

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

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **19/2022/KDTM-ST**

Ngày: 27-6-2022

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng
tín dụng*”.

Nhân danh (K/C)

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHƯƠNG MỸ - TP HÀ NỘI

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Nguyễn Hoàng L**

Các Hội thẩm nhân dân: Ông **Trần Đình H**

Ông **Nguyễn Hữu T**

Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà **Đỗ Thị L** – Thư ký Tòa án nhân dân huyện
Chương Mỹ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chương Mỹ tham gia phiên tòa: Ông
Nguyễn Minh V - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 6 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ,
Thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm công khai vụ án Kinh doanh thương mại thụ lý số
48/2020/TLST-KDTM ngày 30/11/2021 về “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”. Theo
Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 09/2022/QĐXXST-KDTM ngày 09/5/2022; Quyết
định hoãn phiên tòa số 15/2022/QĐST-KDTM ngày 07/6/2022 giữa các đương sự:

* ***Nguyên đơn:*** Ngân hàng TMCP A (Ngân hàng A).

Địa chỉ: Tầng 1 (*Tầng Trệt*) và Tầng 2 Tòa nhà Sailing Tower, Số 111A
Pasteur, Phường D, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Hàn Ngọc V**– Chức danh: Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Hà Hoàng H**– Chức vụ: Giám đốc Trung
tâm quản lý nợ khách hàng Doanh Nghiệp – Khối khách hàng Doanh nghiệp - A
(*Theo Giấy ủy quyền số 27153.20 ngày 04/01/2021 của Tổng giám đốc Ngân hàng
A*).

Ông **Hà Hoàng H** quyền cho ông **Đỗ Mạnh K**, **Đỗ Ngọc T**– Cán bộ Phòng thu
hồi nợ - Ngân hàng A (*Theo Giấy ủy quyền số 98126.21 ngày 02.11.2021*).

* ***Bị đơn:*** Công ty TNHH B.

Mã số doanh nghiệp: 0500565047 do Phòng Đăng ký Kinh doanh số 03 - Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội đăng ký lần đầu ngày 12/7/2007, đăng ký thay đổi lần 03 ngày 20/12/2010.

Địa chỉ: xã E, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Bùi Đắc L – Giám đốc Công ty.

Nơi cư trú: xóm Đ, xã E, huyện Chương Mỹ, TP Hà Nội.

Hiện đang chấp hành án tại Trại giam Suối Hai – Bộ Công an, Địa chỉ: xã I, huyện K, Thành phố Hà Nội.

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

1. Hộ ông Trần Văn Gi (bố vợ ông Bùi Đắc L):

1.1. Ông Trần Văn Gi, sinh năm 1944.

1.2. Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1945 (vợ ông Gi).

1.3. Ông Trần Văn T, sinh năm 1966 (con ông Gi + bà D).

1.4. Bà Vũ Thị T sinh năm 1978 (vợ ông T).

1.5. Anh Trần Văn G, sinh năm 1998 (con ông T + bà T).

1.6. Ông Trần Văn S, sinh năm 1976 (con ông Gi + bà D).

1.7. Bà Trần Thị Thu H, sinh năm 1982 (vợ ông S).

1.8. Anh Trần Quang H, sinh năm 2007 (con ông Sơn + bà H).

1.9. Anh Trần Việt H, sinh năm 2010 (con ông Sơn + bà H).

Đại diện theo pháp luật của anh Trần Quang H, anh Trần Việt H: Ông Trần Văn S và bà Trần Thị Thu H (bố mẹ đẻ).

Đều đăng ký hộ khẩu thường trú và cư trú tại: thôn Nhật Tiến, xã E, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội.

2. Hộ ông Bùi Đắc L và bà Trần Thị L:

2.1. Ông Bùi Đắc L, sinh năm 1972.

Hiện đang chấp hành án tại Trại giam Suối Hai – Bộ Công an, Địa chỉ: xã I, huyện K, Thành phố Hà Nội.

2.2. Bà Trần Thị L, sinh năm 1973 (vợ ông L).

2.3. Anh Bùi Đắc D, sinh năm 2000 (con ông L + bà L).

2.4. Anh Bùi Quang M, sinh năm 2010 (con ông L + bà L).

Đại diện theo pháp luật của anh Bùi Quang M: Bà Trần Thị L (mẹ đẻ).

Đều có đăng ký hộ khẩu thường trú tại: xóm W (nay là Thôn M 2), thôn M, xã E, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội.

2.5. Bà Bùi Thị Khánh L, sinh năm 1993 (con ông L + bà L).

Cư trú tại: Phòng 1116P3, khu Đô thị Việt Hưng, quận L, TP Hà Nội.

3. Hộ ông Bùi Đắc T (bố ông Bùi Đắc L):

3.1. Ông Bùi Đắc T, sinh năm 1942.

3.2. Bà Bùi Thị C, sinh năm 1948 (vợ ông T).

Đều có đăng ký hộ khẩu thường trú tại: xóm P (nay là thôn M 1), thôn M, xã E, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội.

3.3. Ông Bùi Đắc N, sinh năm 1983 (con ông T + bà C).

Cư trú tại: thôn Yên Phú (Đối diện Trạm y tế xã G), xã G, huyện Y, tỉnh H.

3.4. Ông Bùi Đắc Đ, sinh năm 1977 (con ông T + bà C).

3.5. Bà Lê Thị V, sinh năm 1978 (vợ anh Đ).

3.6. Anh Bùi Đắc D, sinh năm 2005 (con ông Đ + bà V).

3.7. Anh Bùi Quang H, sinh năm 2014 (con ông Đ + bà V).

3.8. Anh Bùi Bảo A, sinh năm 2016 (con ông Đ + bà V).

Đại diện theo pháp luật của anh D, anh Bùi Quang H, anh Bùi Bảo A: Ông Bùi Đắc Đ + bà Lê Thị V (bố mẹ đẻ).

Đều đăng ký hộ khẩu thường trú tại: Xóm Tân Minh, thôn M, xã E, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội.

Cư trú: Số nhà 100, Tân Lập, xã N, huyện P, tỉnh O.

3.9. Chị Bùi Ngọc A, sinh năm 1999 (con ông Đ + bà V)

Trú tại: xóm Trung Tâm, Thôn M 1, xã E, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội.

Tại phiên tòa:

+ Ông Đỗ Mạnh K – Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng A và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị L (vợ ông Bùi Đắc L) – Có mặt.

+ Bị đơn – Công ty B do ông Bùi Đắc L là người đại diện theo pháp luật – Vắng mặt.

+ Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan khác – Đều vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn - Ngân hàng A – Ông Đỗ Mạnh K trình bày:***

Ngày 05/01/2012, giữa Ngân hàng A - Chi nhánh Nguyễn Huệ (gọi tắt là Ngân hàng A) với Công ty TNHH B ký Hợp đồng tín dụng (Khách hàng Doanh nghiệp vay hạn mức) số 38.11.12.0005 ngày 05/01/2012 với nội dung:

- Hạn mức vay: 20.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Hai mươi tỷ đồng).

- Thời hạn vay: Thời hạn vay theo thời hạn của từng Khế ước nhận nợ, tối đa không quá 06 tháng.

- Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh hàng nông sản và nguyên liệu sản xuất thức ăn chăn nuôi.

- Phương thức trả nợ:

Trả nợ gốc: Trả cuối kỳ theo từng khế ước nhận nợ.

Trả nợ lãi: Hàng tháng.

Lãi suất vay: Lãi suất áp dụng tại từng thời điểm giải ngân, bằng lãi suất điều chuyển vốn kinh doanh VND kỳ hạn tương ứng với kỳ điều chỉnh lãi suất của VIB + lãi biên tối thiểu theo quy định. Lãi biên, biên độ sinh lời và kỳ điều chỉnh lãi suất trên từng KUNN/cách thức xác định lãi suất cho vay tuân thủ và chịu sự điều chỉnh theo đúng chính sách của VIB tại từng thời kỳ và phù hợp với quy định của pháp luật.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay gồm:

* Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 419, tờ bản đồ số 01, diện tích 209m² tại địa chỉ: xóm W, thôn M, xã E, huyện Chương Mỹ, tỉnh Hà Tây (cũ) nay là Thành phố Hà Nội (*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 677702, số vào sổ cấp giấy chứng nhận QSDĐ: 1165 do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 11/6/2007*) mang tên hộ ông **Bùi Đắc L** và bà **Trần Thị L**.

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất (*của bên thứ 3 là cá nhân*) ngày 12/10/2009.

Đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện Chương Mỹ ngày 12/10/2009.

* Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 483B, tờ bản đồ số 01, diện tích 392m², tại địa chỉ: thôn M, xã E, huyện Chương Mỹ, tỉnh Hà Tây (cũ) nay là Thành phố Hà Nội (*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 382561; số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00302 QSDĐ/203/QĐ/UB do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 10/4/2002*) mang tên **Hộ ông Trần Văn G**.

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất (*của bên thứ 3 là cá nhân*), chứng thực số: 47/Q1/2009 ngày 12/10/2009 tại UBND xã E, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội. Hợp đồng sửa đổi lần 1 (*Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ 3 là cá nhân*), chứng thực số: 47/Q1/2009) ngày 28/10/2011 tại UBND xã E, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội.

Đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện Chương Mỹ ngày 12/10/2009.

* Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 427, tờ bản đồ số 2, diện tích: 175m², tại địa chỉ: P, Thôn M, Xã E, huyện Chương Mỹ, Hà Tây (cũ) nay là Thành phố Hà Nội (*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 012688, số vào sổ cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số 00053 QSDĐ/267/QĐUB do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 21/10/2001*) mang tên **Hộ ông Bùi Đắc T**.

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất công chứng số: 3165/2011, quyền số 07 TP/CC-SCC/HĐTC ngày 22/10/2011 tại Văn phòng Công chứng Hà Đông, Thành phố Hà Nội.

Đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện Chương Mỹ ngày 31/10/2011.

* Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 395, tờ bản đồ số 2, diện tích 171m², tại địa chỉ: xóm W, thôn M, xã E, huyện Chương Mỹ, tỉnh Hà Tây (cũ) nay là Thành phố Hà Nội (*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 109065; số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00836 QSDĐ/506/QĐ-UB do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 11/9/2002*) mang tên **Hộ ông Bùi Đắc T.**

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, chứng thực số: 3166/2011, quyền số 07 TP/CC-SCC/HĐTC ngày 22/10/2011 tại Văn phòng Công chứng Hà Đông, Thành phố Hà Nội.

Đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện Chương Mỹ ngày 31/10/2011.

Thực hiện Hợp đồng tín dụng: Thực hiện Hợp đồng tín dụng đã ký, Ngân hàng A - Chi nhánh Nguyễn Huệ đã giải cho Công ty B tổng số tiền là: **11.900.000.000** đồng (*Bằng chữ: Mười một tỷ, chín trăm triệu đồng*) theo 03 Khế ước nhận nợ. Cụ thể:

+ Khế ước nhận nợ số: 38.11.12.0005.01 ngày 15/03/2012, Ngân hàng A đã giải ngân cho Công ty B số tiền: 2.000.000.000 đồng (*Bằng chữ: Hai tỷ đồng*); Thời hạn vay: 06 tháng kể từ ngày 15/03/2012; Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh hàng nông sản và nguyên liệu sản xuất thức ăn chăn nuôi; Hình thức giải ngân: Tiền mặt; Phương thức trả nợ: Trả nợ gốc: Ngày 15/9/2012; Trả nợ lãi: Hàng tháng từ ngày 01 đến 05; Lãi suất vay: 19,5%/năm, điều chỉnh 03 tháng/lần, bằng lãi suất điều chuyển vốn kinh doanh VND kỳ 03 tháng VND của VIB + biên độ lãi suất tối thiểu 2,5%/năm, chịu sự điều chỉnh theo chính sách lãi suất của VIB tại từng thời kỳ, phù hợp với quy định của pháp luật. Dư nợ gốc hiện tại của Khế ước này là 0.0 đồng.

+ Khế ước nhận nợ số: 38.11.12.0005.02 ngày 16/3/2012, Ngân hàng A đã giải ngân cho Công ty B số tiền: 4.500.000.000 đồng (*Bằng chữ: Bốn tỷ, năm trăm triệu đồng*); Thời hạn vay: 06 tháng kể từ ngày 16/03/2012; Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh hàng nông sản và nguyên liệu sản xuất thức ăn chăn nuôi; Phương thức trả nợ: Trả nợ gốc: ngày 16/9/2012; Trả nợ lãi: Hàng tháng từ ngày 01 đến ngày 05 hàng tháng; Lãi suất vay: 19,5%/năm, điều chỉnh 03 tháng/lần, bằng lãi suất điều chuyển vốn kinh doanh VND kỳ 03 tháng của VND của VIB + biên độ lãi suất tối thiểu 2,5%/năm, chịu sự điều chỉnh theo chính sách lãi suất của VIB tại từng thời kỳ, phù hợp với quy định của pháp luật. Dư nợ gốc hiện tại còn lại 1.499.500.000 đồng.

+ Khế ước nhận nợ số 38.11.12.0005.03 ngày 19/3/2012, Ngân hàng A đã giải ngân cho Công ty B số tiền: 5.400.000.000 đồng (*Bằng chữ: Năm tỷ, bốn trăm triệu*

đồng). Thời hạn vay: 06 tháng kể từ ngày 19/3/2012; Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh hàng nông sản và nguyên liệu sản xuất thức ăn chăn nuôi; Phương thức trả nợ: Trả nợ gốc: Ngày 19/9/2012; Trả nợ lãi: Hàng tháng từ ngày 01 đến ngày 05 hàng tháng; Lãi suất vay: 19,5%/năm, điều chỉnh 03 tháng/lần, bằng lãi suất điều chuyển vốn kinh doanh kỳ 03 tháng VND của VIB + biên độ lãi suất tối thiểu 2,5%/năm, chịu sự điều chỉnh theo chính sách lãi suất của VIB tại từng thời kỳ, phù hợp với quy định của pháp luật. Dư nợ gốc hiện tại còn lại 5.400.000.000 đồng.

Quá trình thực hiện hợp đồng: Quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty B đã không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ và lộ trình trả nợ đã cam kết. Công ty B liên tục vi phạm thời hạn thanh toán dẫn đến khoản nợ của Công ty B đã bị chuyển sang nợ quá hạn kể từ ngày 26/03/2012.

Tạm tính đến ngày 07/01/2021, Công ty B còn nợ Ngân hàng A tổng số tiền là: 27.181.753.995 đồng. Trong đó: Nợ gốc: 6.899.500.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 561.357.683 đồng; Nợ lãi quá hạn: 19.720.896.312 đồng.

Ngày 01/11/2012, Tổng Giám đốc Ngân hàng A đã ra quyết định số 5875/2012/QĐ-VIB về việc thu hồi toàn bộ khoản nợ (*bao gồm: nợ gốc, nợ lãi, nợ lãi quá hạn*) và thu hồi tài sản bảo đảm tiền vay của Công ty B để thu hồi nợ.

Nay Ngân hàng A khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ giải quyết:

Buộc Công ty B trả cho Ngân hàng A số tiền tạm tính đến hết ngày 27/6/2022 (*ngày xét xử sơ thẩm*) tổng số tiền là: **28.351.778.055** đồng. Trong đó: Nợ gốc là: 6.899.500.000 đồng; nợ lãi trong hạn là: 561.357.680 đồng; nợ lãi quá hạn là: 20.890.920.375 đồng. Đề nghị Tòa tiếp tục tính lãi quá hạn cho đến khi Công ty B thanh toán xong toàn bộ khoản nợ theo mức lãi suất quá hạn đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng.

Trường hợp Công ty B không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ, đề nghị Tòa án tuyên Ngân hàng A được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền phát mại toàn bộ tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Cụ thể:

* Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 419, tờ bản đồ số 01, diện tích 209m² tại địa chỉ: xóm W, thôn M, xã E, huyện Chương Mỹ, tỉnh Hà Tây (*cũ*) nay là Thành phố Hà Nội (*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 677702, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận QSDĐ: 1165 do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 11/6/2007*) mang tên hộ ông Bùi Đắc L và bà Trần Thị L.

* Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 483B, tờ bản đồ số 01, diện tích 392m², tại địa chỉ: thôn M, xã E, huyện Chương Mỹ, tỉnh Hà Tây (*cũ*) nay là Thành phố Hà Nội (*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U*

382561; số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00302 QSDĐ/203/QĐ/UB do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 10/4/2002) mang tên Hộ ông Trần Văn Gi ai.

* Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 427, tờ bản đồ số 2, diện tích: 175m², tại địa chỉ: P, Thôn M, Xã E, huyện Chương Mỹ, Hà Tây (cũ) nay là Thành phố Hà Nội (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 012688, số vào sổ cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số 00053 QSDĐ/267/QĐUB do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 21/10/2001) mang tên Hộ ông Bùi Đắc Tạo.

* Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 395, tờ bản đồ số 2, diện tích 171m², tại địa chỉ: xóm W, thôn M, xã E, huyện Chương Mỹ, tỉnh Hà Tây (cũ) nay là Thành phố Hà Nội (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 109065; số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00836 QSDĐ/506/QĐ-UB do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 11/9/2002) mang tên Hộ ông Bùi Đắc Tạo.

Đề Ngân hàng A thu hồi nợ.

Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại các tài sản bảo đảm nêu trên không đủ thực hiện nghĩa vụ trả nợ, đề nghị Tòa án tuyên Công ty B phải có nghĩa vụ trả hết nợ cho Ngân hàng A.

* Bị đơn – Ông Bùi Đắc L vắng mặt do ông L hiện đang phải chấp hành án tại Trại giam Suối Hai – Bộ Công an, Địa chỉ: xã I, huyện K, Thành phố Hà Nội. Ông L có ý kiến trình bày:

Ông Bùi Đắc L đề nghị Ngân hàng A cho ông thời gian để ông chấp hành án xong, khi về ông L xin trả dần để giải chấp từng tài sản thế chấp.

* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – bà Trần Thị L (vợ ông Bùi Đắc L) trình bày:

Hiện nay chồng bà là ông Bùi Đắc L đang đi chấp hành án tại Trại giam Suối Hai – Bộ Công An. Chồng bà là ông Bùi Đắc L là giám đốc Công ty B (Công ty B); bà cũng là một thành viên trong công ty. Bà thừa nhận Công ty B ký Hợp đồng tín dụng số 38.11.12.0005 ngày 05/01/2012 để vay vốn tại Ngân hàng A - Chi nhánh Nguyễn Huệ. Về hạn mức vay; thời hạn vay; mục đích vay; phương thức trả nợ và Lãi suất vay như người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng A trình bày.

Bà L thừa nhận, tài sản bảo đảm cho khoản vay của Công ty B gồm:

* Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 419, tờ bản đồ số 01, diện tích 209m² tại địa chỉ: xóm W, thôn M, xã E, huyện Chương Mỹ, tỉnh Hà Tây (cũ) nay là Thành phố Hà Nội (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 677702, số vào sổ cấp giấy chứng nhận QSDĐ: 1165 do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 11/6/2007) mang tên hộ ông Bùi Đắc L và bà Trần Thị L.

* Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 483B, tờ bản đồ số 01, diện tích 392m², tại địa chỉ: thôn M, xã E, huyện Chương Mỹ, tỉnh Hà Tây (cũ) nay là Thành phố Hà Nội (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 382561; số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00302 QSDĐ/203/QĐ/UB do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 10/4/2002) mang tên Hộ ông Trần Văn Gi ai.

* Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 427, tờ bản đồ số 2, diện tích: 175m², tại địa chỉ: P, Thôn M, Xã E, huyện Chương Mỹ, Hà Tây (cũ) nay là Thành phố Hà Nội (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 012688, số vào sổ cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số 00053 QSDĐ/267/QĐUB do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 21/10/2001) mang tên Hộ ông Bùi Đắc Tạo.

* Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 395, tờ bản đồ số 2, diện tích 171m², tại địa chỉ: xóm W, thôn M, xã E, huyện Chương Mỹ, tỉnh Hà Tây (cũ) nay là Thành phố Hà Nội (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 109065; số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00836 QSDĐ/506/QĐ-UB do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 11/9/2002) mang tên Hộ ông Bùi Đắc Tạo.

* Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 225563 do UBND huyện Chương Mỹ, tỉnh Hà Tây cấp ngày 10/4/2002.

* Hàng tồn kho là nguyên liệu chế biến thức ăn chăn nuôi và hàng hóa nông sản gồm ngô hạt, sắn lát, kho đậu tương.

Bà thừa nhận Công ty B đã được Ngân hàng A đã giải ngân theo 03 Khế ước nhận nợ với tổng số tiền giải ngân là: 11.900.000.000 đồng như người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng A trình bày.

Quá trình thực hiện hợp đồng: Phía Công ty B đã thanh toán được cho Ngân hàng A số tiền 5.000.000.000 đồng tiền gốc, còn tiền lãi thì bà không nhớ.

Do đã trả được tiền nợ gốc 5.000.000.000 đồng nên Ngân hàng A đã giải chấp hai khối tài sản đảm bảo là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 225563 do UBND huyện Chương Mỹ, tỉnh Hà Tây (cũ) nay là Thành phố Hà Nội cấp ngày 10/4/2002 và Hàng tồn kho là nguyên liệu chế biến thức ăn chăn nuôi và hàng hóa nông sản.

Nay Ngân hàng A đề nghị Tòa án giải quyết thì quan điểm của bà là: Đề nghị Ngân hàng cho Công ty B trả dần gốc và miễn toàn bộ lãi. Do hiện nay Công ty B đã dừng hoạt động mấy năm nay.

* Đối với tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 419, tờ bản đồ số 01, diện tích 209m² tại địa chỉ: xóm W, thôn M, xã E, huyện Chương Mỹ, tỉnh Hà Tây (cũ) nay là Thành phố Hà Nội (Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất số AH 677702, số vào sổ cấp giấy chứng nhận QSDĐ: 1165 do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 11/6/2007) mang tên hộ ông Bùi Đắc L và bà Trần Thị L thì hiện nay có bà cùng các con đang ở, sinh sống là: Anh Bùi Đắc D, anh Bùi Quang M. Ngoài ra không có ai khác. Tài sản trên đất vẫn nguyên trạng như khi thế chấp là 01 nhà 01 tầng và công trình phụ; 01 nhà cấp 4. Con gái bà là chị Bùi Thị Khánh L đã đi lấy chồng và chuyển khẩu về địa chỉ: 1116P3, phường Việt Hưng, quận L, Thành phố Hà Nội.

* Đối với tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 483B, tờ bản đồ số 01, diện tích 392m², tại địa chỉ: thôn M, xã E, huyện Chương Mỹ, tỉnh Hà Tây (cũ) nay là Thành phố Hà Nội (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 382561; số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00302 QSDĐ/203/QĐ/UB do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 10/4/2002) mang tên Hộ ông Trần Văn Gi thì hiện nay có những thành viên đang sinh sống là: Anh Trần Văn Sơn, chị Trần Thị Thu Hằng và các con là Trần Quang Huy, Trần Việt Hoàng. Ngoài ra không có ai khác. Bố mẹ đẻ chị đang ở nhà của vợ chồng anh Trần Văn T, liền sát nhà anh Sơn. Sau khi thế chấp thì vợ chồng chị Hằng, anh Sơn có làm một nhà 02 tầng trên diện tích đất thế chấp.

* Đối với tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 427, tờ bản đồ số 2, diện tích: 175m², tại địa chỉ: P, Thôn M, Xã E, huyện Chương Mỹ, Hà Tây cũ nay là Thành phố Hà Nội (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 012688, số vào sổ cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số 00053 QSDĐ/267/QĐUB do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 21/10/2001) mang tên Hộ ông Bùi Đắc Tạo. Hiện nay bố mẹ chồng bà là ông Bùi Đắc Tạo, bà Bùi Thị Chí và anh Bùi Đắc Nghê đang sinh sống nhưng hiện nay anh Nghê đang sinh sống và làm việc ở Huyện H còn địa chỉ cụ thể bà không biết. Tài sản trên đất vẫn nguyên trạng như khi thế chấp.

* Đối với tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 395, tờ bản đồ số 2, diện tích 171m², tại địa chỉ: xóm W, thôn M, xã E, huyện Chương Mỹ, tỉnh Hà Tây (cũ) nay là Thành phố Hà Nội (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 109065; số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00836 QSDĐ/506/QĐ-UB do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 11/9/2002) mang tên Hộ ông Bùi Đắc Tạo. Hiện nay vợ chồng anh Bùi Đắc Đ, chị Lê Thị V và các con là Bùi Đắc D, Bùi Quang H, Bùi Bảo A đang sinh sống trên đất. Ngoài ra không có ai khác sinh sống trên đất. Cháu Bùi Ngọc A đã đi lấy chồng tại xóm Trung Tâm, thôn M 1, xã E, Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội. Hiện nay vợ chồng anh Đ, chị V hiện đang đi làm ăn Z, huyện G, Thành phố Hà Nội chỉ thỉnh thoảng mới về nhà, anh Đ, chị V hiện thuê nhà tại số nhà 100, thôn T, xã N, huyện P, tỉnh O. Năm 2015 thì vợ chồng anh Đ, chị V có làm nhà 02 tầng, 01 tum trên đất.

** Tại Bản tự khai, Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – Ông Bùi Đắc Trình bày:*

Ông là bố đẻ của ông Bùi Đắc L. Ông Bùi Đắc L có mở Công ty B .

Năm 2011 do Công ty của con trai ông cần vốn làm ăn nên hộ gia đình ông gồm các thành viên là: Ông (Bùi Đắc T) vợ ông là bà Bùi Thị C và các con gồm: Anh Bùi Đắc N, anh Bùi Đắc Đ, chị Lê Thị V (chị V là còn dâu ông và là vợ anh Đ) đã thế chấp 02 khối tài sản gồm: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 427, tờ bản đồ số 2, diện tích: 175m², tại địa chỉ: P, Thôn M, Xã E, huyện Chương Mỹ, Hà Tây (cũ) nay là Thành phố Hà Nội mang tên Hộ ông Bùi Đắc T và Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 395, tờ bản đồ số 2, diện tích 171m², tại địa chỉ: xóm W, thôn M, xã E, huyện Chương Mỹ, tỉnh Hà Tây (cũ) nay là Thành phố Hà Nội mang tên Hộ ông Bùi Đắc T để cho Công ty B vay vốn.

Đối với thửa đất số 427, tờ bản đồ số 2, tại địa chỉ: P, Thôn M, Xã E, huyện Chương Mỹ hiện nay vợ chồng ông đang sinh sống trên đất. Con trai ông là anh Bùi Đắc Nghê hiện đang sinh sống tại thôn Yên Phú, xã G, huyện Y, tỉnh Huyện H. Tài sản trên đất vẫn nguyên trạng như khi thế chấp.

* Đối với thửa đất số 395, tờ bản đồ số 2, diện tích 171m², tại địa chỉ: xóm W, thôn M, xã E, huyện Chương Mỹ hiện nay vợ chồng con trai ông là anh Bùi Đắc Đ, chị Lê Thị V và các con là Bùi Đắc D, Bùi Quang H, Bùi Bảo A đang sinh sống. Ngoài ra không có ai khác sinh sống trên đất. Chị Bùi Ngọc A đã đi lấy chồng tại xóm Trung Tâm, thôn M 1, xã E, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội. Hiện nay vợ chồng anh Đ, chị V đang đi làm ăn Z, huyện G, Thành phố Hà Nội chỉ thỉnh thoảng mới về nhà và hiện đang thuê nhà tại số nhà 100, thôn T, xã N, huyện P, tỉnh O. Năm 2015 thì vợ chồng anh Đ, chị V có làm nhà 02 tầng, 01 tum trên đất.

Trước yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng A gia đình ông có quan điểm: Đề nghị Ngân hàng A cho Công ty B trả nợ dần và ông đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật để bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình ông.

** Tại Bản tự khai, Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – Ông Trần Văn Gi trình bày:*

Ông là bố vợ của ông Bùi Đắc L. Do ông L cần vốn làm ăn nên gia đình ông đã cho mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 483B, tờ bản đồ số 01 tại thôn M, xã E, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội để Công ty B vay vốn. Hộ gia đình ông gồm: Vợ chồng ông Trần Văn Gi, bà Nguyễn Thị D cùng con là anh Trần Văn T, anh Trần Văn Sơn, chị Vũ Thị Thâm (vợ anh Trường), chị Trần Thị Thu Hằng (vợ anh Sơn) đã ký thế chấp tài sản để Công ty B vay vốn kinh doanh.

Năm 2002 hộ gia đình nhà ông gồm các thành viên: Vợ chồng ông Trần Văn Gi, bà Nguyễn Thị D cùng con là anh Trần Văn T, anh Trần Văn Sơn, chị Vũ Thị Thâm

(vợ anh Trường), chị Trần Thị Thu Hằng (vợ anh Sơn), cháu Trần Văn G (con trai anh Trường).

Năm 2012 thì vợ chồng khi Hằng, anh Sơn có làm 01 nhà 02 tầng, sân và cổng.

Trước yêu cầu khởi kiện của ngân hàng thì quan điểm của gia đình ông đề nghị xin Ngân hàng A cho anh L trả nợ dần gốc và miễn lãi để có điều kiện giải chấp các tài sản thế chấp.

*** Ý kiến trình bày tại phiên tòa của các đương sự:**

+ Ý kiến của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn - Ngân hàng A:

Việc phía bị đơn và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là các chủ tài sản thế chấp đề nghị Ngân hàng A xem xét miễn khoản tiền lãi và tạo điều kiện cho Công ty B được trả dần khoản tiền gốc với Ngân hàng A nhưng phía Công ty B chưa đưa ra được phương án trả nợ trên thực tế nên phía nguyên đơn chưa đồng ý. Việc hòa giải giữa Ngân hàng A và phía Công ty B cũng như việc miễn giảm khoản tiền lãi và lộ trình trả nợ giữa nguyên đơn và bị đơn sẽ hòa giải trong quá trình thi hành án.

Ngân hàng A giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu phía Công ty B phải trả cho Ngân hàng A toàn bộ khoản nợ tạm tính đến hết ngày 27/6/2022 (ngày xét xử sơ thẩm) tổng số tiền là: **28.351.778.055** đồng. Trong đó: Nợ gốc là: 6.899.500.000 đồng; nợ lãi trong hạn là: 561.357.680 đồng; nợ lãi quá hạn là: 20.890.920.375 đồng và kể từ ngày 28/6/2022 Công ty B phải tiếp tục trả cho Ngân hàng A các khoản lãi, lãi quá hạn phát sinh theo lãi suất đã thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng và các Khế ước nhận nợ đã ký cho đến khi Công ty B thanh toán xong các khoản nợ cho Ngân hàng A. Trường hợp Công ty B không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng A được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại các tài sản đã thế chấp cho khoản vay để thu hồi nợ.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị L giữ nguyên quan điểm đề nghị Ngân hàng cho Công ty B trả dần gốc và miễn toàn bộ lãi.

*** Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến tại phiên tòa:**

+ Về tố tụng: Thẩm phán, Thư ký thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Tòa án đã tiến hành thu thập chứng cứ theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Nguyên đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là chị Trần Thị L thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của đương sự theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự; bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan khác chưa thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của đương sự theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

+ Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn xuất trình; ý kiến, quan điểm của nguyên đơn; ý kiến của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong quá trình giải quyết vụ án và các tài liệu chứng cứ do Tòa án thu thập. Đại diện Viện kiểm sát đề nghị: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng A về yêu cầu buộc Công ty B phải trả cho Ngân hàng A toàn bộ khoản nợ tạm tính đến hết ngày 27/6/2022 tổng số tiền là: **28.351.778.055** đồng. Trong đó: Nợ gốc là:

6.899.500.000 đồng; nợ lãi trong hạn là: 561.357.680 đồng; nợ lãi quá hạn là: 20.890.920.375 đồng và buộc Công ty B phải tiếp tục trả cho Ngân hàng A các khoản lãi phát sinh theo lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và các Khế ước nhận nợ kể từ ngày 28/6/2022 cho đến khi thanh toán xong các khoản nợ. Trường hợp buộc Công ty B không thanh toán khoản nợ, Ngân hàng A có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại các tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

- *Về án phí*: Bị đơn là buộc Công ty B phải chịu án phí sơ thẩm có giá ngạch tương ứng với nghĩa vụ phải thanh toán theo quy định của pháp luật. Nguyên đơn (Ngân hàng A) được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên được hoàn trả số tiền dự phí đã nộp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1.]. Về tố tụng:

[1.1]. Về sự vắng mặt của bị đơn và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Tại phiên tòa, người đại diện theo pháp luật của bị đơn (Công ty B do ông Bùi Đắc L – Giám đốc) hiện đang chấp hành án tại Trại giam Suối Hai – Bộ Công an, một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt. Đây là phiên tòa lần thứ 02. Căn cứ quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 28 Nghị quyết số 05/2012/NQ-HĐTP ngày 03/12/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt người đại diện theo pháp luật của bị đơn (Công ty B) và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[1.2]. Về thẩm quyền giải quyết: Hợp đồng tín dụng (Khách hàng Doanh nghiệp vay hạn mức) số 38.11.12.0005 ngày 05/01/2012 được ký kết giữa Ngân hàng A với Công ty B đều có mục đích lợi nhuận, Công ty TNHH B, mã số doanh nghiệp: 0500565047 do Phòng Đăng ký Kinh doanh số 03 - Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội đăng ký lần đầu ngày 12/7/2007, đăng ký thay đổi lần 03 ngày 20/12/2010 có địa chỉ trụ sở tại: xã E, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội nên tranh chấp giữa các bên là tranh chấp về Kinh doanh, Thương mại và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 1 Điều 30 Bộ luật Tố tụng Dân sự. Do vậy căn cứ điểm c khoản 2 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội.

[2]. Về nội dung vụ án:

[2.1]. Về quan hệ tín dụng: Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn – Ngân hàng A và bên vay là Công ty B do bà Trần Thị L (*vợ của ông ông Bùi Đắc L – Người đại diện theo pháp luật của Công ty B*), bà L đồng thời là thành viên của Công

ty B xác nhận toàn bộ nội dung thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng. Về số tiền Công ty B đã được Ngân hàng A giải ngân, bà Trần Thị L thừa nhận.

[2.2]. Về tính pháp lý của Hợp đồng tín dụng, các Khế ước nhận nợ và nghĩa vụ thanh toán nợ: Hợp đồng tín dụng (*Khách hàng Doanh nghiệp vay hạn mức*) số 38.11.12.0005 ngày 05/01/2012 và các Khế ước nhận nợ (*Khế ước nhận nợ số: 38.11.12.0005.01 ngày 15/03/2012; Khế ước nhận nợ số: 38.11.12.0005.02 ngày 16/3/2012; Khế ước nhận nợ số 38.11.12.0005.03 ngày 19/3/2012*) được bà Trần Thị L (*vợ của ông Bùi Đắc L – Người đại diện theo pháp luật của Công ty B*) và người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng A thừa nhận, Hợp đồng tín dụng và các Khế ước nhận nợ được các bên tự nguyện thỏa thuận ký kết, có hình thức và nội dung phù hợp quy định của pháp luật nên có hiệu lực thi hành. Trong quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng, Công ty B do ông Bùi Đắc L là người đại diện theo pháp luật đã vi phạm các thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và các Khế ước nhận nợ đã ký. Vì vậy, Ngân hàng A khởi kiện buộc bên vay là Công ty B do ông Bùi Đắc L là người đại diện theo pháp luật phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản tiền gốc còn nợ, tiền lãi trong hạn, tiền lãi quá hạn phát sinh trên số nợ gốc chưa thanh toán là có căn cứ.

Ngân hàng A đã xuất trình đầy đủ bảng kê tính khoản tiền còn nợ (*gốc, lãi*). Do vậy, cần buộc Công ty B do ông Bùi Đắc L là người đại diện theo pháp luật phải trả cho Ngân hàng A toàn bộ khoản nợ tạm tính đến hết ngày 27/6/2022 tổng số tiền là: **28.351.778.055** đồng. Trong đó: Nợ gốc là: 6.899.500.000 đồng; nợ lãi trong hạn là: 561.357.680 đồng; nợ lãi quá hạn là: 20.890.920.375 đồng.

Kể từ ngày 28/6/2022, Công ty B do ông Bùi Đắc L là người đại diện theo pháp luật phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi, lãi quá hạn phát sinh trên số dư nợ gốc theo lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và các Khế ước nhận nợ cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng A.

[2.3]. Về tài sản bảo đảm: Biện pháp bảo đảm tiền vay được quy định tại khoản 2 Điều 1 của Hợp đồng tín dụng và nội dung chi tiết được thực hiện theo Điều 2 của các Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất (*Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất (của bên thứ 3 là cá nhân) ngày 12/10/2009; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất (của bên thứ 3 là cá nhân), chứng thực số: 47/Q1/2009 ngày 12/10/2009, Hợp đồng sửa đổi lần 1 (Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất (của bên thứ 3 là cá nhân), chứng thực số: 47/Q1/2009) ngày 28/10/2011; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất công chứng số: 3165/2011, quyển số 07TP/CC-SCC/HĐTC ngày 22/10/2011 tại Văn phòng Công chứng Hà Đông, Thành phố Hà Nội; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, chứng thực số: 3166/2011, quyển số 07 TP/CC-SCC/HĐTC ngày 22/10/2011 tại Văn phòng Công chứng Hà Đông, Thành phố Hà Nội*). Đối tượng bảo đảm tín dụng là:

* Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 419, tờ bản đồ số 01, diện tích 209m² tại địa chỉ: xóm W, thôn M, xã E, huyện Chương Mỹ, tỉnh Hà Tây (cũ) nay là Thành phố Hà Nội (*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH*

677702, số vào sổ cấp giấy chứng nhận QSDĐ: 1165 do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 11/6/2007) mang tên hộ ông Bùi Đắc L và bà Trần Thị L.

* Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 483B, tờ bản đồ số 01, diện tích 392m², tại địa chỉ: thôn M, xã E, huyện Chương Mỹ, tỉnh Hà Tây (cũ) nay là Thành phố Hà Nội (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 382561; số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00302 QSDĐ/203/QĐ/UB do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 10/4/2002) mang tên Hộ ông Trần Văn Gi ai.

* Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 427, tờ bản đồ số 2, diện tích: 175m², tại địa chỉ: P, Thôn M, Xã E, huyện Chương Mỹ, tỉnh Hà Tây (cũ) nay là Thành phố Hà Nội (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 012688, số vào sổ cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số 00053 QSDĐ/267/QĐUB do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 21/10/2001) mang tên Hộ ông Bùi Đắc Tạo.

* Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 395, tờ bản đồ số 2, diện tích 171m², tại địa chỉ: xóm W, thôn M, xã E, huyện Chương Mỹ, tỉnh Hà Tây (cũ) nay là Thành phố Hà Nội (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 109065; số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00836 QSDĐ/506/QĐ-UB do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 11/9/2002) mang tên Hộ ông Bùi Đắc Tạo.

[2.4]. Về giá trị pháp lý của các Hợp đồng thế chấp: Các Hợp đồng thế chấp nêu trên có nội dung và hình thức tuân thủ đúng quy định tại Điều 343 Bộ luật Dân sự năm 2005 và Điều 130 Luật Đất đai năm 2003; Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm và Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về việc sửa đổi một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm. Theo đó, các thỏa thuận trong Hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật để thi hành.

Do vậy, yêu cầu của Ngân hàng A được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm trong trường hợp Công ty B do ông Bùi Đắc L là người đại diện theo pháp luật không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ tín dụng là có căn cứ nên được chấp nhận. Trong trường hợp Công ty B do ông Bùi Đắc L là người đại diện theo pháp không thanh toán hoặc không thanh toán đầy đủ khoản nợ cho Ngân hàng A, Ngân hàng A có quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền kê biên, xử lý, phát mại các tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Cụ thể Ngân hàng A được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền kê biên, xử lý, phát mại các tài sản thế chấp như sau:

+ Kê biên, phát mại Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 419, tờ bản đồ số 01, diện tích 209m² tại địa chỉ: xóm W, thôn M, xã E, huyện Chương Mỹ, tỉnh Hà Tây (cũ) nay là Thành phố Hà Nội (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 677702, số vào sổ cấp giấy chứng nhận QSDĐ: 1165 do UBND

huyện Chương Mỹ cấp ngày 11/6/2007) mang tên hộ ông Bùi Đắc L và bà Trần Thị L. Để thu hồi số tiền nợ tạm tính đến hết ngày 27/6/2022 tổng số tiền là: **9.923.122.320** đồng. Trong đó: Nợ gốc là: 2.414.825.000 đồng; lãi trong hạn là: 196.475.189 đồng; lãi quá hạn là: 7.311.822.131 đồng và khoản tiền lãi quá hạn phát sinh theo lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và các Khế ước nhận nợ kể từ ngày 28/6/2022 cho đến khi Công ty B do ông Bùi Đắc L là người đại diện theo pháp luật thanh toán xong toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng A.

+ Kê biên, phát mại Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 483B, tờ bản đồ số 01, diện tích 392m², tại địa chỉ: thôn M, xã E, huyện Chương Mỹ, tỉnh Hà Tây (*cũ*) nay là Thành phố Hà Nội (*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 382561; số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00302 QSDĐ/203/QĐ/UB do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 10/4/2002*) mang tên Hộ ông Trần Văn Gi ai. Để thu hồi số tiền nợ tạm tính đến hết ngày 27/6/2022 tổng số tiền là: **8.505.533.418** đồng. Trong đó: Nợ gốc là: 2.069.850.000 đồng; lãi trong hạn là: 168.407.305 đồng; lãi quá hạn là: 6.267.276.113 đồng và khoản tiền lãi quá hạn phát sinh theo lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và các Khế ước nhận nợ kể từ ngày 28/6/2022 cho đến khi Công ty B do ông Bùi Đắc L là người đại diện theo pháp luật thanh toán xong toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng A.

+ Kê biên, phát mại Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 427, tờ bản đồ số 2, diện tích: 175m², tại địa chỉ: P, Thôn M, Xã E, huyện Chương Mỹ, Hà Tây (*cũ*) nay là Thành phố Hà Nội (*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 012688, số vào sổ cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số 00053 QSDĐ/267/QĐUB do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 21/10/2001*) mang tên Hộ ông Bùi Đắc Tạo. Để thu hồi số tiền nợ tạm tính đến hết ngày 27/6/2022 tổng số tiền là: **2.835.177.803** đồng. Trong đó: Nợ gốc là: 689.950.000 đồng; lãi trong hạn là: 56.135.765 đồng; lãi quá hạn là: 2.089.092.038 đồng và khoản tiền lãi quá hạn phát sinh theo lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và các Khế ước nhận nợ kể từ ngày 28/6/2022 cho đến khi Công ty B do ông Bùi Đắc L là người đại diện theo pháp luật thanh toán xong toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng A.

+ Kê biên, phát mại Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 395, tờ bản đồ số 2, diện tích 171m², tại địa chỉ: xóm W, thôn M, xã E, huyện Chương Mỹ, tỉnh Hà Tây (*cũ*) nay là Thành phố Hà Nội (*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 109065; số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00836 QSDĐ/506/QĐ-UB do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 11/9/2002*) mang tên Hộ ông Bùi Đắc T. Để thu hồi số tiền nợ tạm tính đến hết ngày 27/6/2022 tổng số tiền là: **7.087.944.515** đồng. Trong đó: Nợ gốc là: 1.724.875.000 đồng; lãi trong hạn là: 140.339.421 đồng; lãi quá hạn là: 5.222.730.094 đồng và khoản tiền lãi quá hạn phát sinh theo lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và các Khế ước nhận nợ kể từ ngày 28/6/2022 cho đến khi Công ty B do ông Bùi Đắc L là người đại diện theo pháp luật thanh toán xong toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng A.

Theo đó: Những người đang sinh sống trên đất, những người có quyền lợi liên quan đến tài sản phát mại (*nếu có phát sinh thêm*) có trách nhiệm bàn giao tài sản thế chấp để thi hành án.

Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại các tài sản bảo đảm không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ, Công ty B do ông Bùi Đắc L là người đại diện theo pháp luật vẫn phải có nghĩa vụ tiếp tục trả hết các khoản nợ cho Ngân hàng A.

[3]. Về án phí.

+ Công ty B do ông Bùi Đắc L là người đại diện theo pháp luật phải chịu án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm có giá ngạch trên số tiền phải thanh toán trả Ngân hàng A là 136.351.778 đồng.

+ Ngân hàng A được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên được hoàn trả số tiền 60.000.000 đồng dự phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 227, 228, 244, 266, 271, 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; các Điều 342, 343, 355, 357, 471, 474, 476 và các Điều từ 715 đến 721 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ các Điều 113, 130 Luật Đất đai năm 2003;

Căn cứ các Điều 90, 91, 95, 98 Luật các tổ chức tín dụng;

Căn cứ Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 2003; Nghị quyết số 05/2012/NQ-HĐTP ngày 03/12/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm; Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về việc sửa đổi một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016. Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng A đối với Công ty B do ông Bùi Đắc L là người đại diện theo pháp luật về yêu cầu trả nợ gốc, nợ lãi trong hạn, lãi quá hạn và quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

2. Buộc Công ty B do ông Bùi Đắc L là người đại diện theo pháp luật phải trả cho Ngân hàng A tổng số tiền nợ tạm tính đến hết ngày 27/6/2022 là: **28.351.778.055** đồng (*Bằng chữ: Hai mươi tám tỷ, ba trăm năm mươi một triệu, bảy trăm bảy mươi tám nghìn, không trăm năm mươi lăm đồng*). Trong đó: Nợ gốc là: 6.899.500.000 đồng; nợ lãi trong hạn là: 561.357.680 đồng; nợ lãi quá hạn là: 20.890.920.375 đồng.

Kể từ ngày 28/6/2022, Công ty B do ông Bùi Đắc L là người đại diện theo pháp luật phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn phát sinh trên số dư nợ gốc theo lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng (*Khách hàng Doanh nghiệp vay hạn mức*) số 38.11.12.0005 ngày 05/01/2012 và các Khế ước nhận nợ (*Khế ước nhận nợ*

số: 38.11.12.0005.01 ngày 15/03/2012; Khế ước nhận nợ số: 38.11.12.0005.02 ngày 16/3/2012; Khế ước nhận nợ số 38.11.12.0005.03 ngày 19/3/2012) cho đến khi Công ty B do ông Bùi Đắc L là người đại diện theo pháp luật thanh toán xong toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng A.

3. Trong trường hợp Công ty B do ông Bùi Đắc L là người đại diện theo pháp luật không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng A, Ngân hàng A có quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp là:

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 419, tờ bản đồ số 01, diện tích 209m² tại địa chỉ: xóm W, thôn M, xã E, huyện Chương Mỹ, tỉnh Hà Tây (cũ) nay là Thành phố Hà Nội (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 677702, số vào sổ cấp giấy chứng nhận QSDĐ: 1165 do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 11/6/2007) mang tên hộ ông Bùi Đắc L và bà Trần Thị L. Để thu hồi số tiền nợ tạm tính đến hết ngày 27/6/2022 tổng số tiền là: **9.923.122.320** đồng. Trong đó: Nợ gốc là: 2.414.825.000 đồng; lãi trong hạn là: 196.475.189 đồng; lãi quá hạn là: 7.311.822.131 đồng và khoản tiền lãi quá hạn phát sinh theo lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và các Khế ước nhận nợ kể từ ngày 28/6/2022 cho đến khi Công ty B do ông Bùi Đắc L là người đại diện theo pháp luật thanh toán xong toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng A.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 483B, tờ bản đồ số 01, diện tích 392m², tại địa chỉ: thôn M, xã E, huyện Chương Mỹ, tỉnh Hà Tây (cũ) nay là Thành phố Hà Nội (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 382561; số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00302 QSDĐ/203/QĐ/UB do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 10/4/2002) mang tên Hộ ông Trần Văn G. Để thu hồi số tiền nợ tạm tính đến hết ngày 27/6/2022 tổng số tiền là: **8.505.533.418** đồng. Trong đó: Nợ gốc là: 2.069.850.000 đồng; lãi trong hạn là: 168.407.305 đồng; lãi quá hạn là: 6.267.276.113 đồng và khoản tiền lãi quá hạn phát sinh theo lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và các Khế ước nhận nợ kể từ ngày 28/6/2022 cho đến khi Công ty B do ông Bùi Đắc L là người đại diện theo pháp luật thanh toán xong toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng A.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 427, tờ bản đồ số 2, diện tích: 175m², tại địa chỉ: P, Thôn M, Xã E, huyện Chương Mỹ, Hà Tây (cũ) nay là Thành phố Hà Nội (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 012688, số vào sổ cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số 00053 QSDĐ/267/QĐUB do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 21/10/2001) mang tên Hộ ông Bùi Đắc Tạo. Để thu hồi số tiền nợ tạm tính đến hết ngày 27/6/2022 tổng số tiền là: **2.835.177.803** đồng. Trong đó: Nợ gốc là: 689.950.000 đồng; lãi trong hạn là: 56.135.765 đồng; lãi quá hạn là: 2.089.092.038 đồng và khoản tiền lãi quá hạn phát sinh theo lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và các Khế ước nhận nợ kể từ ngày 28/6/2022

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 395, tờ bản đồ số 2, diện tích 171m², tại địa chỉ: xóm W, thôn M, xã E, huyện Chương Mỹ, tỉnh Hà Tây (cũ) nay là Thành phố Hà Nội (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 109065; số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00836 QSDĐ/506/QĐ-UB do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 11/9/2002) mang tên Hộ ông Bùi Đắc T. Để thu hồi số tiền nợ tạm tính đến hết ngày 27/6/2022 tổng số tiền là: **7.087.944.515** đồng. Trong đó: Nợ gốc là: 1.724.875.000 đồng; lãi trong hạn là: 140.339.421 đồng; lãi quá hạn là: 5.222.730.094 đồng và khoản tiền lãi quá hạn phát sinh theo lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và các Khế ước nhận nợ kể từ ngày 28/6/2022 cho đến khi Công ty B do ông Bùi Đắc L là người đại diện theo pháp luật thanh toán xong toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng A.

Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại các tài sản bảo đảm không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ, Công ty B do ông Bùi Đắc L là người đại diện theo pháp luật vẫn phải có nghĩa vụ tiếp tục trả hết các khoản nợ cho Ngân hàng A.

+ Công ty B do ông Bùi Đắc L là người đại diện theo pháp luật phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm là 136.351.778 đồng đồng (*Bằng chữ: Một trăm ba mươi sáu triệu, ba trăm năm mươi một nghìn, bảy trăm bảy mươi tám đồng*).

Tr-êng hîp b ∇ n ,n, quy $\tilde{O}$ t $\mathbb{R}$ phn $\mathbb{R}$ -îc thi h ∇ nh ,n theo qui $\mathbb{R}$ phn t $\grave{a}$ i Đì $\tilde{O}$ u 2 Lu $\tilde{E}$ t thi h ∇ nh ,n d $\mathbb{C}$ n s $\grave{u}$ th $\times$ ng-êi $\mathbb{R}$ -îc thi h ∇ nh ,n d $\mathbb{C}$ n s $\grave{u}$, ng-êi ph ∇ i thi h ∇ nh ,n d $\mathbb{C}$ n s $\grave{u}$ c $\grave{a}$ quy $\tilde{O}$ n th $\acute{a}$ a thu $\tilde{E}$ n thi h ∇ nh ,n, quy $\tilde{O}$ n y $\acute{a}$ u c $\grave{C}$ u thi h ∇ nh ,n, t $\grave{u}$ nguy $\tilde{O}$ n thi h ∇ nh ,n ho $\tilde{A}$ c c-ìng ch $\tilde{O}$ thi h ∇ nh ,n theo qui $\mathbb{R}$ phn t $\grave{a}$ i c,c $\mathbb{R}$ i $\tilde{O}$ u 6, 7, 9 Lu $\tilde{E}$ t thi h ∇ nh ,n d $\mathbb{C}$ n s $\grave{u}$. Thêi hi $\tilde{O}$ u thi h ∇ nh ,n d $\mathbb{C}$ n s $\grave{u}$ $\mathbb{R}$ -îc th $\acute{u}$ c hi $\tilde{O}$ n theo qui $\mathbb{R}$ phn t $\grave{a}$ i Đì $\tilde{O}$ u 30 Lu $\tilde{E}$ t thi h ∇ nh ,n d $\mathbb{C}$ n s $\grave{u}$.

+ Ngân hàng A và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị L được quyền kháng cáo trong hạn **15** ngày kể từ ngày tuyên án.

+ Bị đơn (Công ty B do ông Bùi Đắc L là người đại diện theo pháp luật) và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn **15** ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết hợp lệ tại nơi cư trú.

Nơi nhận

- Các đương sự;
- TAND Tp.Hà Nội;
- VKSND H.Chương Mỹ;
- Chi cục THA H.Chương Mỹ;
- Lưu HSVÀ – VP;

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

Nguyễn Hoàng L

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN

**THẨM PHÁN
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**