

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
QUẬN BẮC TỪ LIÊM
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Bản án số: **06/2017/KDTM-ST**

Ngày 21/8/2017

V/v tranh chấp Hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN QUẬN BẮC TỪ LIÊM, THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Loan;

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Hoàng Văn Tính; Ông Vũ Văn Hộ.

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thụ – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân quận Bắc Từ Liêm;

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Bắc Từ Liêm tham gia phiên tòa: Bà Đinh Thị Tuyết Mai, Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 8 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Bắc Từ Liêm xét xử sơ thẩm, công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 22/2016/TLST- KDTM ngày 08 tháng 11 năm 2016 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 44/2017/QĐST-KDTM ngày 17/7/2017 và Quyết định hoãn phiên tòa số 39/2017/QĐST-HPT ngày 07/8/2017 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng A; Địa chỉ: Số 2, đường L, quận B, thành phố Hà Nội; Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn K, Chủ tịch Hội đồng thành viên; Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn H; Chức vụ: Phó Trưởng phòng KH – Chi nhánh H (Văn bản ủy quyền ngày 11/11/2016); Có mặt.

2. Bị đơn: Công ty cổ phần Đầu tư và Thương mại T.Th; Địa chỉ trụ sở: Số nhà 1, phố P, phường C1, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội; Địa chỉ giao dịch: Cụm 1, xã S, huyện P, thành phố Hà Nội; Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn H; Chức vụ: Giám đốc Công ty; Có mặt.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Nguyễn Thị H; sinh năm 1949; Có mặt;

3.2. Cụ Kiều Thị S, sinh năm 1922; Vắng mặt;

3.3. Anh Nguyễn Văn N, sinh năm 1980; Vắng mặt;

3.4. Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1976; Vắng mặt;

Cùng địa chỉ: Cụm 1, xã S, huyện P, thành phố Hà Nội;

3.5. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1977; Có mặt;

- 3.6. Anh Nguyễn Văn K, sinh năm 1999; Vắng mặt;
Cùng địa chỉ: Tổ 15, phường C, quận N, thành phố Hà Nội;
- 3.7. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1982; Địa chỉ: Tổ 57, phường T, quận Đ, thành phố Hà Nội; Vắng mặt;
- 3.8. Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1960; Địa chỉ: Tổ dân phố 30, xã Đ, huyện A, thành phố Hà Nội; Vắng mặt;
- 3.9. Anh Nguyễn Văn Th, sinh năm 1990; Vắng mặt;
- 3.10. Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1966; Vắng mặt;
- 3.11. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1967; Vắng mặt;
- 3.12. Chị Nông Thị N, sinh năm 1987; Vắng mặt;
Cùng địa chỉ: Thôn Đ, xã X, huyện A, thành phố Hà Nội;
- 3.13. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1960; Vắng mặt;
- 3.14. Anh Nguyễn Văn M, sinh năm 1987; Có mặt;
- 3.15. Chị Chu Thị H1, sinh năm 1990; Vắng mặt;
Cùng địa chỉ: Thôn T, xã M, huyện S, thành phố Hà Nội.

NỘI DUNG VỤ ÁN :

***Nguyên đơn - Ngân hàng A, trình bày:**

Ngân hàng A Chi nhánh Hoàng Quốc Việt có cho Công ty cổ phần Đầu tư và Thương mại T.Th (Công ty T.Th) vay theo các Hợp đồng tín dụng số: 1450-LAV-201100429/HĐTD ngày 26/9/2012; số: 1450-LAV-201200550 ngày 07/8/2012 và các phụ lục Hợp đồng tín dụng liên quan (Sau đây được gọi là các Hợp đồng tín dụng 1450). Cụ thể như sau:

Hợp đồng tín dụng số 1450-LAV-201100429/HĐTD, ngày 26/09/2012, nội dung: Tổng hạn mức tín dụng: 4.500.000.000 đồng (Bốn tỷ năm trăm triệu đồng); Mục đích vay: thanh toán các chi phí vốn lưu động để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh; Thời hạn cho vay: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng tín dụng. Thời hạn cụ thể mỗi lần giải ngân do hai bên thỏa thuận; Lãi suất tiền vay: theo lãi suất thả nổi 03 tháng điều chỉnh 1 lần/giấy nhận nợ, tại thời điểm ký hợp đồng lãi suất là 13%/năm; Trả lãi tiền vay theo định kỳ 1 lần/tháng, vào ngày 28 hàng tháng, lãi suất quá hạn: bằng 150% lãi suất trong hạn; Trả nợ gốc: theo đúng kỳ hạn ghi tại Giấy nhận nợ.

Hợp đồng tín dụng số 1450-LAV-201200550, ngày 07/8/2012, nội dung: Ngân hàng A – Chi nhánh H cho Công ty T.Th vay theo dự án đầu tư, số tiền 700.000.000 đồng (bảy trăm triệu đồng); Mục đích vay: thực hiện dự án mở siêu thị; Thời hạn cho vay: 24 tháng kể từ ngày ký hợp đồng tín dụng; Lãi suất tiền vay: theo lãi suất thả nổi 03 tháng điều chỉnh 1 lần/giấy nhận nợ, tại thời điểm ký hợp đồng lãi suất là 14,5%/năm; Trả lãi tiền vay theo định kỳ 1 lần/tháng, vào ngày 28 hàng tháng; Lãi

suất quá hạn: bằng 150% lãi suất trong hạn; Trả nợ gốc: định kỳ 6 tháng /kỳ.

Tài sản đảm bảo cho hai hợp đồng tín dụng nêu trên gồm:

- Quyền sử dụng thửa đất và tài sản gắn liền với đất (theo Giấy phép xây dựng số: 01/GPXD do UBND xã S, huyện P, thành phố Hà Nội cấp ngày 20/9/2011) tại thửa đất số 397, tờ bản đồ số 12, địa chỉ: xã S, huyện P, thành phố Hà Nội, theo “Giấy chứng nhận QSD đất” Bìa số: S 661956 vào sổ cấp Giấy chứng nhận QSD số: 00026.QSD Đ/số 173/QĐ.H do UBND huyện P, tỉnh Hà Tây (nay là thành phố Hà Nội) cấp ngày 09/5/2002 mang tên hộ bà Kiều Thị S, người đại diện cho hộ bà Kiều Thị S thế chấp tài sản là bà Nguyễn Thị L; diện tích đất: 582 m²; Giá trị tài sản thế chấp: 4.079.000.000 đồng. Hợp đồng thế chấp số công chứng: 452/2011/HĐTC, Quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/11/2011 tại Văn phòng Công chứng Từ Liêm; Đăng ký thế chấp ngày 21/11/2011 tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện P, Hà Nội. Theo Hợp đồng thế chấp số công chứng: 425/2011/HĐTC, Quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/11/2011 tại Văn phòng Công chứng Từ Liêm.

- Quyền sử dụng thửa đất tại thửa đất số 02, tờ bản đồ số 25, địa chỉ: thôn Đ, xã X, huyện A, thành phố Hà Nội, theo “Giấy chứng nhận QSD đất” Bìa số: Đ 243853, vào sổ cấp GCN số: 1918.QSDĐ do UBND huyện A, thành phố Hà Nội cấp ngày 23/11/2004 mang tên hộ gia đình ông Nguyễn Văn Th, diện tích đất: 221,2 m²; Giá trị tài sản thế chấp: 1769.600.000 đồng. Hợp đồng thế chấp số công chứng: 309/2012/HĐTC, Quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/9/2012 tại Văn phòng Công chứng Từ Liêm; Đăng ký thế chấp ngày 14/09/2012 tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện A, Hà Nội. Theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 309/2012/HĐTC, Quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/9/2012 tại Văn phòng Công chứng Từ Liêm.

- Quyền sử dụng thửa đất tại thửa đất số 190a, tờ bản đồ số 03, địa chỉ: Thôn Th, xã M, huyện S, thành phố Hà Nội, theo “Giấy chứng nhận QSD đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất” Bìa số: BB 224675, sổ vào sổ cấp GCN: CH00053 do UBND huyện S, thành phố Hà Nội cấp ngày 26/4/2010 mang tên bà Nguyễn Thị B, diện tích đất: 450 m²; Giá trị tài sản thế chấp: 1.125.000.000 đồng. Hợp đồng thế chấp số công chứng: 429/2012/HĐTC, Quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/11/2012 tại Văn phòng Công chứng Từ Liêm; Đăng ký thế chấp ngày 04/12/2012 tại Văn phòng Đăng ký đất và nhà huyện S, Hà Nội. Theo Hợp đồng thế chấp số công chứng: 429/2012/HĐTC, Quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/11/2012 tại Văn phòng Công chứng Từ Liêm.

Quá trình cho vay vốn, Ngân hàng A đã thực đúng các quyền, nghĩa vụ của bên cho vay và các thỏa thuận tại các hợp đồng tín dụng 1450, tiến hành giải ngân theo đúng thỏa thuận.

Căn cứ các khoản nợ vay theo thời hạn, Ngân hàng A đã nhiều lần gửi cho Công ty T.Th các “Giấy báo nợ đến hạn” đôn đốc trả nợ. Tuy nhiên Công ty T.Th nhiều lần cam kết trả nợ, nhưng đã cố tình chây ỳ không trả nợ, tìm cách trốn tránh nghĩa vụ trả nợ. Ngân hàng A đã yêu cầu Công ty T.Th lên phương án bán tài sản thế chấp để giảm dần dư nợ, đã mời 03 chủ tài sản thế chấp đến làm việc về nghĩa vụ trả nợ, lập biên bản làm việc đối với Công ty T.Th và từng chủ tài sản, nhưng Công ty T.Th và các chủ tài sản không hợp tác thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng A, không bàn giao tài sản để xử lý nợ, không thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi tiền vay đến hạn theo thỏa thuận.

Theo Biên bản làm việc ngày 16/3/2015 giữa Ngân hàng A và Công ty T.Th: toàn bộ khoản vay của Công ty đã quá hạn; tính đến ngày 16/3/2015, tổng dư nợ: 4.836.000.000 đồng; tổng lãi là: 2.087.000.000 triệu đồng. Như vậy, Công ty T.Th đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ: Không thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc đến hạn, trả lãi tiền vay hàng tháng theo thỏa thuận tại Điều 2, Điều 6 và Điều 11 của các hợp đồng tín dụng 1450.

Ngân hàng A yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

- Buộc Công ty T.Th phải trả cho Ngân hàng A toàn bộ tiền gốc và lãi tiền vay (tạm tính đến ngày 13/01/2017) có tổng số tiền là: 9.289.560.546 đồng, trong đó: Nợ gốc: 4.836.170.307 đồng; Nợ lãi trong hạn: 3.366.509.299 đồng; Nợ lãi quá hạn: 1.086.880.940 đồng và quyền đòi thêm tiền lãi phát sinh sau ngày 13/01/2017 theo các hợp đồng tín dụng 1450 và các chi phí thiệt hại khác phát sinh đến thời điểm xét xử sơ thẩm.

- Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mại quyền sử dụng đất ở và tài sản gắn liền với đất để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trả nợ của Công ty T.Th đối với Ngân hàng A - Chi nhánh H theo:

+ Hợp đồng thế chấp số công chứng: 425/2011/HĐTC, Quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/11/2011 tại Văn phòng Công chứng Từ Liêm được ký kết giữa hộ gia đình bà Nguyễn Thị H và Ngân hàng A.

+ Hợp đồng thế chấp số công chứng: 309/2012/HĐTC, Quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/9/2012 tại Văn phòng Công chứng Từ Liêm được ký kết giữa giữa hộ gia đình ông Nguyễn Văn Th và Ngân hàng A.

+ Hợp đồng thế chấp số công chứng: 429/2012/HĐTC, Quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/11/2012 tại Văn phòng Công chứng Từ Liêm được ký kết giữa bà Nguyễn Thị B và Ngân hàng A.

Đề nghị Tòa giải quyết buộc Công ty T.Th phải có trách nhiệm thanh toán tiền lãi cho Ngân hàng tính đến ngày xét xử và lãi phát sinh đến khi Công ty T.Th trả hết nợ và tất toán các khoản vay.

***Bị đơn Công ty T.Th do ông Nguyễn Văn H đại diện trình bày:**

Công ty T.Th thừa nhận việc Công ty T.Th ký kết các Hợp đồng tín dụng với Ngân hàng A, có thế chấp 03 tài sản đảm bảo như Ngân hàng A và các khoản vay Ngân hàng A trình bày là đúng. Trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng do Công ty T.Th gặp khó khăn nên không thể thanh toán cho Ngân hàng A theo hợp đồng đã ký kết.

Khi thế chấp tài sản cho Ngân hàng A, gia đình vợ ông H ở xã S, huyện P thì các thành viên trong gia đình hoàn toàn tự nguyện và đều đứng ra ủy quyền cho em gái vợ ông là Nguyễn Thị L đứng ra thế chấp tài sản để vay tiền Ngân hàng. Đối với khối tài sản của bà Nguyễn Thị B thì Công ty T.Th mà trực tiếp là ông H, bà H- vợ ông H, bà L đứng ra làm cam kết mượn bà B giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thế chấp. Bà B trực tiếp đến phòng Công chứng cùng với Ngân hàng A để ký hợp đồng thế chấp 3 bên. Đối với khối tài sản của anh Nguyễn Văn T thì cả gia đình anh T cũng ra văn phòng công chứng để ký hợp đồng 3 bên với nhau, không ủy quyền cho ai. Những người cho Công ty mượn tài sản thế chấp như bà B và anh Th không được hưởng quyền lợi gì từ việc cho Công ty mượn tài sản thế chấp vay tiền. Công ty T.Th đưa ra phương án là sẽ trả cho Ngân hàng A toàn bộ số tiền nợ trên trong vòng 02 năm kể từ ngày hòa giải lần đầu. Công ty đề nghị Ngân hàng A miễn cho Công ty toàn bộ số lãi trong hạn và lãi quá hạn.

*** Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:**

- Bà Nguyễn Thị B trình bày:

Về nguồn gốc nhà đất tại thôn T, xã M, huyện S, Hà Nội mà bà thế chấp cho Công ty T.Th vay tiền Ngân hàng A bà nhận chuyển nhượng từ anh Nguyễn Văn M. Chị Nh là em anh M có nhu cầu vay tiền của bà, anh M đã chuyển nhượng cho bà diện tích đất 450m² của anh để vay 40.000.000 đồng của bà. Anh M là người ký hợp đồng chuyển nhượng và cũng có mặt khi bà giao tiền. Anh M còn đếm tiền. Hai bên có thỏa thuận là chỉ vay mấy tháng. Khi nào trả nợ bà sẽ chuyển lại tên trên sổ đỏ cho anh M. Anh M, chị Nh đã không trả tiền bà. Bà đã nhiều lần đòi nhưng không được. Nhà trên đất là do gia đình anh M xây khi nào bà không biết. Sau khi anh M, chị Nh vay tiền một thời gian không trả bà, bà có lên nhà anh đòi tiền thì nhà vẫn chưa được xây. Hiện gia đình anh M vẫn ăn ở trên đất này.

Do anh M, chị Nh không trả tiền bà nên khi chị H, chị L và Công ty T.Th nhờ bà thế chấp tài sản cho họ vay tiền ngân hàng thì bà đã đồng ý. Công ty T.Th nói là mượn tài sản để Công ty thế chấp vay ngân hàng trong thời hạn 01 năm (Thỏa thuận này được lập bằng văn bản, có dấu và có chữ ký của Công ty T.Th, chị H, chị L, anh H). Bà đã ký kết hợp đồng thế chấp cho Công ty T.Th mượn tài sản là nhà đất tại thôn T, xã M, huyện S, Hà Nội để vay tiền ngân hàng. Bà cũng không biết là ngân hàng có

đến để xem xét hiện trạng tài sản hay không. Nay Ngân hàng có đơn khởi kiện đề nghị Công ty T.Th phải trả tiền, nếu Công ty T.Th không trả được tiền thì phát mại tài sản là nhà đất của bà không đồng ý vì bà chỉ cho Công ty T.Th mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay tiền. Bà không được lợi lộc gì từ việc này. Bà đề nghị Công ty T.Th phải trả tiền cho ngân hàng, rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về trả cho bà. Bà đề nghị Ngân hàng và Tòa án khi giải quyết tạo điều kiện cho Công ty T.Th trả nợ trong thời hạn ngắn nhất để rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về trả lại cho bà. Bà B có đơn đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt bà vì bà bận công việc và nhà ở xa.

- **Anh Nguyễn Văn M trình bày:** Khoảng năm 2007, Nhà nước đã cấp đất giãn dân cho mẹ anh là bà Nguyễn Thị T h tại địa chỉ thôn T, xã M, huyện S, thành phố Hà Nội với diện tích đất là hơn 900 m², đất đứng tên bà Nguyễn Thị Th . Ngay sau khi được cấp đất năm 2008, bà Th đã sang tên cho anh đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng hơn 400 m² đất trong tổng số hơn 900 m² đất trên, còn lại hơn 500m² vẫn đứng tên bà Th.

Khoảng cuối năm 2009, em họ anh là chị Nguyễn Thị Nh (sinh năm 1984; Địa chỉ: xã Đ, huyện S, thành phố Hà Nội) mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng hơn 400 m² đất trên và nhờ anh ký tên để vay tiền . Anh đã ký tên vào văn bản đồng ý cho chị Nh mượn sổ đỏ đứng tên anh để vay tiền . Anh đã ký văn bản đó tại một văn phòng công chứng ở huyện Đ. Anh đã đọc hết văn bản đó rồi mới ký nhưng anh không nhớ rõ văn bản đó có nội dung như thế nào . Chị Nh khi đó có nói là nhờ anh ký tên để vay tiền của bà B với số tiền là 40.000.000 đồng (bốn mươi triệu đồng). Lúc mượn sổ đỏ đứng tên anh , chị Nh có nói là mượn một vài tháng rồi sẽ trả , nhưng anh đã đòi rất nhiều lần mà chị Nh vẫn không trả . Anh không ký văn bản gì để bán đất cho bà B , không có việc năm 2010 anh ký văn bản tại Văn phòng công chứng để sang tên sổ đỏ cho bà B. Anh không biết tại sao đất đứng tên anh tại thôn T, xã M, huyện S, thành phố Hà Nội lại được sang tên cho bà B . Hiện cả gia đình anh gồm có mẹ anh là bà Nguyễn Thị Th , vợ chồng anh và 02 con nhỏ là Nguyễn HA (sinh năm 2012) và Nguyễn KN (sinh năm 2015) hiện đều đang sống trên 400 m² đất trên và gia đình anh không có chỗ ở nào khác . Nay Ngân hàng khởi kiện tại Tòa án yêu cầu Công ty T.Th trả tiền thì anh đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật , bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho gia đình anh.

- **Bà Nguyễn Thị Th trình bày:** Nguồn gốc thửa đất tại thôn T, xã M, huyện S, thành phố Hà Nội mà gia đình bà đang ở là đất giãn dân gia đình bà được Nhà nước cấp. Khoảng năm 2007, bà sang tên cho con trai là anh Nguyễn Văn M diện tích khoảng hơn 400m² – bà không nhớ rõ diện tích đất cụ thể. Khoảng năm 2008, cháu bà là chị Nguyễn Thị Nh, do cần tiền làm ăn nên đã mượn sổ đỏ của bà, bà đồng ý. Chị Nh đã đưa bà và anh M đến văn phòng công chứng ở huyện Đ để ký giấy cho chị

Nh mượn sổ đỏ vay tiền. Chị Nh nói là chỉ mượn sổ đỏ của bà 06 tháng rồi sẽ trả tiền, bà có nhắc nhưng chị Nh vẫn không trả. Trên đất thế chấp có một nhà hai tầng, diện tích sàn khoảng 80m², xây dựng kiên cố, bê tông cốt thép được xây năm 2011. Hiện tại bà Th, vợ chồng anh M và hai con của anh M đang ở trên đất. Bà đề nghị bên vay tiền phải trả cho ngân hàng, để ngân hàng trả lại sổ đỏ cho gia đình bà. Bà Thu có đơn đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt bà vì nhà ở xa.

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, chị Chu Thị H1 trình bày:** Chị kết hôn với anh Nguyễn Văn M năm 2012. Khi chị về sống với anh M thì đã có nhà hai tầng xây kiên cố như hiện tại. Việc vay tiền hay cho mượn sổ đỏ của anh M, chị Nh, bà B thế nào chị không được biết. Trên nhà đất này có bà Th, vợ chồng và hai con chị sinh sống. Chị đề nghị Công ty T.Th phải trả tiền cho Ngân hàng A để ngân hàng trả lại sổ đỏ cho gia đình chị. Chị H có đơn đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt chị vì nhà ở xa và phải chăm con nhỏ.

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, anh Nguyễn Văn Th trình bày:**

Năm 2012 do điều kiện kinh tế khó khăn nên anh có nhu cầu vay tiền và có nhờ người quen là bà Nguyễn Thị Hà vay hộ số tiền 300.000.000 đồng. Bà H bảo anh đưa sổ đỏ cho bà để bà làm thủ tục vay hộ. Do tin tưởng nên anh đã đưa sổ đỏ của gia đình mình cho bà H. Sau đó khoảng một tháng thì bà H có gọi anh sang văn phòng công chứng để ký các loại giấy tờ làm thủ tục vay tiền. Anh đã đưa cả mẹ anh sang để ký, còn bố anh lúc đó đang ở Hải Phòng thì bà H đã gọi bố anh về và cho tiền bố anh đi xe lên Hà Nội để ký. Rất lâu không thấy có tiền, anh đã nhiều lần hỏi bà H thì bà ấy nói phải chờ Ngân hàng giải ngân, sau cũng không thấy gì nên anh đã bảo bà H là phải lấy sổ đỏ ra cho anh thì bà H nói là từ từ để lấy nhưng cho đến bây giờ chưa lấy được. Đến nay Tòa án thông báo anh mới biết tài sản đã bị thế chấp cho Công ty T.Th vay tiền Ngân hàng. Khi anh sang ký kết giấy tờ tại phòng công chứng, anh đã không đọc và không biết Công ty T.Th đã thế chấp vay tiền bằng sổ đỏ của gia đình anh số tiền 1.061.760.000 đồng. Anh không được cầm đồng nào từ số tiền mà Công ty vay. Anh không đồng ý việc Ngân hàng phát mại tài sản của gia đình anh. Anh đề nghị Công ty T.Th phải có trách nhiệm trả nợ Ngân hàng để rút sổ đỏ về trả cho gia đình anh.

- **Ông Nguyễn Văn T trình bày:** Năm 2012, anh T con ông và bà H là em con chú ruột của ông đã nói với ông là đến văn phòng công chứng Từ Liêm ký hợp đồng thế chấp cho anh Th vay tiền ngân hàng để làm ăn (Ông nghe nói khoảng 200.000.000 đồng). Khi ký hợp đồng, ông không đọc nên không biết nội dung của hợp đồng, không được nhận đồng nào. Nay ngân hàng khởi kiện yêu cầu Công ty T.Th trả tiền và gia đình ông thực hiện trách nhiệm của người thế chấp tài sản, ông đề nghị Công ty T.Th phải có trách nhiệm trả tiền và lấy sổ đỏ về cho gia đình ông.

- **Bà Nguyễn Thị D trình bày:** Năm 2012, bà không nhớ rõ ngày tháng, con trai

bà là anh Th đã đưa bà và chồng là ông T đến văn phòng công chứng (Bà không nhớ địa chỉ cụ thể) để ký hợp đồng thế chấp nhà đất của gia đình bà ở thôn Đ, xã X, huyện A, thành phố Hà Nội cho ai vay tiền bà cũng không rõ. Anh Th nói với bà là cứ ký hợp đồng cho anh Th để anh Th vay tiền, người ta bảo làm gì thì làm nên bà không tìm hiểu kỹ. Năm 2010, gia đình bà xây một nhà 02 tầng, 01 tum kiên cố, bê tông xây gạch. Năm 2014, gia đình bà xây thêm một nhà cấp bốn hai gian, lợp tôn và lát sân gạch đỏ phía trước. Hiện trên đất có bà, vợ chồng con cái anh Th ở. Ông T khi thì ở nhà, khi thì đi chơi xa nên hay vắng nhà. Anh Th thế chấp nhà đất để vay 200.000.000 đồng. Nay ngân hàng kiện đòi tiền Công ty T.Th, bà đề nghị Công ty trả tiền, đề nghị giải quyết cho gia đình bà có chỗ ở. Bà D có đơn đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt bà vì nhà ở xa, sức khỏe yếu.

- **Chị Nông Thị N trình bày:**Chị kết hôn với anh Nguyễn Văn Th năm 2008. Sau khi kết hôn anh chị sống tại nhà đất của bố mẹ chồng chị là ông T, bà D ở thôn Đ, xã X, huyện A. Sau này, ông T, bà D sang tên cho anh Th toàn bộ nhà đất. Chị không có đóng góp gì trên nhà đất này (Khi xây nhà, chị chỉ đóng góp công sức). Khi thế chấp nhà đất cho Công ty T.Th vay tiền, chồng chị không bàn bạc gì với chị. Khi giải quyết yêu cầu của ngân hàng, chị đề nghị Tòa án bảo vệ quyền lợi cho gia đình chị, đảm bảo nơi ăn, chốn ở cho gia đình chị. Chị N đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt chị vì chị đang nuôi con nhỏ.

- **Bà Nguyễn Thị H trình bày:** Bà là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và là thành viên của Công ty T.Th. Bà thừa nhận Công ty có vay của Ngân hàng A các khoản vay như Ngân hàng đã trình bày ở trên. Các khoản vay đều có tài sản đảm bảo theo các hợp đồng thế chấp tài sản như ngân hàng trình bày. Tổng số nợ gốc là 4.836.170.307 đồng và số nợ lãi là 3.217.965.351 đồng. Do Công ty T.Th gặp khó khăn nên Công ty mong ngân hàng hết sức tạo điều kiện giúp đỡ, cho công ty được trả nợ gốc trong vòng hai năm. Về tài sản thế chấp của gia đình bà tại xã S, huyện P, thành phố Hà Nội khi thế chấp tất cả các thành viên trong gia đình đều đồng ý thế chấp quyền sử dụng nhà đất cho Công ty T.Th vay tiền của Ngân hàng A.

- **Bà Nguyễn Thị L trình bày:** Năm 2011, bà là người đại diện của Công ty T.Th. Khi đó Công ty do thiếu vốn làm ăn nên đã thế chấp 03 khối tài sản để vay số tiền như Ngân hàng khai theo các hợp đồng tín dụng là đúng. Về tài sản thế chấp của gia đình bà tại xã S, huyện P, thành phố Hà Nội thì khi thế chấp cả gia đình bà đều tự nguyện và ủy quyền cho bà đứng ra ký hợp đồng thế chấp. Nay Ngân hàng có đơn khởi kiện đòi Công ty T.Th phải trả số tiền đã vay thì quan điểm của bà là Công ty sẽ cố gắng đứng ra trả nợ để rút sổ đỏ về trả lại cho bà ngoại của bà là cụ Kiều Thị S và trả cho bà B, anh Th.

- **Bà Nguyễn Thị H, anh Nguyễn Văn N trình bày:**

Nhà đất tại xã S, huyện P, thành phố Hà Nội là của cụ Kiều Thị S để lại. Sổ đỏ đứng tên cụ S và gia đình. Cụ S và gia đình đã ủy quyền cho chị Nguyễn Thị L đứng ra thế chấp nhà đất để cho Công ty T.Th của chị Nguyễn Thị H vay tiền. Gia đình chỉ cho Công ty T.Th mượn đất vay vốn kinh doanh chứ không bán đất. Hiện cả gia đình bà sinh sống trên đất này gồm: Cụ S, bà H, gia đình con trai (ông Ng) gồm 04 người, gia đình con gái (bà L) gồm 03 người. Bà đề nghị ngân hàng tạo điều kiện cho Công ty T.Th trả dần và tạo điều kiện cho gia đình bà có chỗ ở.

- **Chị Nguyễn Thị H trình bày:** Chị Nguyễn Thị H là chị chồng của chị, có vay vốn của Ngân hàng A để kinh doanh và mượn sổ đỏ của cụ S. Đến nay, Công ty của chị H chưa trả được nợ cho ngân hàng nên ngân hàng đã khởi kiện. Chị đề nghị Ngân hàng giãn nợ để cho công ty trả nợ dần.

- **Anh Nguyễn Văn K trình bày:** Khi gia đình anh ký kết hợp đồng anh còn nhỏ, anh có tên trong hộ khẩu cùng với bà ngoại. Mẹ anh là người đại diện cho anh ký hợp đồng. Anh không biết gì về việc vay vốn ngân hàng. Gia đình anh chỉ thế chấp đất cho Công ty T.Th vay tiền, không bán nhà đất. Đất thế chấp hiện cả gia đình có 09 người ở. Anh đề nghị ngân hàng giãn nợ, giảm lãi cho Công ty.

Tại phiên tòa:

- Nguyên đơn trình bày:

+ Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị Tòa án buộc Công ty T.Th phải trả cho nguyên đơn số tiền tính đến ngày xét xử 21/8/2017 bao gồm: nợ gốc 4.826.170.307 đồng; lãi trong hạn: 1.908.946.343 đồng; Lãi quá hạn: 963.176.361 đồng. Kể từ ngày có bản án của Tòa án nguyên đơn đề nghị Tòa án tiếp tục tính lãi với bị đơn không trả số tiền nêu trên thì phải chịu lãi suất theo quy định của hợp đồng tín dụng trên số nợ gốc chưa thanh toán;

+ Trường hợp Công ty T.Th không trả được số tiền nợ nêu trên thì đề nghị Tòa án tuyên Ngân hàng A có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự phát mại các tài sản thế chấp bao gồm: Quyền sử dụng thửa đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 397, tờ bản đồ số 12, địa chỉ: xã S, huyện P, thành phố Hà Nội mang tên hộ gia đình cụ Kiều Thị S; Quyền sử dụng thửa đất tại thửa đất số 02, tờ bản đồ số 25, địa chỉ: thôn Đ, xã X, huyện A, thành phố Hà Nội mang tên hộ gia đình ông Nguyễn Văn Th; Quyền sử dụng thửa đất số 190a, tờ bản đồ số 03, địa chỉ: thôn T, xã M, huyện S, thành phố Hà Nội mang tên bà Nguyễn Thị B; Toàn bộ số tiền thu được từ việc phát mại tài sản sẽ được dùng để thanh toán toàn bộ khoản nợ của Công ty T.Th tại Ngân hàng A. Nếu số tiền thu được từ việc bán tài sản nêu trên không đủ thanh toán khoản nợ, Công ty T.Th vẫn phải có nghĩa vụ trả nốt số tiền còn thiếu cho Ngân hàng A. Đối với việc thẩm định tài sản thế chấp của bà B: Ngân hàng A có tiến hành thẩm định tài sản thế chấp của bà B. Khi đó đã có nhà và công trình như hiện tại nhưng do nhà và bất động

sản trên đất không thể hiện trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nhà xây không có phép nên ngân hàng không đưa vào biên bản xem xét, định giá tài sản. Khi xem xét, định giá tài sản, bà B cùng đi với ngân hàng. Ngân hàng không thấy có anh M ở tại nhà đất mà chỉ thấy có một phụ nữ lớn tuổi ở nhà nhưng bà ấy cũng không có ý kiến gì nên ngân hàng không hỏi ý kiến.

- Bị đơn, Công ty T.Th trình bày: Về hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp và tài sản thế chấp và số tiền Công ty T.Th còn nợ Ngân hàng A như đại diện Ngân hàng A trình bày tại phiên tòa là đúng. Ngày 02/8/2017, Công ty T.Th đã có thỏa thuận bằng văn bản với Ngân hàng A Chi nhánh H với nội dung: Ngân hàng A sẽ tạo điều kiện cho Công ty T.Th trả nợ dần khoản nợ trên trong thời hạn 02 năm kể từ ngày 02/8/2017; Trường hợp có bản án của Tòa án nhân dân quận Bắc Từ Liêm thì sẽ hoãn thi hành bản án. Công ty không đồng ý phát mại tài sản thế chấp đảm bảo cho hợp đồng tín dụng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H trình bày: Nhà đất thế chấp cho khoản vay của Công ty T.Th là của cụ Kiều Thị S. Năm 2004, cụ S đã làm di chúc chia làm ba phần gồm của cụ S 140m², bà H 140m² và chị của bà là Nguyễn Thị L được 292m². Chị của bà là bà L, là người đã gửi tiền về cho cụ S để xây nhà tầng kiên cố như Tòa án đã xem xét. Việc mẹ bà làm di chúc cho các con không có cơ quan nào chứng thực, chỉ có giấy viết tay. Do Công ty T.Th gặp khó khăn trong kinh doanh nên không thanh toán được tiền vay cho ngân hàng đúng hạn. Bà đề nghị ngân hàng chỉ thu hồi nợ gốc và cho Công ty T.Th trả nợ dần. Bà H đề nghị khi phát mại tài sản để thi hành án thì phải để lại phần đất 292m² của bà L và ngôi nhà hai tầng một tum xây dựng kiên cố trên đất.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, chị Nguyễn Thị H trình bày: Công ty T.Th của vợ chồng chị có nhu cầu vay vốn ngân hàng để kinh doanh, vợ chồng chị đã nhờ bà B, anh Th và mọi người trong gia đình chị thế chấp tài sản để vay tiền ngân hàng. Do Công ty T.Th gặp khó khăn trong kinh doanh nên không thanh toán được tiền vay cho ngân hàng đúng hạn. Chị đề nghị ngân hàng miễn lãi cho Công ty và để công ty trả nợ dần. Chị không đồng ý phát mại tài sản.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, anh Nguyễn Văn M trình bày: Giữ nguyên ý kiến như đã trình bày trước đây tại Tòa án. Anh đã ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà B tuy nhiên đó chỉ là để bảo đảm cho khoản vay của em họ anh là chị Nh. Việc bà B sang tên quyền sử dụng đất tại Văn phòng đăng ký đất đai huyện S khi nào anh không được biết, anh nghĩ đất vẫn đứng tên anh nên năm 2011 (Ngày 10/3/2011 âm lịch) anh đã khởi công xây nhà và xây trong 06 tháng thì xong nhà. Thời điểm chuyển nhượng không có nhà và công trình trên đất. Việc xây nhà anh không xin phép. Anh đề nghị Công ty T.Th trả tiền cho Ngân hàng A để Ngân hàng A trả lại sổ đỏ cho bà B, để anh chuộc lại sổ đỏ từ bà B. Anh không đồng ý phát mại tài sản và đề nghị đảm bảo quyền sở hữu nhà và các công trình trên đất cho anh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Bắc Từ Liêm phát biểu ý kiến:

- Việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán: Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm này thấy rằng Thẩm phán cơ bản đã chấp hành đúng quy định tại Điều 41 Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án. Thụ lý, giải quyết đúng thẩm quyền; Xác định người tham gia tố tụng đầy đủ; Việc cấp tổng đạt các văn bản tố tụng là đúng quy định; Việc giải quyết vụ án là bị kéo dài; Việc giao quyết định xét xử và hồ sơ nghiên cứu đúng quy định; Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm. Các đương sự cơ bản đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về quyền và nghĩa vụ của mình.

- Về hướng giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cụ thể:

+ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc Công ty T.Th phải thanh toán cho Ngân hàng A khoản nợ gốc, lãi như nguyên đơn yêu cầu tại phiên tòa; Chấp nhận yêu cầu được xử lý tài sản đảm bảo là phát mại quyền sử dụng đất, tài sản trên đất do hộ gia đình cụ Kiều Thị S và hộ gia đình anh Nguyễn Văn Th thể chấp để đảm bảo cho khoản vay của Công ty T.Th tại Ngân hàng A trong trường hợp Công ty T.Th không thanh toán được khoản nợ; Riêng đối với tài sản do bà Nguyễn Thị B thể chấp thì Ngân hàng A chỉ được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mại quyền sử dụng đất; đảm bảo cho anh M được tiếp tục sử dụng các bất động sản trên đất.

XÉT THẤY:

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

Về tố tụng: Tại phiên tòa, vắng mặt một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bao gồm: Anh N, chị H, cháu K, bà D, chị N, bà T, chị H1 và bà B đã có đơn xin xét xử vắng mặt; Chị L, cụ S, ông T, anh Th đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt. Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt họ.

Về hợp đồng tín dụng: Ngân hàng A Chi nhánh H và Công ty T.Th đã ký kết các hợp đồng tín dụng 1450. Theo Hợp đồng tín dụng số 1450-LAV-201100429/HĐTD ngày 26/09/2012, Ngân hàng A cho Công ty T.Th vay 4.500.000.000 đồng (Bốn tỷ năm trăm triệu đồng) và để thanh toán các chi phí vốn lưu động để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh với thời hạn 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng tín dụng với lãi suất là 13%/năm trong ba tháng đầu, sau đó sẽ điều chỉnh theo lãi suất thả nổi dựa trên quy định của Ngân hàng A về lãi suất; Trả lãi tiền vay theo định kỳ 1 lần/tháng, vào ngày 28 hàng tháng, lãi suất quá hạn: bằng 150% lãi suất

trong hạn; Trả nợ gốc: theo đúng kỳ hạn ghi tại Giấy nhận nợ. Theo Hợp đồng tín dụng số 1450-LAV-201200550 ngày 07/8/2012 Ngân hàng A cho Công ty T.Th vay số tiền 700.000.000 đồng (Bảy trăm triệu đồng).

Ngân hàng A Chi nhánh H theo điều lệ của Ngân hàng A được quyền ký kết các hợp đồng tín dụng nhân danh Ngân hàng A và Công ty T.Th là pháp nhân hoạt động có giấy phép đăng ký nên các hợp đồng tín dụng 1450 là hợp pháp.

Quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty T.Th không thực hiện việc thanh toán trả nợ gốc, nợ lãi theo đúng thỏa thuận tại các hợp đồng tín dụng đã ký kết nên Ngân hàng A đã khởi kiện ra Tòa án yêu cầu Công ty T.Th phải thanh toán số tiền nợ gốc và lãi nêu trên là có căn cứ.

Về số nợ gốc: Ngân hàng A yêu cầu Công ty T.Th phải trả nợ gốc là 4.826.170.307 đồng đã được Ngân hàng A giải ngân theo các hợp đồng tín dụng nêu trên. Kể từ khi được giải ngân đến nay, Công ty T.Th không thanh toán được khoản nợ gốc nào nên yêu cầu của Ngân hàng A là có căn cứ, cần buộc Công ty T.Th phải trả cho Ngân hàng A số tiền trên.

Về nợ lãi: Ngân hàng A yêu cầu Công ty T.Th phải thanh toán số tiền lãi trong hạn: 1.908.946.343 đồng; Lãi quá hạn: 963.176.361 đồng (Số tiền lãi này được điều chỉnh theo quy định của hợp đồng tín dụng và quy định về lãi suất của Ngân hàng A tại thời điểm điều chỉnh). Công ty T.Th cũng thống nhất số lãi trong hạn và quá hạn mà Ngân hàng A yêu cầu tại phiên tòa nên cần buộc Công ty T.Th phải thanh toán cho Ngân hàng A số tiền lãi nêu trên.

Ngân hàng A yêu cầu được tiếp tục tính lãi trên số nợ gốc kể từ ngày xét xử đến thời điểm Công ty T.Th thanh toán xong nợ gốc theo thỏa thuận của các bên trong các hợp đồng tín dụng 1450 đã là có căn cứ cần chấp nhận.

Về các tài sản đảm bảo cho các khoản vay tại các hợp đồng tín dụng 1450, Ngân hàng A đề nghị được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mại các tài sản thế chấp trong trường hợp Công ty T.Th không thanh toán được các khoản nợ gốc, nợ lãi nêu trên. Các tài sản đảm bảo bao gồm:

- Quyền sử dụng thửa đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 397, tờ bản đồ số 12, địa chỉ: xã S, huyện P, thành phố Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: S 661956 vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00026.QSDĐ/số 173/QĐ.H do UBND huyện P, tỉnh Hà Tây (nay là thành phố Hà Nội) cấp ngày 09/5/2002 mang tên hộ bà Kiều Thị S có diện tích đất: 582 m² theo Hợp đồng thế chấp số công chứng: 452/2011/HĐTC, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/11/2011 tại Văn phòng Công chứng Từ Liêm.

- Quyền sử dụng thửa đất tại thửa đất số 02, tờ bản đồ số 25, địa chỉ: thôn Đ, xã X, huyện A, thành phố Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: Đ 243853

do UBND huyện A, thành phố Hà Nội cấp ngày 23/11/2004 của hộ gia đình ông Nguyễn Văn Th, diện tích: 221,2 m². Hợp đồng thế chấp số: 309/2012/HĐTC, Quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/9/2012 tại Văn phòng Công chứng Từ Liêm.

Việc thế chấp hai khối tài sản nêu trên đều được những chủ sử dụng, sở hữu hợp pháp đứng ra thế chấp và việc thế chấp được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật nên cần chấp nhận.

Đối với tài sản thế chấp là quyền sử dụng thửa đất tại thửa đất số 190a, tờ bản đồ số 03, địa chỉ: thôn T, xã M, huyện S, thành phố Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: BB 224675, do UBND huyện S, thành phố Hà Nội cấp ngày 26/4/2010 mang tên bà Nguyễn Thị B, diện tích đất: 450 m². Hợp đồng thế chấp số: 429/2012/HĐTC, Quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/11/2012 tại Văn phòng Công chứng Từ Liêm. Đất này do anh M chuyển nhượng cho bà B năm 2009 nhưng bà B không sử dụng mà tiếp tục để anh M và gia đình sử dụng. Năm 2011, anh M đã xây dựng một nhà hai tầng bê tông cốt thép kiên cố, công trình phụ, sân gạch, bể nước và nhà cấp bốn để nuôi gia cầm, gia súc trên đất. Việc xây dựng này bà B không biết. Khi thế chấp, tại biên bản thẩm định, định giá tài sản năm 2012 của Ngân hàng A không thể hiện tài sản này, trong đó nhà được xây năm 2011. Theo quy định tại Điều 325 BLDS thì trường hợp thế chấp quyền sử dụng đất mà người sử dụng đất không đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì khi xử lý quyền sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được tiếp tục sử dụng đất trong phạm vi quyền, nghĩa vụ của mình; quyền và nghĩa vụ của bên thế chấp trong mối quan hệ với chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được chuyển giao cho người nhận chuyển quyền sử dụng đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác. Trường hợp Công ty T.Th không trả được nợ thì Ngân hàng A được quyền phát mại tài sản là quyền sử dụng đất còn anh M và gia đình anh được tiếp tục sử dụng đất trong phạm vi quyền, nghĩa vụ của chủ sở hữu tài sản theo quy định của pháp luật.

Về án phí, Công ty T.Th phải chịu án phí kinh doanh thương mại theo quy định của pháp luật trên số tiền phải thanh toán cho Ngân hàng A. Do yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng A được chấp nhận nên hoàn trả cho Ngân hàng A số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng Điều 306 Luật Thương mại; Điều 325; Điều 466; Điều 470 Bộ luật dân sự; Điều 147; Điều 271; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án;

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng A đối với Công ty cổ

phần Đầu tư và Thương mại T.Th.

2. Buộc Công ty cổ phần Đầu tư và Thương mại T.Th phải trả cho Ngân hàng A số tiền 7.698.293.011 đồng gồm: nợ gốc 4.826.170.307 đồng; lãi trong hạn: 1.908.946.343 đồng; Lãi quá hạn: 963.176.361 đồng theo các hợp đồng tín dụng số: 1450-LAV-201100429/HĐTD ngày 26/9/2012 và 1450-LAV-201200550 ngày 07/8/2012 và các giấy nhận nợ được ký kết giữa Công ty cổ phần Đầu tư và Thương mại T.Th và Ngân hàng A.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật nếu Công ty cổ phần Đầu tư và Thương mại T.Th không trả số tiền nêu trên cho Ngân hàng A thì phải chịu lãi suất trên số nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất hai bên thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng và Giấy nhận nợ được ký kết giữa Công ty cổ phần Đầu tư và Thương mại T.Th và Ngân hàng A.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam nếu Công ty cổ phần Đầu tư và Thương mại T.Th không trả được số tiền nêu trên thì Ngân hàng A có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự phát mại các tài sản thế chấp bao gồm:

- Quyền sử dụng thửa đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 397, tờ bản đồ số 12, địa chỉ: xã S, huyện P, thành phố Hà Nội, có diện tích 582m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: S 661956, vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng số: 00026.QSĐĐ/số 173/QĐ.H do Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Hà Tây (Nay là thành phố Hà Nội) cấp cho hộ gia đình cụ Kiều Thị S.

- Quyền sử dụng thửa đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 02, tờ bản đồ số 25, địa chỉ: Thôn Đ, xã X, huyện A, thành phố Hà Nội có diện tích 221,2 m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: Đ 243853, vào sổ cấp GCN số: 1918.QSĐĐ do Ủy ban nhân dân huyện A, thành phố Hà Nội cấp ngày 23/11/2004 cho hộ gia đình ông Nguyễn Văn Th.

- Quyền sử dụng thửa đất tại thửa đất số 190a, tờ bản đồ số 03, địa chỉ: thôn T, xã M, huyện S, thành phố Hà Nội có diện tích 450 m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: BB 224675, số vào sổ cấp GCN: CH00053 do Ủy ban nhân dân huyện S, thành phố Hà Nội cấp ngày 26/4/2010 mang tên bà Nguyễn Thị B. Anh M và gia đình được tiếp tục sử dụng các tài sản là bất động sản gắn liền với đất. Quyền và nghĩa vụ giữa bên thế chấp là bà B và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất là anh M và gia đình anh sẽ được chuyển giao cho người mua, người nhận chính quyền sử dụng đất.

Nếu số tiền thu được từ việc bán tài sản đảm bảo nêu trên không đủ để thanh toán khoản nợ, Công ty cổ phần Đầu tư và Thương mại T.Th vẫn phải có nghĩa vụ trả nốt số tiền còn thiếu cho Ngân hàng A.

Trường hợp bản án có hiệu lực pháp luật được thi hành án theo qui định tại Điều 2 của Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, 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 của Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

3. Công ty cổ phần Đầu tư và Thương mại T.Th phải chịu 115.698.290 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Hoàn trả cho Ngân hàng A số tiền 58.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai số 5005 ngày 08/11/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bắc Từ Liêm.

Án xử công khai, sơ thẩm. Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được tổng đạt hợp lệ bản án.

Nơi nhận :

- TAND TP Hà Nội;
- VKSND TP Hà Nội;
- VKSND quận Bắc Từ Liêm,
- Chi cục THADS Q.Bắc Từ Liêm;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu văn phòng.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thị Thanh Loan