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

Bản án số: 10/2021/KDTM-ST
Ngày: 29-12-2021
V/v: "Tranh chấp Hợp đồng tín dụng"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN GIA LÂM

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Vũ Thiên Hương

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Viết Tuấn

Ông Lương Văn Thoại

- Thư ký phiên tòa: Ông Lưu Đình Tuấn - Thư ký TAND huyện Gia Lâm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Gia Lâm tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Ánh Tuyết - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 12 năm 2021 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Gia Lâm, Tòa án nhân dân huyện Gia Lâm xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 27/2020/TLST-KDTM ngày 11 tháng 12 năm 2020 về việc "Tranh chấp Hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 71/2021/QĐXX-ST ngày 22 tháng 7 năm 2021; Quyết định hoãn phiên tòa số 61a/2021/QĐST-HPT ngày 16 tháng 8 năm 2021; Quyết định hoãn phiên tòa số 71/2021/QĐST-HPT ngày 30 tháng 9 năm 2021; Quyết định hoãn phiên tòa số 79/2021/QĐST-HPT ngày 29 tháng 10 năm 2021; Quyết định hoãn phiên tòa số 91/2021/QĐST-HPT ngày 29 tháng 11 năm 2021 giữa các đương sự:

***1.Nguyên đơn*: Ngân hàng A**. Địa chỉ trụ sở chính: Số 2 đường L, phường T, quận B, TP Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền khởi kiện: Ngân hàng A – Chi nhánh Gia Lâm (Sau đây viết tắt là Ngân hàng A Gia Lâm); Địa chỉ chi nhánh: Số 187, đường NĐT, thị trấn TQ, huyện Gia Lâm, TP Hà Nội (Quyết định ủy quyền số 2965/QĐ-NHNo-PC ngày 27/12/2019 của Ngân hàng A). Người đại diện theo pháp luật của Ngân hàng A - Chi nhánh Gia Lâm: Ông Hoàng Minh N1, chức vụ: Giám đốc A Chi nhánh Gia Lâm. Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Đỗ Viết D, sinh năm 1986, chức vụ: Phó Giám đốc A Chi nhánh Gia Lâm, địa chỉ liên hệ:

Số 187 NĐT, TT TQ, Gia Lâm, Hà Nội (Giấy ủy quyền số 836A/NHNoGL-KHDN ngày 02/12/2020). "Ông D có mặt".

***2. Bị đơn*: Công ty cổ phần xuất nhập khẩu L (Sau đây viết tắt là Công ty L).** Địa chỉ trụ sở: Số 64, Quốc lộ 3, xã P, huyện S, TP Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật của Công ty theo Thay đổi đăng ký kinh doanh lần thứ 10 ngày 06/02/2018 của Sở Kế hoạch đầu tư thành phố Hà Nội cung cấp là ông Phùng Đức T, sinh năm 1978, nơi ĐKHKTT và nơi cư trú: Khối 8, xã P, huyện S, thành phố Hà Nội. "Ông T vắng mặt".

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

*3.*1. Bà Lê Thị Phương Ch, sinh năm 1983; ĐKHKTT: Thôn ĐT, xã TM, huyện S, TP Hà Nội. "Vắng mặt"

*3.*2. Bà Lê Thị G, sinh năm 1950 "Vắng mặt"

*3.*3. Anh Nguyễn Văn D1, sinh năm 1975 "Vắng mặt"

*3.*4. Chị Nguyễn Thị Hồng Ph, sinh năm 1980 "Vắng mặt"

*3.*5. Cháu Nguyễn Mạnh H, sinh năm 2004 "Vắng mặt"

*3.*6. Cháu Nguyễn Đức H1, sinh năm 2010 "Vắng mặt"

(Người đại diện theo pháp luật cho cháu H và cháu H1 là anh D1 chị Ph)

Cùng địa chỉ: Thôn 4, xã KL, huyện Gia Lâm, TP Hà Nội.

3.7. Anh Nguyễn Văn Kh, sinh năm 1979, nghề nghiệp: Làm ruộng. "Có mặt"

*3.*8. Chị Nguyễn Thị H2, sinh năm 1981 "Vắng mặt"

*3.*9. Chị Nguyễn Thị H3, sinh năm 2000 "Vắng mặt"

*3.*10. Anh Nguyễn Văn H4, sinh năm 2002 "Vắng mặt"

*3.*11. Cháu Đinh Minh Kh1, sinh năm 2020 "Vắng mặt"

(Người đại diện theo pháp luật cho cháu Kh1 là chị Nguyễn Thị H3)

Cùng trú tại: Khối 9, xã P, huyện S, TP Hà Nội

*3.*12. Bà Đàm Thị Q, sinh năm 1964 "Vắng mặt"

*3.*13. Anh Lưu Thanh Tr, sinh năm 1989 "Vắng mặt"

*3.*14. Chị Nguyễn Thị H5, sinh năm 1995 "Vắng mặt"

*3.*15. Cháu Lưu Quang K, sinh năm 2020 "Vắng mặt"

(Người đại diện theo pháp luật cho cháu K là anh Tr chị H5)

Cùng trú tại: Thôn XĐ, xã TM, huyện S, TP Hà Nội

*3.*16. Ông Trần Văn Th, sinh năm 1968, nghề nghiệp: Làm ruộng. "Có mặt"

*3.*17. Bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1971. "Vắng mặt"

*3.*18. Bà Nguyễn Thị H6. "Vắng mặt"

Cùng trú tại: Thôn PT, xã BP, huyện S, TP Hà Nội

*3.*19. Anh Bùi Văn B1, sinh năm 1984, nghề nghiệp: Công nhân. "Có mặt"

*3.*20. Chị Phạm Thị H7, sinh năm 1985 "Vắng mặt"

*3.*21. Cháu Bùi Phạm Bá D2, sinh năm 2010 "Vắng mặt"

3.22. Cháu Bùi Phạm Ánh H8, sinh năm 2013. "Vắng mặt"

(*Người đại diện theo pháp luật cho cháu D2, cháu H8 là anh B1 chị H7)*

Cùng trú tại: Thôn TL, xã ĐT, huyện ML, TP Hà Nội

3.23. Chị Lại Thị H9, sinh năm 1987 "Vắng mặt"

3.24. Anh Nguyễn Duy Đ, sinh năm 1982 "Vắng mặt"

Cùng ĐKHKTT tại: Tổ 32, thị trấn ĐA, huyện ĐA, TP Hà Nội.

3.25. Anh Đỗ Văn D3, sinh năm 1979, nơi cư trú: Khu 9 TL, xã ĐT, huyện ML, thành phố Hà Nội; Nghề nghiệp: Làm ruộng. "Có mặt"

3.26. Ông Bùi Văn T1 (Bố đẻ anh B1), sinh năm 1962, nơi cư trú: Thôn TL, xã ĐT, huyện ML, thành phố Hà Nội. "Vắng mặt".

3.27. Anh Trần Văn C1, chị Bạch Thị H10, nơi cư trú: ĐT, TM, S, Hà Nội. "Cùng vắng mặt".

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện nộp ngày 02/12/2020, bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa, đại diện hợp pháp của Ngân hàng A - chi nhánh Gia Lâm trình bày:

Ngày 17/7/2015, Ngân hàng A – chi nhánh Gia Lâm và Công ty L đã ký Hợp đồng tín dụng số 3120-LAV-201500928 với nội dung Ngân hàng A – chi nhánh Gia Lâm cho công ty L vay 30.000.000.000 đồng (Ba mươi tỷ đồng), mục đích cho vay để bổ sung vốn lưu động, thực hiện bảo lãnh, mở LC phục vụ sản xuất kinh doanh và dự trữ bảo đảm ổn định sản xuất kinh doanh năm 2015 cho Công ty L. Nguồn vốn vay được sử dụng để mua nguyên, nhiên, vật liệu, thanh toán chi phí nhân công, chi phí quản lý và các chi phí khác phục vụ sản xuất kinh doanh.

Căn cứ vào Hợp đồng tín dụng trên, Công ty L nhận vốn vay từng lần tại 11 giấy nhận nợ **chưa tất toán đến khi khởi kiện 02/12/2020** tổng nợ gốc là: 20.050.800.000 đồng, nợ lãi là 9.876.280.000 đồng. Số tiền nợ gốc trên 11 giấy nhận nợ là 20.080.800.000 đồng, tuy nhiên ngày 23/9/2016 công ty L đã thanh toán 30.000.000 đồng của Giấy nhận nợ số 3120-LDS-201600312 ngày 01/02/2016.

Quá trình giải quyết vụ án, **đến ngày 29/12/2021**, Công ty L **đã tất toán được 07 giấy nhận nợ**, cụ thể:

01. Giấy nhận nợ số 3120-LDS-201600312 ngày 01/02/2016, số tiền giải ngân 2.430.000.000 đồng, thời hạn trả gốc ngày 01/10/2016. Công ty L đã thanh toán xong nợ gốc là 2.400.000.000 đồng.

02. Giấy nhận nợ số 3120-LDS-201601158 ngày 19/04/2016, số tiền giải ngân 400.000.000 đồng, thời hạn trả gốc ngày 19/12/2016. Công ty L đã thanh toán xong nợ gốc là 400.000.000 đồng.

03. Giấy nhận nợ số 3120-LDS-201601187 ngày 21/04/2016, số tiền giải ngân 1.160.000.000 đồng, thời hạn trả gốc ngày 21/12/2016, Công ty L đã thanh toán xong nợ gốc là1.160.000.000 đồng.

04. Giấy nhận nợ số 3120-LDS-201601305 ngày 29/04/2016, số tiền giải ngân 600.000.000 đồng, thời hạn trả gốc ngày 29/12/2016, Công ty L đã thanh toán xong nợ gốc là 600.000.000 đồng.

05. Giấy nhận nợ số 3120-LDS-201601744 ngày 08/06/2016, số tiền giải ngân 4.150.000.000 đồng, thời hạn trả gốc ngày 08/02/2017, Công ty L đã thanh toán xong nợ gốc là 4.150.000.000 đồng.

06. Giấy nhận nợ số 3120-LDS-201601947 ngày 27/06/2016, số tiền giải ngân 1.650.000.000 đồng, thời hạn trả gốc ngày 27/02/2017, Công ty L đã thanh toán xong nợ gốc là 1.650.000.000 đồng

07. Giấy nhận nợ số 3120-LDS-201602003 ngày 30/06/2016, số tiền giải ngân 1.040.800.000 đồng, thời hạn trả gốc ngày 28/02/2017, Công ty L đã thanh toán xong nợ gốc là 1.040.800.000 đồng.

Đến ngày 29/12/2021, còn 04 giấy nhận nợ sau chưa tất toán:

08. Giấy nhận nợ số 3120-LDS-201602246 ngày 18/07/2016, số tiền giải ngân 1.950 triệu đồng, thời hạn trả gốc ngày 18/03/2017, dư nợ gốc: 1.950 triệu đồng

Khách hàng đã trả nợ gốc: 1.949 triệu đồng ***còn nợ gốc 1.000.000 đồng***

09. Giấy nhận nợ số 3120-LDS-201602277 ngày 21/07/2016, số tiền giải ngân 1.950 triệu đồng, thời hạn trả gốc ngày 21/03/2017, dư nợ gốc: 1.950 triệu đồng

Khách hàng đã trả nợ gốc: 752,150 triệu đồng ***còn nợ gốc 1.197.850.000 đồng***

10. Giấy nhận nợ số 3120-LDS-201603113 ngày 26/09/2016, số tiền giải ngân 2.000 triệu đồng, thời hạn trả gốc ngày 26/05/2017, ***dư nợ gốc: 2.000.000.000 đồng***

11. Giấy nhận nợ số 3120-LDS-201603157 ngày 28/09/2016, số tiền giải ngân 2.750 triệu đồng, thời hạn trả gốc ngày 28/05/2017, ***dư nợ gốc: 2.750.000.000 đồng***

Như vậy, tổng số nợ gốc khách hàng chưa trả tại các giấy nhận nợ đến ngày 29/12/2021 là 5.948.850.000 triệu đồng.

Tính đến hết ngày 29/12/2021, tổng dư nợ gốc và lãi của 04 giấy nhận nợ của Công ty L tại A – chi nhánh Gia Lâm là: **10.240.427.569 đồng** *(bằng chữ: Mười tỷ, hai trăm bốn mươi triệu, bốn trăm hai mươi bảy nghìn, năm trăm sáu mươi chín đồng)*, trong đó: Nợ gốc: 5.948.850.000 đồng. Nợ lãi: 4.291.577.569 đồng, trong đó lãi trong hạn là 3.072.867.557 đồng, lãi quá hạn là 1.218.710.012 đồng.

Để đảm bảo cho các khoản vay tại 11 giấy nhận nợ trên, Công ty L và các bên liên quan đã thế chấp 09 tài sản đảm bảo cho Ngân hàng A – Chi nhánh Gia Lâm như sau:

1. Tài sản thế chấp mang tên bà Lê Thị Phương Ch tại địa chỉ AP, MĐ, Hà Tây GCN QSDĐ **số T112949, số vào sổ cấp GCN : 23116QSDĐ/1003QĐ-UB do UBND huyện MĐ cấp ngày 31/12/2002**; đảm bảo theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 000997/2016/HĐTC lập tại VPCC AK, huyện Gia Lâm, TP Hà Nội ngày 02/06/2016. (Sau đây gọi tắt là Hợp đồng thế chấp số 997). Tài sản này đảm bảo cho số tiền nợ gốc là 1.800.000.000 đồng và lãi, phí liên quan đến khoản vay.

2. Tài sản thế chấp mang tên bà Lê Thị Phương Ch tại địa chỉ AP, MĐ, Hà Tây GCN QSDĐ **số T610388, số vào sổ cấp GCN : 19033QSDĐ/317-QĐ-UB do UBND huyện MĐ cấp ngày 25/06/2002**; đảm bảo theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 000996/2016/HĐTC lập tại VPCC AK, huyện Gia Lâm, TP Hà Nội ngày 02/06/2016. (Sau đây gọi tắt là Hợp đồng thế chấp số 996). Tài sản này đảm bảo cho số tiền nợ gốc là 2.350.000.000 đồng và lãi, phí liên quan đến khoản vay.

3. Tài sản thế chấp mang tên bà Lê Thị Phương Ch tại địa chỉ TH, TD, S, Hà Nội GCN QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất **số BĐ 463820, số vào sổ cấp GCN : CH00422 do UBND huyện S cấp ngày 11/01/2011**; đảm bảo theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 1738/2015/HĐTC lập tại VPCC TrT, huyện ĐA, TP Hà Nội ngày 31/07/2015. (Sau đây gọi tắt là Hợp đồng thế chấp số 1738). Phạm vi bảo đảm tài sản cho số tiền vay là toàn bộ nghĩa vụ trả nợ và số tiền lãi, phí phát sinh.

Tính đến 29/12/2021, Khách hàng đã xin miễn giảm lãi và trả nợ, rút tài sản đảm bảo, trong đó đã trả:

- Nợ gốc: 708.750.000 đồng.
- Nợ lãi: 134.558.000 đồng

4. Tài sản thế chấp mang tên bà Lê Thị Phương Ch tại địa chỉ PT, BP, S, Hà Nội GCN QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất **số BK 801469, số vào sổ cấp GCN : CH00273 do UBND huyện S cấp ngày 05/09/2012**; đảm bảo theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 1737/2015/HĐTC lập tại VPCC TrT, huyện ĐA, TP Hà Nội ngày 31/7/2015. (Sau đây gọi tắt là Hợp đồng thế chấp số 1737). Tài sản này đảm bảo cho số tiền nợ gốc là 1.113.750.000 đồng và lãi, phí liên quan đến khoản vay.

5. Tài sản thế chấp mang tên bà Lê Thị Phương Ch tại địa chỉ ĐV, PM, QO, Hà Nội GCN QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất **số BQ 773322, số vào sổ cấp GCN : CS-QO00702 do Sở tài nguyên và môi trường cấp ngày 30/06/2016**; đảm bảo theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 001293/2016/HĐTC lập tại VPCC AK, huyện Gia Lâm, TP Hà Nội ngày 13/07/2016. (Sau đây gọi tắt là Hợp đồng thế chấp số 1293). Phạm vi bảo đảm tài sản cho số tiền vay là toàn bộ nghĩa vụ trả nợ gốc là và số tiền lãi, phí phát sinh.

Tính đến 29/12/2021, Khách hàng đã xin miễn giảm lãi và trả nợ rút tài sản trong đó đã trả:

- Nợ gốc: 7.800.000.000 đồng.
- Nợ lãi: 215.925.000 đồng

6. Tài sản thế chấp mang tên bà Lê Thị Phương Ch tại địa chỉ TĐ, P, S, Hà Nội GCN QSDD, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất **số BT 753808, số vào sổ cấp GCN : CH01759 do UBND huyện S cấp ngày 13/11/2014**; đảm bảo theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 2830/2015/HĐTC lập tại VPCC TrT, huyện ĐA, TP Hà Nội ngày 17/12/2015. (Sau đây gọi tắt là Hợp đồng thế chấp số 2830). Tài sản này đảm bảo cho số tiền nợ gốc là 924.750.000 đồng và lãi, phí liên quan đến khoản vay.

7. Tài sản thế chấp mang tên bà Đàm Thị Q tại địa chỉ TL, XĐ, TM, S, Hà Nội GCN QSDĐ số AC64611, số vào sổ cấp GCN : H00150 do UBND huyện S cấp ngày 14/9/2005; đảm bảo theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 1500/2015/HĐTC lập tại VPCC TrT, huyện ĐA, TP Hà Nội ngày 02/7/2015. (Sau đây gọi tắt là Hợp đồng thế chấp số 1500). Phạm vi bảo đảm tài sản cho số tiền vay là toàn bộ nghĩa vụ trả nợ gốc là 489.187.500 đồng và số tiền lãi, phí phát sinh.

Tính đến hết ngày 29/12/2021, Khách hàng đã trả hết nợ gốc là 489.187.500 đồng, nghĩa vụ còn phải trả theo tài sản là: 344.362.225 đồng. Trong đó:

- Nợ gốc: 0 đồng.
- Nợ lãi: 344.362.225 đồng.

8. Tài sản thế chấp mang tên ông Nguyễn Văn D1 và bà Nguyễn Thị Hồng Ph tại địa chỉ thôn ĐK, xã KL, Gia Lâm, Hà Nội GCN QSDĐ **số T581152, số vào sổ cấp GCN : 0535/QSDĐ/1135 do UBND huyện Gia Lâm cấp ngày 15/11/2004**; đảm bảo theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 000166/2016/HĐTC lập tại VPCC AK, huyện Gia Lâm, TP Hà Nội ngày 27/01/2016. (Sau đây gọi tắt là Hợp đồng thế chấp số 166). Phạm vi bảo đảm tài sản cho số tiền vay là toàn bộ nghĩa vụ trả nợ và số tiền lãi, phí phát sinh.

Tính đến 29/12/2021, Khách hàng đã xin miễn giảm lãi và trả nợ, rút tài sản bảo đảm, trong đó đã trả:

- Nợ gốc: 2.430.000.000 đồng.
- Nợ lãi: 55.670.000 đồng.

9. Tài sản thế chấp mang tên ông Nguyễn Duy Đ và bà Lại Thị H9 tại địa chỉ TL, ĐT, ML, Hà Nội GCN QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất **số BQ 153688, số vào sổ cấp GCN : CH00557 do UBND huyện ML cấp ngày 11/10/2013**; đảm bảo theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 2288/2015/HĐTC lập tại VPCC TrT, huyện ĐA, TP Hà Nội ngày 13/10/2015. (Sau đây gọi tắt là Hợp đồng thế chấp số 2288). Tài sản này đảm bảo cho số tiền nợ gốc là 2.690.800.000 đồng và lãi, phí liên quan đến khoản vay.

Do Công ty L đã vi phạm thời hạn thanh toán cả gốc và lãi của hợp đồng tín dụng nên A – chi nhánh Gia Lâm đã nhiều lần làm việc trực tiếp và/hoặc có văn

bản yêu cầu Công ty L thực hiện nghĩa vụ trả nợ nêu trên theo Hợp đồng tín dụng số 3120-LAV-201500928 ngày 17 tháng 7 năm 2015. Tuy nhiên, tính đến 29/12/2021 Công ty L vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả toàn bộ nợ gốc, nợ lãi cho Ngân hàng A - chi nhánh Gia Lâm, liên tiếp vi phạm nghĩa vụ đã cam kết với Ngân hàng A – chi nhánh Gia Lâm, cố tình không hợp tác, không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, không phối hợp xử lý tài sản bảo đảm làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng A – chi nhánh Gia Lâm gây khó khăn lớn cho công tác thu hồi vốn của Nhà nước và quá trình xử lý, thu hồi nợ của Ngân hàng A – chi nhánh Gia Lâm.

Nay, Ngân hàng A - chi nhánh Gia Lâm kính đề nghị Tòa án nhân dân huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội tuyên buộc Công ty L những vấn đề sau:

1.Thanh toán toàn bộ nợ gốc và lãi cho Ngân hàng A tạm tính đến ngày 29/12/2021 là 10.240.427.569 đồng, trong đó nợ gốc là: 5.948.850.000 đồng, nợ lãi là 4.291.577.569 đồng.

2. Kể từ ngày 30/12/2021, Công ty L tiếp tục phải chịu lãi suất quy định tại Hợp đồng tín dụng trên số nợ gốc chưa thi hành cho đến khi thi hành xong nợ gốc.

3. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, nếu công ty L không trả nợ trên cho Ngân hàng thì Ngân hàng A – chi nhánh Gia Lâm có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự phát mại 06 tài sản bảo đảm sau để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật, gồm:

3.1 Tài sản thế chấp mang tên bà Lê Thị Phương Ch tại địa chỉ AP, MĐ, Hà Tây GCN QSDĐ **số T112949, số vào sổ cấp GCN : 23116QSDĐ/1003QĐ-UB do UBND huyện MĐ cấp ngày 31/12/2002**; đảm bảo theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 000997/2016/HĐTC lập tại VPCC AK, huyện Gia Lâm, TP Hà Nội ngày 02/06/2016. (Sau đây gọi tắt là Hợp đồng thế chấp số 997).

3.2.Tài sản thế chấp mang tên bà Lê Thị Phương Ch tại địa chỉ AP, MĐ, Hà Tây GCN QSDĐ **số T610388, số vào sổ cấp GCN : 19033QSDĐ/317-QĐ-UB do UBND huyện MĐ cấp ngày 25/06/2002**; đảm bảo theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 000996/2016/HĐTC lập tại VPCC AK, huyện Gia Lâm, TP Hà Nội ngày 02/06/2016. (Sau đây gọi tắt là Hợp đồng thế chấp số 996).

3.3. Tài sản thế chấp mang tên bà Lê Thị Phương Ch tại địa chỉ PT, BP, S, Hà Nội GCN QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất **số BK 801469, số vào sổ cấp GCN : CH00273 do UBND huyện S cấp ngày 05/09/2012**; đảm bảo theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 1737/2015/HĐTC lập tại VPCC TrT, huyện ĐA, TP Hà Nội ngày t31/07/2015. (Sau đây gọi tắt là Hợp đồng thế chấp số 1737).

3.4. Tài sản thế chấp mang tên bà Lê Thị Phương Ch tại địa chỉ TĐ, P, S, Hà Nội GCN QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất **số BT 753808, số vào sổ cấp GCN : CH01759 do UBND huyện S cấp ngày 13/11/2014**;

đảm bảo theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 2830/2015/HĐTC lập tại VPCC TrT, huyện ĐA, TP Hà Nội ngày 17/12/2015. (Sau đây gọi tắt là Hợp đồng thế chấp số 2830).

3.5. Tài sản thế chấp mang tên bà Đàm Thị Q tại địa chỉ TL, XĐ, TM, S, Hà Nội GCN QSDĐ **số AC64611, số vào sổ cấp GCN : H00150 do UBND huyện S cấp ngày 14/09/2005**; đảm bảo theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 1500/2015/HĐTC lập tại VPCC TrT, huyện ĐA, TP Hà Nội ngày 02/07/2015. (Sau đây gọi tắt là Hợp đồng thế chấp số 1500).

3.6. Tài sản thế chấp mang tên ông Nguyễn Duy Đ và bà Lại Thị H9 tại địa chỉ TL, ĐT, ML, Hà Nội GCN QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất **số BQ 153688, số vào sổ cấp GCN : CH00557 do UBND huyện ML cấp ngày 11/10/2013**; đảm bảo theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 2288/2015/HĐTC lập tại VPCC TrT, huyện ĐA, TP Hà Nội ngày 13/10/2015. (Sau đây gọi tắt là Hợp đồng thế chấp số 2288).

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

Do quá trình giải quyết vụ án, Công ty L và các bên liên quan đã thanh toán xong 7 giấy nhận nợ liên quan đến 03 tài sản đảm bảo, nên tại phiên tòa, Ngân hàng A – chi nhánh Gia Lâm xin rút một phần yêu cầu khởi kiện liên quan đến số tiền gốc và lãi và xin rút yêu cầu xử lý tài sản đảm bảo của 03 tài sản, cụ thể số tiền gốc xin rút là 14.101.950.000 đồng, số tiền lãi xin rút yêu cầu khởi kiện là 5.584.702.431 đồng; Yêu cầu xin rút không xem xét liên quan đến 03 hợp đồng thế chấp gồm: **Hợp đồng thế chấp số 1738** ngày 31/7/2015 tại Văn phòng công chứng TrT ký giữa Ngân hàng A Gia Lâm với bà Lê Thị Phương Ch thửa đất số 33b, tờ bản đồ số 06 TH, xã TD, huyện S, Hà Nội diện tích 210m2, số giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BDD463820 vào sổ cấp GCN CH 00422 do UBND huyện S cấp ngày 11/01/2011; **Hợp đồng thế chấp ngày 13/7/2016** tại Văn phòng công chứng AK ký giữa Ngân hàng A Gia Lâm với bà Lê Thị Phương Ch thửa đất số 100, tờ bản đồ số 38 thôn ĐV, xã PM, huyện QO, Hà Nội diện tích 3472,5m2, số Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BQ773322, số vào sổ cấp GCN CS-QO00702 do Sở Tài nguyên môi trường thành phố Hà Nội cấp 30/6/2016; **Hợp đồng thế chấp ngày 27/01/2016** tại Văn phòng công chứng AK ký giữa Ngân hàng A Gia Lâm với ông Nguyễn Văn D1 bà Nguyễn Thị Hồng P thửa đất số 38(1), tờ bản đồ số 16 thôn ĐK, xã KL, huyện Gia Lâm diện tích 295m2, số Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất T581152, số vào sổ cấp Giấy CNQSD Đ số 0535 QSD Đ/1135 do UBND huyện Gia Lâm cấp ngày 15/11/2004.

Lý do xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền và tài sản đảm bảo là do Công ty L, bà Ch, ông D1 bà P đã tất toán toàn bộ nghĩa vụ liên quan đến 3 tài sản đảm bảo này, nên đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu xin rút một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, việc Ngân hàng xin rút là hoàn toàn tự nguyện và xin cam đoan không bị ai ép buộc gì. Nay Ngân hàng A Gia Lâm yêu cầu công ty L thanh toán cho Ngân hàng A Gia Lâm số tiền là **10.240.427.569 đồng** *(bằng chữ: Mười tỷ, hai trăm bốn mươi triệu, bốn trăm hai mươi bảy nghìn, năm trăm sáu mươi chín đồng)*, trong đó: Nợ gốc: 5.948.850.000 đồng. Nợ lãi: 4.291.577.569 đồng, trong đó lãi trong hạn là 3.072.867.557 đồng, lãi quá hạn là 1.218.710.012 đồng. Nếu Công ty L không thanh toán đầy đủ số tiền trên thì Ngân hàng A Gia Lâm có quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý tài sản đảm bảo theo đúng các hợp đồng thế chấp của 6 tài sản thế chấp còn lại để thu hồi nợ gốc, lãi và các khoản phí lãi phát sinh tại thời điểm thu hồi nợ. Ngoài ra, Ngân hàng không còn yêu cầu gì khác với Công ty L.

Đối với các hợp đồng thế chấp, Ngân hàng giải trình như sau:

+Tài sản của bà Ch thế chấp có tài sản đã giải quyết xong, có tài sản còn để đảm bảo khoản vay đến nay bà Ch không thắc mắc, không có ý kiến gì, Tòa án đã xem xét thẩm định, đúng là tài sản như tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các bên tham gia ký kết hợp đồng thế chấp đều tự nguyện, hợp đồng thế chấp đã được ký kết tại văn phòng công chứng, đã đăng ký tài sản thế chấp tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền nên nếu công ty L không thực hiện nghĩa vụ thì đề nghị được xử lý tài sản đảm bảo theo quy định của pháp luật.

+ Tài sản đảm bảo mang tên bà Đàm Thị Q, bà Q đã thi hành xong nợ gốc, nhưng nợ lãi chưa thi hành, bà Q xin miễn toàn bộ lãi, nhưng đến nay Ngân hàng A Gia Lâm không đồng ý, nên khi án có hiệu lực pháp luật, Công ty L hoặc bà Quyết cùng không thực hiện nghĩa vụ lãi đến ngày xét xử và lãi phát sinh đến khi thi hành thì đề nghị xử lý tài sản đảm bảo của bà Q theo quy định của pháp luật.

+ Tài sản mang tên ông Nguyễn Duy Đ bà Lại Thị H9 tại thôn TL, xã ĐT, huyện ML, Hà Nội, đến nay ông B1 nói đất sổ đỏ ông Đ bà H9 tự ý tách sổ đỏ, bán 1 nửa cho người khác thì nhà anh B1 đã mua chuộc lại, còn 1 nửa chia tách thế chấp cho Ngân hàng thì sổ đỏ thế chấp này chờm sang cả nhà ông B1 xây dựng vì nhà xây dựng trước khi chia tách sổ của ông Đ bà H9, nên không thể xử lý tài sản đảm bảo có 1 phần nhà của nhà ông B1. Nhà ông B1 trình bày là không bán cho anh D3 mà chỉ cho mượn sổ đỏ nhưng không xuất trình tài liệu chứng minh, Ngân hàng chỉ biết sổ đỏ tên anh Đ chị H9, khi thế chấp Ngân hàng cũng xuống thẩm định tài sản thì thấy anh Đ chị H9 ở đất đó, tài sản trên đất thì anh Đ chị H9 bảo của anh chị, không thấy gia đình ông B1 sinh sống tại đó. Còn việc các gia đình nói sinh sống tại đó từ xưa đến nay như thế nào thì Ngân hàng không biết, vì chủ tài sản có thể cho thuê, cho mượn để ở. Nên tài sản ghi tên anh Đ chị H9 thì chúng tôi

nhận thế chấp, việc thế chấp đã thực hiện đúng quy định của pháp luật. Nên khi công ty L không thanh toán được nghĩa vụ liên quan đến khoản nợ gốc 2.690.800.000 đồng và lãi trên gốc liên quan đến tài sản đảm bảo này thì Ngân hàng có quyền yêu cầu xử lý tài sản đảm bảo theo đúng như thỏa thuận tại hợp đồng thế chấp. Còn nhà của ông B1 có trong quyền sử dụng đất của ông Đ bà H9 thì sẽ được xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

*****Bị đơn Công ty L*** đến nay vắng mặt tất cả các buổi làm việc của Tòa án, dù đã được tống đạt hợp lệ các văn bản của Tòa án gồm Thông báo thụ lý vụ án, thông báo lời khai của nguyên đơn, Quyết định xem xét thẩm định tại chỗ, thông báo hòa giải và công khai chứng cứ, Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa, đến nay không có lời khai quan điểm tại Tòa án. Dù sau khi Tòa án thụ lý vụ án, Công ty L vẫn liên lạc với Ngân hàng A Gia Lâm để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ thanh toán lãi và gốc các khoản vay nhưng không đến Tòa án làm việc.

****Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm:***

+ *Bà Lê Thị Phương Ch* vắng mặt tại phiên tòa, quá trình chuẩn bị xét xử đã được tống đạt Thông báo thụ lý vụ án, thông báo lời khai của nguyên đơn và các văn bản tố tụng của Tòa án, tuy nhiên bà Ch vẫn vắng mặt không có lý do, đến nay không có lời khai quan điểm tại Tòa án.

- Bà Đàm Thị Q vắng mặt tại phiên tòa, nhưng đã trình bày trong quá trình chuẩn bị xét xử như sau: Tôi có quan hệ với công ty L, thông qua anh Đàm Đình T4 là em họ tôi mới biết anh T và chị Ch là người của công ty L. Năm 2015, tôi cần 200.000.000 đồng vốn làm ăn, tôi cùng với anh T thông nhất là thế chấp thửa đất của tôi vay Ngân hàng 498.000.000 đồng, trong đó tôi sử dụng 200.000.000 đồng, còn ông T sử dụng 298.000.000 đồng. Sau đó ông T cho tôi tài khoản của Ngân hàng A để tôi trả nợ gốc lãi hàng tháng tôi vay 200.000.000 đồng của anh T đến hết 3 năm theo đúng thỏa thuận ban đầu giữa tôi và anh T là tôi vay anh T 200.000.000 đồng tại Ngân hàng nông nghiệp S. Sau 3 năm tôi không liên lạc được với anh T nữa vì anh T không hợp tác với tôi để trả nợ cho Ngân hàng. Từ đó tới nay tôi không quen biết, không làm việc với chị Ch vì chị Ch là bạn anh T. Chị Ch đứng tên giấy tờ cho anh T. Công ty L ký vay tiền với Ngân hàng, còn tôi ký thỏa thuận với L để sử dụng 200.000.000 đồng số tiền vay ngân hàng. Đối với Hợp đồng thế chấp ký giữa L với tôi đúng là chữ ký của tôi, tôi không thắc mắc gì, nay tôi có quan điểm gặp L để giải quyết với số nợ của Ngân hàng.

- Ông Nguyễn Duy Đ vắng mặt tại phiên tòa, nhưng có lời khai trong quá trình chuẩn bị xét xử như sau: Tôi và anh D3 có mối quan hệ bạn bè, do anh D3 cần vay vốn làm ăn nên có vay vợ chồng tôi số tiền là 1,8 tỷ đồng khoảng năm 2011. Sau đó anh D3 có chuyển nhượng thửa đất số 182, tờ bản đồ số 46, thôn TL, xã ĐT, huyện ML, Hà Nội diện tích khoảng hơn 300m2. Khi nhận chuyển nhượng vợ chồng tôi và anh D3 có ra văn phòng công chứng để lập hợp đồng chuyển

nhượng theo đúng quy định trên xã ĐT, tôi không nhớ rõ là văn phòng công chứng tên gì vì đã lâu. Sau khi nhận chuyển nhượng vợ chồng tôi có đến thửa đất để nhận bàn giao nhưng không sinh sống. Khi đến nhận bàn giao đất thì trên đất có gia đình nhà ông T1 và gia đình anh B1 đang ăn ở trên đất. Tôi không quen biết gì gia đình ông T1 và anh B1, tôi chỉ biết đây là đất của anh D3. Khoảng năm 2012, sau khi nhận chuyển nhượng tôi có tách thửa đất trên thành 2 thửa, vợ chồng tôi là người đi tách thửa, một thửa diện tích khoảng 115m2 và thửa còn lại khoảng 192m2. Sau đó tôi chuyển nhượng thửa đất diện tích 115m2 năm 2014 qua bạn bè giới thiệu cho một người trong huyện ĐA do thời gian lâu tôi không nhớ được địa chỉ và tên tuổi, về việc anh D3 nhận chuyển nhượng lại hay chưa thửa đất 115m2 trên thì tôi không rõ vì tôi đã chuyển nhượng cho người khác rồi. Ngày 13/10/2015 tôi và vợ có ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất 192m2 thửa số 182a, tờ bản đồ số 46, địa chỉ thôn TL, xã ĐT, huyện ML, Hà Nội để đảm bảo cho khoản vay của công ty L tại Ngân hàng A Gia Lâm. Tôi và ông T giám đốc công ty L có mối quan hệ bạn bè xã hội. Sau khi thế chấp ông T là người nhận tiền và chuyển lại cho tôi. Nay được biết Ngân hàng A Gia Lâm khởi kiện công ty L, tôi đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Nếu công ty L không trả được nợ cho Ngân hàng thì xử lý tài sản đảm bảo theo quy định của pháp luật. Lý do vợ chồng tôi mua đất của anh D3 đã nhận bàn giao nhưng không sinh sống vì anh Duy vay tiền vợ chồng tôi và chuyển nhượng đất cho tôi vì vợ chồng tôi chưa có nhu cầu sử dụng nên vẫn để cho gia đình ông T1 và anh B1 sử dụng.

- Bà Lại Thị H9 vắng mặt tại phiên tòa, đến nay không có lời khai tại Tòa án.

- Ông Nguyễn Văn Kh, bà Nguyễn Thị H2 trong quá trình chuẩn bị xét xử có lời khai tại Tòa án và tại phiên tòa ông Kh trình bày: Chúng tôi không quen biết ai tên là Lê Thị Phương Ch, sinh năm 1983, nơi cư trú: ĐT, TM, S, Hà Nội. Tôi quen biết anh Nguyễn Mạnh Huy, sinh năm 19**, người Phú Thọ vì anh Huy làm rể cùng làng với tôi, tên tuổi địa chỉ chính xác hiện nay của anh Huy chúng tôi không cung cấp được cho Tòa án. Khoảng năm 2015 anh Huy mở cửa hàng cho vay tiền, thời điểm đó tôi cần tiền kinh doanh nên có vay anh Huy 100.000.000 đồng, anh Huy bảo tôi đưa sổ đỏ cho anh Huy, rồi anh Huy gọi tôi ra phòng công chứng số 5 tại xã ký giấy tờ, thì chỉ 1 mình tôi ra phòng công chứng ký. Sau đó, mọi việc như thế nào tôi không biết, sổ đỏ của tôi đến nay anh Huy vẫn giữ. Nay Tòa án thông báo anh Huy sang tên đất nhà tôi cho anh Huy, anh Huy chuyển nhượng cho bà Ch và bà Ch thế chấp tại Ngân hàng A Gia Lâm thì tôi và gia đình tôi mới biết. Tôi vay anh Huy 100.000.000 đồng, với lãi suất 4000 đồng/1 triệu/1 ngày, trước là trả lãi theo ngày, tôi đã trả lãi được khoảng 4 năm cho anh Huy. Ngày vay chính xác ngày nào tôi không nhớ, tôi chỉ nhớ là khoảng đầu năm 2015. Đến khoảng năm 2018, tôi trả 2 lần mỗi lần khoảng 50.000.000 đồng cho anh Huy thì anh Huy tính gốc lãi khoảng hơn 300.000.000 đồng, tôi bảo tôi không có

để trả nên tôi không trả nữa, đến 28 Tết năm 2021 tôi tiếp tục trả tiền anh Huy 5.000.000 đồng nhưng không ký sổ. Còn những ngày 18/3/2019 tôi trả 20.000.000 đồng, ngày 10/4/2019 tôi trả 10.000.000 đồng, ngày 8/5/2019 tôi trả 5.000.000 đồng, các ngày 15/5, 16/6/2019 tôi trả mỗi lần 5.000.000 đồng, ngày 11/7/2019, 13/9/2019, 15/10/2019, tôi trả mỗi lần 10.000.000 đồng, tháng 11/2019, ngày 11/3/2020, 6/8/2020, 24/10/2020 tôi trả mỗi lần 5.000.000 đồng, các lần này anh Huy ký sổ với tôi, tôi còn lưu giữ được và sẽ xuất trình cho Tòa án nhưng hôm nay tôi cũng không mang sổ cá nhân theo người để nộp Tòa án. Sổ này là sổ ghi tay của cá nhân tôi, anh Huy không ký sổ, chỉ do mình tôi ghi. Ngoài ra tôi không còn bất cứ tài liệu giấy tờ gì để chứng minh cho lời trình bày của mình. Nhân chứng không ai biết, vì việc vay mượn tiền thì chỉ tôi và anh Huy với nhau, trả nợ lãi và gốc thì tôi trả trực tiếp anh Huy, chứ không chuyển khoản. Nay để đảm bảo quyền lợi cho tôi, tôi sẽ gặp anh Huy để nói chuyện và sẽ trình bày với Tòa án sau nhưng đến nay gia đình tôi vẫn chưa gặp được anh Huy. Anh Huy hiện thuê nhà ở đường 2 xã P, tôi không biết địa chỉ chính xác. Anh Huy có số điện thoại: 036.455.44**, tôi gọi điện theo số điện thoại này cũng không gặp được anh Huy. Tôi không có tài liệu nào chứng minh việc mình vay tiền của anh Huy mà phải ký hợp đồng chuyển nhượng cho anh Huy để nộp Tòa án. Từ khi ký giấy tờ cho anh Huy xong thì gia đình tôi vẫn ăn ở sinh sống tại đây cho đến nay. Nay nếu Ngân hàng xử lý tài sản của gia đình tôi thì gia đình tôi không còn nơi nào khác để ở, nay quan điểm của gia đình tôi không biết như thế nào, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Ngoài ra, chúng tôi không còn yêu cầu Tòa án xem xét nội dung gì khác.

- Ông Trần Văn Th có mặt tại phiên tòa trình bày: Tôi không quen, không biết bà Lê Thị Phương Ch, sinh năm 1983, người ĐT, TM, S, Hà Nội là ai. Khoảng năm 2011, tôi cần tiền nên có vay của ông Đàm Đình Th1 (sinh năm 1971, trú quán: XĐ, xã TM, huyện S, Hà Nội là bác ruột của vợ tôi tên Nguyễn Thị L1, sinh năm 1971) số tiền 150.000.000 đồng, nhưng để đảm bảo cho khoản vay này tôi phải làm thủ tục chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 70a, tờ bản đồ số 06, địa chỉ PT, BP, S, Hà Nội mang tên hộ gia đình Trần Văn Th sang cho ông Đàm Đình Th1 tại văn phòng Công chứng NL ở S, tại hợp đồng chuyển nhượng ghi giá chuyển nhượng là 50.000.000 đồng. Sau đó, ông Th1 làm thủ tục sang tên ông Th1. Tôi vay ông Th1 lãi suất 5000 đồng/1 triệu/1 ngày, tôi đã trả được 2 tháng lãi như trên, sau 2 tháng mức lãi suất giảm xuống là 3000 đồng/1 triệu/1 ngày, tổng cộng tôi đã trả lãi cho ông Th1 được khoảng 6 tháng sau khi vay thì tôi không trả lãi nữa, tôi yêu cầu chuộc đất ra, nhưng ông Th1 không cho tôi chuộc đất vì ông bảo ông đã cắm Ngân hàng rồi. Mãi qua tìm hiểu tôi mới biết ông Th1 đã sang tên chị Ch thửa đất của gia đình tôi. Nay Tòa án thông báo công ty L vay Ngân hàng A Gia Lâm và bà Ch thế chấp thửa đất này cho Ngân hàng để lấy tiền cho công ty L thì gia đình tôi mới biết. Nay tôi có quan điểm là tôi sẽ phối hợp với Ngân hàng để giải quyết

và đề nghị Tòa án tạo điều kiện cho tôi giải quyết với Ngân hàng. Tại phiên tòa, tôi đề nghị được trả cho Ngân hàng 600.000.000 đồng nợ gốc của công ty L liên quan đến thửa đất này, còn lại xin hết số nợ gốc và lãi còn lại để Ngân hàng trả sổ đỏ cho gia đình tôi, vì chúng tôi không được tiêu số tiền của Công ty L vay ngân hàng, gia đình tôi vì thiếu hiểu biết nên mới ra sự việc này, nhưng giờ gia đình tôi không thể có số tiền gốc lãi đến nay là 1.735.176.094 đồng để trả nợ thay cho Công ty L để lấy sổ ra được, mà có bán cả nhà đất của gia đình tôi bây giờ cũng không đủ trả số nợ đó cho Ngân hàng được. Việc gia đình tôi ký chuyển nhượng thửa đất cho ông Th1 để vay tiền của ông Th1 thì gia đình tôi không thắc mắc gì hợp đồng chuyển nhượng, chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng đúng là chữ ký của tôi, tôi không có ý kiến gì khác. Còn việc tôi vay tiền của ông Th1 và phải ký chuyển nhượng đất thì tôi không có tài liệu gì để chứng minh, để xuất trình cho Tòa án, chỉ có tôi và ông Th1 biết với nhau. Nay tôi và gia đình chỉ có nơi này là chỗ ở duy nhất, ngoài ra không còn nơi nào khác để sinh sống. Tôi đề nghị Ngân hàng xem xét giải quyết cho tôi, nếu không được, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Cụ Bùi Văn Dưỡng, ông Bùi Văn T1 cùng vắng mặt tại phiên tòa nhưng có lời khai quan điểm trong thời gian chuẩn bị xét xử như sau: Toàn bộ thửa số 182, tờ bản đồ số 46, thôn TL, xã ĐT, huyện ML, thành phố Hà Nội có nguồn gốc của cha ông để lại cho ông Bùi Văn T1. Khoảng năm 1999 tôi cho con trai tôi là Bùi Văn T1 đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hơn 630m2. Khoảng năm 2011, con trai tôi Bùi Văn T1 cho cháu gọi bằng cậu tên Đỗ Văn D3 sinh năm 1979, trú tại TL mượn sổ đỏ để D3 làm ăn. Khi cho mượn ông T1 có sang tên cho Đỗ Văn D3. Trước khi cho D3 mượn sổ, gia đình tôi đã bán đi hơn 300m2 nên trong sổ đỏ chỉ còn hơn 300m2. Sau đó D3 vay tiền của bà Lại Thị H9, chồng tên Đ số tiền khoảng 1.7 tỷ đồng. D3 chuyển sổ đỏ sang tên chị H9. Quá trình sang tên giấy tờ như thế nào gia đình tôi không biết, vì gia đình tôi vẫn quản lý sử dụng đất và tài sản trên đất cho đến nay. Chị H9 nhiều lần mang xã hội đen đến gây áp lực cho gia đình tôi, có 1 lần chúng tôi cùng nhau ra công an xã và lập 1 biên bản ghi D3 nợ tiền H9, sẽ trả bằng tiền không được lấy đất của gia đình tôi (BL503). Biên bản này tôi sẽ nộp Tòa án sau. Nhà bê tông 3 tầng của ông T1 xây dựng năm 2009. Việc tách sổ ra thửa số 182a là do ông Đ9 tách, gia đình tôi không biết. Trên thửa số 182a có vợ chồng T1, vợ chồng anh B1 sinh sống và quản lý tài sản trên đất.

+ Anh Bùi Văn B1 có mặt tại phiên tòa trình bày: Về nguồn gốc thửa đất đúng là của cụ Dưỡng để lại cho bố tôi tên Bùi Văn T1. Bố tôi đã được cấp sổ đỏ hơn 300m2 tại thửa số 182, tờ bản đồ số 46, thôn TL, xã ĐT, huyện ML, thành phố Hà Nội. Sau đó, bố tôi cho cháu là D3 mượn sổ đỏ để vay tiền làm ăn, bố tôi có ra văn phòng công chứng sang tên cho anh D3. Việc bố tôi cho anh D3 mượn sổ đỏ không có văn bản giấy tờ gì, chỉ trong gia đình ai cũng biết chuyện đó, tại phiên tòa

thì anh D3 cũng thống nhất nội dung đó. Đến nay tôi và gia đình không có tài liệu nào chứng minh việc bố tôi cho anh D3 mượn sổ đỏ để xuất trình cho Tòa án. Sau đó anh D3 vay mượn tiền của ông Đ bà H9 như thế nào thì gia đình tôi không biết được. Từ khi bố tôi cho anh D3 mượn sổ đỏ thì gia đình chúng tôi vẫn quản lý sử dụng đất và tài sản trên đất cho đến nay. Sau đó, anh D3 chuyển nhượng cho ông Đ bà H9 như thế nào gia đình tôi không biết, ông Đ bà H9 tách sổ đỏ như thế nào gia đình tôi cũng không biết. Nay Ngân hàng khởi kiện, quan điểm của gia đình tôi là anh D3 phải giải quyết với ông Đ bà H9, với Ngân hàng A Gia Lâm để trả lại sổ đỏ cho gia đình tôi. Gia đình tôi không bàn giao tài sản, vì nhà trên đất của chúng tôi, chúng tôi đang sinh sống ổn định tại nơi duy nhất này. Đất thì anh D3 mượn, anh D3 phải trả lại cho gia đình tôi. Việc tôi trình bày chỉ bằng miệng, ngoài ra tôi không còn bất cứ tài liệu nào để chứng minh cho lời trình bày của mình. Đối với văn bản của Công an xã thể hiện anh D3 phải trả tiền ông Đ bà H9 để ông Đ bà H9 trả lại sổ đỏ cho gia đình tôi thì gia đình tôi không giữ bản chính để xuất trình cho Tòa án. Về việc ký hợp đồng chuyển nhượng từ ông T1 sang anh D3 gia đình tôi không ai thắc mắc gì, vì ông T1 có ký chuyển nhượng cho anh D3 tại văn phòng công chứng, có điều đó là việc cho mượn, chứ không có việc chuyển nhượng.

+ Anh Đỗ Văn D3 trình bày: Việc tôi mượn sổ đỏ của ông T1 để vay tiền làm ăn là có thật. Ông T1 ký sang tên sổ đỏ cho tôi để tôi dễ vay mượn. Nhưng thời điểm đó việc vay mượn ngân hàng khó khăn nên tôi không vay được, tôi phải đi vay lãi của ông Đ bà H9, tôi vay làm nhiều lần, sau đó tôi và ông Đ bà H9 có chốt công nợ với nhau là tôi vay ông Đ bà H9 1,7 tỷ. Lãi tính theo lãi ngày, món nào tính món đó, đến nay tôi không nhớ chi tiết, ông Đ bà H9 cho vay giữ giấy tờ, tôi không có để xuất trình cho Tòa án. Để đảm bảo khoản vay tôi phải ký sang tên sổ đỏ của bác tôi đã sang tên cho tôi cho ông Đ bà H9. Nhưng do làm ăn thua lỗ nên tôi không có tiền để trả lãi gốc cho ông Đ bà H9, đến nay tôi vẫn chưa thanh toán số nợ gốc và lãi tiếp theo cho ông Đ bà H9 vì tôi không còn khả năng thanh toán. Tôi cũng muốn gặp ông Đ bà H9 để nói chuyện nhưng không gặp được. Nay tôi cũng mong muốn trả cho Ngân hàng một phần nợ gốc để lấy sổ đỏ ra, chứ tôi không vay ngân hàng 2.690.000.000 mà phải trả đủ. Còn ông Đ bà H9 phải cùng tôi thu xếp trả cho Ngân hàng số nợ gốc đó, còn nợ lãi ông Đ bà H9 phải thanh toán cho Ngân hàng. Đến nay tại phiên tòa tôi vẫn chưa gặp được ông Đ bà H9 nên tôi đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Đến nay tôi cũng không còn bất cứ tài liệu chứng cứ gì để xuất trình cho Tòa án liên quan đến vụ án này, tôi chỉ trình bày bằng miệng với Tòa án. Đối với biên bản làm việc của Công an xã liên quan đến việc tôi phải trả ông Đ bà H9 1.7 tỷ để ông Đ bà H9 trả sổ đỏ cho tôi thì tôi cũng không có bản gốc để nộp Tòa án. Tôi không có bất cứ yêu cầu gì khác trong vụ án. Việc tôi vay tiền ông Đ bà H9 và phải ký giấy chuyển nhượng công chứng thì có tôi, ông Đ bà H9 biết, chứ nhà ông T1 không ai biết. Chữ ký của tôi

trong hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T1 và tôi và giữa tôi với ông Đ bà H9 đúng là chữ ký của tôi, tôi không thắc mắc gì. Tôi mượn sổ đỏ của ông T1 nên chưa bao giờ tôi quản lý sử dụng thửa đất của gia đình ông T1. Chúng tôi chỉ sang tên trên giấy tờ, còn nhà đất ông T1 và gia đình vẫn quản lý và sử dụng từ xưa đến nay. Tôi ký giấy chuyển nhượng cho bà H9 ông Đ cũng chỉ trên giấy tờ, chứ tôi không bàn giao nhà đất cho ông Đ bà H9.

+ **Anh Trần Văn C1, chị Bạch Thị H10** vắng mặt tại phiên tòa nhưng có quan điểm trong quá trình chuẩn bị xét xử là anh chị sống cạnh thửa đất của chị Ch, thấy đất bên cạnh không ai sử dụng thì mượn tạm đất quây lưới để nuôi gà. Mượn không có văn bản giấy tờ gì, sau này chủ đất hoặc cơ quan nào xử lý đất thì tự nguyện dọn gà đi, thu lưới sắt lại để bàn giao mặt bằng, anh chị không có tranh chấp gì liên quan đến đất và tài sản trên đất.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Gia Lâm tại phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, Người tham gia tố tụng và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án như sau:

Về tố tụng: Thẩm phán đã thụ lý vụ án đúng thẩm quyền, xác định đúng người tham gia tố tụng, xác định quan hệ pháp luật đúng theo quy định của pháp luật. Tiến hành việc thu thập chứng cứ theo đúng quy định của BLTTDS. Tại phiên tòa, HĐXX, thư ký đã tuân thủ theo đúng trình tự phiên tòa BLTTDS quy định. Đương sự nguyên đơn và 1 số người liên quan đã chấp hành đúng quy định, bị đơn và 1 số người liên quan chưa chấp hành đúng quy định của BLTTTDS.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Về Hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng A Gia Lâm với Công ty L về hình thức đã tuân thủ đúng quy định tại các Điều 401, 471 của BLDS 2005, về nội dung của hợp đồng đã tuân thủ đúng theo Điều 389, 402, 472 đến 476 của BLDS 2005. Do hình thức và nội dung của hợp đồng đúng quy định nên hợp đồng phát sinh hiệu lực theo Điều 405 của BLDS 2005, buộc các bên phải thi hành. Tính đến ngày xét xử sơ thẩm, Công ty L còn nợ Ngân hàng A Gia Lâm nợ gốc 5.948.850.000 đồng, nên buộc Công ty L phải thanh toán cho Ngân hàng A Gia Lâm số nợ gốc trên. Về nợ lãi: Căn cứ Điều 474 BLDS 2005, Điều 1 Thông tư số 12/2010/TT-NHNN ngày 14/4/2010 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam hướng dẫn tổ chức tín dụng cho vay bằng đồng Việt Nam đối với khách hàng theo lãi suất thỏa thuận, nên thỏa thuận giữa các bên về lãi suất là đúng theo quy định về pháp luật. Căn cứ vào Điều 5, Điều 7 của Hợp đồng tín dụng và tại mục 9 của Giấy nhận nợ quy định về lãi suất trong hạn 7%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn = 10,5%/năm. Sau đó, Ngân hàng và Công ty L không có phụ lục hợp đồng, không điều chỉnh lãi suất cho đến nay. Lãi suất tính từ ngày công ty L nhận tiền của Ngân hàng tại các giấy nhận nợ. Hiện còn 04 giấy nhận nợ chưa thanh toán của công ty L, Ngân hàng A Gia Lâm tính lãi suất theo thỏa thuận của Ngân hàng A Gia Lâm với Công ty L với mức lãi suất được quy

định tại Hợp đồng tín dụng số 3120-LAV201500928 ký ngày 17/7/2015, tại các Giấy nhận nợ phù hợp với quy định tại Điều 91 của Luật tổ chức tín dụng 2010, Điều 13 của Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng Nhà nước quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, Chi nhánh Ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng nên có căn cứ chấp nhận toàn bộ lãi trong hạn, lãi quá hạn mà Ngân hàng đã tính và yêu cầu công ty L phải thanh toán toàn bộ lãi cho Ngân hàng A Gia Lâm tính đến ngày 29/12/2021 tổng số tiền là 4.291.577.569 đồng. Cộng gốc và lãi, buộc công ty L phải thanh toán cho Ngân hàng A Gia Lâm số tiền là 10.240.427.569 đồng.

Xét hợp đồng thế chấp: Các hợp đồng thế chấp đã tuân thủ đúng quy định về hình thức lập tại Văn phòng công chứng là đúng quy định tại Điều 343, 715 của BLDS 2005. Về nội dung của Hợp đồng thế chấp đều do chủ tài sản thế chấp tài sản đảm bảo của mình cho công ty L là phù hợp với Điều 342 BLDS 2005, tài sản thế chấp đã được đăng ký thế chấp tại Cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo đúng quy định tại Điều 717 BLDS 2005. Xét các hợp đồng thế chấp đảm bảo cả về nội dung và hình thức nên hợp đồng thế chấp pháp sinh hiệu lực, buộc các bên phải thi hành. Đến nay, chỉ còn 04 tài sản đảm bảo Ngân hàng A Gia Lâm yêu cầu, nếu công ty L không thanh toán số nợ gốc lãi như trên, thì Ngân hàng A Gia Lâm có quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý tài sản đảm bảo nêu trên để thu hồi nợ. Kể từ ngày 30/12/2021, Công ty cổ phần xuất nhập khẩu L tiếp tục phải chịu lãi quá hạn theo mức lãi suất quy định tại Hợp đồng tín dụng số 3120-LAV-201500928, Giấy nhận nợ trên nợ gốc chưa thi hành cho đến khi thi hành xong nợ gốc.

Về án phí: Vụ án thụ lý ngày 11.12.2020, nên đề nghị HĐXX áp dụng Nghị quyết 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội để giải quyết.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án dân sự được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Tòa án nhân dân huyện Gia Lâm nhận định:

-**Về tố tụng:**

[1]. Về thẩm quyền: Ngân hàng A Gia Lâm khởi kiện yêu cầu "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo đó Ngân hàng A Gia Lâm cho công ty L vay tiền để bổ sung vốn lưu động, mở LC phục vụ sản xuất kinh doanh nên hai bên đang phát sinh tranh chấp trong hoạt động kinh doanh, thương mại giữa các tổ chức có đăng ký kinh doanh và đều có mục đích lợi nhuận nên tranh chấp này là tranh chấp kinh doanh thương mại quy định tại khoản 1 Điều 30 của Bộ luật tố tụng dân sự. Về thẩm quyền Tòa án các cấp: Tòa án cấp huyện có thẩm quyền giải quyết các tranh

chấp về kinh doanh thương mại quy định tại khoản 1 Điều 30 của BLTTDS theo điểm b khoản 1 Điều 35 của BLTTDS.

Hợp đồng tín dụng ký kết tại Ngân hàng A chi nhánh Gia Lâm có địa chỉ tại đường NĐT, thị trấn TQ, huyện Gia Lâm, Hà Nội, tại khoản 3 Điều 17 của Hợp đồng tín dụng các bên thỏa thuận nếu có tranh chấp phát sinh đưa ra Tòa án nhân dân huyện Gia Lâm giải quyết, việc các bên thỏa thuận lựa chọn Tòa án giải quyết phù hợp với điểm b khoản 1 Điều 39 của BLTTDS nên Tòa án huyện Gia Lâm thụ lý, giải quyết là đúng quy định về thẩm quyền loại việc, cấp Tòa án, lãnh thổ.

[2]. Về thời hiệu: Tranh chấp hợp đồng tín dụng cụ thể đòi tài sản, buộc bị đơn thực hiện nghĩa vụ thanh toán gốc và lãi, yêu cầu bảo vệ quyền sở hữu theo khoản 2 Điều 155 BLDS 2015 nên không áp dụng thời hiệu khởi kiện, Tòa án thụ lý vụ án đã đảm bảo về thời hiệu.

[3]. Về tư cách tham gia tố tụng của các đương sự: Tòa án đưa người đang sinh sống trên đất, đang sử dụng đất vào tham gia tố tụng; đưa những người đương sự trình bày do vay, mượn nên phải ký hợp đồng chuyển nhượng vào tham gia tố tụng là đảm bảo quyền lợi và xem xét được mọi vấn đề đương sự trình bày là đảm bảo theo đúng quy định tại Điều 68 của BLTTDS.

[4]. Xét yêu cầu xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về số tiền nợ của công ty L, về xử lý tài sản đảm bảo khi khởi kiện Công ty L còn nợ Ngân hàng tiền gốc là 20.050.800.000 đồng, nợ lãi là 9.876.280.300 đồng, tổng nợ là 29.927.080.300 đồng và khi không trả được nợ thì yêu cầu xử lý 09 tài sản đảm bảo. Sau khi khởi kiện, Công ty L đã thanh toán được 14.101.950.000 đồng nợ gốc và 5.584.702.431 đồng nợ lãi cho Ngân hàng A Gia Lâm và giải chấp đối với 03 tài sản đảm bảo cho nợ gốc và lãi trên, nên Ngân hàng A Gia Lâm xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về số tiền xem xét giải quyết khi xét xử và không xử lý 03 tài sản đảm bảo, xét yêu cầu xin rút một phần số tiền khởi kiện và không xử lý 03 tài sản đảm bảo là tự nguyện, có căn cứ, nên HĐXX sẽ đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng đối với công ty L về số tiền khởi kiện xin rút, về không xử lý 03 tài sản đảm bảo như đơn và yêu cầu xin rút một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng là phù hợp với theo Điều 217 của BLTTDS.

- Về nội dung

[5]. Xét Hợp đồng tín dụng số 3120-LAV-201500928 ký kết ngày 17/7/2015 giữa Ngân hàng A Gia Lâm với Công ty L

[5.1]. Về hình thức của hợp đồng tín dụng: Đã được các bên lập thành văn bản theo đúng quy định tại Điều 401, 471 của BLDS 2005. Khi thỏa thuận, ký kết hợp đồng Ngân hàng A Gia Lâm trình bày các bên hoàn toàn tự nguyện, không có hành vi gian dối, không vi phạm pháp luật, tuy Công ty L đến nay không có lời khai quan điểm tại Tòa án thể hiện có tự nguyện thỏa thuận, ký kết hợp đồng không, tuy nhiên Công ty L đã được tống đạt thông báo thụ lý vụ án, thông báo

việc ngân hàng khởi kiện, các nội dung Ngân hàng yêu cầu khởi kiện nhưng Công ty L không hợp tác, không trình bày, không đến Tòa án và trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án Công ty L vẫn tiếp tục thanh toán nợ gốc và lãi với Ngân hàng, giải chấp 3 tài sản đảm bảo sau khi vụ án đã thụ lý. Đến nay không có bất cứ tài liệu chứng cứ nào thể hiện việc các bên tham gia thỏa thuận, ký kết hợp đồng là không tự nguyện nên đủ cơ sở kết luận việc các bên tham gia thỏa thuận ký kết hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện theo Điều 389 của BLDS 2005.

[5.2]. Về nội dung của Hợp đồng tín dụng có đầy đủ nội dung về bên cho vay, bên vay, số tiền vay, về lãi suất, về chữ ký của hai bên đã đầy đủ theo đúng quy định, theo đó Ngân hàng cấp hạn mức tín dụng cho Công ty L là 30.000.000.000 đồng (Ba mươi tỷ đồng), thời hạn hiệu lực của hạn mức cấp tín dụng là 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng, thời hạn cho vay theo chu kỳ sản xuất kinh doanh, dịch vụ và khả năng trả nợ nhưng tối đa không quá 8 tháng. Đây là các khoản vay ngắn hạn, Công ty L không thuộc đối tượng được hưởng lãi suất vay ưu đãi dành cho doanh nghiệp vừa và nhỏ theo quy định tại Điều 13 Thông tư số 39/2016/TT- NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng nhà nước Việt Nam quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, Chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng.

Đến ngày 12/7/2016 hai bên đã tiếp tục ký kết Phụ lục điều chỉnh hợp đồng tín dụng theo đó điều chỉnh thời hạn hiệu lực của hạn mức cấp tín dụng là 15 tháng kể từ ngày ký hợp đồng tín dụng. Ngày hết hạn hiệu lực của hợp đồng tín dụng là ngày 17/10/2016. Sau khi ký kết hợp đồng tín dụng, Công ty L đã nhận số tiền vay làm 11 lần, cụ thể:

Ngày 01/02/2016 vay 2.430.000.000 đồng
Ngày 19/4/2016 vay 400.000.000 đồng
Ngày 21/4/2016 vay 1.160.000.000 đồng
Ngày 29/4/2016 vay 600.000.000 đồng
Ngày 08/6/2016 vay 4.150.000.000 đồng
Ngày 27/6/2016 vay 1.650.000.000 đồng
Ngày 30/6/2016 vay 1.040.800.000 đồng
Ngày 18/7/2016 vay 1.950.000.000 đồng
Ngày 21/7/2016 vay 1.950.000.000 đồng
Ngày 26/9/2016 vay 2.000.000.000 đồng
Ngày 28/9/2016 vay 2.750.000.000 đồng

11 lần vay này công ty L đã ký kết Giấy nhận nợ. Đến ngày xét xử sơ thẩm, có 7 giấy nhận nợ công ty L đã thanh toán đầy đủ cả gốc và lãi và đã giải chấp đối với 03 tài sản đảm bảo của 7 giấy nhận nợ này. Còn 4 giấy nhận nợ chưa thanh toán gốc và lãi cho Ngân hàng. Quá trình giải quyết vụ án công ty L tiếp tục thanh toán khi đã khởi kiện nên đủ cơ sở kết luận 11 lần nhận tiền vay từ Ngân hàng A Gia Lâm của Công ty L là có căn cứ. Nên đủ cơ sở kết luận nội dung của Hợp đồng tín

dụng, của Giấy nhận nợ là đúng, đã tuân thủ đúng quy định tại các Điều 402, 472 đến 476 của BLDS 2005.

Do hình thức và nội dung của hợp đồng tín dụng đúng quy định của pháp luật nên phát sinh hiệu lực của hợp đồng theo Điều 405 của BLDS 2005, buộc các bên phải thực hiện hợp đồng. Đến nay Công ty L còn nợ Ngân hàng A Gia Lâm tổng số nợ gốc là 5.948.850.000 đồng nên buộc công ty L phải thanh toán toàn bộ số nợ gốc trên cho Ngân hàng là có căn cứ

[5.3]. Xét yêu cầu về lãi của Ngân hàng:

Tại Điều 5, Điều 7 của Hợp đồng tín dụng và tại mục 9 của Giấy nhận nợ quy định về lãi suất trong hạn 7%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn = 10,5%/năm. Sau đó, Ngân hàng và Công ty L không có phụ lục hợp đồng, không điều chỉnh lãi suất cho đến nay. Lãi suất tính từ ngày công ty L nhận tiền của Ngân hàng tại các giấy nhận nợ.

Xét căn cứ vào 04 giấy nhận nợ chưa thanh toán của công ty L, Ngân hàng A Gia Lâm tính lãi suất theo thỏa thuận của Ngân hàng A Gia Lâm với Công ty Lọng Giang với mức lãi suất được quy định tại Hợp đồng tín dụng số 3120-LAV201500928 ký ngày 17/7/2015, tại các Giấy nhận nợ phù hợp với quy định tại Điều 91 của Luật tổ chức tín dụng 2010, Điều 13 của Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng Nhà nước quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, Chi nhánh Ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng nên có căn cứ chấp nhận toàn bộ lãi trong hạn, lãi quá hạn mà Ngân hàng đã tính và yêu cầu công ty L phải thanh toán toàn bộ lãi cho Ngân hàng A Gia Lâm tính đến ngày 29/12/2021 tổng số tiền là 4.291.577.569 đồng là có căn cứ.

[6]. Xét các hợp đồng thế chấp đảm bảo khoản vay của công ty L với Ngân hàng Agibank Gia Lâm:

[6.1]. Hợp đồng thế chấp số công chứng 000997/2016/HĐTC lập tại Văn phòng công chứng AK, huyện Gia Lâm, TP Hà Nội ngày 02/6/2016. Tài sản thế chấp mang tên bà Lê Thị Phương Ch tại địa chỉ **AP, MĐ, Hà Tây**, GCN QSDĐ số T112949, số vào sổ cấp GCN: 23116QSDĐ/1003QĐ-UB do UBND huyện MĐ cấp ngày 31/12/2002, thửa số 98b tờ bản đồ số 8b, diện tích 1230m2 đất ở.

Xét hợp đồng thế chấp về hình thức đã được lập thành văn bản tại Văn phòng công chứng AK, huyện Gia Lâm là đúng quy định tại Điều 343, 715 của BLDS 2005, điểm a khoản 3 Điều 167 của Luật đất đai năm 2013. Về nội dung của hợp đồng thế chấp: đối tượng là quyền sử dụng đất mang tên bà Lê Thị Phương Ch, bà Ch tự thế chấp tài sản thuộc quyền sử dụng của mình là phù hợp với Điều 342 của BLDS 2005, đúng phạm vi thế chấp quy định tại Điều 716 của BLDS 2005. Bên thế chấp có nghĩa vụ đăng ký thế chấp tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo đúng quy định tại Điều 717 BLDS 2005. Về tính hợp pháp của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Ch đã được UBND huyện MĐ

cấp, không ai tranh chấp về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này nên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này là hợp pháp.

Khi xem xét thẩm định tại chỗ, thửa đất này không có công trình gì trên đất, ngoài cây keo, trên đất không có ai đang ăn ở sinh sống trên đất.

Đến nay không có ai có ý kiến gì về hợp đồng thế chấp.

Nên xét hợp đồng thế chấp đã được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật về hình thức và nội dung nên hợp đồng thế chấp phát sinh hiệu lực, buộc các bên phải thi hành theo đúng thỏa thuận của hợp đồng thế chấp là có căn cứ.

Hợp đồng thế chấp này đảm bảo cho khoản nợ gốc của công ty L là 1.800.000.000 đồng và lãi, phí phát sinh. Lãi tạm tính đến ngày 29/12/2021 là 1.298.543.353 đồng (trong đó lãi trong hạn là 929.786.699 đồng, lãi quá hạn là 368.756.654 đồng). Tổng nợ gốc lãi đến ngày xét xử là 3.098.543.353 đồng.

[6.2]. Hợp đồng thế chấp số công chứng 000996/2016/HĐTC lập tại Văn phòng công chứng AK, huyện Gia Lâm, TP Hà Nội ngày 02/6/2016. Tài sản thế chấp mang tên bà Lê Thị Phương Ch tại địa chỉ **AP, MĐ, Hà Tây**, GCN QSDĐ số T610388, số vào sổ cấp GCN: 19033QSDĐ/317-QĐ-UB do UBND huyện MĐ cấp ngày 25/6/2002, thửa số 74, tờ bản đồ số 6b-01, diện tích 1065m2 đất ở.

Xét hợp đồng thế chấp về hình thức đã được lập thành văn bản tại Văn phòng công chứng AK, huyện Gia Lâm là đúng quy định tại Điều 343, 715 của BLDS 2005. Về nội dung của hợp đồng thế chấp: đối tượng là quyền sử dụng đất mang tên mà Lê Thị Phương Ch, bà Ch tự thế chấp tài sản thuộc quyền sử dụng của mình là phù hợp với Điều 342 của BLDS 2005. Bên có thế chấp có nghĩa vụ đăng ký thế chấp tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo đúng quy định tại Điều 717 BLDS 2005, đúng phạm vi thế chấp quy định tại Điều 716 của BLDS 2005.

Khi xem xét thẩm định tại chỗ, thửa đất này có 04 cây nhãn, 2 cây mít, 10 cây xoan, có 2 chuồng tạm quây lưới xung quanh đất do anh Trần Văn C1 chị Bạch Thị H10 mượn mặt bằng để nuôi gà, khi nào cơ quan có thẩm quyền xử lý thì sẽ có trách nhiệm bàn giao trả mặt bằng cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Anh C1 chị H10 tự ý sử dụng đất của chị Ch để nuôi gà, không có hợp đồng thuê mượn, nhưng trên đất đang có tài sản của anh C1 chị H10 là gà và lưới sắt quây quanh đất. Nên khi xử lý tài sản đảm bảo, buộc anh C1 chị H10 phải thu dọn tài sản của anh chị có trên đất để bàn giao mặt bằng khi xử lý tài sản đảm bảo là có căn cứ.

Đến nay không có ai có ý kiến gì về hợp đồng thế chấp.

Nên xét hợp đồng thế chấp đã được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật về hình thức, về nội dung nên hợp đồng thế chấp phát sinh hiệu lực, buộc các bên phải thi hành theo đúng thỏa thuận của hợp đồng thế chấp.

Hợp đồng thế chấp này đảm bảo cho khoản nợ gốc của công ty L là 2.350.000.000 đồng và lãi, phí phát sinh. Lãi tạm tính đến ngày 29/12/2021 là

1.695.320.489 đồng (Trong đó lãi trong hạn là 1.213.888.190 đồng, lãi quá hạn là 481.432.299 đồng). Tổng nợ gốc và lãi đến ngày xét xử là: 4.045.320.489 đồng.

[6.3]. Hợp đồng thế chấp số công chứng 1737/2015//HĐTC lập tại Văn phòng công chứng TrT, thị trấn ĐA, huyện ĐA, TP Hà Nội ngày 31/7/2015. Tài sản thế chấp mang tên bà Lê Thị Phương Chi tại địa chỉ thôn **PT, xã BP, huyện S,** Hà Nội, GCN QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 801469, số vào sổ cấp GCN: CH00273 do UBND huyện S cấp ngày 05/9/2012, thửa số 70a, tờ bản đồ số 06, diện tích 297m2 đất ở.

Xét hợp đồng thế chấp về hình thức đã được lập thành văn bản tại Văn phòng công chứng TrT là đúng quy định tại Điều 343, 715 của BLDS 2005, điểm a khoản 3 Điều 167 của Luật đất đai năm 2013. Về nội dung của hợp đồng thế chấp: đối tượng hợp đồng thế chấp là quyền sử dụng đất mang tên bà Lê Thị Phương Ch, bà Ch tự thế chấp tài sản thuộc quyền sử dụng của mình là phù hợp với Điều 342 của BLDS 2005, đúng với phạm vi thế chấp quy định tại Điều 716 của BLDS 2005. Bên có thế chấp có nghĩa vụ đăng ký thế chấp tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo đúng quy định tại Điều 717 BLDS 2005.

Quá trình giải quyết và tại phiên tòa, ông Trần Văn Th cho rằng ông không chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đàm Đình Th1, tuy nhiên ông Th và gia đình không có văn bản tài liệu nào thể hiện việc ông Th chuyển nhượng toàn bộ tài sản cho ông Đàm Đình Th1 là có gian dối, hay có căn cứ cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm để hợp đồng vô hiệu, các bên không ai yêu cầu xem xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Th và ông Th1, nên HĐXX không xem xét giải quyết, mà xác định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Th sang ông Đàm Đình Th1, từ ông Đàm Đình Th1 sang bà Lê Thị Phương Ch các bên không tranh chấp nên HĐXX không xem xét. Từ đó xác định quyền sử dụng đất thửa số thửa số 70a, tờ bản đồ số 06 tại PT, xã BP, huyện S, Hà Nội thuộc quyền sử dụng của bà Lê Thị Phương Ch, bà Ch thế chấp quyền sử dụng đất thuộc quyền sử dụng của mình cho Ngân hàng A Gia Lâm để đảm bảo khoản vay của Công ty L là đúng quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

Căn cứ hợp đồng thế chấp, bà Lê Thị Phương Ch chỉ thế chấp quyền sử dụng đất mà không thế chấp tài sản, công trình trên đất. Khi xem xét thẩm định tại chỗ thửa đất có 01 nhà cấp 4 mái lợp proximang diện tích 54m2, phía trước nhà cấp 4 là phần mái lợp tôn khung sắt che toàn bộ sân; 01 nhà cột bê tông sàn gỗ 2 tầng, tầng 1 không xây tường, mái tầng 2 lợp proximang, tầng 2 xây tường bê tông, 01 cổng gỗ và tường bao quanh hiện gia đình ông Trần Văn Th đang quản lý sử dụng. Tại phiên tòa, các đương sự thừa nhận tài sản trên đất là của gia đình ông Th xây dựng và hiện đang quản lý sử dụng, nên có căn cứ xác định công trình trên quyền sử dụng đất này là của gia đình ông Trần Văn Th.

Từ đó xác định hợp đồng thế chấp giữa bà Ch với Ngân hàng A Gia Lâm đã tuân thủ về hình thức và nội dung nên hợp đồng thế chấp phát sinh hiệu lực, buộc các bên phải thi hành. Nếu Công ty L không thanh toán các nghĩa vụ liên quan đến hợp đồng thế chấp thì Ngân hàng A Gia Lâm có quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản đảm bảo để thu hồi nợ.

Tuy nhiên, khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà không chuyển nhượng tài sản trên đất, căn cứ vào Án lệ số 11/2017/AL về công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất mà trên đất có tài sản không thuộc sở hữu của bên thế chấp được lựa chọn từ Quyết định giám đốc thẩm số 01/2017/KDTM-GĐT ngày 01/3/2017 của HĐTPTANDTC và được Công bố theo quyết định số 299/QĐ-CA ngày 28/12/2017 của Chánh án TANDTC thì:

"-Trường hợp trên đất có nhiều tài sản gắn liền với đất mà có tài sản thuộc sở hữu của người sử dụng đất, có tài sản thuộc sở hữu của người khác mà người sử dụng đất chỉ thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của mình, hợp đồng thế chấp có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của pháp luật thì hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật.

-...Trường hợp bên chế chấp và bên nhận thế chấp thỏa thuận bên nhận thế chấp được bán tài sản đảm bảo là quyền sử dụng diện tích đất mà trên đất có nhà thuộc sở hữu của người khác không phải của người sử dụng đất thì cần dành cho chủ sở hữu nhà đó được quyền ưu tiên nếu họ có nhu cầu mua (nhận chuyển nhượng)".

HĐXX xét thấy tính chất, tình tiết, sự kiện pháp lý của vụ án này tương tự như tình tiết sự kiện pháp lý trong Án lệ, vì vậy HĐXX áp dụng Án lệ số 11/2017/AL của TANDTC để xác định hiệu lực của hợp đồng thế chấp và khi xử lý tài sản đảm bảo là quyền sử dụng thửa đất này cần dành quyền ưu tiên nếu chủ sở hữu tài sản trên đất là ông Trần Văn Th và gia đình họ có nhu cầu mua là đảm bảo quyền lợi cho các đương sự trong vụ án.

Khi bán đấu giá tài sản, trong trường hợp gia đình ông Trần Văn Th không mua quyền sử dụng đất thì phải thanh toán giá trị công trình trên đất cho gia đình ông Trần Văn Th gồm 01 nhà cấp 4 mái lợp proximang diện tích 54m2, phía trước nhà cấp 4 là phần mái lợp tôn khung sắt che toàn bộ sân; 01 nhà cột bê tông sàn gỗ 2 tầng, tầng 1 không xây tường, mái tầng 2 lợp proximang, tầng 2 xây tường bê tông, 01 cổng gỗ và tường bao quanh nhà.

Hợp đồng thế chấp này đảm bảo cho khoản nợ gốc của công ty L là 1.113.750.000 đồng và lãi, phí phát sinh. Lãi tạm tính đến ngày 29/12/2021 là 803.473.700 đồng (Trong đó lãi trong hạn là 575.305.520 đồng, lãi quá hạn là 228.168.180 đồng). Tổng nợ gốc lãi đến ngày xét xử là 1.917.223.700 đồng.

[6.4]. Hợp đồng thế chấp số công chứng 2830/2015/HĐTC lập tại VPCC TrT, huyện ĐA, TP Hà Nội ngày 17/12/2015. Tài sản thế chấp mang tên bà Lê Thị

Phương Ch tại địa chỉ **TĐ, P, S, Hà Nội** GCN QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 753808, số vào sổ cấp GCN: CH01759 do UBND huyện S cấp ngày 13/11/2014, thửa số 178, tờ bản đồ số 04, diện tích 137m2 đất ở.

Xét hợp đồng thế chấp về hình thức đã được lập thành văn bản tại Văn phòng công chứng TrT là đúng quy định tại Điều 343, 715 của BLDS 2005. Về nội dung của hợp đồng thế chấp: đối tượng là quyền sử dụng đất mang tên mà Lê Thị Phương Ch, bà Ch tự thế chấp tài sản thuộc quyền sử dụng của mình là phù hợp với Điều 342 của BLDS 2005. Bên có thế chấp có nghĩa vụ đăng ký thế chấp tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo đúng quy định tại Điều 717 BLDS 2005.

Từ đó xác định hợp đồng thế chấp giữa bà Lê Thị Phương Ch với Ngân hàng A Gia Lâm về hình thức và nội dung đảm bảo đúng quy định của pháp luật, nên hợp đồng thế chấp phát sinh hiệu lực, buộc các bên phải thi hành.

Anh Kh chị H2 trình bày anh chị vay tiền của anh Huy nên phải chuyển nhượng đất cho anh Huy, sau anh Huy chuyển nhượng cho chị Ch, nhưng không có tài liệu chứng cứ chứng minh nên không có căn cứ xem xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của anh Kh cho anh Huy. Việc anh Kh chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Huy, anh Huy chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị Phương Ch các bên không ai tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT753808, số vào sổ cấp GCN: CH01759 do UBND huyện S cấp ngày 13/11/2014 mang tên bà Lê Thị Phương Ch là hợp pháp. Tài sản của bà Ch, bà Ch thế chấp để đảm bảo khoản vay của Công ty L là đúng quy định pháp luật.

Căn cứ hợp đồng thế chấp, bà Lê Thị Phương Ch chỉ thế chấp quyền sử dụng đất mà không thế chấp tài sản trên đất. Khi xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện trên thửa đất có 01 nhà cấp 4 mái proximang khoảng 40m2, 01 nhà vệ sinh, bể nước, sân có mái tôn khung sắt khoảng 15m2, 01 cổng sắt và tường bao quanh, hiện trên đất đang có anh Nguyễn Văn Kh, chị Nguyễn Thị H2, chị Nguyễn Thị H3, anh Nguyễn Văn H4, cháu Đinh Minh Kh1 đang ăn ở sinh sống trên đất. Tại phiên tòa, có căn cứ khẳng định tài sản trên đất là tài sản của gia đình anh Nguyễn Văn Kh chị Nguyễn Thị H2.

Căn cứ vào Án lệ số 11/2017/AL về công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất mà trên đất có tài sản không thuộc sở hữu của bên thế chấp được lựa chọn từ Quyết định giám đốc thẩm số 01/2017/KDTM-GĐT ngày 01/3/2017 của HĐTPTANDTC và được Công bố theo quyết định số 299/QĐ-CA ngày 28/12/2017 của Chánh án TANDTC thì:

"-Trường hợp trên đất có nhiều tài sản gắn liền với đất mà có tài sản thuộc sở hữu của người sử dụng đất, có tài sản thuộc sở hữu của người khác mà người sử dụng đất chỉ thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu

của mình, hợp đồng thế chấp có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của pháp luật thì hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật.

-...Trường hợp bên chế chấp và bên nhận thế chấp thỏa thuận bên nhận thế chấp được bán tài sản đảm bảo là quyền sử dụng diện tích đất mà trên đất có nhà thuộc sở hữu của người khác không phải của người sử dụng đất thì cần dành cho chủ sở hữu nhà đó được quyền ưu tiên nếu họ có nhu cầu mua (nhận chuyển nhượng)".

HĐXX xét thấy tính chất, tình tiết, sự kiện pháp lý của vụ này tương tự như tình tiết sự kiện pháp lý trong Án lệ, vì vậy HĐXX áp dụng Án lệ số 11/2017/AL của TANDTC để xác định hiệu lực của hợp đồng thế chấp và khi xử lý tài sản đảm bảo là quyền sử dụng thửa đất này cần dành quyền ưu tiên nếu chủ sở hữu tài sản trên đất là gia đình ông Nguyễn Văn Kh nếu họ có nhu cầu mua là đảm bảo quyền lợi cho các đương sự trong vụ án.

Khi bán đấu giá tài sản, trong trường hợp gia đình ông Nguyễn Văn Kh không mua quyền sử dụng đất, thì phải thanh toán giá trị tài sản công trình trên đất cho gia đình ông Nguyễn Văn Kh, gồm 01 nhà cấp 4 mái proximang khoảng 40m2, 01 nhà vệ sinh, bể nước, sân có mái tôn khung sắt khoảng 15m2, 01 cổng sắt và tường bao quanh đất.

Hợp đồng thế chấp này đảm bảo cho khoản nợ gốc của công ty L là 924.750.000 đồng và lãi, phí phát sinh. Lãi tạm tính đến ngày 29/12/2021 là 667.126.648 đồng (Trong đó lãi trong hạn là 477.677.916 đồng, lãi quá hạn là 189.448.731 đồng). Tổng nợ gốc và lãi đến ngày xét xử là 1.591.876.648 đồng.

[6.5]. Hợp đồng thế chấp số công chứng 1500/2015/HĐTC lập tại VPCC TrT, huyện ĐA, TP Hà Nội ngày 02/7/2015. Tài sản thế chấp mang tên bà Đàm Thị Q tại địa chỉ xóm TL, thôn XĐ, TM, S, Hà Nội GCN QSDD số AC646411, số vào sổ cấp GCN: H00150 do UBND huyện S cấp ngày 14/9/2005, thửa số 14, tờ bản đồ số: TL, diện tích 130,45m2 đất ở.

Xét hợp đồng thế chấp về hình thức đã được lập thành văn bản tại Văn phòng công chứng TrT là đúng quy định tại Điều 343, 715 của BLDS 2005. Về nội dung của hợp đồng thế chấp: đối tượng là quyền sử dụng đất mang tên mà Đàm Thị Q, bà Q trình bày tự nguyện thế chấp tài sản thuộc quyền sử dụng của mình để đảm bảo khoản vay của công ty L là phù hợp với Điều 342 của BLDS 2005. Bên có thế chấp có nghĩa vụ đăng ký thế chấp tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo đúng quy định tại Điều 717 BLDS 2005.

Tuy nhiên, bà Q thế chấp quyền sử dụng đất nhưng không thế chấp tài sản trên đất gồm 01 nhà bê tông 1 tầng mái trên có lợp tôn, hệ thống mái lợp tôn khung sắt trước nhà bê tông là tài sản của bà Q. Căn cứ vào khoản 1 Điều 325 BLDS 2015 quy định: "*1. Trường hợp thế chấp quyền sử dụng đất mà không thế chấp tài sản gắn liền với đất và người sử dụng đất đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với*

đất thì tài sản được xử lý bao gồm cả tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác" nên khi xử lý tài sản đảm bảo, xử lý cả tài sản trên quyền sử dụng đất của bà Q là có căn cứ.

Đến nay công ty L không thanh toán được khoản nợ gốc lãi liên quan đến tài sản thế chấp của bà Q nên bà Q đã thanh toán toàn bộ nợ gốc cho Ngân hàng A Gia Lâm, lãi bà xin vì bà không có khả năng thanh toán. Đại diện Ngân hàng không chấp nhận xin miễn lãi của bà Quyết liên quan đến khoản vay này của công ty L.

Xét hợp đồng thế chấp đã đảm bảo đúng quy định của pháp luật về nội dung và hình thức nên có hiệu lực pháp luật, buộc các bên phải thi hành. Nếu công ty L không thi hành xong hết lãi, phí phát sinh từ nợ gốc vay từ tài sản đảm bảo này thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý tài sản đảm bảo gồm quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để thu hồi toàn bộ nợ lãi, phí phát sinh từ khoản vay gốc này là có căn cứ.

Xét quá trình giải quyết, bà Q trình bày bà vay tiền ông T và đồng ý thế chấp quyền sử dụng đất của mình cho ông T vay tiền ngân hàng A Gia Lâm, bà dùng ké vào số tiền vay của ngân hàng 200 triệu, còn lại ông T sử dụng. Nay bà chấp nhận trả toàn bộ nợ gốc của công ty L liên quan đến tài sản thế chấp của bà, chỉ xin miễn lãi để giải chấp sổ đỏ, nếu không được bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Xét việc thế chấp của bà Q cho Ngân hàng là tự nguyện, không khiếu nại thắc mắc gì hợp đồng thế chấp nên có căn cứ xác định hợp đồng thế chấp đã được thực hiện đúng quy định của pháp luật.

Hợp đồng thế chấp này đảm bảo cho khoản nợ gốc của công ty L là 489.187.500 đồng và lãi, phí phát sinh. Gốc đã thi hành xong, tính đến ngày 29/12/2021, lãi còn nợ là 344.362.225 đồng.

[6.6]. Hợp đồng thế chấp số công chứng 2288/2015/HĐTC lập tại VPCC TrT, huyện ĐA, TP Hà Nội ngày 13/10/2015. Tài sản thế chấp mang tên bà Lại Thị H9 tại địa chỉ **TL, ĐT, ML**, **Hà Nội** GCN QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 153688, số vào sổ cấp GCN: CH00557 do UBND huyện ML cấp ngày 11/10/2013, thửa số 182a, tờ bản đồ số 46, diện tích 192,2m2 đất ở.

Xét hợp đồng thế chấp về hình thức đã được lập thành văn bản tại Văn phòng công chứng TrT là đúng quy định tại Điều 343, 715 của BLDS 2005. Về nội dung của hợp đồng thế chấp: đối tượng thế chấp là quyền sử dụng đất mang tên bà Lại Thị H9. Do bà H9 có chồng là ông Nguyễn Duy Đ, tài sản trong thời kỳ hôn nhân nên ông Đ bà H9 là bên thế chấp tài sản trong thời kỳ hôn nhân là có căn cứ. Đến nay ông Đ bà H9 trình bày ông bà mua đất của anh D3, sau tách ra làm 2 thửa, đã bán 1 thửa, 1 thửa thế chấp Ngân hàng cho công ty L vay tiền. Nay công ty L không trả được Ngân hàng, đề nghị Tòa án giải quyết tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật.

Anh D3 cho rằng chỉ mượn sổ đỏ của ông T1, nhà và tài sản trên đất thuộc quyền sở hữu của gia đình ông T1. Vì vay tiền bà H9 nên phải sang tên thửa đất của ông T1 cho bà H9. Nhà và công trình trên thửa đất này là của ông T1 ông B1. Nay ông muốn thanh toán một phần tiền cho Ngân hàng để chuộc sổ ra chứ ông không mua bán đất với ông T1. Đến nay anh D3 chưa thanh toán tiền nợ đó cho ông Đ bà H9.

Ông T1 trình bày như anh D3 là cho D3 mượn sổ đỏ làm ăn, chứ ông không bán nhà đất cho anh D3. Nay đề nghị anh D3 lấy sổ đỏ về trả lại cho ông. Ông không đồng ý xử lý tài sản đảm bảo là nhà đất của ông và anh B1 con trai ông, vì đây là nơi sinh sống duy nhất của gia đình ông. Ngoài ra ông không có tài liệu nào chứng minh việc cho anh D3 mượn sổ đỏ đất của ông.

Do đến nay các bên không có tài liệu chứng cứ nào khác chứng minh việc ông T1 cho anh D3 mượn sổ đỏ và ông Bùi Văn T1 anh D3 thừa nhận có ký hợp đồng chuyển nhượng, nên không có căn cứ để xem xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1 và anh D3. Anh D3 có xuất trình bản photo biên bản làm việc của Công an xã thể hiện là anh D3 vay tiền của ông Đ bà H9 nên chuyển nhượng quyền sử dụng đất tên anh D3 sang cho ông Đ bà H9, tại phiên tòa anh D3 khẳng định mình chưa thanh toán số nợ cho ông Đ bà H9, các sự việc đương sự trình bày không có tài liệu chứng minh, các đương sự không ai yêu cầu xem xét tính đúng sai của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1 và anh D3 nên không có căn cứ để xem xét việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên.

Xét Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Lại Thị H9 không có đương sự nào yêu cầu xem xét tính đúng sai của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không có tài liệu nào chứng minh hợp đồng chuyển nhượng là gian dối hoặc che đậy 1 quan hệ pháp luật khác nên có căn cứ để khẳng định quyền sử dụng đất thửa số 182a, tờ bản đồ số 46, thôn TL, xã ĐT, huyện ML, thành phố Hà Nội là tài sản của bà Lại Thị H9. Bà Lại Thị H9 đã sử dụng tài sản thuộc quyền sử dụng của mình thế chấp cho Ngân hàng A Gia Lâm để đảm bảo khoản vay của công ty L là đúng với quy định tại Điều 715 của BLDS 2005.

Xét về nội dung và hình thức của hợp đồng thế chấp trên là đúng quy định của pháp luật, nên hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật, buộc các bên phải thi hành hợp đồng thế chấp là có căn cứ.

Tuy nhiên, khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà không chuyển nhượng tài sản trên đất. Hiện trên thửa đất này có tài sản của gia đình ông Bùi Văn T1, gia đình anh Bùi Văn B1 đang quản lý sử dụng.

+ Tài sản gia đình anh Bùi Văn B1 quản lý sử dụng gồm: 01 nhà cấp 4 mái lợp ngói diện tích khoảng 70m2, 01 nhà cấp 4 mái lợp ngói sử dụng làm bếp diện tích khoảng 20m2, 01 cổng sắt và tường bao quanh.

+ 01 bức tường ngăn cách giữa 02 nhà ông T1 và nhà ông B1 là tài sản của ông Đ bà H9 xây dựng.

+ Tài sản gia đình ông Bùi Văn T1 quản lý sử dụng gồm 01 phần công trình nhà 02 tầng; Trụ cổng, cánh cổng.

Căn cứ hợp đồng thế chấp, xác định bà H9 chỉ thế chấp quyền sử dụng đất mà không thế chấp tài sản trên đất, tài sản trên đất các bên đều thừa nhận của gia đình ông T1 và gia đình anh B1, không phải tài sản của ông Đ bà H9, ngoại trừ bức tường ngăn cách giữa hai nhà ông T1 và anh B1 quản lý là do ông Đ bà H9 xây dựng khoảng năm 2016, nên xác định trên quyền sử dụng đất của bà H9 có tài sản công trình của gia đình ông T1, gia đình anh B1.

Căn cứ vào Án lệ số 11/2017/AL về công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất mà trên đất có tài sản không thuộc sở hữu của bên thế chấp được lựa chọn từ Quyết định giám đốc thẩm số 01/2017/KDTM-GĐT ngày 01/3/2017 của HĐTPTANDTC và được Công bố theo quyết định số 299/QĐ-CA ngày 28/12/2017 của Chánh án TANDTC thì:

"-Trường hợp trên đất có nhiều tài sản gắn liền với đất mà có tài sản thuộc sở hữu của người sử dụng đất, có tài sản thuộc sở hữu của người khác mà người sử dụng đất chỉ thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của mình, hợp đồng thế chấp có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của pháp luật thì hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật.

-...Trường hợp bên chế chấp và bên nhận thế chấp thỏa thuận bên nhận thế chấp được bán tài sản đảm bảo là quyền sử dụng diện tích đất mà trên đất có nhà thuộc sở hữu của người khác không phải của người sử dụng đất thì cần dành cho chủ sở hữu nhà đó được quyền ưu tiên nếu họ có nhu cầu mua (nhận chuyển nhượng)".

HĐXX xét thấy tính chất, tình tiết, sự kiện pháp lý của vụ này tương tự như tình tiết sự kiện pháp lý trong Án lệ, vì vậy HĐXX áp dụng Án lệ số 11/2017/AL của TANDTC để xác định hiệu lực của hợp đồng thế chấp và khi xử lý tài sản đảm bảo là quyền sử dụng thửa đất này cần dành quyền ưu tiên nếu chủ sở hữu tài sản trên đất là của gia đình ông Bùi Văn T1, gia đình anh Bùi Văn B1 nếu họ có nhu cầu mua là đảm bảo quyền lợi cho các đương sự trong vụ án.

Khi bán đấu giá tài sản, trong trường hợp gia đình ông Bùi Văn T1, gia đình anh Bùi Văn B1 không mua quyền sử dụng đất, thì phải thanh toán giá trị công trình xây dựng cho gia đình anh Bùi Văn B1 gồm: 01 nhà cấp 4 mái lợp ngói diện tích khoảng 70m2, 01 nhà cấp 4 mái lợp ngói sử dụng làm bếp diện tích khoảng 20m2, 01 cổng sắt và tường bao quanh cho gia đình anh Bùi Văn B1; thanh toán giá trị công trình xây dựng cho gia đình ông Bùi Văn T1 gồm 01 phần công trình nhà 02 tầng, trụ cổng, cánh cổng. Đối với bức tường giữa nhà ông T1 và anh B1 là tài sản của ông Đ bà H9 sẽ xử lý cùng quyền sử dụng đất khi xử lý tài sản đảm bảo.

Hợp đồng thế chấp này đảm bảo cho khoản nợ gốc của công ty L là 2.690.800.000 đồng và lãi, phí phát sinh. Lãi tạm tính đến ngày xét xử 29/12/2021 là 1.941.178.030 đồng (Trong đó lãi trong hạn là 1.389.927.804,91 đồng, lãi quá hạn là 551.250.225 đồng). Tổng gốc và lãi đến ngày xét xử là 4.631.978.030 đồng.

Từ những nhận định trên, xác định 06 hợp đồng thế chấp trên có hiệu lực pháp luật. Nếu công ty L không thi hành các khoản nợ liên quan đến 06 hợp đồng thế chấp trên thì Ngân hàng A Gia Lâm có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản đảm bảo theo quy định của pháp luật là có căn cứ.

[7]. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Đối với yêu cầu của Ngân hàng A Gia Lâm về việc buộc công ty L tiếp tục phải chịu lãi suất quá hạn trên nợ gốc chưa thi hành kể từ ngày 30/12/2021 cho đến khi thi hành xong nợ gốc với mức lãi quy định tại Hợp đồng tín dụng là đúng với thỏa thuận tại khoản 2 Điều 5 của Hợp đồng tín dụng và Nghị quyết 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, nên yêu cầu này của Ngân hàng được chấp nhận là có căn cứ.

[8]. Khi xử lý 06 tài sản đảm bảo trên, nếu không thu hồi được toàn bộ nợ gốc, lãi, phí phát sinh thì công ty L phải tiếp tục có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng A Gia Lâm cho đến khi thi hành xong các khoản nợ là có căn cứ.

[9]. Về án phí:

[9.1]. Do đình chỉ 1 phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng A Gia Lâm về số tiền nợ gốc và lãi là 19.686.652.431 đồng nên hoàn trả Ngân hàng tạm ứng án phí đối với phần đình chỉ này là đúng với quy định tại khoản 3 Điều 218 của BLTTDS.

[9.2]. Do yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng A được chấp nhận nên buộc Công ty L phải chịu toàn bộ án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng A trên số tiền nợ gốc và lãi là 10.240.427.569 đồng là đúng quy định tại khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội quy định về án lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm b khoản 1 Điều 39, Điều 68, khoản 3 Điều 218, các Điều 147, 217, 271, 273, 277 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ các Điều 342, 343, 389, 401, 402, 405, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 715, 717 của Bộ luật dân sự 2005;

Căn cứ khoản 2 Điều 155, khoản 1 Điều 325 của BLDS 2015;

Căn cứ điểm a khoản 3 Điều 167 của Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 91 của Luật tổ chức tín dụng năm 2010;

Căn cứ Điều 13 của Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng Nhà nước quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, Chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng;

Căn cứ Điều 7 của Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

Căn cứ khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30.12.2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Áp dụng Án lệ số 11/2017/AL về công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất mà trên đất có tài sản không thuộc sở hữu của bên thế chấp.

Xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng A đối với Công ty cổ phần xuất nhập khẩu L về số tiền nợ gốc là 14.101.950.000 đồng, nợ lãi là 5.584.702.431 đồng và không xem xét 03 Hợp đồng thế chấp, cụ thể: Hợp đồng thế chấp số 1738/2015/HĐTC ngày 31/7/2015 của Văn phòng công chứng TrT đối với thửa đất số 33b, tờ bản đồ số 26, diện tích 210m2, tại TH, TD, S, Hà Nội, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BDD463820, số vào sổ cấp GCN CH00422 do UBND huyện S cấp ngày 11/01/2011, mang tên bà Lê Thị Phương Ch; Hợp đồng thế chấp ngày 13/7/2016 tại Văn phòng công chứng AK đối với thửa đất số 100, tờ bản đồ số 38, diện tích 3472,5m2 tại Thôn ĐV, xã PM, huyện QO, Hà Nội, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ773322, số vào sổ cấp GCN CS-QO 00702 do Sở Tài nguyên và môi trường TP Hà Nội cấp ngày 30/6/2016, mang tên bà Lê Thị Phương Ch; Hợp đồng thế chấp số công chứng 000166/2016/HĐTC ngày 27/01/2016 tại Văn phòng công chứng AK đối với thửa đất số 38(1), tờ bản đồ số 16 diện tích 295m2 tại thôn ĐK, xã KL, huyện Gia Lâm, Hà Nội, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T581152, số vảo sổ cấp GCN 0535QSDĐ/1135 do UBND huyện Gia Lâm cấp ngày 15/11/2004, mang tên ông Nguyễn Văn D1 và bà Nguyễn Thị Hồng Ph.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng A đối với Công ty cổ phần xuất nhập khẩu L về việc Tranh chấp hợp đồng tín dụng số 3120-LAV-201500928 ký ngày 17/7/2015 giữa Ngân hàng A - Chi nhánh Gia Lâm với công ty cổ phần xuất nhập khẩu L.

3. Xác định Hợp đồng tín dụng số 3120-LAV-201500928 ký ngày 17/7/2015 giữa Ngân hàng A - Chi nhánh Gia Lâm với Công ty cổ phần xuất nhập khẩu L có hiệu lực pháp luật.

4. Tính đến ngày 29/12/2021, Công ty cổ phần xuất nhập khẩu L còn nợ Ngân hàng A – Chi nhánh Gia Lâm nợ gốc là 5.948.850.000 đồng, nợ lãi là 4.291.577.569 đồng (Trong đó nợ lãi trong hạn là 3.072.867.557 đồng, nợ lãi quá

hạn là 1.218.710.012 đồng), tổng nợ gốc lãi là 10.240.427.569 đồng (Mười tỷ, hai trăm bốn mươi triệu, bốn trăm hai mươi bảy nghìn, năm trăm sáu mươi chín đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, buộc Công ty cổ phần xuất nhập khẩu L phải thanh toán cho Ngân hàng A – chi nhánh Gia Lâm số tiền nợ là 10.240.427.569 đồng (Mười tỷ, hai trăm bốn mươi triệu, bốn trăm hai mươi bảy nghìn, năm trăm sáu mươi chín đồng), trong đó nợ gốc là 5.948.850.000 đồng, nợ lãi là 4.291.577.569 đồng (Trong đó nợ lãi trong hạn là 3.072.867.557 đồng, nợ lãi quá hạn là 1.218.710.012 đồng).

5. Kể từ ngày 30/12/2021, Công ty cổ phần xuất nhập khẩu L tiếp tục phải chịu lãi quá hạn theo mức lãi suất quy định tại Hợp đồng tín dụng số 3120-LAV-201500928, Giấy nhận nợ trên nợ gốc chưa thi hành cho đến khi thi hành xong nợ gốc.

6. Xác định 06 Hợp đồng thế chấp sau đây có hiệu lực pháp luật, gồm:

6.1. Hợp đồng thế chấp số công chứng 000997/2016/HĐTC lập tại Văn phòng công chứng AK, huyện Gia Lâm, TP Hà Nội ngày 02/6/2016. Tài sản thế chấp mang tên bà Lê Thị Phương Ch tại địa chỉ **AP, MĐ, Hà Tây (nay là Hà Nội)**, GCN QSDĐ số T112949, số vào sổ cấp GCN: 23116QSDĐ/1003QĐ-UB do UBND huyện MĐ cấp ngày 31/12/2002, thửa số 98b, tờ bản đồ số 8b, diện tích 1230m2 đất ở.

6.2. Hợp đồng thế chấp số công chứng 000996/2016/HĐTC lập tại Văn phòng công chứng AK, huyện Gia Lâm, TP Hà Nội ngày 02/06/2016. Tài sản thế chấp mang tên bà Lê Thị Phương Ch tại địa chỉ **AP, MĐ, Hà Tây (nay là Hà Nội)**, GCN QSDĐ số T610388, số vào sổ cấp GCN: 19033QSDĐ/317-QĐ-UB do UBND huyện MĐ cấp ngày 25/6/2002, thửa số 74, tờ bản đồ số 6b-01, diện tích 1065m2 đất ở.

6.3. Hợp đồng thế chấp số công chứng 1737/2015//HĐTC lập tại Văn phòng công chứng TrT, thị trấn ĐA, huyện ĐA, TP Hà Nội ngày 31/7/2015. Tài sản thế chấp mang tên bà Lê Thị Phương Ch tại địa chỉ thôn **PT, xã BP, huyện S, Hà Nội,** GCN QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 801469, số vào sổ cấp GCN: CH00273 do UBND huyện S cấp ngày 05/9/2012, thửa số 70a, tờ bản đồ số 06, diện tích 297m2 đất ở.

6.4. Hợp đồng thế chấp số công chứng 2830/2015/HĐTC lập tại VPCC TrT, huyện ĐA, TP Hà Nội ngày 17/12/2015. Tài sản thế chấp mang tên bà Lê Thị Phương Ch tại địa chỉ **TĐ, P, S, Hà Nội** GCN QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 753808, số vào sổ cấp GCN: CH01759 do UBND huyện S cấp ngày 13/11/2014, thửa số 178, tờ bản đồ số 04, diện tích 137m2 đất ở.

6.5. Hợp đồng thế chấp số công chứng 1500/2015/HĐTC lập tại VPCC TrT, huyện ĐA, TP Hà Nội ngày 02/7/2015. Tài sản thế chấp mang tên bà Đàm Thị Quyết tại địa chỉ xóm **TL, thôn XĐ, TM, S, Hà Nội** GCN QSDĐ số AC646411, số

vào sổ cấp GCN: H00150 do UBND huyện S cấp ngày 14/9/2005, thửa số 14, tờ bản đồ số: TL, diện tích 130,45m2 đất ở.

6.6. Hợp đồng thế chấp số công chứng 2288/2015/HĐTC lập tại VPCC TrT, huyện ĐA, TP Hà Nội ngày 13/10/2015. Tài sản thế chấp mang tên bà Lại Thị H9 tại địa chỉ **TL, ĐT, ML**, **Hà Nội** GCN QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 153688, số vào sổ cấp GCN: CH00557 do UBND huyện ML cấp ngày 11/10/2013, thửa số 182a, tờ bản đồ số 46, diện tích 192,2m2 đất ở.

7. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, Công ty cổ phần xuất nhập khẩu L không thi hành nợ gốc và lãi như trên thì Ngân hàng A có quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý 06 tài sản đảm bảo gồm:

7.1. Tài sản thế chấp mang tên bà Lê Thị Phương Ch tại địa chỉ **AP, MĐ, Hà Tây (nay là Hà Nội)**, GCN QSDĐ số T112949, số vào sổ cấp GCN: 23116QSDĐ/1003QĐ-UB do UBND huyện MĐ cấp ngày 31/12/2002, thửa số 98b, tờ bản đồ số 8b, diện tích 1230m2 đất ở theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 000997/2016/HĐTC lập tại Văn phòng công chứng AK, huyện Gia Lâm, TP Hà Nội ngày 02/6/2016.

Hợp đồng thế chấp này đảm bảo cho khoản nợ gốc của công ty L là 1.800.000.000 đồng và lãi, phí phát sinh. Lãi tạm tính đến ngày 29/12/2021 là 1.298.543.353 đồng (trong đó lãi trong hạn là 929.786.699 đồng, lãi quá hạn là 368.756.654 đồng). Tổng nợ gốc lãi đến ngày xét xử là 3.098.543.353 đồng.

7.2. Tài sản thế chấp mang tên bà Lê Thị Phương Ch tại địa chỉ thôn **AP, MĐ, Hà Tây (nay là Hà Nội)**, GCN QSDĐ số T610388, số vào sổ cấp GCN: 19033QSDĐ/317-QĐ-UB do UBND huyện MĐ cấp ngày 25/6/2002, thửa số 74, tờ bản đồ số 6b-01, diện tích 1065m2 đất ở theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 000996/2016/HĐTC lập tại Văn phòng công chứng AK, huyện Gia Lâm, TP Hà Nội ngày 02/06/2016.

Khi xử lý tài sản đảm bảo, buộc anh Trần Văn C1, chị Bạch Thị H10 phải thu dọn tài sản gồm 2 chuồng tạm quây lưới và gà để trả mặt bằng cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Hợp đồng thế chấp này đảm bảo cho khoản nợ gốc của công ty L là 2.350.000.000 đồng và lãi, phí phát sinh. Lãi tạm tính đến ngày 29/12/2021 là 1.695.320.489 đồng (Trong đó lãi trong hạn là 1.213.888.190 đồng, lãi quá hạn là 481.432.299 đồng). Tổng nợ gốc và lãi đến ngày xét xử là: 4.045.320.489 đồng.

7.3. Tài sản thế chấp mang tên bà Lê Thị Phương Ch tại địa chỉ thôn **PT, xã BP, huyện S,** Hà Nội, GCN QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 801469, số vào sổ cấp GCN: CH00273 do UBND huyện S cấp ngày 05/9/2012, thửa số 70a, tờ bản đồ số 06, diện tích 297m2 đất ở theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 1737/2015//HĐTC lập tại Văn phòng công chứng TrT, thị trấn ĐA, huyện ĐA, TP Hà Nội ngày 31/7/2015.

Khi xử lý tài sản đảm bảo, dành quyền ưu tiên cho gia đình ông Trần Văn Th được mua quyền sử dụng đất. Nếu gia đình ông Trần Văn Th không mua, thì phải thanh toán cho gia đình ông Trần Văn Th giá trị tài sản công trình trên đất gồm: 01 nhà cấp 4 mái lợp Proximang diện tích 54m2, mái lợp tôn khung sắt che toàn bộ sân, 01 nhà cột bê tông sàn gỗ 2 tần, tầng 1 không xây tường, mái tầng 2 lợp proximang, tầng 2 xây tường bê tông, 01 cổng gỗ và tường bao quanh nhà và buộc ông Trần Văn Th, bà Nguyễn Thị L1, bà Trần Thị H2 phải bàn giao nhà, đất trên cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật.

Hợp đồng thế chấp này đảm bảo cho khoản nợ gốc của công ty L là 1.113.750.000 đồng và lãi, phí phát sinh. Lãi tạm tính đến ngày 29/12/2021 là 803.473.700 đồng (Trong đó lãi trong hạn là 575.305.520 đồng, lãi quá hạn là 228.168.180 đồng). Tổng nợ gốc lãi đến ngày xét xử là 1.917.223.700 đồng.

7.4. Tài sản thế chấp mang tên bà Lê Thị Phương Ch tại địa chỉ **TĐ, P, S, Hà Nội** GCN QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 753808, số vào sổ cấp GCN: CH01759 do UBND huyện S cấp ngày 13/11/2014, thửa số 178, tờ bản đồ số 04, diện tích 137m2 đất ở theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 2830/2015/HĐTC lập tại VPCC TrT, huyện ĐA, TP Hà Nội ngày 17/12/2015.

Khi xử lý tài sản đảm bảo, dành quyền ưu tiên cho gia đình ông Nguyễn Văn Kh được mua quyền sử dụng đất. Nếu gia đình ông Nguyễn Văn Kh không mua thì phải thanh toán cho gia đình ông Nguyễn Văn Kh giá trị tài sản công trình trên đất gồm: 01 nhà cấp 4 mái proximang khoảng 40m2, 01 nhà vệ sinh, bể nước, sân có mái tôn khủng sắt khoảng 15m2, 01 cổng sắt và tường bao quanh đất và buộc ông Nguyễn Văn Khoản, bà Nguyễn Thị H2, chị Nguyễn Thị H3, anh Nguyễn Văn H4, cháu Đinh Minh Kh1 phải bàn giao nhà đất trên cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật.

Hợp đồng thế chấp này đảm bảo cho khoản nợ gốc của công ty L là 924.750.000 đồng và lãi, phí phát sinh. Lãi tạm tính đến ngày 29/12/2021 là 667.126.648 đồng (Trong đó lãi trong hạn là 477.677.916 đồng, lãi quá hạn là 189.448.731 đồng). Tổng nợ gốc và lãi đến ngày xét xử là 1.591.876.648 đồng.

7.5. Tài sản thế chấp mang tên bà Đàm Thị Q tại địa chỉ xóm **TL, thôn XĐ, TM, S, Hà Nội** GCN QSDĐ số AC646411, số vào sổ cấp GCN: H00150 do UBND huyện S cấp ngày 14/9/2005, thửa số 14, tờ bản đồ số: TL, diện tích 130,45m2 đất ở theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 1500/2015/HĐTC lập tại VPCC TrT, huyện ĐA, TP Hà Nội ngày 02/7/2015.

Khi xử lý tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất mang tên bà Đàm Thị Q, thì xử lý cả tài sản trên đất gồm 01 nhà bê tông 1 tầng mái lợp tôn và phần mái lợp tôn khung sắt trước nhà bê tông. Buộc bà Đàm Thị Q, anh Lưu Thanh Tr, chị Nguyễn

Thị H5, cháu Lưu Quang K phải bàn giao nhà, đất trên cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật

Hợp đồng thế chấp này đảm bảo cho khoản nợ gốc của công ty L là 489.187.500 đồng và lãi, phí phát sinh. Gốc đã thi hành xong, tính đến ngày 29/12/2021, lãi còn nợ là 344.362.225 đồng.

7.6. Tài sản thế chấp mang tên bà Lại Thị H9 tại địa chỉ **TL, ĐT, ML**, Hà Nội GCN QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 153688, số vào sổ cấp GCN: CH00557 do UBND huyện ML cấp ngày 11/10/2013, thửa số 182a, tờ bản đồ số 46, diện tích 192,2m2 đất ở theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 2288/2015/HĐTC lập tại VPCC TrT, huyện ĐA, TP Hà Nội ngày 13/10/2015.

Khi xử lý tài sản đảm bảo, dành quyền ưu tiên cho gia đình ông Bùi Văn T1, gia đình anh Bùi Văn B1 mua quyền sử dụng đất. Nếu gia đình ông Bùi Văn T1, gia đình ông Bùi Văn B1 không mua, thì phải thanh toán giá trị tài sản công trình trên đất cho gia đình anh Bùi Văn B1 gồm: 01 nhà cấp 4 mái lợp ngói diện tích khoảng 70m2, 01 nhà cấp 4 mái lợp ngói sử dụng làm bếp diện tích khoảng 20m2, 01 cổng sắt và tường bao quanh và phải thanh toán giá trị tài sản công trình trên đất cho gia đình ông Bùi Văn T1 gồm: 01 phần công trình nhà 02 tầng, trụ cổng, cánh cổng hiện có trên phần đất bà H9 đang thế chấp và buộc ông Bùi Văn T1, anh Bùi Văn B1, chị Phạm Thị H7, cháu Bùi Phạm Bá D2, cháu Bùi Phạm Ánh H8 phải bàn giao nhà, đất trên cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết theo quy định pháp luật. Bức tường giữa nhà ông T1 và anh B1 là tài sản của bà H9 ông Đ xử lý cùng quyền sử dụng đất khi xử lý tài sản đảm bảo để thu hồi nợ của Công ty L.

Hợp đồng thế chấp này đảm bảo cho khoản nợ gốc của công ty L là 2.690.800.000 đồng và lãi, phí phát sinh. Lãi tạm tính đến ngày xét xử 29/12/2021 là 1.941.178.030 đồng (Trong đó lãi trong hạn là 1.389.927.804,91 đồng, lãi quá hạn là 551.250.225 đồng). Tổng gốc và lãi đến ngày xét xử là 4.631.978.030 đồng.

Để thu hồi nợ gốc và lãi đã tính đến ngày xét xử, lãi tiếp tục phát sinh trên nợ gốc kể từ ngày 30/12/2021 đến khi thi hành xong nợ gốc, phí phát sinh theo quy định của pháp luật tương ứng với từng tài sản đảm bảo.

8. Về án phí:

8.1. Công ty cổ phần xuất nhập khẩu L phải chịu 118.240.000 đồng (Một trăm mười tám triệu, hai trăm bốn mươi nghìn đồng) án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

8.2. Hoàn trả Ngân hàng A – Chi nhánh Gia Lâm 68.964.000 đồng (Sáu mươi tám triệu, chín trăm sáu mươi tư nghìn đồng) tạm ứng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm theo Biên lai số AA/2010/0005702 ngày 11/12/2020 tại Chi cục THADS huyện Gia Lâm.

9. Về quyền kháng cáo: Báo cho Ngân hàng A, ông Trần Văn Th, ông Nguyễn Văn Kh, anh Bùi Văn B1, anh Đỗ Văn D3 có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Báo cho Công ty cổ phần xuất nhập khẩu L, bà Lê Thị Phương Ch, bà Lê Thị G, anh Nguyễn Văn D1, chị Nguyễn Thị Hồng Ph, cháu H cháu H1 do anh D1 chị Ph là người đại diện, chị Nguyễn Thị H2, chị Nguyễn Thị H3, anh Nguyễn Văn H4, cháu Kh1 do chị H3 đại diện, bà Đàm Thị Q, anh Lưu Thanh Tr, chị Nguyễn Thị H5, cháu K do anh Tr chị H5 đại diện, bà Nguyễn Thị L1 bà Nguyễn Thị H2, chị Phạm Thị H7, cháu D2 cháu H8 do anh B1 chị H7 đại diện, bà Lại Thị H9, ông Nguyễn Duy Đ, ông Bùi Văn T1, anh Trần Văn C1, chị Bạch Thị H10 vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được tống đạt bản án.

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

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND TP Hà Nội;
- VKSND h. Gia Lâm;
- Chi cục THADS h. Gia Lâm;
- TANDTP Hà Nội;
- Cổng thông tin điện tử của TANDTC;
- Lưu hồ sơ, văn phòng.

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

Vũ Thiên Hương