5	Giấy nhận nợ số 73 (1420LDS201100721)	123.900.000	123.900.000	148.146.541	1.275.138	149.421.679
6	Giấy nhận nợ số 74 (1420LDS201100723)	212.116.800	212.116.800	253.626.878	2.015.110	255.641.988
7	Giấy nhận nợ số 75 (1420LDS201100746)	1.111.500.000	1.111.500.000	1.329.014.357		1.329.014.357
8	Giấy nhận nợ số 76 (1420LDS201100750)	600.000.000	600.000.000	717.416.666		717.416.666
9	Giấy nhận nợ số 77 (1420LDS201100751)	2.345.000.000	2.345.000.000	2.803.903.472		2.803.903.472
10	Giấy nhận nợ số 78 (1420LDS201100763)	2.085.000.000	1.085.000.000	1.808.481.249	12.104.583	1.820.585.832
11	Giấy nhận nợ số 79 (1420LDS201100769)	1.955.790.000	1.955.790.000	2.338.527.238		2.338.527.238
12	Giấy nhận nợ số 80 (1420LDS201100773)	1.928.000.000	989.150.000	1.421.976.136		1.421.976.136
13	Giấy nhận nợ số 81 (1420LDS201100777)	1.830.000.000	1.830.000.000	2.188.120.834	5.795.000	2.193.915.834
14	Giấy nhận nợ số 82 (1420LDS201100794)	1.520.000.000	1.520.000.000	1.817.455.555	2.005.556	1.819.461.111
15	Giấy nhận nợ số 83 (1420LDS201100798)	1.190.000.000	1.190.000.000	1.422.876.338		1.422.876.338
16	Giấy nhận nợ số 84 (1420LDS201100802)	1.797.000.000	1.797.000.000	2.148.662.916		2.148.662.916
17	Giấy nhận nợ số 85 (1420LDS201100805)	1.413.000.000	1.413.000.000	1.689.516.250		1.689.516.250
18	Giấy nhận nợ số 86 (1420LDS201100957)	300.000.000	300.000.000	353.958.333		353.958.333
19	Giấy nhận nợ số 87 (1420LDS201101163)	289.000.000	289.000.000	331.523.139		331.523.139
Tổng cộng		**23.699.306.800**	**20.542.150.000**	**25.294.574.921**	**39.728.554**	**25.334.303.475**

Kể từ ngày 29/09/2022 bên phải thi hành án phải tiếp tục chịu lãi suất đối với khoản nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất thoả thuận trong hợp đồng tín dụng trên tương ứng với thời gian chậm trả cho đến khi trả xong nợ gốc.

VII. Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, trường hợp Công ty TNHH Đầu tư Sản xuất AP không thực hiện nghĩa vụ hoặc thực hiện không đầy đủ khoản nợ nêu trên cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý các tài sản thế chấp để thu hồi trả nợ cho Ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp (Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để bảo lãnh cho người thứ ba vay vốn Ngân hàng) ngày 29/01/2008, số công chứng: 455.2008/HĐTC; bao gồm:

[1]. Tài sản thứ nhất: Quyền sử dụng toàn bộ thửa đất và tài sản gắn liền với thửa đất tại địa chỉ: Số 104 tổ 32, phường KT, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội nay là số nhà 3 ngõ 354/137/34 đường C, phường KT, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội (Thửa đất số 100 (1 phần) + 122 (1 phần); Tờ bản đồ số 6G – IV – 27) theo "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 577985, MS 10109334141, số Quyết định cấp 4204/2007/QĐ – UB do Uỷ ban nhân dân Quận Đống Đa, thành phố Hà Nội cấp ngày 16/11/2007, đăng ký sang tên cho ông Giang VT tại Phòng tài nguyên và môi trường Quận Đống Đa số 1251 ngày 27/12/2007. Diện tích thửa đất và tài sản gắn liền được ghi cụ thể trong Giấy chứng nhận nêu trên.

[2]. Tài sản thứ hai: Quyền sử dụng toàn bộ thửa đất và tài sản gắn liền với thửa đất tại địa chỉ: Số 104 tổ 32, phường KT, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội nay là số nhà 3 ngõ 354/137/34 đường C, phường KT, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội (thửa đất số 122 (1 phần); Tờ bản đồ số 6G – IV – 27 theo "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 577981. MS 10109334142, số Quyết định cấp 4204/2007/QĐ – UB do Uỷ ban nhân dân Quận Đống Đa, thành phố Hà Nội cấp ngày 16/11/2007. Diện tích thửa đất và tài sản gắn liền được ghi cụ thể trong Giấy chứng nhận nêu trên.

[3]. Mọi công trình do bên thế chấp cải tạo, xây dựng thêm gắn liền với tài sản thế chấp đều thuộc tài sản thế chấp.

[4]. Hai tài sản thế chấp nêu trên bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ với số tiền gốc là: 8.500.000.000đồng (Tám tỷ, năm trăm triệu đồng) và lãi tính đến ngày 28/09/2022 là: 10.475.399.365 đồng (Mười tỷ, bốn trăm bảy mươi lăm triệu, ba trăm chín mươi chín nghìn, ba trăm sáu mươi lăm đồng). Cụ thể:

STT	Số nhận nợ	Số tiền giải ngân	Dư nợ gốc	Lãi vay trong hạn	Lãi vay quá hạn	Tổng nợ lãi
1	Giấy nhận nợ số 69 (1420LDS201100692)	1.400.000.000	181.693.200	218.064.646		218.064.646
2	Giấy nhận nợ số 70 (1420LDS201100695)	2.356.000.000	2.356.000.000	2.817.056.112	10.569.278	2.827.625.390
3	Giấy nhận nợ sô 71 (1420LDS201100699)	1.130.000.000	1.130.000.000	1.351.134.721	4.771.111	1.355.905.832
4	Giấy nhận nợ số 72 (1420LDS201100715)	113.000.000	113.000.000	135.113.472	1.192.778	136.306.250
5	Giấy nhận nợ số 73 (1420LDS201100721)	123.900.000	123.900.000	148.146.541	1.275.138	149.421.679
6	Giấy nhận nợ số 74 (1420LDS201100723)	212.116.800	212.116.800	253.626.878	2.015.110	255.641.988
7	Giấy nhận nợ số 75 (1420LDS201100746)	1.111.500.000	1.111.500.000	1.329.014.357		1.329.014.357
8	Giấy nhận nợ số 76 (1420LDS201100750)	600.000.000	600.000.000	717.416.666		717.416.666
9	Giấy nhận nợ số 77 (1420LDS201100751)	2.345.000.000	2.345.000.000	2.803.903.472		2.803.903.472
10	Giấy nhận nợ số 78 (1420LDS201100763)	2.085.000.000	326.790.000	1.808.481.249	12.104.583	1.820.585.832
Tổng cộng		**8.500.000.000**	**8.500.000.000**	**10.452.863.656**	**22.535.709**	**10.475.399.365**

[5]. Ghi nhận ngày 03/08/2022, ông Trần Trọng Hải X đã nộp vào tài khoản của A số tiền 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng) theo biên bản ngày 26/04/2022.

[6]. Trường hợp số tiền phát mại các tài sản lớn hơn phạm vi tài sản thế chấp thì Ngân hàng sẽ trả lại cho chủ tài sản thế chấp, trường hợp ít hơn Công ty TNHH Đầu tư Sản xuất AP phải tiếp tục thanh toán số tiền nợ gốc và lãi còn thiếu sau khi đã khấu trừ giá trị các tài sản phát mại.

[7]. Công ty TNHH Đầu tư Sản xuất AP phải tiếp tục thanh toán số tiền nợ gốc và lãi còn thiếu sau khi đã khấu trừ giá trị các tài sản phát mại. Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ trả nợ cho Ngân hàng A thì Ngân hàng A có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý bất kỳ tài sản nào thuộc quyền sở hữu, sử dụng của Công ty TNHH Đầu tư Sản xuất AP để thu hồi nợ theo quy định của Pháp luật.

[8]. Kể từ ngày tiếp sau ngày xét xử sơ thẩm các tài sản thế chấp trên còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số nợ gốc chưa thanh toán.

[9]. Ngân hàng A tiếp tục quản lý hồ sơ giấy tờ sở hữu các tài sản thế chấp của các bên thế chấp cho đến khi Công ty AP thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng.

[10]. Ông Giang VT, bà Trần Thị Thanh H, anh Giang TK có quyền được tiếp tục sử dụng đất trong phạm vi quyền, nghĩa vụ của mình cho đến khi được thi hành để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ theo yêu cầu của Ngân hàng;

Giành cho ông Giang VT, bà Trần Thị Thanh H, anh Giang TK được quyền ưu tiên mua (nhận chuyển nhượng) quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất nêu trên nếu có yêu cầu.

[11]. 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 và người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận việc 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 Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

VIII. Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

[1]. Công ty TNHH Đầu tư – sản xuất AP phải chịu **153.876.453**đồng (Một trăm năm mươi ba triệu, tám trăm bảy mươi sáu nghìn, bốn trăm năm mươi ba đồng*)* tiền án phí sơ thẩm.

[2]. Ngân hàng A được trả lại số tiền tạm ứng án phí là: **74.000.000đồng** *(Bảy mươi tư triệu đồng chẵn)* theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0008239 nộp ngày 26/05/2016 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.

[3]. Bà Trần Thị B được trả lại số tiền tạm ứng án phí là: **300.000 đồng** (Ba trăm nghìn đồng) được trừ vào số tiền ông Phạm Quang H đã nộp thay theo Biên lai số 0007478 ngày 07/07/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ba Đình.

[4]. Ông Giang VT phải chịu **300.000 đồng (**Ba trăm nghìn đồng) án phí sơ thẩm đối với yêu cầu độc lập không được chấp nhận, được trừ vào số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) ông T đã nộp theo biên lai số 0007423 ngày 15/06/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ba Đình.

[5]. Anh Giang TK phải chịu **300.000 đồng** (Ba trăm nghìn đồng) án phí sơ thẩm đối với yêu cầu độc lập không được chấp nhận, được trừ vào số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) anh K đã nộp theo biên lai số 0005240 ngày 23/01/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ba Đình.

IX. Về quyền kháng cáo:

Ngân hàng A có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Công ty TNHH Đầu tư – sản xuất AP có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày niêm yết bản án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo về những vấn đề trực tiếp liên quan đến quyền lợi nghĩa vụ của mình trong hạn 15 ngày kể từ ngày Toà tuyên án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo về những vấn đề trực tiếp liên quan đến quyền lợi nghĩa vụ của mình trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày niêm yết bản án./.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- Viện kiểm sát nhân dân quận Ba Đình;
- Chi cục Thi hành án dân sự quận Ba Đình;
- Lưu hồ sơ.

Nguyễn Hoài Phương

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN BA ĐÌNH
HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

Hội thẩm nhân dân **Thẩm phán chủ toạ phiên toà**