

Bản án số: 14/2017/KDTM-ST
Ngày 20/7/2017
V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐÔNG ANH - THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

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

Các Hội thẩm nhân dân:

1/ Bà Nguyễn Thị Giang.

2/ Ông Dương Xuân Thìn.

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa:

Bà Nguyễn Thị Hương - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân huyện Đông Anh.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Đông Anh tham gia phiên tòa:

Bà Đỗ Lê Thanh - Kiểm sát viên.

Ngày 20/7/2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đông Anh, TP. Hà Nội xét xử sơ thẩm vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số: 14/KDTM ngày 01/3/2017 về việc **“Tranh chấp hợp đồng tín dụng”** theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 11/2017/QĐXX-KDTM ngày 13/6/2017, Quyết định hoãn phiên tòa số 22/2017/QĐST-KDTM ngày 29/6/2017 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Công ty TNHH Một thành viên Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh T.

Địa chỉ trụ sở chính: Số 2, đường L, quận B, TP. Hà Nội

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trịnh Ngọc K - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng thành viên.

Ông Trịnh Ngọc K ủy quyền cho ông Đỗ Đình V - Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam (Agribank) - Chi nhánh T (Theo Quyết định ủy quyền số 510/QĐ-HĐTV-PC ký ngày 19/6/2014 của Chủ tịch Hội đồng thành viên Công ty TNHH Một thành viên Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam).

Địa chỉ trụ sở Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam (Agribank) - Chi nhánh T: Lô 03-3A và 04-3A, cụm khu công nghiệp H, phường H, quận H, TP. Hà Nội.

Ông Đỗ Đình V ủy quyền cho ông Nguyễn Thành Đ1 - Chức vụ: Trưởng Phòng Kiểm tra, kiểm soát nội bộ - Agribank Chi nhánh T (Theo Giấy ủy quyền số 1074/GUQ-NHNoTTr ký ngày 16/12/2016 của Giám đốc Agribank Chi nhánh T).

Bí đơn: Công ty cổ phần thương mại S

Địa chỉ trụ sở chính: Thôn Hà Ph, xã L, huyện Đông Anh, TP. Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Phạm Thị Bích L1 - Giám đốc Công ty.

Bà Phạm Thị Bích L1 ủy quyền cho bà Hoàng Thị N (Theo văn bản ủy quyền ngày 14/3/2017 của Giám đốc Công ty).

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Đình Văn B, sinh năm 1964.
2. Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1963 (vợ ông B).
3. Anh Đình Văn T1, sinh năm 1985 (con ông B, bà H1).
4. Anh Đình Văn T2, sinh năm 1988 (con ông B, bà H1).
5. Chị Nguyễn Thị Nh, sinh năm 1984 (vợ anh T1).
6. Chị Nguyễn Thị T4, sinh năm 1988 (vợ anh T2).
7. Cháu Đình Đức Th, sinh năm 2007 (con anh T1, chị Nh).
8. Cháu Đình Văn T3, sinh năm 2012 (con anh T1, chị Nh).

Người đại diện theo pháp luật của cháu Đình Đức Th, cháu Đình Văn T3 là anh Đình Văn T1, sinh năm 1985 và chị Nguyễn Thị Nh, sinh năm 1984 - Là bố mẹ các cháu.

9. Cháu Đình Văn T5, sinh năm 2009 (con anh T2, chị T4).
10. Cháu Đình Thị Trâm A, sinh năm 2016 (con anh T2, chị T4).

Người đại diện theo pháp luật của cháu Đình Văn T5, cháu Đình Thị Trâm A là anh Đình Văn T2, sinh năm 1988 và chị Nguyễn Thị T4, sinh năm 1988 - Là bố mẹ các cháu.

Cùng địa chỉ: Thôn Đ, xã T, huyện Đông Anh, TP. Hà Nội.

11. Ông Nguyễn Văn Q, sinh năm 1955.
12. Bà Đào Thị H2, sinh năm 1957 (vợ ông Q).
13. Chị Nguyễn Thị H3, sinh năm 1989 (con ông Q, bà H2).
14. Chị Nguyễn Thị Thu H4, sinh năm 1993 (con ông Q, bà H2).

Cùng địa chỉ: Thôn K, xã X, huyện Đông Anh, TP. Hà Nội.

15. Chị Nguyễn Thị H5, sinh năm 1987 (con ông Q, bà H2).
16. Anh Hoàng Minh L2, sinh năm 1977 (chồng chị H4).

Cùng địa chỉ: Thôn Nh, xã C, huyện Đông Anh, TP. Hà Nội.

17. Chị Nguyễn Thị H6, sinh năm 1983 (con ông Q, bà H2).

Địa chỉ: Khối 1, xã P, huyện Sóc Sơn, TP. Hà Nội.

18. Ông Trịnh Văn Q, sinh năm 1975.

19. Bà Dương Thị Thu H7, sinh năm 1973 (vợ ông Q).

20. Chị Trịnh Thị H8, sinh năm 1996 (con ông Q, bà H7).

21. Chị Trịnh Thị Vân A2, sinh năm 2001 (con ông Q, bà H7).

22. Anh Trịnh Đức Q2, sinh năm 2008 (con ông Q, bà H7).

Người đại diện theo pháp luật của chị Trịnh Thị Vân A2, anh Trịnh Đức Q2 là: Ông Trịnh Văn Q, sinh năm 1975 và bà Dương Thị Thu H7, sinh năm 1973 - Là bố mẹ các anh chị.

23. Bà Hoàng Thị N, sinh năm 1979.

24. Ông Trịnh Xuân Đ, sinh năm 1976 (chồng bà N).

25. Chị Dương Thị Mai H8, sinh năm 1977.

Cùng địa chỉ: Thôn H, xã L, huyện Đông Anh, TP. Hà Nội.

Có mặt: Ông Nguyễn Thành Đ1, bà Hoàng Thị N, bà Dương Thị Thu H7, anh Hoàng Minh L2, chị Trịnh Thị H8.

Vắng mặt: Bà Phạm Thị Bích L1, ông Đinh Văn B, bà Nguyễn Thị H1, anh Đinh Văn T1, anh Đinh Văn T2, chị Nguyễn Thị Nh, chị Nguyễn Thị T4, ông Nguyễn Văn Q, bà Đào Thị H2, chị Nguyễn Thị H3, chị Nguyễn Thị Thu H4, chị Nguyễn Thị H5, chị Nguyễn Thị H6, anh Trịnh Văn Q, ông Trịnh Xuân Đ, chị Dương Thị Mai H8.

NỘI DUNG VỤ ÁN

**** Nguyên đơn là Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh T ghi trong đơn khởi kiện ngày 20/12/2016, bản tự khai và lời khai tại phiên tòa của ông Nguyễn Thành Đ1, người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng trình bày:***

Công ty cổ phần thương mại S đã vay vốn của Agribank Chi nhánh T để kinh doanh vật liệu xây dựng 05 Hợp đồng tín dụng (HĐTD), đã tất toán được 02 Hợp đồng còn 03 Hợp đồng ngắn hạn chưa thanh toán gốc, lãi gồm:

HĐTD số: 1508-LAV-201400352/HĐTD ký ngày 03/9/2014 có thời hạn vay 05 tháng, kể từ ngày 03/9/2014 đến ngày 03/02/2015.

HĐTD số: 1508-LAV-201400431/ HĐTD ký ngày 07/11/2014 có thời hạn vay 05 tháng, kể từ ngày 07/11/2014 đến ngày 07/4/2015.

HĐTD số: 1508-LAV-201400454/HĐTD ký ngày 24/11/2014 có thời hạn vay 05 tháng, kể từ ngày 24/11/2014 đến ngày 24/4/2015.

Tính đến hết ngày 19/12/2016, Công ty cổ phần thương mại S còn nợ Agribank Chi nhánh T tổng số tiền là: 5.141.576.113 đồng (Bằng chữ: Năm tỷ một trăm bốn mươi một triệu, năm trăm bảy mươi sáu ngàn một trăm mười ba đồng), trong đó: Nợ

gốc là: 4.090.000.000 đồng (bằng chữ: Bốn tỷ không trăm chín mươi triệu đồng); nợ lãi trong hạn là: 717.518.891 đồng (Bằng chữ: Bảy trăm mười bảy triệu năm trăm mười tám ngàn tám trăm chín mươi một đồng); nợ lãi quá hạn là: 334.057.222 đồng (Bằng chữ: Ba trăm ba mươi bốn triệu không trăm năm mươi bảy ngàn hai trăm hai mươi hai đồng);

Số nợ thể hiện trên 03 Hợp đồng tín dụng sau (tính đến hết ngày 19/12/2016):

Đơn vị tính: Đồng

TT	Số HĐTD	Ký ngày, tháng, năm	Nợ gốc	Nợ lãi trong hạn	Nợ lãi quá hạn	Tổng cộng
1	1508-LAV-201400352	03/09/2014	1.500.000.000	318.083.334	157.208.333	1.975.291.667
2	1508-LAV-201400431	07/11/2014	1.300.000.000	200.488.890	89.988.889	1.590.477.779
3	1508-LAV-201400454	24/11/2014	1.290.000.000	198.946.667	86.860.000	1.575.806.667
Tổng cộng			4.090.000.000	717.518.891	334.057.222	5.141.576.113

Cùng thời gian trên, ba bên gồm: Agribank Chi nhánh T, Công ty cổ phần thương mại S và những người liên quan đã ký các Hợp đồng thế chấp bất động sản để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của người khác, cụ thể sau:

Ngày 26/4/2014, ba bên gồm: Agribank Chi nhánh T, Công ty cổ phần thương mại S và ông Đinh Văn B đã ký Hợp đồng thế chấp bất động sản để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của người khác tại Văn phòng Công chứng H, tại địa chỉ: Số 36, ngõ 61, phố L, phường V, quận H, TP. Hà Nội; Số Công chứng: 0530.2014/CCHBT-HĐTC, Quyền số: 01 TP/CC-SCC/HĐGD. Theo đó bị đơn đã tự nguyện dùng tài sản của mình là quyền sử dụng đất nêu tại Điều 1 Hợp đồng thế chấp này để bảo đảm cho việc thực hiện toàn bộ nghĩa vụ trả nợ nêu tại Điều 2 Hợp đồng thế chấp này của Công ty cổ phần thương mại S.

Ngày 27/6/2014, ba bên gồm: Agribank Chi nhánh T, Công ty cổ phần thương mại S và vợ chồng ông Trịnh Xuân Đ, bà Hoàng Thị N đã ký Hợp đồng thế chấp bất động sản để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của người khác tại Văn phòng Công chứng H, tại địa chỉ: Số 36, ngõ 61, phố L, phường V, quận H, TP. Hà Nội; Số công chứng: 0626.2014/CCHBT-HĐTC, Quyền số: 01 TP/CC-SCC/HĐGD. Theo đó bị đơn đã tự nguyện dùng tài sản của mình là quyền sử dụng đất nêu tại Điều 1 Hợp đồng thế chấp này để bảo đảm cho việc thực hiện toàn bộ nghĩa vụ trả nợ nêu tại Điều 2 Hợp đồng thế chấp này của Công ty cổ phần thương mại S.

Ngày 04/11/2014, ba bên gồm: Agribank Chi nhánh T, Công ty cổ phần thương mại S và vợ chồng ông Trịnh Xuân Đ với Bà Hoàng Thị N đã ký Hợp đồng thế chấp bất động sản để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của người khác tại Văn phòng Công chứng H, tại địa chỉ: Số 36, ngõ 61, phố L, phường V, quận H, TP. Hà Nội; Số công chứng: 0975.2014/CCHBT-HĐTC, Quyền số: 01 TP/CC-SCC/HĐGD. Theo đó bị đơn đã tự nguyện dùng tài sản của mình là quyền sử dụng đất nêu tại Điều 1 Hợp

đồng thể chấp này để bảo đảm cho việc thực hiện toàn bộ nghĩa vụ trả nợ nêu tại Điều 2 Hợp đồng thể chấp này của Công ty cổ phần thương mại S.

Quá trình thực hiện hợp đồng:

Công ty cổ phần thương mại S đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ toàn bộ dư nợ của 03 Hợp đồng tín dụng trên đã bị chuyển sang nợ quá hạn kể từ ngày 25/02/2015. Mặc dù Agribank Chi nhánh T đã rất nhiều lần làm việc, đôn đốc, tạo điều kiện để cho Công ty thực hiện nghĩa vụ trả nợ; Tuy nhiên Công ty cổ phần thương mại S chây ỳ cố ý không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ gốc và nợ lãi cho Agribank Chi nhánh T theo 03 Hợp đồng tín dụng ngắn hạn nêu trên với Tổng số tiền (gốc + lãi) tính đến ngày 19/12/2016 là:

- Nợ gốc: 4.090.000.000 đồng
- Nợ lãi: 1.051.576.113 đồng
- Tổng cộng: 5.141.576.113 đồng

(Bằng chữ: Năm tỷ một trăm bốn mươi một triệu, năm trăm bảy mươi sáu ngàn một trăm mười ba đồng).

**** Yêu cầu của người khởi kiện:***

Yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Đông Anh buộc Công ty cổ phần thương mại S thực hiện toàn bộ nghĩa vụ, bao gồm: Nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi (lãi phát sinh cho đến khi trả hết nợ), các khoản phí, tiền bồi thường thiệt hại, chi phí xử lý tài sản thế chấp (chi phí thu giữ, trông giữ, chi phí bán đấu giá, tiền phí thi hành án,...) và tất cả các nghĩa vụ liên quan khác của Công ty cổ phần thương mại S đối với Agribank Chi nhánh T phát sinh từ tất cả các hợp đồng tín dụng được ký kết giữa hai bên cho đến khi thực hiện xong tất cả các nghĩa vụ phát sinh đó.

Trường hợp Công ty cổ phần thương mại S không trả nợ thì Tòa án buộc những người có nghĩa vụ liên quan (Người có tài sản bảo đảm cho các khoản vay) phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi cho Agribank Chi nhánh T thay Công ty cổ phần thương mại S;

Yêu cầu Tòa tuyên trong bản án: Agribank Chi nhánh T có toàn quyền tự xử lý 03 (ba) tài sản đảm bảo hoặc đề nghị Cơ quan Thi hành án kê biên phát mại 03 (ba) tài sản bảo đảm cho các khoản vay để thu hồi nợ, cụ thể là:

Toàn bộ quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất tại thửa đất số 118 - Tờ bản đồ số 04; Địa chỉ thửa đất: Thôn Đ, xã T, huyện Đông Anh, TP. Hà Nội. Diện tích: 325m² (bằng chữ: Ba trăm hai mươi lăm mét vuông). Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng: 325,0m². Sử dụng chung: 0m². Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn. Thời hạn sử dụng: Lâu dài. Nguồn gốc sử dụng: Nhận tặng cho quyền sử dụng đất theo hợp đồng số 2698.2013/HĐTC do Văn phòng Công chứng T1 chứng thực ngày 14/11/2013. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR 519553; Số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH.00126.2013; Quyết định số: 4295.QĐ.UBND.2013 do UBND huyện Đông Anh, TP. Hà Nội cấp ngày 02/12/2013 cho ông Đinh Văn B.

Đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất với Agribank Chi nhánh T theo Hợp đồng Số: 0530.2014/CCHBT-HĐTC. Quyền số: 01 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng H chứng nhận ngày 26/4/2014.

Toàn bộ quyền sở hữu nhà ở tại thửa đất số 27 - Tờ bản đồ số 05; Địa chỉ thửa đất: Thôn K, xã X, huyện Đông Anh, TP. Hà Nội. Diện tích: 260m² (Bằng chữ: Hai trăm sáu mươi mét vuông). Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng: 260m², sử dụng chung: 0m². Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn. Thời hạn sử dụng: Lâu dài. Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng số 3382/2013/HĐCN do Văn phòng Công chứng T chứng thực ngày 29/11/2013. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR 517933; Sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH00203.2013; Quyết định số: 4603.QĐUBND.2013 do UBND huyện Đông Anh cấp ngày 24/12/2013 cho ông Tô Văn L3, đăng ký sang tên cho bà Hoàng Thị N ngày 02/6/2014 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Đông Anh, TP. Hà Nội theo hợp đồng số 881/2014/HĐCN do Văn phòng Công chứng H chứng nhận ngày 19/5/2014.

Đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất với Agribank Chi nhánh T theo Hợp đồng Số: 0626.2014/CCHBT-HĐTC, Quyền số: 01 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng H chứng nhận ngày 27/6/2014.

Toàn bộ quyền sở hữu nhà ở tại thửa đất số 19 - Tờ bản đồ số 02. Địa chỉ thửa đất: Thôn H, xã L, huyện Đông Anh, TP. Hà Nội. Diện tích: 209,0m² (Bằng chữ: Hai trăm linh chín phẩy không mét vuông). Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng: 209m². Sử dụng chung: 0m². Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn. Thời hạn sử dụng: Lâu dài. Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng số 1298/2014/HĐCN do Văn phòng Công chứng H chứng thực ngày 10/7/2014. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 442847; Sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: 2434.QĐ-UBND.2013/ CH.00040.2013 do UBND huyện Đông Anh cấp ngày 12/8/2013 cho ông Trịnh Văn Q và bà Dương Thị Thu H7, đăng ký sang tên cho bà Hoàng Thị N ngày 30/7/2014 theo Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất số 1298/2014/HĐCN do Văn phòng Công chứng H chứng nhận ngày 10/7/2014.

Đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất với Agribank Chi nhánh T theo Hợp đồng Số 0975.2014/CCHBT-HĐTC, Quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng H chứng nhận ngày 04/11/2014.

** Bị đơn bà Phạm Thị Bích L là người đại diện theo pháp luật của Công ty cổ phần thương mại S trình bày tại bản tự khai:*

Nhất trí với ý kiến của người đại diện theo pháp luật của Ngân hàng trình bày nhưng bà chỉ ký vào các thủ tục để vay và nhận tiền đối với Ngân hàng, còn số tiền bà vay được bà Hoàng Thị N là em chồng bà sử dụng để kinh doanh. Bà N là người sử dụng tiền thì bà N có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng. Trong 3 khối tài sản thế chấp thì có 02 khối tài sản mang tên vợ chồng bà N. Vì vậy, bà N sẽ là người trực tiếp làm việc với các bên từ ngày 06/3/2017.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Hoàng Thị N trình bày:*

Năm 2014, do có nhu cầu cần vốn làm ăn nên bà đã nhờ chị dâu bà là bà Phạm Thị Bích L1 - Giám đốc Công ty cổ phần thương mại S vay tiền tại Ngân hàng nông nghiệp - Chi nhánh T. Tổng số tiền bà vay là 4.090.000.000 đồng. Tài sản thế chấp gồm 02 tài sản mang tên vợ chồng bà và 01 tài sản mang tên ông Đinh Văn B. Ông B nhờ bà vay giúp 800.000.000 đồng. Từ khi nhận được tiền đến nay, ông B không trả bà nên bà không trả được cho ngân hàng. Do điều kiện làm ăn khó khăn nên Công ty cổ phần thương mại S phát sinh nợ quá hạn đã gần 02 năm. Bà đề nghị Tòa án cho Công ty thêm một thời gian để trả nợ Ngân hàng. Đến hết năm 2017, bà sẽ ổn định kinh doanh và có phương án chính xác trả nợ vào đầu năm 2018.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Trịnh Xuân Đ trình bày tại bản tự khai:*

Nhất trí với lời khai của bà Hoàng Thị N.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Đinh Văn B trình bày tại bản tự khai:*

Ông có quan hệ họ hàng với người tên là Hương, địa chỉ: Thôn H, xã L, huyện Đông Anh. Ông không biết họ tên, năm sinh của bà Hương. Bà Hương có mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông để thế chấp Ngân hàng. Ông có cầm 200.000.000 đồng của bà Hương. Trước đây Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông bị cầm vào Ngân hàng Liên doanh Việt - Nga nên ông có vay bà Hương 200.000.000 đồng để rút giấy chứng nhận ra. Sau đó ông mới cho bà Hương mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc mượn Giấy chứng nhận không viết thành văn bản. Ông không biết gì về Công ty cổ phần thương mại S. Trong hợp đồng thế chấp ông có ký nhưng không rõ nội dung gì, chỉ ký vì bà Hương giục ông ký, vợ ông đã bỏ đi không sinh sống ở địa phương, ông không biết vợ ông ở đâu. Trên đất thế chấp hiện nay có 02 con ông là Đinh Văn T1 và Đinh Văn T2 cùng vợ và các cháu đang sinh sống. Ông không yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp mà ông đã ký tại phòng công chứng.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh Đinh Văn T1 trình bày tại bản tự khai:*

Bố anh là Đinh Văn B, mẹ là Nguyễn Thị H1, mẹ anh bỏ nhà đi từ ngày 16/12/2016 âm lịch, anh không biết mẹ anh bỏ đi đâu. Bố anh thế chấp tài sản để công ty cổ phần thương mại S vay tiền anh không biết và anh không thấy bố đem tiền về nhà. Đề nghị Tòa án bảo vệ quyền lợi cho gia đình anh.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn Q trình bày tại bản tự khai:*

Gia đình ông có thửa đất số 27, tờ bản đồ số 5, Thôn K, xã X, huyện Đông Anh. Thửa đất đã được cấp Giấy CNQSD đất mang tên hộ gia đình ông. Năm 2013, ông có cho con gái là Nguyễn Thị H4 lấy chồng là anh L ở Cổ Loa thế chấp để đầu tư nuôi cá. Ông không biết gì về Công ty cổ phần thương mại S, không biết gì về ông Tô Văn L3 và bà Hoàng Thị N. Ông không yêu cầu hủy Hợp đồng mua bán đất giữa gia đình ông với ông Tô Văn L3. Ông không yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp với Ngân hàng.

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Đào Thị H2 (vợ ông Q) trình bày:*

Gia đình bà có chuyển nhượng đất cho ông Tô Văn L3 vì con gái là Nguyễn Thị H4 có đèo vợ chồng bà và các con lên Phòng Công chứng để ký vào văn bản gì bà không biết, bà chỉ biết con gái H4 và con rể L (bà không nhớ họ và năm sinh) làm kinh tế. Mọi vấn đề chuyển nhượng, thế chấp là do anh L, chị H4 sắp xếp. Bà không yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng cũng như Hợp đồng thế chấp tại Ngân hàng.

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Trịnh Văn Q, bà Dương Thị Thu H7 (vợ ông Q) trình bày:*

Ngày 10/7/2014, vợ chồng ông bà có ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà Trịnh Thị Nhung với lý do: Bà N là họ hàng với cả ông và bà. Bà N cần vốn để kinh doanh nên có mượn Giấy CNQSD đất của ông bà nhưng ông bà ký giấy chuyển nhượng để bà N làm thủ tục vay tiền Ngân hàng thuận tiện hơn. Khi viết giấy chuyển nhượng, gia đình ông bà không nhận tiền và bàn giao tài sản với bà N, thực tế ông bà vẫn đang ở trên đất. Ông bà không yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng, Hợp đồng thế chấp vì ông bà ký các hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện, đề nghị Tòa án cho bà N trả nợ dần.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là chị Trịnh Thị H8 trình bày:

Chị nhất trí với ý kiến của ông Trịnh Văn Q, bà Dương Thị Thu H7 là bố mẹ chị đã trình bày.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là chị Dương Thị Mai H8 trình bày tại bản tự khai:

Chị và ông Đinh Văn B là anh em bạn bè. Ông B có một tài sản ở Thôn Đ, xã T muốn vay tiền nên nhờ chị vay vốn. Ngày 26/4/2014 chị có đưa hồ sơ là tài sản của ông Đinh Văn B để đảm bảo cho Công ty cổ phần thương mại S vay vốn tại Ngân hàng. Khi ký Hợp đồng thế chấp thì gia đình ông B có một mình ông B đến Văn phòng Công chứng ký. Sau khi Công ty cổ phần thương mại S nhận được tiền thì chị Nhung là em gái chồng chị có đưa cho chị 700.000.000 đồng. Chị đưa ông B bao nhiêu tiền đến nay chị chưa nhớ rõ vì chưa tìm thấy giấy nhận tiền của chị Nhung và giấy giao tiền cho ông B. Chị ước tính số tiền đưa ông B khoảng 250.000.000 đồng. Trách nhiệm giao tiền cho ông B là của Công ty cổ phần thương mại S, nhưng chị là người chơi với ông B nên chị Nhung nhờ chị giao cho ông B. Quan điểm của chị như sau: Chị không liên quan đến số tiền ông B nhận của Công ty cổ phần thương mại S vì chị Nhung nhờ chị giao cho ông B, hơn nữa ông B cũng cần vốn làm ăn nên nhờ chị vay hộ. Việc giao nhận tiền giữa chị với chị Nhung, giữa chị với ông B chị không yêu cầu Tòa án giải quyết, sau này không giải quyết được sẽ nhờ Tòa án giải quyết sau. Việc ông B ký thế chấp cho Công ty cổ phần thương mại S thì ông B có trách nhiệm với Công ty cổ phần thương mại S.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị H1 (vợ ông B), anh Đinh Văn T2 (con ông B), chị Nguyễn Thị Nh, chị Nguyễn Thị T4 (con dâu ông B), chị Nguyễn Thị H3, Chị Nguyễn Thị H5, Chị Nguyễn Thị Thu H4, chị Nguyễn Thị H6 (con gái ông Q, bà H2) đều không chấp hành Giấy triệu tập của Tòa án nên Tòa án không lấy được lời khai.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Đông Anh tham gia phiên tòa sau khi nhận xét, đánh giá quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và sự chấp hành pháp luật của các đương sự đã xác định:

- Thẩm phán và Hội đồng xét xử chấp hành nghiêm túc quy định về pháp luật tố tụng trong quá trình tiến hành tố tụng, giải quyết vụ án.

- Đối với đương sự: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn, bị đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định pháp luật.

- Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan gồm: Ông Đinh Văn B, bà Nguyễn Thị H1, anh Đinh Văn T1, anh Đinh Văn T2, chị Nguyễn Thị Nh, chị Nguyễn Thị T4, ông Nguyễn Văn Q, bà Đào Thị H2, chị Nguyễn Thị H3, Chị Nguyễn Thị H5, Chị Nguyễn Thị Thu H4, chị Nguyễn Thị H6 không nhận các văn bản tố tụng do Tòa án tổng đạt, không tham gia hòa giải, không tham gia phiên họp công khai tài liệu chứng cứ vi phạm Điều 70, Điều 73 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Về đường lối vụ án:

Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng: Các Điều 342, 343, 344, 351, 355, 471, khoản 3 Điều 473, khoản 5 Điều 474, các Điều 476, 716, 721 Bộ luật Dân sự năm 2005, Luật các tổ chức tín dụng năm 2010.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh T đối với Công ty cổ phần thương mại S về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng.

XÉT THẤY

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

Về phần thủ tục:

Người đại diện theo pháp luật của bị đơn là Công ty cổ phần thương mại S, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh Đinh Văn T1, ông Trịnh Văn Q, chị Dương Thị Mai H8 có đơn xin vắng mặt, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan còn lại vắng mặt tại phiên tòa ngày 29/6/2017 không có lý do.

Tại phiên tòa hôm nay, ông Đinh Văn B, bà Nguyễn Thị H1, anh Đinh Văn T2, anh Đinh Văn T1, chị Nguyễn Thị Nh, chị Nguyễn Thị T4 là những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án đã được tổng đạt hợp lệ nhưng đều vắng mặt không có lý do. Ông Nguyễn Văn Q, bà Đào Thị H2, chị Nguyễn Thị H3, Chị Nguyễn Thị Thu H4, Chị Nguyễn Thị H5, chị Nguyễn Thị H6 vắng mặt nhưng đã có văn bản ủy quyền cho Anh Hoàng Minh L2. Căn cứ vào Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự và giành quyền kháng cáo cho họ theo quy định của pháp luật.

Về nội dung vụ án:

A- HỒ SƠ CẤP TÍN DỤNG:

1. Hợp đồng tín dụng số: 1508-LAV-201400352/HĐTD ký ngày 03/9/2014:

Thời hạn vay 05 tháng, kể từ ngày 03/9/2014 đến ngày 03/02/2015.

Số tiền vay là 1.500.000.000 đồng.

Mục đích vay: Thanh toán tiền mua xi măng theo hợp đồng kinh tế số 2008/2014/HĐKT ngày 20/8/2014 giữa Công ty cổ phần thương mại và dịch vụ và xây dựng Hồng N và Công ty cổ phần thương mại S.

Thời hạn cho vay tối đa 05 tháng, kỳ hạn trả lãi hàng tháng vào ngày 25 (lãi suất cho vay 11%/ năm (tháng 30 ngày, năm 365 ngày).

Nợ quá hạn và lãi suất phạt quá hạn bằng 150% so với lãi suất cho vay.

Giấy nhận nợ ngày 03/9/2014, số tiền nhận nợ là 1.500.000.000 đồng.

2. Hợp đồng tín dụng số: 1508-LAV-201400431/HĐTD ký ngày 07/11/2014:

Thời hạn vay 05 tháng, kể từ ngày 07/11/2014 đến ngày 07/4/2015.

Số tiền vay là 1.300.000.000 đồng.

Mục đích vay: Thanh toán tiền vật liệu cho Công ty thương mại Nguyên L theo hợp đồng kinh tế số 2210/2014/HĐKT ngày 22/10/2014 giữa Công ty TNHH thương mại Nguyên L và Công ty cổ phần thương mại S.

Thời hạn cho vay tối đa 05 tháng, kỳ hạn trả lãi hàng tháng vào ngày 25 (lãi suất cho vay 8%/ năm (tháng 30 ngày, năm 365 ngày).

Nợ quá hạn và lãi suất phạt quá hạn bằng 150% so với lãi suất cho vay.

Giấy nhận nợ ngày 07/11/2014, số tiền nhận nợ là 1.300.000.000 đồng.

3. Hợp đồng tín dụng số: 1508-LAV-201400454/HĐTD ký ngày 24/11/2014:

Thời hạn vay 05 tháng, kể từ ngày 24/11/2014 đến ngày 24/4/2015

Số tiền vay là 1.290.000.000 đồng.

Mục đích vay: Thanh toán vật liệu xây dựng cho Công ty TNHH thương mại Nguyên L tiền theo hợp đồng kinh tế số 1811/2014/HĐKT ngày 18/11/2014 và Hợp đồng kinh tế 1511/2014/HĐKT ngày 15/11/2014 giữa Công ty TNHH thương mại Nguyên L và Công ty cổ phần thương mại S.

Thời hạn cho vay tối đa 05 tháng, kỳ hạn trả lãi hàng tháng vào ngày 25 (lãi suất cho vay 8%/ năm (tháng 30 ngày, năm 365 ngày).

Nợ quá hạn và lãi suất phạt quá hạn bằng 150% so với lãi suất cho vay.

Giấy nhận nợ ngày 24/11/2014, số tiền nhận nợ là 1.290.000.000 đồng.

B- HỒ SƠ TÀI SẢN BẢO ĐẢM:

1. Hồ sơ tài sản bảo đảm của ông Tô Văn L3:

1.1. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số bìa BR 517933 mang tên ông Tô Văn L3, địa chỉ: Thôn S, xã Ng, huyện Đông Anh (ngày 02/6/2014, ông Tô Văn L3 nhận quyền nhượng toàn bộ 260m² đất theo Hợp đồng số 881/HĐCN do Văn phòng Công chứng H chứng nhận ngày 19/5/2014).

Thửa đất số 27, tờ bản đồ số 05, diện tích 260m² tại Thôn K, xã X, huyện Đông Anh.

1.2. Hợp đồng thế chấp số công chứng: 0626.2014/HĐTC, quyển số 01.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/6/2014

Bên nhận thế chấp: Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh T.

Bên thế chấp: Bà Hoàng Thị N, sinh năm 1979 và chồng là Trịnh Xuân Đ, sinh năm 1976, đều có địa chỉ tại Thôn H, xã L, huyện Đông Anh.

Bên vay là Công ty cổ phần thương mại S.

Tài sản thế chấp: Thửa số 27, tờ bản đồ số 5, diện tích 260m², trị giá tài sản 1.690.000.000 đồng.

1.3. Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 27/6/2014 của bà Hoàng Thị N, ông Trịnh Xuân Đ.

2. Hồ sơ tài sản bảo đảm của ông Đinh Văn B:

2.1. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số bìa BR 519533 cho ông Đinh Văn B, địa chỉ: Thôn Đ, xã T, huyện Đông Anh

Thửa đất số 118, tờ bản đồ số 04, diện tích 325m² tại Thôn Đ, xã T, huyện Đông Anh.

2.2. Hợp đồng thế chấp số công chứng: 0530.2014/HĐTC, quyển số 01.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/4/2014

Bên nhận thế chấp: Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh T.

Bên thế chấp: Ông Đinh Văn B, sinh năm 1964, địa chỉ tại Thôn Đ, xã T, huyện Đông Anh.

Bên vay là Công ty cổ phần thương mại S.

Tài sản thế chấp: Thửa số 118, tờ bản đồ số 4, diện tích 325m², trị giá tài sản 2.196.564.000 đồng.

2.3. Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 28/4/2014 của gia đình ông Đinh Văn B.

3. Hồ sơ tài sản bảo đảm của bà Hoàng Thị N:

3.1. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số bìa BO 442847 mang tên bà Hoàng Thị N, sinh năm 1979, địa chỉ: Thôn H, xã L, huyện Đông Anh (nhận chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất từ ông Trịnh Văn Q, bà Dương Thị Thu H7 theo hợp đồng số 1298/2014/HĐCN do Văn phòng Công chứng H chứng nhận ngày 10/7/2014).

Thửa đất số 19, tờ bản đồ số 02, diện tích 209m² tại Thôn H, xã L, huyện Đông Anh

3.2. Hợp đồng thế chấp số công chứng: 0975.2014/HĐTC, quyển số 01.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/11/2014

Bên nhận thế chấp: Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh T.

Bên thế chấp: Ông Trịnh Xuân Đ, sinh năm 1976, bà Hoàng Thị N, sinh năm 1979, đều có địa chỉ tại Thôn H, xã L, huyện Đông Anh.

Bên vay là Công ty cổ phần thương mại S.

Tài sản thế chấp: Thửa số 19, tờ bản đồ số 02, diện tích 209m², trị giá tài sản 2.340.800.000 đồng.

3.3. Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 06/11/2014 của bà Hoàng Thị N, ông Trịnh Xuân Đ.

C- XEM XÉT, THẨM ĐỊNH TẠI CHỖ TÀI SẢN THẾ CHẤP

Ngày 29/3/2017, Tòa án nhân dân huyện Đông Anh tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ thửa đất tranh chấp tại Thôn Đ, xã T, huyện Đông Anh, TP. Hà Nội, hộ gia đình ông Đình Văn B.

- Thửa đất gồm 02 phần:

+ Phần do anh Đình Văn T1 đang quản lý: Phía Bắc giáp đất gia đình bà Chuyền. Phía Nam giáp đất gia đình anh T2. Phía Đông giáp đất gia đình ông Thân, bà Phượng. Phía Tây giáp đường làng.

Về tài sản trên đất: Nhà cấp 4 lợp ngói, xây năm 1994, diện tích 59,2m²; khu nhà kho xây đơn, xây năm 1997, diện tích 26,1m². Khu chăn nuôi xây tường đôi, lợp proximang, diện tích 23,3m², xây năm 2015; bể nước, khu vệ sinh xây năm 2001; sân gạch trước nhà cấp 4 trên là khung sắt lợp mái tôn, diện tích 101,5m²; tường gạch phía đông và tường phía Tây xây năm 2001, tường phía Đông diện tích 18m², tường phía Đông diện tích 11m²; cổng xây năm 2001.

+ Phần đất do vợ chồng anh Đình Văn T2 đang quản lý: Phía Bắc giáp đất gia đình anh T1. Phía Nam giáp đường làng. Phía Đông giáp đất gia đình ông Thân, bà Phượng. Phía Tây giáp đường làng.

Về tài sản trên đất: Nhà cấp 4 tường đôi lợp mái tôn, xây năm 2015, diện tích 46,1m²; khu nhà tắm, vệ sinh, xây năm 2015, diện tích 16m². Sân gạch đỏ trước nhà, xây năm 2015, diện tích 73,7m²; tường gạch phía Bắc xây năm 2015, diện tích 8,7m², tường gạch phía Nam xây năm 2015, diện tích 9,6m², tường gạch phía Tây xây năm 2015, diện tích 18,6m².

Hiện nay trên đất có ông Đình Văn B, bà Nguyễn Thị H1 và 02 gia đình con trai là anh Đình Văn T1, chị Nguyễn Thị Nh, cháu Đình Đức Th, cháu Đình Văn T3, anh Đình Văn T2, chị Nguyễn Thị T4, cháu Đình Văn T5, cháu Đình Thị Trâm A đang sinh sống.

Ngày 30/3/2017, Tòa án nhân dân huyện Đông Anh tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ thửa đất tranh chấp tại Thôn K, xã X, huyện Đông Anh, TP. Hà Nội, hộ gia đình ông Nguyễn Văn Q.

+ Phần đất: Phía Bắc giáp đất gia đình ông Nguyễn Kim Chi. Phía Nam giáp đất gia đình ông Phạm Thanh Thúy. Phía Đông giáp đất gia đình ông Nguyễn Kim Nam. Phía Tây giáp đường ngõ làng.

Về tài sản trên đất: Nhà cấp 4 mái ngói, xây năm 1993, diện tích 28,7m²; bếp lợp proximang xây năm 1993, diện tích 19,6m²; bể nước, nhà tắm xây năm 1993, diện tích 1,7m³; khu chuồng lợn, nhà vệ sinh, diện tích 22,8m²; sân diện tích 91,6m², tường phía Tây cao 1,6m, dài 5,21m.

Trên đất hiện nay có ông Nguyễn Văn Q, bà Đào Thị H2, chị Nguyễn Thị H6 đang sinh sống.

Ngày 29/3/2017, Tòa án nhân dân huyện Đông Anh tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ thửa đất tranh chấp tại Thôn H, xã L, huyện Đông Anh, TP. Hà Nội, hộ gia đình bà Hoàng Thị N, Trịnh Xuân Đ.

+ Phần đất: Phía Bắc giáp đất gia đình bà Nguyễn Thị Thuận. Phía Nam giáp đất gia đình ông Trịnh Văn Hải. Phía Đông giáp đường làng. Phía Tây giáp đất gia đình chị Trịnh Thị Hoa.

Về tài sản trên đất: Nhà 01 tầng 01 tum xây năm 2008, diện tích 71m²; sân gạch đỏ, xây năm 1993, diện tích 89,2m²; lán proximang diện tích 23,1m³; khu phụ xây năm 2008, diện tích 25,1m²; tường phía Đông Bắc cao 1,43m, dài 4,97m; tường phía Nam cao 2,3m, dài 3,2m, xây năm 1995, tường phía Đông cao 1,8m, dài 7,7m; cổng sắt.

Trên đất có ông Trịnh Văn Q, bà Dương Thị Thu H7, chị Trịnh Thị H8 và hai con ông Q, bà H7 đang sinh sống.

D- HỒ SƠ CẤP GIẤY CNQSD ĐẤT VÀ CÁC BIẾN ĐỘNG:

Ngày 24/3/2017, Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội - Chi nhánh huyện Đông Anh gửi công văn số 134/VPĐK về việc cung cấp hồ sơ và thông tin địa chính, nội dung như sau:

* Cung cấp tài liệu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đăng ký biến động đối với thửa đất số 118, tờ bản đồ số 04, diện tích 325m² tại Thôn Đ, xã T, huyện Đông Anh.

- Hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, gồm:

Đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thổ cư.

Biên bản kiểm tra.

Bản cam kết

Sao trang 1, 2 hộ khẩu 472945.

Hồ sơ biến động.

Hợp đồng tặng cho số 2698.2013/HĐTC lập tại Văn phòng Công chứng T1 ngày 14/11/2013: Gia đình ông B gồm 4 người: Ông B, bà H1, anh T1, anh T2 tặng cho ông B được toàn quyền sử dụng thửa đất số 118, tờ bản đồ số 04, diện tích 325m² tại Thôn Đ, xã T, huyện Đông Anh.

Giấy chứng nhận số M201947.

Hồ sơ đảm bảo gồm: Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp ngày 28/4/2014. Hợp đồng thế chấp số 05302014 ngày 26/4/2014 tại Văn phòng Công chứng H. Giấy chứng nhận số BR519553.

* Cung cấp tài liệu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đăng ký biến động đối với thửa đất số 19, tờ bản đồ số 02, diện tích 209m² tại Thôn H, xã L, huyện Đông Anh.

- Hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, gồm:

Đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thổ cư.

Biên bản kiểm tra hiện trạng.

Phiếu lấy ý kiến khu dân cư.

Biên bản xét duyệt hồ sơ cấp giấy.

Hồ sơ biến động:

Hợp đồng chuyển nhượng số 1298-2014/HĐCN lập tại Văn phòng Công chứng H ngày 10/7/2014: Bên chuyển nhượng là ông Q bà H7, bên nhận chuyển nhượng là bà N, tài sản chuyển nhượng là thửa đất số 19, tờ bản đồ số 02, diện tích 209m² tại Thôn H, xã L, huyện Đông Anh. Giá chuyển nhượng là 70.000.000 đồng. Bên nhận chuyển nhượng đã thanh toán hết toàn bộ tiền chuyển nhượng trước khi ký hợp đồng. Việc thanh toán tiền do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật, không yêu cầu công chứng viên chịu trách nhiệm.

Giấy chứng nhận số BO442847.

Hồ sơ đăng ký đảm bảo gồm: Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp ngày 06/11/2014. Hợp đồng thế chấp số 0975204 ngày 04/11/2014 tại Văn phòng Công chứng H. Giấy chứng nhận số BO442847.

* Cung cấp tài liệu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đăng ký biến động đối với thửa đất số 27, tờ bản đồ số 05, diện tích 260m² tại Thôn K, xã X, huyện Đông Anh.

- Hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, gồm:

Đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, đất ao và đất vườn liền kề.

Biên bản kiểm tra hiện trạng.

Bản cam kết.

Bản sao sổ hộ khẩu số 288281.

Hồ sơ biến động:

Hợp đồng chuyển nhượng số 3382/2013/HĐCN lập tại Văn phòng Công chứng T ngày 29/11/2013. Bên chuyển nhượng ông Q, bà H2, chị H3, chị H4, chị H6. Bên nhận chuyển nhượng là ông Tô Văn L3, tài sản chuyển nhượng là thửa đất số 27, tờ bản đồ số 05, diện tích 260m² tại Thôn K, xã X, huyện Đông Anh. Giá chuyển nhượng là 50.000.000 đồng. Bên nhận chuyển nhượng đã thanh toán hết toàn bộ tiền chuyển nhượng trước khi ký hợp đồng. Việc thanh toán tiền do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật, không yêu cầu công chứng viên chịu trách nhiệm.

Giấy chứng nhận số U934299.

Hồ sơ đăng ký đảm bảo gồm: Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp ngày 27/6/2014. Hợp đồng thế chấp số 0626.2014 ngày 27/6/2014 tại Văn phòng Công chứng H. Giấy chứng nhận số BR517933.

Hội đồng xét xử nhận định Hợp đồng tín dụng như sau:

Đối với Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh T có đầy đủ tư cách pháp nhân. Đối với Công ty cổ phần thương mại S có đầy đủ tư cách pháp nhân. Khi tham gia giao kết Hợp đồng, các bên hoàn toàn tự nguyện, không ai bị lừa dối, ép buộc. Các điều khoản thỏa thuận của hai bên trong Hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Do đó các Hợp đồng tín dụng số: 1508-LAV-201400352/HĐTD ký ngày 03/9/2014; Số: 1508-LAV-201400431/HĐTD ký ngày 07/11/2014; Số: 1508-LAV-201400454/HĐTD ký ngày 24/11/2014 là tự nguyện và phù hợp với quy định của pháp luật. Vì vậy chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh T và buộc Công ty cổ phần thương mại S phải thanh toán cho Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh T số tiền nợ gốc và lãi tính đến ngày 19/12/2016 là 5.141.576.113 đồng (Bằng chữ: Năm tỷ một trăm bốn mươi một triệu, năm trăm bảy mươi sáu ngàn một trăm mười ba đồng), trong đó: Nợ gốc là: 4.090.000.000 đồng (bằng chữ: Bốn tỷ không trăm chín mươi triệu đồng); nợ lãi trong hạn là: 717.518.891 đồng (Bằng chữ: Bảy trăm mười bảy triệu năm trăm mười tám ngàn tám trăm chín mươi một đồng); nợ lãi quá hạn là: 334.057.222 đồng (Bằng chữ: Ba trăm ba mươi bốn triệu không trăm năm mươi bảy ngàn hai trăm hai mươi hai đồng) và số tiền lãi tính trên nợ gốc tính từ ngày 20/12/2016 đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

Về lãi suất trong hạn:

Căn cứ khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Quyết định số 2868/QĐ-NHNN ngày 29/11/2010 của Ngân hàng Nhà nước về việc công bố lãi suất cơ bản là 9%/năm, Điều 1 Quyết định số 16/2008/QĐ-NHNN ngày 16/5/2008 của Ngân hàng Nhà nước về cơ chế điều hành lãi suất cơ bản thì lãi suất cho vay theo Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh T cung cấp từ ngày giải ngân đến ngày 19/12/2016 là 8%/năm là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Về lãi suất quá hạn:

Căn cứ Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Quyết định số 2868/QĐ-NHNN ngày 29/11/2010 của Ngân hàng Nhà nước về việc công bố lãi suất cơ bản là 9%/năm, như vậy, từ ngày giải ngân đến hết ngày 19/12/2016, Ngân hàng thay đổi lãi suất nhiều lần, lãi phạt cao nhất là 13,5%/năm, lãi phạt thấp nhất là 12%/năm là phù hợp với quy định của Ngân hàng, không vượt quá quy định của Bộ luật Dân sự nên được chấp nhận.

Xét về các Hợp đồng thế chấp tài sản:

Để đảm bảo khoản vay, Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh T và Công ty cổ phần thương mại S đã ký 03 Hợp đồng thế chấp như sau:

Hợp đồng thế chấp số công chứng: 0626.2014/HĐTC, quyền số 01.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/6/2014 do Văn phòng Công chứng H chứng nhận giữa bên nhận Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh T, bên thế chấp: Bà Hoàng Thị N, sinh năm 1979 và chồng là Trịnh Xuân Đ, sinh năm 1976, đều có địa chỉ tại Thôn H, xã L, huyện Đông Anh. Bên vay là Công ty cổ phần thương mại S. Tài sản thế chấp: Thửa số 27, tờ bản đồ số 5, diện tích 260m².

Hợp đồng thế chấp số công chứng: 0530.2014/HĐTC, quyền số 01.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/4/2014 do Văn phòng Công chứng H chứng nhận giữa bên nhận Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh T, bên thế chấp: Ông Đinh Văn B, sinh năm 1964, đều có địa chỉ tại Thôn Đ, xã T, huyện Đông Anh. Bên vay là Công ty cổ phần thương mại S. Tài sản thế chấp: Thửa số 118, tờ bản đồ số 4, diện tích 325m².

Hợp đồng thế chấp số công chứng: 0975.2014/HĐTC, quyền số 01.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/11/2014 do Văn phòng Công chứng H chứng nhận giữa bên nhận Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh T, bên thế chấp: Ông Trịnh Xuân Đ, sinh năm 1976, bà Hoàng Thị N, sinh năm 1979, đều có địa chỉ tại Thôn H, xã L, huyện Đông Anh. Bên vay là Công ty cổ phần thương mại S. Tài sản thế chấp: Thửa số 19, tờ bản đồ số 02, diện tích 209m².

Các tài sản bảo đảm này được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội - Chi nhánh Đông Anh theo đúng quy định của pháp luật nên có hiệu lực thi hành.

Đối với tài sản thế chấp là thửa số 118, tờ bản đồ số 4, diện tích 325m² mang tên ông Đinh Văn B, địa chỉ tại Thôn Đ, xã T, huyện Đông Anh. Trên một phần diện tích đất vợ chồng anh Đinh Văn T2 là con trai ông B xây dựng nhà và các công trình phụ sau khi ông B đã thế chấp cho Ngân hàng. Tài sản do vợ chồng anh Đinh Văn T2 xây dựng thêm không thuộc tài sản thế chấp; tuy nhiên tại phiên tòa ông Nguyễn Thành Đ1 là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn tự nguyện thanh toán trị giá tài sản cho vợ chồng anh T2 nếu phải phát mại tài sản. Xét thấy sự tự nguyện của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là phù hợp với pháp luật nên ghi nhận.

Về án phí kinh doanh thương mại:

Tổng tài sản tranh chấp là 5.141.576.113 đồng.

Tiền án phí là: 112.000.000 đồng + 0,1% x (5.141.576.113 đồng - 4.000.000.000 đồng) = 113.141.576 đồng.

Tiền án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm 113.141.576 đồng Công ty cổ phần thương mại S phải chịu.

Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh T được nhận lại 56.660.000 đồng số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông Anh.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ:

- Các Điều 305, 342, 343, 344, 350, 471, 473, 474, 476, 715, 721 Bộ luật Dân sự năm 2005.
- Khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010.
- Luật Ngân hàng Nhà nước năm 2010.
- Quyết định số 2868/2010/NHNN ngày 29/11/2010.
- Điều 31 Nghị định 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ quy định chi tiết về việc thực hiện quyền thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.
- Điểm 2.1 khoản 2 mục 2 Thông tư liên tịch số 03/2006/TTLT-BTP-BTNMT ngày 13/6/2006.
- Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch đảm bảo. Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm.
- Khoản 1 Điều 30, các Điều 203, 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.
- Luật Thi hành án dân sự.
- Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội ngày 30/12/2016 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 Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh T đối với Công ty cổ phần thương mại S về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng.

Tính đến ngày 19/12/2016, Công ty cổ phần thương mại S còn nợ Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh T số tiền: 5.141.576.113 đồng.

2/ Buộc Công ty cổ phần thương mại S phải thanh toán cho Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh T tổng số tiền tính đến ngày 19/12/2016 là: 5.141.576.113 đồng (Bằng chữ: Năm tỷ một trăm bốn mươi một triệu, năm trăm bảy mươi sáu ngàn một trăm mười ba đồng), trong đó: Nợ gốc là: 4.090.000.000 đồng (bằng chữ: Bốn tỷ không trăm chín mươi triệu đồng); nợ lãi trong hạn là: 717.518.891 đồng (Bằng chữ: Bảy trăm mười bảy triệu năm trăm mười tám ngàn tám trăm chín mươi một đồng); nợ lãi quá hạn là: 334.057.222 đồng (Bằng chữ: Ba trăm ba mươi bốn triệu không trăm năm mươi bảy ngàn hai trăm hai mươi hai đồng) và số tiền lãi trên số nợ gốc tính từ ngày 20/12/2016 cho đến khi thanh toán xong các khoản nợ.

3/ Trường hợp Công ty cổ phần thương mại S không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ các khoản nợ thì Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh T có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền xử lý các tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng là:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 27, tờ bản đồ số 5, diện tích 260m², địa chỉ: Thôn K, xã X, huyện Đông Anh, TP. Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số bìa BR 517933 do UBND huyện Đông Anh cấp cho bà Hoàng Thị N. Tính đến ngày 19/12/2016 gốc là 1.500.000.000 đồng, lãi 475.291.668 đồng, và tiền lãi trên số nợ gốc kể từ ngày 20/12/2016 cho đến khi thanh toán xong các khoản nợ.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 118, tờ bản đồ số 4, diện tích 325m², địa chỉ: Thôn Đ, xã T, huyện Đông Anh, TP. Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số bìa BR 519533 do UBND huyện Đông Anh cấp ngày 02/12/2013 cho ông Đinh Văn B. Tính đến ngày 19/12/2016 gốc là 1.300.000.000 đồng, lãi 290.477.779 đồng và tiền lãi trên số nợ gốc kể từ ngày 20/12/2016 cho đến khi thanh toán xong các khoản nợ. Ghi nhận sự tự nguyện của người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng khi phát mại tài sản thì thanh toán trị giá tài sản trả lại cho vợ chồng anh T2 đối với tài sản vợ chồng anh T2 xây dựng trên thửa đất thế chấp.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 19, tờ bản đồ số 02, địa chỉ thửa đất: Thôn H, xã L, huyện Đông Anh, TP. Hà Nội, diện tích: 209m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 442847 do UBND huyện Đông Anh cấp cho bà Hoàng Thị N. Tính đến ngày 19/12/2016 gốc là 1.290.000.000 đồng, lãi 285.806.667 đồng, và tiền lãi trên số nợ gốc kể từ ngày 20/12/2016 cho đến khi thanh toán xong các khoản nợ.

Trường hợp phải xử lý tài sản thế chấp thì những người có tên trong hộ khẩu và những người không có tên trong hộ khẩu, nhưng thực tế đang sinh sống tại thửa đất đang thế chấp đều phải có nghĩa vụ thi hành án.

Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

Công ty cổ phần thương mại S phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 113.141.576 đồng.

Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh T đã nộp 56.660.000 đồng tiền tạm ứng án phí tại Biên lai thu tạm ứng án phí số AB/2010/0003847 ngày 22/11/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông Anh nay được trả lại.

Trường hợp Quyết định thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Án xử công khai sơ thẩm, các đương sự đều có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Đối với những người vắng mặt đều có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hợp lệ.

Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chỉ có quyền kháng cáo về phần liên quan đến quyền lợi và nghĩa vụ của mình trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hợp lệ về phần có liên quan ./.

Nơi nhận:

- Người tham gia tố tụng.
- Viện KS ND h.Đông Anh.
- Tòa án ND TP. Hà Nội.
- THA huyện Đông Anh.
- Lưu HSơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán – Chủ tọa phiên toà:

Cao Thị Thuý