TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN SÓC SƠN** **THÀNH PHỐ HÀ NỘI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 12/2023/KDTM-ST
Ngày 28/9/2023
V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN SÓC SƠN – TP. THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thúy Hồng.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Vĩ.

Bà Nguyễn Thị Hồng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Tô Ngọc Lâm -Thư ký Tòa án nhân dân huyện Sóc Sơn.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Sóc Sơn *tham gia phiên tòa:* Ông Tạ Quốc Tuấn - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Sóc Sơn, thành phố Thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm vụ án kinh doanh tH7 mại thụ lý số: 20/2022/TLST-KDTM ngày 12/12/2022 về "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 14/2023/QĐST - KDTM ngày 22/8/2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: **Ngân hàng J**;

Địa chỉ: Số 02 LH, phường TC, quận Ba Đình, TP. Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Tiết Văn Th - Tổng Giám đốc;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đỗ Văn S2 - Giám đốc Ngân hàng J, Chi nhánh Sóc Sơn (Văn bản ủy quyền số: 2965/QĐ- NHNoSS-PC ngày 27/12/2019).

Người nhận ủy quyền lại của ông Sinh:

- Bà Phạm Thị Thu Hg - Phó Giám đốc Ngân hàng J, Chi nhánh Sóc Sơn;

- Bà Nguyễn Thị Thanh H8 - Trưởng Phòng Khách hàng Doanh nghiệp;

- Ông Nguyễn Khánh T5 - Trưởng Phòng Khách hàng hộ sản xuất và cá nhân;

- Bà Nguyễn Thị Bích N - Cán bộ pháp chế;

(Quyết định ủy quyền số 357/QĐ/NHNoSS-HSX&CN ngày 28/10/2022).

2. Bị đơn: **Công ty Z**; Địa chỉ: Số 51A, xã PL, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội;

Người đại diện theo pháp luật: **Ông Chu Quang K** - Giám đốc;

Nơi cư trú: Khối 13, xã PL, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội.

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

- **Ông Nguyễn Khắc H**, sinh năm 1976;

- **Bà Nguyễn Thị Ch**, sinh năm 1977;

- **Anh Nguyễn Khắc H1**, sinh năm 1999;

- **Chị Nguyễn Thị Hoài L2**, sinh năm 2000;

Đều cư trú: Đội 10, thôn TH, xã NK, huyện Đông Anh, TP. Hà Nội.

- **Bà Chu Thị O**, sinh năm 1962;

- **Anh Nguyễn Đình T**, sinh năm 1986;

- **Anh Nguyễn Đức A**, sinh năm 1988;

Đều cư trú: Khối 12, xã PL, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội.

- **Bà Nguyễn Thị Hg**, sinh năm 1957;

Địa chỉ: Khối 8, xã PL, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội.

- **Bà Đỗ Thị Đ**, sinh năm 1968;

- **Anh Nguyễn Hoàng S**, sinh năm 1990;

- **Chị Bùi Thị Ch1**, sinh năm 1994;

- **Cháu Nguyễn Bùi B**, sinh năm 2008;

- **Cháu Nguyễn Bùi Bảo Kh**, sinh năm 2021;

Người đại diện hợp pháp của cháu B, cháu Kh: **Anh Nguyễn Hoàng S và chị Bùi Thị Ch1**.

Đều trú tại: Thôn XS, xã TG, huyện Sóc Sơn, TP. Hà Nội.

- **Ông Nguyễn Quang H2**, sinh năm 1974;

- **Bà Nguyễn Thị S1**, sinh năm 1975;

- **Anh Nguyễn Ngọc H3**, sinh năm 2002;

Đều cư trú: Khối 13, xã PL, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội.

- **Anh Nguyễn Tuấn Q** sinh năm 1982;

- **Chị Nguyễn Thanh H4**, sinh năm 1983;

- **Cháu Nguyễn T2**, sinh năm 2010;

- **Cháu Nguyễn T3**, sinh năm 2013;

Người đại diện hợp pháp của cháu T2, cháu T3: **Anh Nguyễn Tuấn Q, chị Nguyễn Thanh H4**.

- **Chị Lê Thị Thu Th,** sinh năm 1982;

- **Cháu Nguyễn Ngọc H6**, 5inh năm 2004;

- **Cháu Nguyễn Ngọc Khánh L1**, sinh năm 2012;

Người đại diện hợp pháp của cháu H4, cháu L1: **Chị Lê Thị Thu Th,** sinh năm 1982 (Mẹ cháu H, cháu L).

Đều cư trú: Tổ 4, thị trấn SS, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội.

- **Ông Nguyễn Ngọc T4**, sinh năm 1953;

- **Bà Nguyễn Thị Đ1**, sinh năm 1956;

Đều cư trú tại: Số W, tổ 4, thị trấn SS, Sóc Sơn, Hà Nội;

- **Ông Vũ Văn Ng**, sinh năm 1974;

- **Bà Trần Thị Mai H7**, sinh năm 1975;

Đều cư trú: Khối 13, xã PL, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội.

- **Ông Lê Ngọc B**, sinh năm 1968;

- **Bà Trịnh Thị H8,** sinh năm 1971;

Đều cư trú: Khối 13, xã PL, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội.

- **Anh Vũ Hoàng Phi L,** sinh năm 1999;

Địa chỉ: Khối 13, xã PL, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội.

- **Anh Hoàng Minh Th1**, sinh năm 1979;

Địa chỉ: Xóm Y, xã UN, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội.

- **Ủy ban nhân dân xã PL;**

Địa chỉ: Xã PL, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội.

- **Ủy ban nhân dân xã TG;**

Địa chỉ: Xã TG, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội.

- **Ủy ban nhân dân thị trấn SS;**

Địa chỉ: Thị trấn SS, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội.

Có mặt bà N, bà Đ và bà O; vắng mặt ông K, ông H, bà Ch, anh H1, chị L2, anh T, anh Đức A, chị Ch1, ông H2, bà S1, anh H3, ông Ng, bà H7, anh L, bà Hg, anh Q chị H4, chị Th, ông T4, bà Đ1, ông B, bà H8, anh Th1, ông K, ông M, bà H7.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Trong đơn khởi kiện ngày 28/10/2022 và những lời khai tiếp theo, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Bích N trình bày:

1.1. Về hợp đồng tín dụng: Ngân hàng J và Công ty Z ký kết Hợp đồng tín dụng số: 3160LAV202105867 ngày 01/10/2021 và các phụ lục sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng. Theo đó, Ngân hàng J đồng ý cho Công ty Z vay theo phương thức hạn mức tín dụng với số tiềncho vay tối đa: 39.050.000.000đồng (Bằng chữ: Ba mươi chín tỷ, không trăm năm mươi triệu đồng chẵn); thời hạn của hạn mức là: 01 năm, kể từ ngày 01 tháng 10 năm 2021; mục đích vay vốn: Chi phí vốn lưu động phục vụ phương án sản xuất kinh doanh Ng liệu thuốc lá; lãi suất tiền vay trong hạn tại thời điểm ký Hợp đồng là: 8,0%/năm, lãi suất sẽ được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần theo Thông báo lãi suất của Ngân hàng áp dụng đối với khách hàng tại kỳ điều chỉnh phù hợp với quy định của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam và của Ngân hàng J, mức lãi suất cho vay sẽ được quy định cụ thể trên từng giấy nhận nợ; lãi suất áp dụng đối với dư nợ gốc quá hạn: 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn; lãi suất áp dụng đối với lãi chậm trả: 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương với thời gian chậm trả; kỳ hạn trả nợ gốc, lãi thực hiện theo phục lục kèm theo hoặc theo từng giấy nhận nợ.

Cũng theo hợp đồng tín dụng này, Ngân hàng J và Công ty Z còn thỏa thuận, toàn bộ dự nợ của Hợp đồng tín dụng số 3160LAV202004707 ngày 20/07/2020 và Phụ lục hợp đồng liên quan được chuyển sang theo dõi tại Hợp đồng tín dụng số: 3160LAV202105867 ngày 01/10/2021. Theo đó, dư nợ của Hợp đồng tín dụng 3160LAV202004707 ngày 20/07/2020 và các phụ lục liên chuyển sang Hợp đồng tín dụng số: 3160LAV202105867 là 39.050.000.000 đồng.

Sau khi ký hợp đồng, Ngân hàng J đã giải ngân cho Công ty Z số tiền 19.371.971.630 đồng thể hiện trên 04 giấy nhận nợ:

+ Giấy nhận nợ ngày 11/10/2021: 3.136.550.950 đồng;

+ Giấy nhận nợ ngày 12/10/2021: 2.339.432.680 đồng;

+ Giấy nhận nợ ngày 22/10/2021: 7.547.988.000 đồng;

+ Giấy nhận nợ ngày 19/10/2021: 6.348.000.000 đồng;

Quá trình thực hiện hợp đồng, Ngân hàng J đã nhiều lần giải ngân và thu nợ đối với Công ty Z. Sau đó Công ty Z vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên ngày 03/3/2022, Ngân hàng J đã chuyển toàn bộ dư nợ của Công ty Z sang nợ quá hạn.

Tính đến ngày 28/9/2023, Công ty Z còn nợ Ngân hàng J tổng số tiền là: 16.409.411.428 đồng, trong đó nợ gốc: 12.755.898.000 đồng; nợ lãi: 3.653.513.428 đồng (nợ lãi trong hạn: 3.164.226.177 đồng, nợ lãi quá hạn: 489.287.251 đồng).

1.2. Về tài sản bảo đảm: Để đảm bảo cho khoản vay nêu trên, Công ty Z đã thế chấp các tài sản sau cho Ngân hàng J:

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 84, tờ bản đồ 23, địa chỉ: Thôn TH, xã NK, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 576589 do UBND huyện Đông Anh cấp ngày 25/11/2005 cho hộ gia đình ông Nguyễn Khắc Huy; giá trị nghĩa vụ tài sản bảo đảm là 2.190.000.000 đồng tương ứng với 9% tổng giá trị tài sản bảo đảm.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 192, tờ bản đồ 02, địa chỉ: Thôn PC, xã PL, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 958464 do UBND huyện Sóc Sơn cấp ngày 24/3/2003 cho hộ bà Chu Thị O; giá trị nghĩa vụ tài sản bảo đảm là 1.633.500.000 đồng tương ứng với 7% tổng giá trị tài sản bảo đảm.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 245b1, tờ bản đồ 03, địa chỉ: Thôn Đg, xã PL, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 277441 do UBND huyện Sóc Sơn cấp ngày 29/01/2008 cho bà Chu Thị O; giá trị nghĩa vụ tài sản bảo đảm là 540.000.000 đồng tương ứng với 2% tổng giá trị tài sản bảo đảm.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 292, tờ bản đồ 04, địa chỉ: Thôn Đg, xã PL, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 224584 do UBND huyện Sóc Sơn cấp ngày 16/3/2010 cho bà Nguyễn Thị Hg; giá trị nghĩa vụ tài sản bảo đảm là 5.600.000.000 đồng tương ứng với 23% tổng giá trị tài sản bảo đảm.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 244, tờ bản đồ 07, địa chỉ: Thôn XS, xã TG, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 177262 do UBND huyện Sóc Sơn cấp ngày 24/9/2010 cho bà Đỗ Thị Đ; giá trị nghĩa vụ tài sản bảo đảm là 3.345.000.000 đồng tương ứng với 14% tổng giá trị tài sản bảo đảm.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 7a, tờ bản đồ 04-QL, địa chỉ: Khu PC, xã PL, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 277415 do UBND huyện Sóc Sơn cấp ngày 23/01/2008 cho ông Nguyễn Quang H2; giá trị nghĩa vụ tài sản bảo đảm là 787.500.000 đồng tương ứng với 3% tổng giá trị tài sản bảo đảm.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số L2, tờ bản đồ 00, địa chỉ: Tổ 9, thị trấn SS, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 590564 do UBND huyện Sóc Sơn cấp ngày 21/8/2017 cho bà Nguyễn Thanh H4; giá trị nghĩa vụ tài sản bảo đảm là 1.668.000.000 đồng tương ứng với 7% tổng giá trị tài sản bảo đảm.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số L9, tờ bản đồ 00, địa chỉ: Tổ 9, thị trấn SS, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 590569 do UBND huyện Sóc Sơn cấp ngày 21/8/2017cho bà Lê Thị Thu Th; giá trị nghĩa vụ tài sản bảo đảm là 2.422.500.000 đồng tương ứng với 10% tổng giá trị tài sản bảo đảm.

+ 01 xe ô tô LEXUS LX 570, BKS 30E-795.20, số khung 00W184005239, số máy 3UR3014915, đăng ký xe ô tô do Phòng Cảnh sát giao thông Công an thành phố Hà Nội cấp ngày 06/12/2017 mang tên anh Vũ Hoàng Phi L; giá trị nghĩa vụ tài sản bảo đảm là 1.700.000.000 đồng tương ứng với 7% tổng giá trị tài sản bảo đảm.

+ 01 xe ô tô PORCHE MACAN, BKS 30F-011.99, số khung Z95ZHLB12289, số máy CYP071131, đăng ký xe ô tô do Phòng Phòng Cảnh sát giao thông Công an thành phố Hà Nội cấp ngày 23/12/2017 cho bà Trần Thị Mai H7; giá trị nghĩa vụ tài sản bảo đảm là 2.090.000.000 đồng tương ứng với 9% tổng giá trị tài sản bảo đảm.

+ 01 xe ô tô LEXUS RX 350, BKS 30E-788.86, số khung MCAX02026357, số máy 2GRK420867, đăng ký xe ô tô do Phòng Phòng Cảnh sát giao thông Công an thành phố Hà Nội cấp ngày 03/04/2019 cho bà Lê Ngọc B; giá trị nghĩa vụ tài sản bảo đảm là 2.000.000.000 đồng tương ứng với 8% tổng giá trị tài sản bảo đảm.

1.4. Về việc rút một phần yêu cầu khởi kiện:

Ngày 28/3/2023, Ngân hàng J có đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền nợ gốc là 3.858.000.000đồng được bảo đảm bằng tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trị giá 5.144.000.000 đồng (tương ứng với 16% tổng giá trị tài sản bảo đảm) gồm:

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số L2, tờ bản đồ 00, địa chỉ: Tổ 9, thị trấn SS, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất số CH 590564 do UBND huyện Sóc Sơn cấp ngày 21/8/2017 cho chị Nguyễn Thanh H4.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 84, tờ bản đồ 23, địa chỉ: Thôn TH, xã NK, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 576589 do UBND huyện Đông Anh cấp ngày 25/11/2005 cho hộ gia đình ông Nguyễn Khắc Huy.

Ngày 25/8/2023, Ngân hàng J có đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền nợ gốc là 5.685.000.000 đồng (tương ứng với 23% tổng giá trị tài sản bảo đảm) được bảo đảm bằng tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 292, tờ bản đồ 04, địa chỉ: Thôn Đg, xã PL, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 224584 do UBND huyện Sóc Sơn cấp ngày 16/3/2010 cho bà Nguyễn Thị Hg.

Tại phiên tòa, Ngân hàng J rút một phần yêu cầu khởi K kiện đối với số tiền nợ gốc là 1.010.102.000 đồng (tương ứng với 7% tổng giá trị tài sản bảo đảm) được bảo đảm bằng tài sản là 01 xe ô tô LEXUS LX 570, BKS 30E-795.20, số khung 00W184005239, số máy 3UR3014915, đăng ký xe ô tô do Phòng Cảnh sát giao thông Công an thành phố Hà Nội cấp ngày 06/12/2017 mang tên anh Vũ Hoàng Phi L.

1.5. Yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng J:

- Buộc Công ty Z phải trả cho Ngân hàng J số tiền tạm tính đến ngày 28/9/2023 là: 16.409.411.428 đồng, trong đó nợ gốc: 12.755.898.000 đồng; nợ lãi: 3.653.513.428 đồng (nợ lãi trong hạn: 3.164.226.177 đồng, nợ lãi quá hạn: 489.287.251 đồng).

- Buộc Công ty Z phải tiếp tục chịu lãi suất phát sinh kể từ ngày 29/9/2023 theo lãi suất tại hợp đồng tín dụng và các giấy nhận nợ đã ký giữa các bên.

- Trường hợp Công ty Z không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng J thì Ngân hàng J có quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền kê biên và phát mại toàn bộ tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và pH7 tiện vận tải đã thế chấp cho ngân hàng để thu hồi nợ gồm:

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 192, tờ bản đồ 02, địa chỉ: Thôn PC, xã PL, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 958464 do UBND huyện Sóc Sơn cấp ngày 24/3/2003 cho hộ bà Chu Thị O.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 245b1, tờ bản đồ 03, địa chỉ: Thôn Đg, xã PL, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội theo Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 277441 do UBND huyện Sóc Sơn cấp ngày 29/01/2008 cho bà Chu Thị O.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 244, tờ bản đồ 07, địa chỉ: Thôn XS, xã TG, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 177262 do UBND huyện Sóc Sơn cấp ngày 24/9/2010 cho bà Đỗ Thị Đ.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 7a, tờ bản đồ 04-QL, địa chỉ: Khu PC, xã PL, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 277415 do UBND huyện Sóc Sơn cấp ngày 23/01/2008 cho ông Nguyễn Quang H2.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số L9, tờ bản đồ 00, địa chỉ: Tổ 9, thị trấn SS, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 590569 do UBND huyện Sóc Sơn cấp ngày 21/8/2017 cho bà Lê Thị Thu Th.

+ 01 xe ô tô PORCHE MACAN, BKS 30F-011.99, số khung Z95ZHLB12289, số máy CYP071131, đăng ký xe ô tô do Phòng Phòng Cảnh sát giao thông Công an thành phố Hà Nội cấp ngày 23/12/2017 cho bà Trần Thị Mai H7.

+ 01 xe ô tô LEXUS RX 350, BKS 30E-788.86, số khung MCAX02026357, số máy 2GRK420867, đăng ký xe ô tô do Phòng Phòng Cảnh sát giao thông Công an thành phố Hà Nội cấp ngày 03/04/2019 cho bà Lê Ngọc B.

Trường hợp đã phát mại hết tài sản đảm bảo nêu trên mà không đủ trả nợ gốc và lãi thì Công ty Z phải tiếp tục bổ sung tài sản đảm bảo cho phần nghĩa vụ trả nợ còn lại và phải thanh toán hết số tiền gốc và lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng và các giấy nhận nợ đã ký giữa các bên.

2. Bị đơn là Công ty Z:

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã niêm yết hợp lệ các văn bản tố tụng theo quy định của pháp luật và nhiều lần triệu tập ông Chu Quang K là người đại diện theo pháp luật Công ty Z đến Tòa án làm việc nhưng ông K đều vắng mặt. Tòa án đã tiến hành xác minh tại Công an xã PL thể hiện: ông K đăng ký hộ khẩu thường trú tại Khối 13, xã PL, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội. Vì vậy Tòa án đã phối hợp với Chính quyền địa pH7 nhiều lần đến nơi đăng ký hộ khẩu thường trú của ông K để tiến hành các hoạt động tố tụng nhưng ông K đều vắng nhà. Do đó Tòa án không ghi được lời khai của ông K.

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

3.1. Ông Nguyễn Khắc Huy, bà Nguyễn Thị Chính, anh Nguyễn Khắc Hiếu và chị Nguyễn Thị Hoài Linh: Ngày 28/3/2023, Ngân hàng J có đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền nợ gốc được bảo đảm bằng tài sản là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 84, tờ bản đồ 23, địa chỉ: Thôn TH, xã NK, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 576589 do UBND huyện Đông Anh cấp ngày 25/11/2005 cho hộ gia đình ông Nguyễn Khắc Huy.

3.2. Bà Chu Thị O trình bày (BL 303):

Năm 2016, do có mối quan hệ ruột thịt thân thiết với các thành viên Công ty Z nên bà có cho Công ty Z mượn 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay tiền Ngân hàng và bà cùng các con đã ký 02 hợp đồng thế chấp với Ngân hàng J, Chi nhánh Sóc Sơn. Theo đó, tài sản bảo đảm là:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 245b1, tờ bản đồ 03, địa chỉ: Thôn Đg, xã PL, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 277441 do UBND huyện Sóc Sơn cấp ngày 29/01/2008 cho bà Chu Thị O;

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 192, tờ bản đồ 02, địa chỉ: Thôn PC, xã PL, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 277441 do UBND huyện Sóc Sơn cấp ngày 24/3/2003cho hộ bà Chu Thị O.

Bà xác nhận chữ ký, chữ viết "Chu Thị O" và chữ ký, chữ viết của các con bà tại 02 Hợp đồng thế chấp mà Ngân hàng xuất trình cho Tòa án đúng là chữ ký, chữ viết của bà và các con.

Nguồn gốc thửa đất này là do bà nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của người khác. Kể từ khi thế chấp đến nay, toàn bộ đất và các công trình trên đất đều giữ Ng hiện trạng, không thay đổi gì.

Hiện trại, trên thửa đất 245b1, tờ bản đồ 03, bà sử dụng làm sân vườn, còn tại thửa số 192, tờ bản đồ 02 thì bà xây dựng quán bán hàng.

Hộ gia đình bà gồm 03 mẹ con gồm: Bà, con trai Nguyễn Đình T, sinh năm 1986 và con trai Nguyễn Đức A, sinh năm 1988; Đều ĐKHKTT tại: Khối 13, xã PL, huyện Sóc Sơn, TP. Hà Nội. Chồng bà là ông Nguyễn Anh Đức đã chết năm 1992.

Nay Ngân hàng yêu cầu Công ty Z phải trả số tiền tạm tính đến ngày 27/10/2022 là: 23.145.073.238 đồng, trong đó nợ gốc: 21.418.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 1.727.073.238 đồng, nợ lãi quá hạn: 0 đồng và các khoản lãi phát

sinh kể từ ngày 28/10/2022 cho đến khi tất toán khoản vay. Nếu Công ty Z không trả được thì Ngân hàng sẽ phát mại toàn bộ tài sản thế chấp, trong đó có 02 thửa đất của gia đình bà, quan điểm của bà như sau:

- Đề nghị Ngân hàng tao điều kiện để cho Công ty Z có thời gian trả nợ và lấy lại tài sản mà gia đình bà đã thế chấp cho Ngân hàng trả cho gia đình bà.

Trường hợp Công ty Z không trả được thì gia đình bà sẽ cố gắng thu xếp khắc phục dần để lấy lại tài sản nêu trên.

3.3. Anh Nguyễn Đình T, anh Nguyễn Đức A: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng theo quy định của pháp luật và nhiều lần triệu tập anh T, anh Đức A đến Tòa án làm việc nhưng anh T và anh Đức A đều vắng mặt. Tòa án đã tiến hành xác minh tại Công an xã PL thể hiện: Anh T và anh Đức A đăng ký hộ khẩu thường trú tại Khối 12, xã PL, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội. Vì vậy Tòa án đã phối hợp vớiChính quyền địa pH7 nhiều lần đến nơi đăng ký hộ khẩu thường trú của anh T, anh Đức A để tiến hành các hoạt động tố tụng nhưng anh T và anh Đức A đều vắng nhà. Do đó Tòa án không ghi được lời khai của anh T và anh Đức A.

3.4. Bà Nguyễn Thị Hg: Ngày 28/3/2023, Ngân hàng J có đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền nợ gốc là 5.685.000.000 đồng (tương ứng với 23% tổng giá trị tài sản bảo đảm) được bảo đảm bằng tài sản là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 292, tờ bản đồ 04, địa chỉ: Thôn Đg, xã PL, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 224584 do UBND huyện Sóc Sơn cấp ngày 16/3/2010 cho bà Nguyễn Thị Hg.

3.5. Bà Nguyễn Thị Đ trình bày (BL 301):

Anh Ngô Quang Hiệp là con rể của bà, anh Hiệp là cháu ruột của ông Ng - kế toán trưởng của Công ty Z. Năm 2018, bà cho con rể mượn sổ đỏ đất và ký Hợp đồng thế chấp quyền sử đụng đất với Ngân hàng J, Chi nhánh Sóc Sơn. Theo Hợp đồng này, bà đồng ý dùng tài sản của mình là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 244, tờ bản đồ 07, địa chỉ: Thôn XS, xã TG, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 177262 do UBND huyện Sóc Sơn cấp ngày 24/9/2010 cho bà Đỗ Thị Đ để bảo đảm cho khoản vay của Công ty Z. Bà xác nhận chữ ký, chữ viết "Đỗ Thị Đ" trong Hợp đồng thế chấp ngày 29/5/2018 do Ngân hàng xuất trình cho Tòa án đúng là chữ ký, chữ viết của bà. Tuy nhiên bà chỉ ký thế chấp trên cơ sở cho mượn sổ đỏ thửa đất nêu trên, gia đình bà không được sử dụng bất kỳ khoản tiền nào mà Công ty Z vay của Ngân hàng.

Nguồn gốc thửa đất này là do Chính quyền địa pH7 cấp cho vợ chồng bà. Sau đó, chồng bà là ông Nguyễn Quang Huy mất năm 1990. Đến năm 2010 thì UBND. huyện Sóc Sơn cấp giấy chứng nhận cho bà. Kể từ khi thế chấp đến nay, đất và các công trình trên đất khác giữ Ng hiện trạng. Hiện tại trên đất có bà và các con là Nguyễn Hoàng S, sinh năm 1990; Bùi Thị Ch1, sinh năm 1994 và 02 cháu nội là Nguyễn Bùi Bảo Anh, sinh năm 2016, Nguyễn Bùi Bảo Khang, sinh năm 2021 đang sống trên đất này.

Về kết quả xem xet, thẩm định tại chỗ ngày 16/01/2023 do Tòa án tiến hành, gia đình bà không có ý kiến gì. Hiện trạng sử đất có nhiều thay đổi do quá trình sử dụng đất, gia đình bà có xây thụt vào (phần QL3) để phù hợp với tim Đ, phần diện tích tiếp Đ QL3 - Bắc Phú (cạnh phía Nam thửa đất) gia đình bà sử dụng để vuông đất.

Nay Ngân hàng yêu cầu Công ty Z phải trả toàn bộ nợ gốc, lãi còn lại theo Hợp đồng tín dụng đã ký và các khoản lãi phát sinh kể từ ngày 28/10/2022 cho đến khi tất toán khoản vay. Nếu Công ty Z không trả được thì Ngân hàng sẽ phát mại toàn bộ tài sản thế chấp, trong đó có 01 thửa đất của gia đình bà, quan điểm của bà như sau: Đề nghị Công ty Z trả nợ cho Ngân hàng để lấy lại tài sản mà gia đình bà đã thế chấp cho Ngân hàng và trả cho gia đình bà.

3.6. Anh Nguyễn Hoàng S trình bày (BL 312):

Anh là con trai bà Đỗ Thị Đ. Hiện tại vợ chồng anh và 02 con đang sống cùng mẹ anh tại thửa đất số 244, tờ bản đồ 07, địa chỉ: Thôn XS, xã TG, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 177262 do UBND huyện Sóc Sơn cấp ngày 24/9/2010 cho bà Đỗ Thị Đ.

Nguồn gốc thửa đất này là do Chính quyền địa pH7 cấp cho bố mẹ anh. Bố anh là ông Nguyễn Quang Huy mất năm 1990. Đến năm 2010 thì UBND. huyện Sóc Sơn cấp giấy chứng nhận cho mẹ anh là bà Đỗ Thị Đ. Toàn bộ công trình trên đất đều do mẹ con anh tạo dựng nên, nguồn tiền để tạo dựng lên khối tài sản này là của mẹ con anh tiết kiệm được.

Việc mẹ anh thế chấp thửa đất này cho Ngân hàng để đảm bảo cho khoản vay của Công ty Z như thế nào thì anh không nắm được.

Về kết quả xem xet, thẩm định tại chỗ ngày 16/01/2023 do Tòa án tiến hành, gia đình anh không có ý kiến gì. Hiện trạng sử đất có nhiều thay đổi do quá trình sử dụng đất, gia đình anh có xây dựng công trình phụ hợp với Đ đi và nhu cầu sử dụng của gia đình.

Nay Ngân hàng yêu cầu Công ty Z phải trả toàn bộ nợ gốc, lãi còn lại theo Hợp đồng tín dụng đã ký và các khoản lãi phát sinh kể từ ngày 28/10/2022 cho đến khi tất toán khoản vay. Nếu Công ty Z không trả được thì Ngân hàng sẽ phát mại toàn bộ tài sản thế chấp, trong đó có 01 thửa đất của gia đình anh, quan điểm của anh như sau: Đề nghị Công ty Z trả nợ cho Ngân hàng để lấy lại tài sản mà gia đình anh đã thế chấp cho Ngân hàng và trả cho gia đình anh.

Vợ anh là chị Bùi Thị Ch1 đã nhận được các văn bản do Tòa án giao nhưng do bận công việc nên chị Ch1 không đến Tòa án làm việc được, đề nghị Tòa án xem xét tạo điều kiện giải quyết vắng mặt chị Ch1.

3.7. Chị Bùi Thị Ch1 trình bày: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng theo quy định của pháp luật và nhiều lần triệu tập chị Ch1 đến Tòa án làm việc nhưng chị Ch1 đều vắng mặt. Tòa án đã tiến hành xác minh tại Công an xã TG thể hiện: Chị Ch1 đăng ký hộ khẩu thường trú tại thôn XS, xã TG, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội. Vì vậy Tòa án đã phối hợp với Chính quyền địa pH7 nhiều lần đến nơi đăng ký hộ khẩu thường trú của chị Ch1 để tiến hành các hoạt động tố tụng nhưng chị Ch1 đều vắng nhà. Do đó Tòa án không ghi được lời khai của chị Ch1.

3.8. Ông Nguyễn Quang H2 trình bày (BL 305):

Năm 2018, do có mối quan hệ họ hàng với anh Vũ Văn Ng là thành viên Công ty Z. Anh Ng biết ông có nhu cầu vay vốn Ngân hàng nên chủ động bảo ông đưa sổ đỏ để vay tiền hộ, ông đồng ý. Sau đó vợ chồng ông ký hợp đồng thế chấp thửa thửa số 7a, tờ bản đồ 04-QL, địa chỉ: Khu PC, xã PL, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 277415 do UBND huyện Sóc Sơn cấp ngày 23/01/2008 cho ông Nguyễn Quang H2) của vợ chồng cho Ngân hàng J, Chi nhánh Sóc Sơn để vay tiền. Ông xác nhận chữ ký, chữ viết trong Hợp đồng thế chấp mà Ngân hàng xuất trình cho Tòa án đúng là chữ ký, chữ viết của vợ chồng ông. Tuy nhiên sau khi ký hợp đồng thế chấp đất, anh Ng không đưa tiền vay. Do khi đó ông bị ốm, cũng chưa sử dụng đến tiền nên ông đồng ý để anh Ng tiếp tục sử dụng khoản tiền đó. Vài năm sau, ông cần tiền, ông có yêu cầu anh Ng đưa tiền để sử dụng nhưng anh Ng không đưa và cũng không trả sổ đỏ lại cho vợ chồng ông.

Nguồn gốc thửa đất này là do vợ chồng ông nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của người khác. Kể từ khi thế chấp đến nay, toàn bộ đất và các công trình trên đất đều giữ Ng hiện trạng, không thay đổi gì.

Hiện tại có vợ chồng ông và con trai là Nguyễn Quang Huy, sinh năm 2003 đang sinh sống trên đất.

Nay Ngân hàng yêu cầu Công ty Z phải trả số tiền tạm tính đến 20/03/2023 là: 22.052.765.166 đồng, trong đó nợ gốc: 19.458.000.000 đồng, nợ lãi 2.594.765.166 đồng (nợ lãi trong hạn: 2.536.194.108 đồng, nợ lãi quá hạn: 58.571.058 đồng và các khoản lãi phát sinh kể từ ngày 21/03/2023 cho đến khi tất toán khoản vay. Nếu Công ty Z không trả được thì Ngân hàng sẽ phát mại toàn bộ tài sản thế chấp, trong đó có 01 thửa đất của gia đình ông, quan điểm của ông như sau:

- Đề nghị Ngân hàng giảm toàn bộ số tiền lãi đối với khoản vay được bảo đảm bằng tài sản của gia đình ông và cho gia đình ông thời gian khoảng 2 tháng để gia đình ông thu xếp tiền và rút tài sản thế chấp.

3.9. Bà Nguyễn Thị S1, anh Nguyễn Ngọc H3: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng theo quy định của pháp luật và nhiều lần triệu tập bà S1 và anh H3 đến Tòa án làm việc nhưng bà S1, anh H3 đều vắng mặt. Tòa án đã tiến hành xác minh tại Công an xã PL thể hiện: Bà S1 và anh H3 đăng ký hộ khẩu thường trú tại Khối 13, xã PL, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội. Vì vậy Tòa án đã phối hợp với Chính quyền địa pH7 nhiều lần đến nơi đăng ký hộ khẩu thường trú của bà S1 và anh H3 để tiến hành các hoạt động tố tụng nhưng bà S1 và anh H3 đều vắng nhà. Do đó Tòa án không ghi được lời khai của bà S1 và anh H3.

3.10. Chị Lê Thị Thu Th trình bày (BL 313):

Năm 2017, do có mối quan hệ họ hàng quen biết, anh Nguyễn Tuấn Quang và chị Nguyễn Thanh H4 có nhờ chị có đứng tên đấu thầu mảnh đất số L9, tờ bản đồ 00, địa chỉ: Tổ 9, thị trấn SS, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội và trúng thầu. Sau đó, thửa đất này được UBND huyện Sóc Sơn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 590569 do ngày 21/8/2017 cho chị là Lê Thị Thu Th. Kể từ khi trúng thầu đến nay, vợ chồng anh Quang đã xây nhà, công trình trên đất và sinh sống ổn định trên mảnh đất này. Vợ chồng chị không xây dựng công trình và cũng không quản lý, sử dụng thửa đất này.

Thực chất, thửa đất này và toàn bộ tài sản trên đất là tài sản của vợ chồng anh Q chị chỉ đứng tên hộ trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do bận công việc và nghĩ không ảnh hưởng gì nên vợ chồng chị chưa làm thủ tục sang tên sổ đỏ cho vợ chồng anh Quang.

Tháng 9/2017, theo sự hướng dẫn của vợ chồng anh Q vợ chồng chị đã ký hợp đồng thế chấp thửa đất này cho Ngân hàng J Sóc Sơn để bảo đảm cho khoản vay của Công ty Z. Việc thỏa thuận vay tiền, thế chấp đất giữa vợ chồng anh Quang với Ngân hàng và Công ty Z như thế nào thì vợ chồng chị không nắm

được. Do đất là của vợ chồng anh Quang nên vợ chồng anh Quang bảo làm thế nào thì vợ chồng chị làm hộ như vậy.

Hiện tại, vợ chồng anh Quang và 02 con của anh Quang sinh sống trên mảnh đất này. Chị và các con sống tại nhà đất của vợ chồng chị.

Nay Ngân hàng yêu cầu Công ty Z phải trả số tiền gốc và lãi theo Hợp đồng tín dụng đã ký và các khoản lãi phát sinh cho đến khi tất toán khoản vay. Nếu Công ty Z không trả được thì Ngân hàng sẽ phát mại toàn bộ tài sản thế chấp, trong đó có 01 thửa đất mà chị đứng tên họ vợ chồng anh Q chị không có ý kiến gì, do vợ chồng anh Quang quyết định.

Chồng chị là anh Nguyễn Việt Hà bị bệnh nặng và đã qua đời tháng 3/2018. Bố mẹ anh Hà là ông Nguyễn Ngọc T4, sinh năm 1953 và bà Nguyễn Thị Đ1, sinh năm 1956; đều cư trú tại Số nhà 11, ngõ 29, tổ 4, thị trấn SS, Sóc Sơn, Hà Nội. Vợ chồng chị sinh được 02 con là Nguyễn Ngọc Hiếu, sinh năm 2004 và Nguyễn Ngọc Khánh Linh, sinh năm 2012; hiện 02 con đang sống cùng chị.

Do thửa đất và tài sản trên thửa đất này không phải là tài sản của vợ chồng chị và chị không hưởng quyền lợi gì đối với đất này, nên chị từ chối tham gia tố tụng. Đề nghị Tòa án không triệu tập chị.

3.11. Ông Nguyễn Ngọc T4 và bà Nguyễn Thị Đ1 trình bày (BL 311): Năm 2017, vợ chồng con trai ông bà là anh Nguyễn Việt Hà, chị Lê Thị Thu Th đứng ra đấu giá hộ vợ chồng anh Nguyễn Tuấn Quang để mua 01 thửa đất số 00, tờ bản đồ L9, địa chỉ: Tổ 9 (nay là tổ 4) thị trấn SS, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội. Sau khi trúng thầu thửa đất này, UBND huyện Sóc Sơn đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị Lê Thị Thu Th, nhưng do vợ chồng anh Quang và gia đình ông bà quan hệ thân thiết nên hai bên chưa làm thủ tục sang tên trước bạ cho vợ chồng anh Quang. Sau khi trúng thầu, vợ chồng anh Quang đã xây dựng các công trình trên đất và sinh sống ổn định đến nay, không có tranh chấp. Thực chất thửa đất và các tài sản trên đất là tài sản của vợ chồng anh Q không phải là tài sản của anh Hà, chị Th. Việc vợ chồng anh Quang nhờ vợ chồng anh Hà, chị Th ký hợp đồng thế chấp thửa đất này cho Ngân hàng J như thế nào ông bà không nắm được, anh Hà và chị Th không bàn bạc gì với ông bà. Đến tháng 3/2018, anh Hà bị bệnh qua đời.

Nay Ngân hàng J yêu cầu Công ty Z phải trả số tiền gốc và lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng còn nợ đã ký nếu không trả được thì Ngân hàng yêu cầu phát mại toàn bộ tài sản bảo đảm, trong đó có thửa đất nêu trên, ông bà không có

ý kiến gì do liên quan đến ông bà. Do tuổi đã cao, ông bà xin vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

3.12. Anh Nguyễn Tuấn Quang và chị Nguyễn Thanh H4 trình bày (BL 297 - 298):

- Thửa đất số 00, tờ bản đồ L9, địa chỉ: Tổ 9 (nay là tổ 4) thị trấn SS, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội mà anh chị đang sinh sống do chị Lê Thị Thu Th đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguồn gốc thửa đất này là do chị Th trúng đấu giá nhưng không có nhu cầu sử dụng nên nhượng lại cho anh chị, do có quan hệ họ hàng, tin tưởng nên anh chị chưa làm thủ tục sang tên trước bạ thửa đất này mà vẫn để chị Th đứng tên. Năm 2017, vợ chồng chị Th thế chấp thửa đất này cho Ngân hàng J Sóc Sơn để đảm bảo cho khoản vay của Công ty Z có sự chấp thuận của anh chị. Về kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, anh chị không có ý kiến gì. Hiện trên thửa đất này có anh chị và hai con là Nguyễn Tuấn, sinh năm 2010 và Nguyễn Tuân, sinh năm 2013 đang sinh sống, ngoài ra không còn ai khác.

Nay Ngân hàng J yêu cầu Công ty Z phải trả số tiền gốc và lãi tính đến 14/12/2022 là 23.410.096.645 đồng, trong đó nợ gốc là 21.418.000.000 đồng và nợ lãi là 1.992.069.645 đồng, anh chị đề nghị Công ty Z phải trả toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng để giải chấp tài sản bảo đảm cho gia đình anh chị.

Trường hợp Công ty Z không có khả năng thanh toán nợ và Ngân hàng J yêu cầu phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ thì anh chị và gia đình chị Th sẽ có kế hoạch trả khoản tiền tương ứng với giá trị tài sản là của anh chị tại Tổ 4, thị trấn SS thay cho Công ty Z để lấy lại tài sản. Tuy nhiên do gia đình đang có khó khăn về kinh tế, đề nghị Ngân hàng cho anh chị thêm thời gian để chuẩn bị tài chính thanh toán cho Ngân hàng J.

- Đối với thửa đất số L2, tờ bản đồ 00, địa chỉ: Tổ 9, thị trấn SS, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội: Ngày 28/3/2023, Ngân hàng J có đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền nợ gốc được bảo đảm bằng tài sản là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số L2, tờ bản đồ 00, địa chỉ: Tổ 9, thị trấn SS, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 590564 do UBND huyện Sóc Sơn cấp ngày 21/8/2017 cho chị Nguyễn Thanh H4.

Do bận công việc, anh chị xin vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

3.13. Anh Hoàng Minh Th1 trình bày (bút lục 310): Ngày 09/10/2022, anh ký hợp đồng thuê nhà với nhà bà Nguyễn Thị Hg ở địa chỉ thôn Đg, xã PL,

huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội để làm Trung tập Yoga. Tại thời điểm thuê, trên đất có 01 nhà mái tôn được xây dựng từ nhà tạm (đang cho thuê bán bún chả) chạy hết đất, thời hạn thuê là 8 năm, kể từ ngày ký, giá thuê 25.000.000 đồng/tháng. Khi đó, anh không biết nhà mái tôn nêu trên được xây dựng trên 02 thửa đất, trong đó có 01 thửa đã thế chấp cho Ngân hàng để đảm bảo cho khoản vay của Công ty Z. Sau khi thuê, anh đã cải tạo nhà mái tôn thành nhà 2 tầng, khung sắt thép như hiện nay, toàn bộ số tiền cải tạo nhà, trả tiền thuê cho bà Hg là tiền của anh, không chung vốn với ai khác. Nay Ngân hàng yêu cầu Công ty Z phải trả số tiền gốc và lãi còn nợ theo Hợp đồng tín dụng đã ký và các khoản lãi phát sinh cho đến khi tất toán khoản vay. Nếu Công ty Z không trả được thì Ngân hàng sẽ phát mại toàn bộ tài sản thế chấp, trong đó có 01 phần diện tích đất mà anh đang thuê và đã cải tạo thành nhà hai tầng thì anh không có ý kiến gì, anh xin tự giải quyết với bà Hg về số tiền thuê nhà đã thanh toán và công trình anh cải tạo, xây dựng trên diện tích đất thuê. Do bận công việc, anh xin vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

3.14. Ông Lê Ngọc B và bà Trịnh Thị H8 trình bày (BL 306):

Do có quan hệ họ hàng với vợ chồng anh Vũ Văn Ng và chị Trần Thị Mai H7 nên khoảng năm 2019, ông bà đã thế chấp 01 xe ô tô Luxus RX305 BKS: 30E-788.86, đăng ký xe mang tên Lê Ngọc B để bảo đảm cho khoản vay của Công ty Z tại Ngân hàng J Sóc Sơn. Việc Công ty Z và vợ chồng anh Ng sử dụng số tiền vay như thế nào, ông bà không nắm được và không liên quan. Hiện ông bà đã bàn giao xe ô tô nêu trên cho vợ chồng anh Ng. Nay Ngân hàng yêu cầu Công ty Z trả khoản nợ theo Hợp đồng tín dụng đã ký tạm tính đến ngày 27/10/2022 là 23.145.075.238 đồng, trong đó nợ gốc là 21.418.000.000 đồng và nợ lãi là 1.727.073.238 đồng, ông bà đề nghị Công ty Z phải có trách nhiệm trả nợ cho Ngân hàng để lấy lại tài sản ông bà đã thế chấp. Trường hợp Công ty Z không có khả năng thanh toán nợ và Ngân hàng J yêu cầu phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ thì ông bà đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật. Do trách nhiệm trả nợ là của Công ty Z và ông bà bận công việc nên ông bà xin vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

3.15. Ông Vũ Văn Ng và bà Trần Thị Mai H7, anh Vũ Hoàng Phi L: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã niêm yết hợp lệ các văn bản tố tụng theo quy định của pháp luật và nhiều lần triệu tập ông Ng, bà H7 và anh L đến Tòa án làm việc nhưng ông Ng, bà H7 và anh L đều vắng mặt. Tòa án đã tiến hành xác minh tại Công an xã PL thể hiện: Anh L là con của ông Ng, bà H7, vợ chồng ông Ng và anh L đăng ký hộ khẩu thường trú tại Khối 13, xã PL, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội. Vì vậy Tòa án đã phối hợp với Chính quyền địa pH7

nhiều lần đến nơi đăng ký hộ khẩu thường trú của ông Ng, bà H7 và anh L để tiến hành các hoạt động tố tụng nhưng ông Ng, bà H7 và anh L đều vắng nhà. Do đó Tòa án không ghi được lời khai của ông Ng, bà H7 và anh L.

3.16. Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân xã PL là ông Nguyễn Trọng M trình bày (BL 315): Ông được Chủ tịch UBND xã PL phân công phụ trách mảng kinh tế, đất đai và trật tự xây dựng. Đối với thửa đất số 292a, tờ bản đồ 04, địa chỉ: Xóm Đông, xã PL, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội do UBND huyện Sóc Sơn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 224584 ngày 16/3/2010 cho bà Nguyễn Thị Hg. Qua đối chiếu hiện trạng và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Hg thì có một phần diện tích đất đã xây dựng công trình nằm ngoài diện tích đất được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phần diện tích đất này thuộc khuôn viên Đình làng Đông, hiện gia đình bà Hg đã xây dựng công trình trên phần diện tích đất này thì UBND xã PL sẽ phối hợp với các Cơ quan chức năng để giải quyết theo quy định của luật đất đai. Do bận công việc, UBND xã PL xin vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

3.17. Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân xã TG là ông Đỗ Văn K trình bày (BL 314): Ông được Chủ tịch UBND xã TG phân công phụ trách thường xuyên mảng kinh tế, đất đai và trật tự xây dựng. Đối với thửa đất số 244, tờ bản đồ 07, địa chỉ: Thôn XS, xã TG, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội đã được UBND huyện Sóc Sơn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 177262 ngày 24/9/2010 cho bà Đỗ Thị Đ. Qua đối chiếu hiện trạng và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Đ thì có một phần diện tích đất đã xây dựng công trình nằm ngoài diện tích đất được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phần diện tích đất này là đất lưu không và một phần là thuộc diện tích đất công do UBND xã TG quản lý, UBND xã TG không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này. Do bận công việc, UBND xã TG xin vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

3.18. Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân thị trấn SS là bà Phạm Thu H7: Bà được phân công giữ chức vụ Quyền Chủ tịch UBND thị trấn SS trong thời gian chờ bầu Chủ tịch. Thửa đất số 00, tờ bản đồ L9, địa chỉ: Tổ 9 (nay là tổ 4) thị trấn SS, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội đã được UBND huyện Sóc Sơn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 590569 do UBND huyện Sóc Sơn cấp ngày 21/8/2017 cho chị Lê Thị Thu Th. Qua đối chiếu hiện trạng và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp thì hiện trạng sử dụng đất của vợ chồng anh Quang có 7,2m^2 đã xây dựng công trình nằm ngoài diện tích đất được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phần diện tích

đất này là đất giao nông nội khu, UBND thị trấn SS không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này. Do bận công việc, UBND thị trấn SS xin vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Sóc Sơn tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:*

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng là: Kể từ ngày nhận đơn, thụ lý vụ án, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, Ng đơn và một số người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật; bị đơn và một số người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chưa thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về Đ lối giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng các Điều 463, 466, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Khoản 2 Điều 91, Điều 95 Luật tổ chức tín dụng năm 2010; Khoản 1 Điều 30, Điểm b Khoản 1 Điều 35, Điểm a Khoản 1 Điều 39, Điều 271,Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 và điểm d Mục 1.4 phần II Danh mục mức án phí, lệ phí kèm theo Nghị Quyết xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng J đối với Công ty Z.

Buộc Công ty Z phải trả cho Ngân hàng J số tiền tính đến hết ngày 28/9/2023 là: 16.409.411.428 đồng, trong đó nợ gốc: 12.755.898.000 đồng; nợ lãi: 3.653.513.428 đồng (nợ lãi trong hạn: 3.164.226.177 đồng, nợ lãi quá hạn: 489.287.251 đồng).

Công ty Z phải tiếp tục chịu lãi suất phát sinh trên dư nợ gốc chưa trả kể từ ngày 29/9/2023 theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng các bên đã ký kết cho đến khi thanh toán hết khoản nợ gốc.

- Trường hợp Công ty Z không trả đủ số nợ nêu trên thì Ngân hàng J có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp cụ thể:

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 192, tờ bản đồ 02, diện tích 99m^2, địa chỉ: Thôn PC, xã PL, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 958464 do UBND huyện Sóc Sơn cấp ngày 24/3/2003 cho hộ bà Chu Thị O.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 245b1, tờ bản đồ 03, diện tích 60m^2 (diện tích thực đo) địa chỉ: Thôn Đg, xã PL, huyện Sóc

Sơn, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 277441 do UBND huyện Sóc Sơn cấp ngày 29/01/2008 cho bà Chu Thị O.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 244, tờ bản đồ 07, diện tích 400m^2, địa chỉ: Thôn XS, xã TG, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 177262 do UBND huyện Sóc Sơn cấp ngày 24/9/2010 cho bà Đỗ Thị Đ.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 7a, tờ bản đồ 04-QL, diện tích 68,3m^2 (diện tích thực đo), địa chỉ: Khu PC, xã PL, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 277415 do UBND huyện Sóc Sơn cấp ngày 23/01/2008 cho ông Nguyễn Quang H2.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số L9, tờ bản đồ 00, diện tích 161,5m^2, địa chỉ: Tổ 9, thị trấn SS, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 590569 do UBND huyện Sóc Sơn cấp ngày 21/8/2017 cho bà Lê Thị Thu Th.

+ 01 xe ô tô PORCHE MACAN, BKS 30F-011.99, số khung Z95ZHLB12289, số máy CYP071131, đăng ký xe ô tô do Phòng Cảnh sát giao thông Công an thành phố Hà Nội cấp ngày 23/12/2017 cho bà Trần Thị Mai H7.

+ 01 xe ô tô LEXUS RX 350, BKS 30E-788.86, số khung MCAX02026357, số máy 2GRK420867, đăng ký xe ô tô do Phòng Cảnh sát giao thông Công an thành phố Hà Nội cấp ngày 03/04/2019 cho ông Lê Ngọc B.

Trường hợp số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ của Công ty Z thì Công ty Z có nghĩa vụ tiếp tục trả hết khoản nợ cho Ngân hàng J.

- Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu của Ngân hàng J được bảo đảm bằng tài sản thuộc quyền sở hữu, sử dụng của hộ ông Nguyễn Khắc Huy, bà Nguyễn Thị Hg, chị Nguyễn Thanh H4 và anh Vũ Hoàng Phi L.

- Về án phí: Công ty Z phải nộp án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Trả lại Ngân hàng J số tiền 65.600.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Sóc Sơn theo Biên lai số AA/2020/0005622 ngày 12/12/2022.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét toàn diện ý kiến Viện kiểm sát và đương sự, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền và thời hiệu: Ngân hàng J (Ngân hàng J) cấp giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên, mã số doanh nghiệp: 0100686174, đăng ký lần đầu ngày 26/02/2004, đăng ký thay đổi lần thứ 06 ngày 17/6/2014, ngành nghề kinh doanh của Ngân hàng J là kinh doanh tiền tệ, tín dụng, dịch vụ ngân hàng và các hoạt động khác ghi trong điều lệ.

Công ty Z (sau đây gọi tắt là: Công ty Z) được Sở kế hoạch đầu tư thành phố Hà Nội cấp giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp mã số 0105200285, đăng ký lần đầu, ngày 18/03/2011 và đăng ký thay đổi lần thứ 6, ngày 31/3/2022.

Ngày 01/10/2021, Công ty Z và Ngân hàng J, Chi nhánh Sóc Sơn ký hợp đồng tín dụng hạn mức số: 3160LAV202105867 ngày 01/10/2021 và các phụ lục sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng. Theo đó, Ngân hàng J đồng ý cấp hạn mức tín dụng cho Công ty Z vay tối đa số tiền: 21.418.000.000đồng, thời hạn vay và lãi suất được thỏa thuận cụ thể trong hợp đồng tín dụng. Quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty Z vi phạm hợp đồng, không thanh toán nợ gốc và lãi theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng. Vì vậy, Ngân hàng J khởi kiện Công ty Z tại Tòa án nhân dân huyện Sóc Sơn. Căn cứ khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 184 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân huyện Sóc Sơn thụ lý, giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền và còn thời hiệu khởi kiện.

[1.2] Về quan hệ pháp luật: Ngân hàng J và Công ty Z đều có giấy phép kinh doanh, hợp đồng tín dụng hạn mức số: 3160LAV202105867 ngày 01/10/2021 đáp ứng đủ điều kiện về chủ thể ký kết hợp đồng, nội dung hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật nên đây là tranh chấp kinh doanh tH7 mại về hợp đồng tín dụng.

[1.3] Về sự vắng mặt của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tống đạt và niêm yết hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa nhưng người đại diện theo pháp luật của Công ty Z, anh T, anh Đức A, chị Ch1, ông H2, bà S1, anh H3, ông Ng, bà H7, anh L vắng mặt lần 2 không có lý do; bà Hg, anh Q chị H4, chị Th, ông T4, bà Đ1, ông B, bà H8, anh Th1, ông K, ông M, bà H7 có đơn xin vắng mặt. Căn cứ khoản 1 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nêu trên.

[2] Về nội dung khởi kiện:

[2.1] Về số tiền nợ gốc, lãi theo hợp đồng tín dụng:

- Về số tiền nợ gốc và lãi: Căn cứ hồ sơ vay vốn của Công ty Z và hồ sơ của người bảo lãnh, Ngân hàng J, Chi nhánh Sóc Sơn đã đồng ý cho Công ty Z vay tiền để phục vụ việc kinh doanh của Công ty theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số: 3160LAV202105867 ngày 01/10/2021, hợp đồng này đáp ứng đủ điều kiện về chủ thể ký kết hợp đồng, nội dung hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật. Sau khi ký kết hợp đồng Ngân hàng đã giải ngân cho Công ty Z tổng số tiền: số tiền 19.371.971.630 đồng thể hiện trên các giấy nhận nợ gồm:

+ Giấy nhận nợ ngày 11/10/2021: 3.136.550.950 đồng;

+ Giấy nhận nợ ngày 12/10/2021: 2.339.432.680 đồng;

+ Giấy nhận nợ ngày 22/10/2021: 7.547.988.000 đồng;

+ Giấy nhận nợ ngày 19/10/2021: 6.348.000.000 đồng;

Quá trình thực hiện hợp đồng, Ngân hàng J đã giải ngân và thu nợ nhiều lần, sau đó Công ty Z vi phạm nghĩa vụ trả nợ, nên ngày 02/01/2022, Ngân hàng J đã chuyển toàn bộ dư nợ của Công ty Z sang nợ quá hạn.

Xét yêu cầu của Ngân hàng đối với số tiền gốc và lãi tạm tính đến hết ngày 28/9/2023 là: 16.409.411.428 đồng, Hội đồng xét xử thấy:

Tại Điều 2, 3, 4, 6 và Điều 7 của Hợp đồng tín dụng quy định về số tiền vay, lãi suất cho vay; pH7 thức trả nợ gốc, lãi, trả nợ trước hạn, phí liên quan đến khoản vay, thứ tư thu hồi nợ gốc, lãi và quy định về chuyển nợ quá hạn. Thỏa thuận về trả nợ gốc, tính lãi trong hạn và quá hạn của các bên trong hợp đồng tín dụng là phù hợp với quy định tại Điều 466, 468 Bộ luật dân sự năm 2015 và khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, vì vậy cần chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng J, buộc Công ty Z phải trả Ngân hàng số tiền tạm tính đến hết ngày 28/9/2023 là: 16.409.411.428 đồng, trong đó nợ gốc: 12.755.898.000 đồng; nợ lãi: 3.653.513.428 đồng (nợ lãi trong hạn: 3.164.226.177 đồng, nợ lãi quá hạn: 489.287.251 đồng).

[2.2] Về yêu cầu Công ty Z phải có trách nhiệm thanh toán khoản tiền lãi phát sinh trên số dư nợ gốc chưa trả kể từ ngày 29/9/2023 theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng đã ký cho đến khi toán xong khoản nợ:

Tại điểm a khoản 1 Điều 13 của Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao quy định *"Đối với trường hợp chậm thực hiện nghĩa vụ trong hợp đồng mà các bên có thỏa thuận về việc trả lãi thì quyết định kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật"*. Do vậy chấp nhận yêu cầu này của Ngân hàng.

[2.3] Về việc rút một phần yêu cầu của Ngân hàng J:

Ngày 28/3/2023, Ngân hàng J có đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền nợ gốc là 3.858.000.000đồng được bảo đảm bằng tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trị giá 5.144.000.000 đồng (tương ứng với 16% tổng giá trị tài sản bảo đảm) gồm:

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số L2, tờ bản đồ 00, địa chỉ: Tổ 9, thị trấn SS, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 590564 do UBND huyện Sóc Sơn cấp ngày 21/8/2017 cho chị Nguyễn Thanh H4.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 84, tờ bản đồ 23, địa chỉ: Thôn TH, xã NK, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 576589 do UBND huyện Đông Anh cấp ngày 25/11/2005 cho hộ gia đình ông Nguyễn Khắc Huy.

Ngày 25/8/2023, Ngân hàng J có đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền nợ gốc là 5.685.000 đồng (tương ứng với 23% tổng giá trị tài sản bảo đảm) được bảo đảm bằng tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 292, tờ bản đồ 04, địa chỉ: Thôn Đg, xã PL, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 224584 do UBND huyện Sóc Sơn cấp ngày 16/3/2010 cho bà Nguyễn Thị Hg.

Tại phiên tòa, Ngân hàng J rút một phần yêu cầu khởi K kiện đối với số tiền nợ gốc là 1.010.102 đồng (tương ứng với 7% tổng giá trị tài sản bảo đảm) được bảo đảm bằng tài sản là 01 xe ô tô LEXUS LX 570, BKS 30E-795.20, số khung 00W184005239, số máy 3UR3014915, đăng ký xe ô tô do Phòng Cảnh sát giao thông Công an thành phố Hà Nội cấp ngày 06/12/2017 mang tên anh Vũ Hoàng Phi L.

Xét thấy việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng J nêu trên là tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật nên ghi nhận và đình chỉ giải quyết đối với các yêu cầu này.

[2.4] Về yêu cầu xử lý tài sản bảo lãnh của Ngân hàng J:

[2.4.1] Đối với tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất:

Tại Điều 8 của Hợp đồng tín dụng số: 3160LAV202105867 ngày 01/10/2021 quy định biện pháp bảo đảm tiền vay là cho vay có bảo đảm bằng tài sản dưới hình thức thế chấp quyền sử dụng đất, thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Điều khoản này đã được các bên cụ thể hóa tại các Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất được ký kết giữa Ngân hàng J và các chủ tài sản gồm hộ bà Chu Thị O, bà Đỗ Thị Đ, vợ chồng ông Nguyễn Quang H2 và vợ

chồng chị Lê Thị Thu Th. Theo đó, các chủ tài sản nêu trên đồng ý dùng tài sản của mình là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để đảm bảo cho khoản vay của Công ty Z, giá trị nghĩa vụ bảo đảm của tài sản được thể hiện rõ tại Hợp đồng thế chấp.

Xét thấy, tại mục 7.2.5 khoản 7.2 Điều 7 của các Hợp đồng thế chấp được ký kết giữ các bên quy định: "Mọi công trình, trang thiết bị do bên B cải tạo, xây dựng đã, đang và sẽ hình thành gắn liền với Quyền sử dụng đất nêu trên, đều thuộc tài sản thế chấp theo Hợp đồng này". Đồng thời thủ tục bảo lãnh được xác lập trên cơ sở hợp đồng thế chấp và được Phòng công chứng xác nhận, có đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai có thẩm quyền theo quy định của pháp luật. Do vậy, hợp đồng bảo lãnh trên là hợp pháp, có hiệu lực thi hành đối với các bên nên chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng J về việc xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ theo hợp đồng tín dụng đã ký kết giữa các bên nếu bị đơn không trả nợ hoặc trả nợ không đủ, cụ thể như sau:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 192, tờ bản đồ 02, địa chỉ: Thôn PC, xã PL, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 958464 do UBND huyện Sóc Sơn cấp ngày 24/3/2003 cho hộ bà Chu Thị O. Diện tích đất phát mại là 99m^2. Giá trị nghĩa vụ tài sản bảo đảm là 1.633.500.000 đồng nợ gốc và 467.863.116 đồng nợ lãi tính đến ngày 28/9/2023 (tương ứng với 13% tổng giá trị tài sản bảo đảm).

- Đối với thửa đất số 245b1, tờ bản đồ 03, địa chỉ: Thôn Đg, xã PL, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội: Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 277441 do UBND huyện Sóc Sơn cấp ngày 29/01/2008 cho bà Chu Thị O thì diện tích đất là 72m^2. NHƯNG căn cứ kết quả xem xét, thẩm định tài sản tại chỗ ngày 11/01/2023 thì diện tích đất theo hiện trạng là 60m^2 và không có lối đi. Quá trình điều tra và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng đề nghị phát mại theo hiện trạng nên ghi nhận. Như vậy diện tích đất phát mại là 60m^2. Giá trị nghĩa vụ bảo đảm của tài sản tính đến ngày 28/9/2023 là 540.000.000 đồng nợ gốc và 154.665.493 đồng nợ lãi (tương ứng với 4% tổng giá trị tài sản bảo đảm).

* Đối với lối đi vào thửa đất số 245b1:

Tại khoản 1 Điều 254 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: *"1. Chủ sở hữu có bất động sản bị vây bọc bởi các bất động sản của các chủ sở hữu khác mà không có hoặc không đủ lối đi ra Đ công cộng, có quyền yêu cầu chủ sở hữu bất động sản vây bọc dành cho mình một lối đi hợp lý trên phần đất của họ.*

Lối đi được mở trên bất động sản liền kề nào mà được coi là thuận tiện và hợp lý nhất, có tính đến đặc điểm cụ thể của địa điểm, lợi ích của bất động sản bị vây bọc và thiệt hại gây ra là ít nhất cho bất động sản có mở lối đi.

Chủ sở hữu bất động sản hưởng quyền về lối đi qua phải đền bù cho chủ sở hữu bất động sản chịu hưởng quyền, trừ trường hợp có thỏa thuận khác".

Như vậy, sau khi phát mại thửa đất này thì người trúng đấu giá phải thực hiện quyền của chủ sử dụng bất động sản liền kề để mở lối đi vào thửa đất nêu trên.

- Đối với thửa đất số 244, tờ bản đồ 07, địa chỉ: Thôn XS, xã TG, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội: Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 177262 do UBND huyện Sóc Sơn cấp ngày 24/9/2010 cho bà Đỗ Thị Đ thì diện tích đất là 400m^2.Đối chiếu hiện trạng sử dụng đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Bản đồ địa chính năm 1993 thì hiện trạng cạnh phía Nam và một phần cạnh phía Tây thửa đất tăng 218,8m^2. Tuy nhiên bà Đỗ Thị Đ chỉ thế chấp quyền sử dụng đất nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên chỉ chấp nhận phát mại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với diện tích đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Diện tích đất phát mại là 400m^2**.** Giá trị nghĩa vụ bảo đảm của tài sản tính đến ngày 28/9/2023 là 3.345.000.000 đồng nợ gốc và 958.066.803 đồng nợ lãi (tương ứng với 26% tổng giá trị tài sản bảo đảm).

- Đối với thửa đất số 7a, tờ bản đồ 04-QL, địa chỉ: Khu PC, xã PL, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội: Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sốAĐ 277415 do UBND huyện Sóc Sơn cấp ngày 23/01/2008 cho ông Nguyễn Quang H2 thì diện tích đất là 70m^2. Căn cứ kết quả xem xét, thẩm định tài sản tại chỗ ngày 21/4/2023 thì diện tích đất theo hiện trạng là 68,3m^2. Ông H2 xác nhận gia đình sử dụng ổn định, không tranh chấp về mốc giới với các hộ liền kề. Tại phiên tòa, người đại diện của Ngân hàng đề nghị phát mại theo hiện trạng sử dụng đất là 68,3m^2 nên ghi nhận. Diện tích tích đất phát mại là 68,3m^2**.** Giá trị nghĩa vụ tài sản bảo đảm tính đến ngày 28/9/2023 là 787.500.000 đồng nợ gốc và 255.553.844 đồng (tương ứng với 6% tổng giá trị tài sản bảo đảm).

- Đối với thửa đất số L9, tờ bản đồ 00, địa chỉ: Tổ 9, thị trấn SS, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội: Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sốCH 590569 do UBND huyện Sóc Sơn cấp ngày 21/8/2017 cho chị Lê Thị Thu Th thì diện tích đất là 161,5m^2. Căn cứ kết quả xem xét, thẩm định tài sản tại chỗ ngày 26/5/2023 thì hiện trạng góc Đông Đông Nam và cạnh phía Đông thửa đất tăng 7,2m^2 so với diện tích trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên vợ chồng chị Lê Thị Thu Th chỉ thế chấp quyền sử dụng đất nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và 7,2m^2 này, UBND thị trấn SS xác định thuộc hành lang giao thông nội khu UBND thị trấn SS không yêu cầu Tòa án giải quyết nên ghi nhận và không có căn cứ để phát mại đối với diện tích đất này. Diện tích đất phát mại là 161,5m^2**.** Giá trị nghĩa vụ bảo đảm của tài sản tính đến ngày 28/9/2023 là 2.422.500.000 đồng nợ gốc và 693.846.586 đồng nợ lãi (tương ứng với 19% tổng giá trị tài sản bảo đảm).

[2.4.1] Đối với tài sản thế chấp là xe ô tô:

Tại Điều 8 của Hợp đồng tín dụng số: 3160LAV202105867 ngày 01/10/2021 quy định biện pháp bảo đảm tiền vay là cho vay có bảo đảm bằng tài sản dưới hình thức thế chấp tài sản là ô tô. Theo đó, vợ chồng ông Lê Ngọc B đồng ý dùng tài sản của mình là 01 xe ô tô LEXUS RX 350, BKS 30E-788.86, đăng ký xe mang tên ông Lê Ngọc B; vợ chồng bà Trần Thị Mai H7 đồng ý dùng tài sản của mình là 01 xe ô tô PORCHE MACAN, BKS 30F-011.99 đăng ký xe mang tên bà Trần Thị Mai H7 để bảo đảm cho khoản vay của Công ty Z.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã nhiều lần triệu tập ông B, bà H8 và ông Ng, bà H7 đến Tòa án làm việc và xuất trình 02 xe ô tô nêu trên để Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ. Tuy nhiên ông B, bà H8 xác định đã bàn giao cho ông Ng, bà H7; bà H7, ông Ng không đến Tòa án làm việc và không xuất trình xe ô tô, vì vậy Tòa án không tiến hành xem xét, thẩm định được với 02 xe ô tô nêu trên. Tòa án đã xác minh tại Phòng cảnh sát giao thông Công an thành phố Hà Nội thể hiện, 02 xe ô tô trên chưa dịch chuyển, sang tên chuyển quyền sở hữu cho bất kỳ ai.

Xét thấy, việc thế chấp tài sản nêu trên được cụ thể hóa tại Hợp đồng tín dụng và Đơn yêu cầu đăng ký giao dịch bảo đảm, có chữ ký của người có tài sản và bên nhận bảo đảm, được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Trung T4 đăng ký giao dịch, tài sản bảo đảm tại Thành phố Hồ Chí Minh theo đúng quy định của pháp luật. Do vậy, hợp đồng bảo lãnh trên là hợp pháp, có hiệu lực thi hành đối với các bên nên cần chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng J về việc xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ theo hợp đồng tín dụng đã ký kết giữa các bên nếu bị đơn không trả nợ hoặc trả không đủ nợ.

[3] Về án phí: Căn cứ điều 143, 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết 326 của UBTVQH về án phí, lệ phí Tòa án, Công ty Z phải chịu án phí kinh doanh tH7 mại theo quy định của pháp luật.

Ngân hàng J được hoàn lại tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Sóc Sơn.

[4] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng:

- Điều 117, Điều 119, Điều 320, Điều 323, Điều 463, Điều 466, Điều 468 và Điều 245 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Khoản 2 Điều 91, Điều 95 Luật tổ chức tín dụng năm 2010;

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

- Khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; khoản 1, Điều 227, 271 và Điều 273 Bộ luật tố Tụng dân sự;

- Điều 25, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng J đối với Công ty Z.

Buộc Công ty Z phải trả cho Ngân hàng J số tiền tính đến hết ngày 28/9/2023 là: 16.409.411.428 đồng, trong đó nợ gốc: 12.755.898.000 đồng; nợ lãi: 3.653.513.428 đồng (nợ lãi trong hạn: 3.164.226.177 đồng, nợ lãi quá hạn: 489.287.251 đồng).

2. Buộc Công ty Z phải tiếp tục chịu lãi suất phát sinh trên dư nợ gốc chưa trả kể từ ngày 29/9/2023 theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng các bên đã ký kết cho đến khi thanh toán hết khoản nợ gốc.

3. Trường hợp Công ty Z không trả đủ số nợ hoặc không có khả năng trả nợ nêu trên thì Ngân hàng J có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp là:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 192, tờ bản đồ 02, diện tích 99m^2 (được giới hạn bởi các điểm 1, 2, 3, 4, 1), địa chỉ: Thôn PC, xã PL, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 958464 do UBND huyện Sóc Sơn cấp ngày 24/3/2003 cho hộ bà Chu Thị O theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 383/HĐTC/2016 ngày 13/8/2016 tại Phòng công chứng số 5, Hà Nội. Giá trị nghĩa vụ tài sản bảo đảm tính đến ngày 28/9/2023 là 1.633.500.000 đồng nợ gốc và 467.863.116 đồng nợ lãi (tương ứng với 13% tổng giá trị tài sản bảo đảm).

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 245b1, tờ bản đồ 03, diện tích thực đo 60m^2 (được giới hạn bởi các điểm 2, 3, 4, 5, 6, 2), địa chỉ: Thôn Đg, xã PL, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội: Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 277441 do UBND huyện Sóc Sơn cấp ngày 29/01/2008 cho bà Chu Thị O. Giá trị nghĩa vụ bảo đảm của tài sản tính đến ngày 28/9/2023 là 540.000.000 đồng nợ gốc và 154.665.493 đồng nợ lãi (tương ứng

với 4% tổng giá trị tài sản bảo đảm). Khi phát mại, người trúng đấu giá đất phải thực hiện quyền của chủ sử dụng bất động sản liền kề để mở lối đi vào thửa đất.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 244, tờ bản đồ 07, diện tích 400m^2 (được giới hạn bởi các điểm 11, 10, 9, 8, 20, 19, 18, 17, 16, 15, 14, 12, 2, 11), địa chỉ: Thôn XS, xã TG, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 177262 do UBND huyện Sóc Sơn cấp ngày 24/9/2010 cho bà Đỗ Thị Đ. Giá trị nghĩa vụ bảo đảm của tài sản tính đến ngày 28/9/2023 là 3.345.000.000 đồng nợ gốc và 958.066.803 đồng nợ lãi (tương ứng với 26% tổng giá trị tài sản bảo đảm).

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa thửa số 7a, tờ bản đồ 04-QL, diện tích thực đo 68,3m^2 (được giới hạn bởi các điểm 1, 2, 3, 4, 1), địa chỉ: Khu PC, xã PL, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 277415 do UBND huyện Sóc Sơn cấp ngày 23/01/2008 cho ông Nguyễn Quang H2. Giá trị nghĩa vụ tài sản bảo đảm tính đến ngày 28/9/2023 là 787.500.000 đồng nợ gốc và 255.553.844 đồng, (tương ứng với 6% tổng giá trị tài sản bảo đảm).

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số L9, tờ bản đồ 00, tích đất là 161,5m^2 (được giới hạn bởi các điểm 1, 2, 3, 4, 5, 6, 1), địa chỉ: Tổ 9, thị trấn SS, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 590569 do UBND huyện Sóc Sơn cấp ngày 21/8/2017 cho chị Lê Thị Thu Th. Giá trị nghĩa vụ bảo đảm của tài sản tính đến ngày 28/9/2023 là 2.422.500.000 đồng nợ gốc và 693.846.586 đồng nợ lãi (tương ứng với 19% tổng giá trị tài sản bảo đảm).

(Có sơ đồ kèm theo)

- 01 xe ô tô PORCHE MACAN, BKS 30F-011.99, số khung Z95ZHLB12289, số máy CYP071131, đăng ký xe ô tô do Phòng Cảnh sát giao thông Công an thành phố Hà Nội cấp ngày 23/12/2017 cho bà Trần Thị Mai H7.

- 01 xe ô tô LEXUS RX 350, BKS 30E-788.86, số khung MCAX02026357, số máy 2GRK420867, đăng ký xe ô tô do Phòng Cảnh sát giao thông Công an thành phố Hà Nội cấp ngày 03/04/2019 cho ông Lê Ngọc B.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6,7 và 9 của Luật thi hành án dân sự.

4. Ghi nhận sự tự nguyện của Ngân hàng J không yêu cầu phát mại đối với diện tích 12m^2 thuộc thửa đất 245b1, tờ bản đồ 03, địa chỉ: Thôn Đg, xã PL, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội; 1,7m^2 thuộc thửa thửa số 7a, tờ bản đồ 04-

QL, địa chỉ: Khu PC, xã PL, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội và 16,8m^{2}thuộc thửa đất số 244, tờ bản đồ 07, địa chỉ: Thôn XS, xã TG, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội.

Ghi nhận sự tự nguyện của UBND xã TG, UBND xã PL và UBND thị trấn SS không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với một phần diện tích đất và tài sản gắn liền với đất thuộc UBND cấp xã quản lý.

5. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu của Ngân hàng J được bảo đảm bằng tài sản sau:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 84, tờ bản đồ 23, địa chỉ: Thôn TH, xã NK, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 576589 do UBND huyện Đông Anh cấp ngày 25/11/2005 cho hộ gia đình ông Nguyễn Khắc Huy.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số L2, tờ bản đồ 00, địa chỉ: Tổ 9, thị trấn SS, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 590564 do UBND huyện Sóc Sơn cấp ngày 21/8/2017 cho chị Nguyễn Thanh H4.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 292, tờ bản đồ 04, địa chỉ: Thôn Đg, xã PL, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 224584 do UBND huyện Sóc Sơn cấp ngày 16/3/2010 cho bà Nguyễn Thị Hg.

- 01 xe ô tô LEXUS LX 570, BKS 30E-795.20, số khung 00W184005239, số máy 3UR3014915, đăng ký xe ô tô do Phòng Cảnh sát giao thông Công an thành phố Hà Nội cấp ngày 06/12/2017 mang tên anh Vũ Hoàng Phi L.

Trường hợp số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ của Công ty Z thì Công ty Z có nghĩa vụ tiếp tục trả hết khoản nợ cho Ngân hàng J.

6. Về án phí: Công ty Z phải nộp 124.409.411 đồng án phí kinh doanh tH7 mại sơ thẩm cho Nhà nước.

Trả lại Ngân hàng J số tiền 65.600.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Sóc Sơn theo Biên lai số AA/2020/0005622 ngày 12/12/2022.

Ng đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Nơi nhận
- Đương sự;
- VKSND. huyện Sóc Sơn;
- Chi cục THA. huyện Sóc Sơn;
- TAND. thành phố Hà Nội;
- Lưu HS, VP.

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

Nguyễn Thị Thúy Hồng