

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
QUẬN HAI BÀ TRUNG
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Bản án số **06** /2020/KDTM-ST
Ngày: 30/7/2020

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN QUẬN HAI BÀ TRUNG – TP HÀ NỘI

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

Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa: Bà Khuất Thị Phương Lan

*Các hội thẩm nhân dân: Ông Đoàn Xuân Miến
Bà Nguyễn Thị Huyền Nga*

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Hà My - Cán bộ Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng - Thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Hai Bà Trưng tham gia phiên tòa :
Bà Lê Thị Huyền – Kiểm sát viên

Ngày 30/07/2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 57/ TLST- KDTM ngày 11/12/2014 về “*Tranh chấp Hợp đồng tín dụng*”

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 38/2020/QĐXX - KDTM ngày 29/5/2020; Quyết định hoãn phiên tòa số 39/QĐ – HPT ngày 26/06/2020 giữa:

- Nguyên đơn: N

Trụ sở: Số 18 Trần Hữu D, quận N , thành phố H.

Đại diện theo pháp luật: Ông Tiết Văn T – Tổng giám đốc.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Cao Hoàng Minh C; Ông Lê Hồng S; Bà Lê Thị G (Theo giấy ủy quyền số 1524/UQ -NHNoLB- XLN ngày 31/12/2019)

- Có mặt

- Bị đơn: Công ty T

Trụ sở: Số 27 Lê Đại H, quận H, thành phố H.

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Minh T - Giám đốc

Đại diện theo ủy quyền cho ông Nguyễn Đức T - Phó giám đốc (Theo giấy ủy quyền số 07/ UQ-CDC ngày 10/7/2019)

- Có đơn xin vắng mặt

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Lê Kim T, sinh năm 1961

2/ Ông Vũ Đình N, sinh năm 1959 (đã mất năm 2019). Những người kế thừa quyền nghĩa vụ của ông N gồm: Bà Lê Kim T (vợ), chị Vũ Thị Thùy V (con) và anh Vũ Đình N (con).

3/ Anh Vũ Đình N, sinh năm 1990

Cùng có HKTT: 33 B Phạm Ngũ L, phường P , quận H, thành phố H.

Bà T, anh N ủy quyền cho bà Lưu Thị N, sinh năm 1983. HKTT: Số 29/61/7 Lạc T, phường V, quận H, thành phố H. (Giấy ủy quyền ngày 20/3/2015).

- Có đơn xin vắng mặt

4/ Ông Dương Tiến B, sinh năm 1956

HKTT: Số nhà 43/25 ngõ T, quận Đ, thành phố H- *Có mặt*

5/ Bà Ngô Thị H, sinh năm 1955

- 7/ Cháu Đặng Đức A, sinh năm 2018
- 8/ Cháu Đặng Đức T, sinh năm 2019
Cháu Đức A, cháu T do chị D là mẹ đẻ giám hộ
- 9/ Chị Trần Thị Thu H, sinh năm 1983
- 10/ Cháu Bùi Quang V, sinh năm 2005
- 11/ Cháu Bùi Hải Yến N, sinh 2007
- 12/ Cháu Phạm Ngọc Yến T, sinh năm 2016
- 13/ Cháu Phạm Ngọc Thiên Â, sinh năm 2017
Cháu V, cháu N, cháu T, cháu Â do chị H là mẹ đẻ giám hộ
- Cùng cú HKTT: Tổ 1 Bằng A, phường H, quận H, thành phố H - *Vắng mặt*
- 14/ Anh Vũ Khiếu Đ, sinh năm 1981
HKTT: Số 19 Vạn Phúc T, phường C, quận B, thành phố H. - *Có mặt*
- 15/ Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1950
- 16/ Anh Tạ Hùng P, sinh năm 1971
- 17/ Chị Nguyễn Kim L, sinh năm 1972
- 18/ Chị Tạ Ngọc Phương T, sinh năm 1994
- 19/ Cháu Tạ Doãn Hùng P, sinh 2010
Cháu P do chị L là mẹ đẻ giám hộ
- 20/ Anh Tạ Hùng M, sinh năm 1975
- 21/ Chị Nguyễn Thị Hồng H, sinh năm 1984
- 22/ Cháu Tạ Minh L, sinh năm 2012
- 23/ Cháu Tạ Minh Q, sinh năm 2012
Cháu L, cháu Q do chị H là mẹ đẻ giám hộ
- Cùng có HKTT: Số 19 ngách 154/7 Ngọc L, quận L, thành phố H.
- *Bà H, chị T có mặt, những người cùng địa chỉ vắng mặt*
- 24/ Anh Nguyễn Huy H, sinh năm 1983
- 25/ Chị Trần Thị L, sinh năm 1985
- 26/ Cháu Nguyễn Bảo L, sinh năm 2012
- 27/ Cháu Nguyễn Hoàng Nhật L, sinh năm 2017
Cháu L, cháu L do chị L là mẹ đẻ giám hộ
- Hiện đang sinh sống tại : Số 19 ngách 154/7 Ngọc L, quận L, thành phố H.
- *Vắng mặt*
- 28/ Ông Trần Văn C, sinh năm 1957
- 29/ Bà Trịnh Thị Thanh H, sinh năm 1958
- 30/ Anh Trần Việt H, sinh năm 1983
- 31/ Chị Nguyễn Quỳnh H, sinh năm 1989
- 32/ Cháu Trần Vân T, sinh năm 2012
- 33/ Cháu Trần Việt C, sinh năm 2017
Cháu T, cháu C do chị H là mẹ đẻ giám hộ
- Cùng có HKTT: Số 21 ngách 154/7 Ngọc L, quận L, thành phố H.
- *Vắng mặt*
- 34/ Ông Nguyễn Viết S, sinh năm 1963
- 35/ Bà Đỗ Thị M, sinh năm 1966
- 36/ Chị Nguyễn Diệu L, sinh năm 1992
- 37/ Anh Nguyễn Viết Q, sinh năm 1996
- Cùng có HKTT: Đội 2 thôn Ngải C, xã An K, huyện H, thành phố H.

Ông S ủy quyền cho anh Đỗ Viết T, sinh năm 1977. HKTT: Xã Song P, huyện H, thành phố H (Giấy ủy quyền ngày 02/12/2015)

- Anh T có mặt, bà M, chị L, anh Q vắng mặt

38/ Ông Lê Văn X, sinh năm 1952

39/ Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1952

40/ Anh Lê Văn T, sinh năm 1987

41/ Anh Lê Văn T, sinh năm 1992

42/ Chị Lê Thị T, sinh năm 1994

43/ Cháu Lê Quang H, sinh năm 2013

44/ Cháu Lê Thị Phương L, sinh năm 2016

Cháu H, cháu L do chị T là mẹ đẻ giám hộ

Cùng có HKTT: Xóm T, thôn K, huyện M, thành phố H. - Vắng mặt

45/ Anh Ngô Văn P, sinh năm 1973

46/ Chị Ngô Thị H, sinh năm 1975

47/ Chị Ngô Thị H, sinh năm 1993

48/ Anh Ngô Văn H, sinh năm 1995

49/ Chị Ngô Huyền T, sinh năm 2000

Cùng có HKTT: 21 ngõ 151/8 Lê Quang Đ, phường P, quận N, thành phố H

- Vắng mặt

50/ Ông Đinh Văn D, sinh năm 1936

51/ Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1946

52/ Anh Đinh Văn T, sinh năm 1973

53/ Anh Đinh Văn P, sinh năm 1977

54/ Anh Đinh Việt T, sinh 2001

Cùng có HKTT: Thôn 2 xã Vạn P, huyện T, thành phố H - Vắng mặt

55/ Anh Trần Văn D, sinh năm 1983

56/ Chị Nguyễn Thị Y, sinh năm 1985

57/ Cháu Trần Thị Kim O, sinh năm 2006

58/ Cháu Trần Thị Quỳnh N, sinh năm 2012

Cháu O, cháu N do chị Y là mẹ đẻ giám hộ

59/ Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1946

Cùng có HKTT: Thôn 2, xã Hạ B, huyện T, thành phố H

Bà D, chị Y ủy quyền cho anh D (Giấy ủy quyền ngày 25/7/2019)

- Vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN

- Theo đơn khởi kiện và các lời khai tại Tòa, nguyên đơn Ngân hàng N trình bày :

Năm 2012 Ngân hàng N và Công ty T đã ký các Hợp đồng tín dụng cho Công ty vay vốn để thực hiện hoạt động kinh doanh, tổng số tiền Ngân hàng đã giải ngân là 42.600.000.000 đồng cụ thể tại các Hợp đồng tín dụng như sau:

1/ Hợp đồng tín dụng số 1410-LAV-201200339/HĐTD, ký ngày 22/08/2012. Số tiền vay 15.000.000.000 đồng, thời hạn vay là 12 tháng, lãi suất trong hạn 15%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản của bên thứ 3 bao gồm :

+ Quyền sử dụng đất của bà Ngô Thị H, địa chỉ Bằng, phường H, quận H, thành phố H, theo hợp đồng thế chấp số 019244/2012 ngày 16/8/2012. Giá trị tài sản 5.500.000.000 đồng.

+ Quyền sử dụng đất của ông Đỗ Văn T và bà Nguyễn Thị N, địa chỉ số 209 tổ 9 Khối V, TT Yên V, Gia L, thành phố H theo hợp đồng thế chấp ngày 16/8/2012. Giá trị tài sản đảm bảo 3.500.000.000 đồng.

+ Quyền sử dụng đất của bà Lê Kim T tại địa chỉ xã Vạn P, huyện Thanh T, thành phố H, theo hợp đồng thế chấp số 019241/2012 ngày 16/8/2012. Giá trị tài sản đảm bảo 5.000.000.000 đồng.

+ Quyền sử dụng đất của ông Đỗ Minh T và bà Nguyễn Thị Như H, địa chỉ số 209 tổ 9 Khối V, TT Yên V, Gia L, thành phố H, theo hợp đồng thế chấp ngày 16/8/2012. Giá trị tài sản đảm bảo 3.000.000.000 đồng.

+ Quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị L và bà Nguyễn Thị T, địa chỉ tổ 8 Bắc B, phường N, quận L, thành phố H, theo hợp đồng thế chấp ngày 16/8/2012. Giá trị tài sản đảm bảo 3.000.000.000 đồng.

2/ Hợp đồng tín dụng số 1410-LAV-201200362/HĐTD, ký ngày 10/9/2012. Số tiền vay 12.000.000.000 đồng, thời hạn vay là 12 tháng, lãi suất trong hạn 15%/năm.

Tài sản đảm bảo cho khoản vay là Quyền sử dụng đất tại địa chỉ xã Mỹ T, huyện T, thành phố H, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 768064 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 25/12/2001 cho hộ gia đình bà Nguyễn Thị Đ. Ngày 31/08/2012 chuyển quyền sở hữu cho bà Lê Kim T theo Hợp đồng chuyển nhượng số 523.2012/CNQSDĐ quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng Công chứng Thái Hà công chứng ngày 24/08/2012. Hợp đồng thế chấp số 019401/2012 ngày 06/09/2012.

3/ Hợp đồng tín dụng số 1410-LAV-201200502/HĐTD, ký ngày 17/12/2012. Số tiền vay 3.500.000.000 đồng, thời hạn vay là 09 tháng, lãi suất trong hạn 13%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản của bên thứ 3 theo các hợp đồng thế chấp tài sản như sau:

+ Hợp đồng thế chấp số 020096/2012 ngày 07/12/2012, tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ 43 ngách 25 T, phường T, quận Đ, thành phố H, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 828788 do UBND quận Đ cấp ngày 01/3/2006 mang tên ông Dương Tiến B. Ngày 27/11/2012 Phòng tài nguyên môi trường quận Đ đăng ký sang tên cho ông Vũ Đình N theo Hợp đồng chuyển nhượng số 01503 ngày 05/11/2012.

+ Hợp đồng thế chấp số 020097/2012 ngày 07/12/2012, tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ Tân M, Thường T, thành phố H, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 168504 do UBND huyện Thường T cấp ngày 09/11/2012 mang tên ông Vũ Đình Nh.

+ Hợp đồng thế chấp số 020098/2012 ngày 07/12/2012, tài sản thế chấp là Quyền sở hữu nhà ở và sử dụng đất ở tại địa chỉ Xóm Trại A, thôn K, xã V, huyện M, thành phố H, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 283092; Vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03863.QSDĐ/1141/QĐ-UB do UBND huyện M cấp ngày 18/12/2002 mang tên hộ ông Lê Văn X. Ngày 17/9/2012 bà Lê

Kim T nhận chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất theo hồ sơ 000390 ngày 14/9/2012 có xác nhận của Văn phòng đăng ký đất và nhà huyện M.

4/ Hợp đồng tín dụng số 1410-LAV-2012 00514/HĐTD, ký ngày 24/12/2012. Số tiền vay 5.600.000.000 đồng, thời hạn vay là 07 tháng, lãi suất trong hạn 13%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản của bên thứ 3 theo các hợp đồng thế chấp tài sản như sau:

+ Hợp đồng thế chấp số 020193/2012 ngày 18/12/2012, tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ thôn N, xã Đ, huyện Thanh T, thành phố H, đứng tên ông Đỗ Xuân V và bà Đỗ Thị M theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 948346 do UBND huyện T cấp ngày 07/8/2007.

+ Hợp đồng thế chấp 020201/2012 ngày 19/12/2012, tài sản thế chấp là Quyền sở hữu nhà ở và sử dụng đất ở tại địa chỉ số 19 ngách 154/7 Ngọc L, phường Ngọc L, quận L, thành phố H, đứng tên ông Vũ Khiếu Đ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất BK 428311 do UBND quận L cấp ngày 25/9/2012.

5/ Hợp đồng tín dụng số 1410-LAV-201200523/HĐTD ký ngày 28/12/2012. Số tiền vay 6.500.000.000 đồng, thời hạn vay là 06 tháng, lãi suất trong hạn 13%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản của bên thứ 3 theo các hợp đồng thế chấp tài sản sau:

+ Hợp đồng thế chấp số 020194/2012 ngày 18/12/2012, tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất tại địa chỉ Đội 2 thôn N, xã An K, huyện H, thành phố H, đứng tên hộ ông Nguyễn Viết S và bà Đỗ Thị M theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 510261 do UBND huyện Hoài Đức cấp ngày 06/10/2007.

+ Hợp đồng thế chấp 020251/2012 ngày 24/12/2012, tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất tại địa chỉ Thôn 2, xã Hạ B, huyện T, thành phố H, đứng tên ông Trần Văn D theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất BB 423670 do UBND huyện T cấp ngày 08/10/2012.

+ Hợp đồng thế chấp số 020252/2012 ngày 24/12/2012, tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số 327, tổ 43, phường Hoàng Văn T, quận H, thành phố H, đứng tên ông Đỗ Phú T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 447518 do Sở Tài nguyên môi trường và nhà đất ký thừa ủy quyền UBND TP H cấp ngày 12/12/2007.

Ngày 20/4/2013 hai bên ký phụ lục hợp đồng tín dụng số 01 xác định dư nợ của 05 hợp đồng tín dụng đã ký và thời hạn thanh toán vào ngày 25/6/2013.

Ngày 19/6/2013 hai bên ký phụ lục số 01.514 của Hợp đồng tín dụng 1410-LAV-201200514/ HĐTD ngày 24/12/2012, gia hạn trả nợ gốc và lãi đến ngày 30/11/2013.

Ngày 20/6/2013 hai bên ký phụ lục số 01.523 của Hợp đồng tín dụng 1410-LAV-201200523/ HĐTD ngày 28/12/2012, gia hạn trả nợ gốc và lãi đến ngày 30/11/2013.

Ngày 15/8/2013 hai bên ký phụ lục số 01.502 của Hợp đồng tín dụng 1410-LAV-201200502/ HĐTD ngày 17/12/2012, gia hạn trả nợ gốc và lãi đến ngày 28/02/2014.

Ngày 15/8/2013 hai bên ký phụ lục số 01.339 của Hợp đồng tín dụng 1410-LAV-201200339/ HĐTD ngày 22/08/2012, gia hạn trả nợ gốc và lãi đến ngày 28/02/2014.

Ngày 15/8/2013 hai bên ký phụ lục số 01.362 của Hợp đồng tín dụng 1410-LAV-201200362/ HĐTD ngày 10/9/2012, gia hạn trả nợ gốc và lãi đến ngày 28/02/2014.

Ngày 30/11/2013 ký phụ lục số 01, thống nhất gia hạn trả nợ của toàn bộ dư nợ gốc, lãi tại 05 Hợp đồng tín dụng trên vào ngày 30/09/2014.

Do Công ty vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên sau ngày 30/9/2014 Ngân hàng đã chuyển toàn bộ số tiền vay của Công ty tại 05 Hợp đồng tín dụng trên sang nợ quá hạn.

Ngày 10/11/2014 Ngân hàng đã có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Công ty phải thanh toán toàn bộ nợ gốc là 40.220.000.000 đồng và nợ lãi theo thỏa thuận tại các Hợp đồng tín dụng đã ký, trường hợp Công ty không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ đề nghị Tòa án giải quyết cho Ngân hàng có quyền xử lý phát mại đối với 13 tài sản đảm bảo (01 tài sản đảm bảo ngân hàng đã xử lý trước khi khởi kiện) để thu hồi nợ gồm:

1/ Quyền sử dụng đất của bà Ngô Thị H, địa chỉ quận H, thành phố H, theo hợp đồng thế chấp ngày 16/8/2012

2/ Quyền sử dụng đất của ông Đỗ Văn T và bà Nguyễn Thị N, địa chỉ số 209 tổ 9 Khối V, TT Yên V, Gia L, thành phố H, theo hợp đồng thế chấp ngày 16/8/2012.

3/ Quyền sử dụng đất của bà Lê Kim T tại địa chỉ xã Vạn P, huyện T, thành phố H, theo hợp đồng thế chấp ngày 16/8/2012.

4/ Quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị L và bà Nguyễn Thị T, địa chỉ tổ 8 Bắc B, phường N, quận L, Hà thành phố H, theo hợp đồng thế chấp ngày 17/8/2012.

5/ Quyền sử dụng đất của bà Lê Kim T tại địa chỉ xã Mỹ T, huyện T, thành phố H, theo hợp đồng thế chấp ngày 06/9/2012

6/ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của ông Vũ Đình N tại địa chỉ 43 ngách 25 Thổ Q, phường T, quận Đ, thành phố H, theo hợp đồng thế chấp ngày 07/12/2012

7/ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của ông Vũ Đình N tại địa chỉ Tân M, Thường T, thành phố H, theo hợp đồng thế chấp ngày 07/12/2012,

8/ Quyền sở hữu nhà ở và sử dụng đất ở của bà Lê Kim T tại địa chỉ xóm Trại A, thôn Khê N, xã Văn K, huyện Mê L, thành phố H, theo hợp đồng thế chấp ngày 07/12/2012

9/ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của ông Nguyễn Xuân V và bà Đỗ Thị M tại địa chỉ thôn N, xã Đại Á, huyện T, thành phố H, theo hợp đồng thế chấp ngày 18/12/2012

10/ Quyền sở hữu nhà ở và sử dụng đất ở của ông Vũ Khiếu Đ tại địa chỉ số 19 ngách 154/7 Ngọc L, phường N, quận L, thành phố H, theo hợp đồng thế chấp ngày 19/12/2012.

11/ Quyền sử dụng đất tại của hộ ông Nguyễn Viết S và bà Đỗ Thị M địa chỉ Đội 2 thôn N, xã An K, huyện H, thành phố H, theo hợp đồng thế chấp ngày 18/12/2012.

12/ Quyền sử dụng đất của ông Trần Văn D tại địa chỉ Thôn 2, xã Hạ B, huyện T, thành phố H, theo hợp đồng thế chấp ngày 24/12/2012.

13/ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của ông Đỗ Phú T tại địa chỉ số 327, tổ 43, phường Hoàng Văn T, quận H, thành phố H, theo hợp đồng thế chấp ngày 24/12/2012

Ngày 19/11/2015 Ngân hàng có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc phát mại 03 tài sản đảm bảo: Quyền sử dụng đất của ông Đỗ văn T và bà Nguyễn Thị N; Quyền sử dụng đất của ông Vũ Đình N tại địa chỉ Tân M, thành phố H, và Quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Xuân V, đồng thời có đơn trình bày về việc đã bán khoản vay của Công ty T cho Công ty TNHH MTV quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng theo Hợp đồng mua bán nợ 9262/2014/MBN. VAMC1. AGRIBANK ngày 25/12/2014.

Ngày 05/3/2018 Công ty TNHH MTV quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng đã ký hợp đồng mua bán nợ 549/2018/BN.VAMC1 – AGRIBANK, theo đó ngân hàng đã thực hiện mua lại toàn bộ khoản nợ của khách hàng vay là Công ty T.

Ngày 17/3/2020 Ngân hàng có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc phát mại 02 tài sản đảm bảo là Quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thị T tại địa chỉ tổ 8 Bắc B, Long B và Quyền sử dụng đất của ông Đỗ Phú T tại địa chỉ 327, tổ 43, phường H, quận H.

Hiện nay Công ty T còn nợ Ngân hàng số tiền nợ gốc là 27.247.175.620 đồng và toàn bộ nợ lãi trong hạn, lãi quá hạn theo 05 HĐ tín dụng và các phụ lục hợp đồng tín dụng trên.

Đề nghị Tòa án giải quyết buộc Công ty phải thanh toán số nợ trên cho Ngân hàng, trường hợp không thanh toán được hoặc không thực hiện đúng thỏa thuận đề nghị tòa án giải quyết để Ngân hàng có quyền xử lý tài sản đảm bảo (08 tài sản đảm bảo còn lại) thu hồi nợ cho Ngân hàng.

- **Bị đơn, Công ty T:** Công ty được thành lập năm 1993, có trụ sở tại 27 Lê Đại H quận H, thành phố H. Năm 2012 do có nhu cầu vay vốn để thanh toán nguyên vật liệu thi công công trình Cung Xuân và Công trình căn hộ cho thuê tại 287 - 301 Đội Cấn, Hà Nội, Công ty có vay vốn của Ngân hàng N và được giải ngân số tiền 42.600.000.000 đồng thông qua các Hợp đồng tín dụng và đã thế chấp tài sản đảm bảo cho khoản vay đúng như ngân Hàng trình bày, cụ thể như sau:

1/ Hợp đồng tín dụng 1410-LAV-201200339/HĐTD ngày 22/8/2012, số tiền vay 15.000.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày bên vay nhận tiền lần đầu, lãi suất 15%/ năm. Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản thế chấp của bên thứ 3 là : Hợp đồng thế chấp công chứng số 019245/2012 ngày 16/8/2012 giá trị tài sản thế chấp là 3.000.000.000 đồng; Hợp đồng thế chấp số công chứng 019244/2012 ngày 16/8/2012 giá trị tài sản thế chấp là 5.500.000.000 đồng; Hợp đồng thế chấp số công chứng 019243/2012 ngày 16/8/2012 giá trị tài sản thế chấp 3.500.000.000 đồng; hợp đồng thế chấp số công chứng 019241/2012 ngày 16/8/2012 giá trị tài sản thế chấp là 5.000.000.000 đồng; hợp đồng thế chấp số công chứng 019248/2012 ngày 17/8/2012 giá trị tài sản thế chấp là 3.000.000.000 đồng.

2/ Hợp đồng tín dụng 1410-LAV-201200362/HĐTD ngày 10/9/2012, số tiền vay 12.000.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày bên vay nhận tiền lần đầu, lãi suất 15%/ năm. Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản thế chấp của bà Lê

Kim Thu theo Hợp đồng thế chấp công chứng số 019401/2012 ngày 06/9/2012 giá trị tài sản thế chấp là 16.500.000.000 đồng.

3/ Hợp đồng tín dụng 1410-LAV-201200502/HĐTD ngày 17/12/2012, số tiền vay 3.500.000.000 đồng, thời hạn vay 09 tháng kể từ ngày bên vay nhận tiền lần đầu, lãi suất 13%/ năm. Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản thế chấp của bên thứ 3 theo các Hợp đồng thế chấp số công chứng 020096/2012 ngày 07/12/2012 ; Hợp đồng thế chấp số công chứng 020097/2012 ngày 07/12/2012; Hợp đồng thế chấp số công chứng 020098/2012 ngày 07/12/2012. Tổng giá trị tài sản thế chấp của 3 hợp đồng là 4.700.000.000 đồng.

4/ Hợp đồng tín dụng 1410-LAV-201200514/HĐTD ngày 24/12/2012, số tiền vay 5.600.000.000 đồng, thời hạn vay 07 tháng kể từ ngày bên vay nhận tiền lần đầu, lãi suất 13%/ năm. Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản thế chấp của bên thứ 3 theo các Hợp đồng thế chấp số công chứng 020201/2012 ngày 20/12/2012 ; Hợp đồng thế chấp số công chứng 0200193/2012 ngày 18/12/2012. Tổng giá trị tài sản thế chấp của 2 hợp đồng là 7.500.000.000 đồng.

5/ Hợp đồng tín dụng 1410-LAV-201200523/HĐTD ngày 28/12/2012, số tiền vay 6.500.000.000 đồng, thời hạn vay 06 tháng kể từ ngày bên vay nhận tiền lần đầu, lãi suất 13%/ năm. Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản thế chấp của bên thứ 3 theo các Hợp đồng thế chấp số công chứng 020194/2012 ngày 18/12/2012 ; Hợp đồng thế chấp số công chứng 020251/2012 ngày 24/12/2012; Hợp đồng thế chấp số công chứng 020252/2012 ngày 24/12/2012. Tổng giá trị tài sản thế chấp của 3 hợp đồng là 8.740.000.000 đồng.

Sau khi được giải ngân, Công ty đã sử dụng vốn vay theo quy định, tuy nhiên do gặp nhiều khó khăn trong kinh doanh Công ty đã cố gắng thu xếp để có kế hoạch trả nợ cho Ngân hàng nhưng Công ty mới trả được một phần nợ gốc và giải chấp 6 tài sản, hiện còn lại 08 tài sản đảm bảo như ngân hàng trình bày. Công ty xác nhận khoản nợ với ngân hàng nông nghiệp từ các hợp đồng tín dụng nêu trên và đề nghị ngân hàng xem xét cơ cấu lại khoản vay để công ty có lộ trình trả nợ theo hình thức cuốn chiếu và giải chấp cho từng tài sản tương ứng với số tiền công ty đã trả cho Ngân hàng.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

1/ Bà Lưu Thị N là đại diện theo ủy quyền của bà Lê Kim T, ông Vũ Đình N, ông Vũ Đình N: Năm 2012 bà T, ông N, anh N với tư cách bên thứ 3 có dùng tài sản của mình để thế chấp bảo đảm cho Công ty T vay vốn tại Ngân hàng N thông qua các hợp đồng thế chấp sau:

+ Hợp đồng thế chấp 019241/2012 quyền số 09TP/CC – SCC/HĐTC ngày 16/8/2012, tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất mang tên bà Lê Kim T tại địa chỉ xã V, huyện T, Hà Nội.

+ Hợp đồng thế chấp 019401/2012 quyền số 09TP/CC – SCC/HĐTC ngày 06/9/2012 , tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất mang tên bà Lê Kim T tại địa chỉ xã M, huyện T, Hà Nội.

+ Hợp đồng thế chấp 020098/2012 quyền 09TP/CC – SCC/HĐTC ngày 07/12/2012 , tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất mang tên bà Lê Kim T tại địa chỉ xóm Trại A, thôn K, xã V, huyện M, Hà Nội.

+ Hợp đồng thế chấp số 020096/2012 quyền 09TP/CC – SCC/HĐTC ngày 07/12/2012, tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất mang tên anh Vũ Đình N tại địa chỉ 43 ngách 25 T, phường T, quận Đ, Hà Nội.

+ Hợp đồng thế chấp số 020097/2012 quyền 09TP/CC – SCC/HĐTC ngày 07/12/2012, tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất mang tên anh Vũ Đình N tại địa chỉ Tân M, phường T, Hà Nội.

Tháng 11/2015 anh Vũ Đình N và Công ty đã thanh toán cho Ngân hàng số tiền nợ tương ứng với giá trị tài sản đảm bảo để xin giải chấp đối với tài sản của anh N tại địa chỉ Tân M, Thường T, Hà Nội và hiện còn lại 04 tài sản vẫn đang thế chấp, đề nghị Tòa án tạo điều kiện cho Công ty thương lượng với ngân hàng để giải quyết vụ án.

Năm 2019 ông N chết, bà Lê Kim T, anh Vũ Đình N và chị Vũ Thị Thùy V là người kế thừa quyền nghĩa vụ của ông Vũ Đình N vẫn giữ nguyên ý kiến của ông N đã trình bày

2/ Ông Dương Tiến B : Ông là chủ sở hữu và hiện đang sinh sống tại căn nhà tại 43/25 ngõ T, quận Đ, Hà Nội, qua người quen giới thiệu ông đã đến tập đoàn N để vay tiền giải quyết việc gia đình, hai bên có thỏa thuận thế chấp sổ đỏ để làm tin, khi ông làm hợp đồng mua bán căn nhà trên với anh Vũ Đình N nhưng chỉ sang tên để vay tiền Ngân hàng, nay ông cũng sẵn sàng nộp số tiền ông vay 140 triệu đồng và lãi phát sinh cùng với Công ty để giải chấp và chuyển nhượng lại cho ông căn nhà trên.

3 / Bà Ngô Thị H: Năm 2011 bà H có ký hợp đồng thế chấp tài sản của bà là Quyền sử dụng đất tại địa chỉ B, H, quận H, Hà Nội, theo hợp đồng thế chấp ngày 16/8/2011 cho Công ty T vay 4.125.000.000 đồng tại Ngân hàng N, trong đó bà có vay chung số tiền 1.500.000.000 đồng, nay bà đã sẵn sàng nộp đủ 1.500.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh cùng với Công ty để giải chấp tài sản cho bà.

4/ Chị Trần Thị Thu H: Chị là con thứ nhất của bà Ngô Thị H, năm 2012 mẹ chị có thế chấp mảnh đất của mẹ chị tại tổ 1 B, phường H, quận H, Hà Nội để đảm bảo khoản vay cho Công ty đô thị vay vốn tại Ngân hàng, gia đình chị có vay ké số tiền như mẹ chị trình bày, tại nhà đất trên hiện có mẹ chị, chị và các cháu Bùi Quang V, sinh năm 2005; Bùi Hải Yến N, sinh 2007; Phạm Ngọc Yến T, sinh năm 2016; Phạm Ngọc Thiên A, sinh năm 2017 là con đẻ của chị H, chị Trần Thị Thùy D, sinh năm 1990 là em gái chị và con chị D là Đặng Đức A, sinh năm 2018, Đặng Đức T, sinh năm 2019 có hộ khẩu và đang sinh sống. Chị cũng thống nhất ý kiến của mẹ chị, mong muốn hợp tác tối đa với Ngân hàng để giải quyết sớm vụ án.

5/ Anh Vũ Khiếu Đ: Năm 2012 anh Đ có mua nhà đất tại 19 ngõ 154/7 N, phường N, quận L, Hà Nội của ông Tạ Doãn Tvà bà Nguyễn Thị H. Sau đó anh Đ đã thế chấp bảo lãnh cho Công ty của tập đoàn N vay vốn, anh không sử dụng gì trong số tiền này, do quan hệ làm ăn nên anh giúp bạn để bảo lãnh khoản vay, nay anh đề nghị Tòa án giải quyết theo đúng quy định của pháp luật.

6/ Anh Nguyễn Huy H : Tháng 3 năm 2009 gia đình anh có mua 1 mảnh đất diện tích khoảng hơn 30m2 tại địa chỉ 19 ngách 154/7 N, phường N, quận L, Hà Nội của ông Tạ Doãn T và bà Nguyễn Thị H với giá là 650.000.000 đồng, hai bên chỉ làm giấy tờ mua bán viết tay, gia đình anh đã thanh toán 620.000.000 đồng cho bà H, số tiền 30.000.000 đồng sẽ thanh toán nốt khi bà H tách sổ đỏ cho gia đình anh, sau đó gia đình anh xây dựng nhà và nhờ ông Trầm thủ tục xin giấy phép xây

dựng, khi xây xong nhà gia đình anh có công việc nên không thường xuyên qua lại căn nhà này nhưng mẹ anh đã nhiều lần yêu cầu bà H hoàn tất tách sổ đỏ cho gia đình anh nhưng bà H khất lần. Năm 2012 khi anh H lập gia đình anh chuyển sang sinh sống tại đây, anh cũng được chính quyền địa phương hướng dẫn hoàn tất thủ tục giấy tờ nhưng chưa làm được vì bà H chưa tách sổ đỏ, khoảng năm 2015 gia đình bà H đã chuyển đi nơi khác nhà cửa để không, vợ chồng anh cũng không biết gia đình bà H chuyển đi đâu. Hiện gia đình anh có vợ anh là chị Trần Thị L, cháu Nguyễn Bảo L, sinh năm 2012 và Cháu Nguyễn Hoàng Nhật L, sinh năm 2017 là con anh đang sinh sống tại đây. Nay anh cũng biết nhà đất trên hiện bà H đã sang tên cho anh Vũ Khiếu Đ và đang thế chấp vay ngân hàng, anh đề nghị tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật và mong muốn ngân hàng tạo điều kiện cho gia đình anh được giữ lại tài sản đang ở. Còn việc mua bán nhà đất với gia đình bà H, hiện anh cũng không biết gia đình bà H ở đâu nên gia đình anh sẽ khởi kiện sau.

7/ Ông Trần Văn C: Gia đình ông ở số nhà 21 ngách 154/7 N, nhà bà H ở số nhà 19, năm 2006 bà H đã bán cho ông 9,8 m² diện tích đất của gia đình bà H, hai bên chỉ mua bán viết tay. Phần diện tích này gia đình ông C sử dụng làm chỗ để xe. Ông C không biết bà H bán cho anh Đ và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

8/ Anh Tạ Hùng Pg: Bố mẹ anh là ông Tạ Doãn T và bà Nguyễn Thị H có đứng tên thừa đất tại địa chỉ 19 ngách 154/7 N, quận L, Hà Nội. Do nhu cầu vay vốn làm ăn nên bố mẹ anh có sang tên nhà đất cho anh Vũ Khiếu Đ và cam kết với anh Đ là để vay ngân hàng, anh Đ đã thế chấp sổ đỏ trên cho tập đoàn N vay tiền, nay nguyện vọng của gia đình anh là đề nghị tập đoàn nhân nghĩa phối hợp với gia đình anh để trả nợ vay cho ngân hàng

9/ Ông Nguyễn Viết S, do anh Đỗ Văn Th đại diện ủy quyền: Gia đình ông S gồm vợ Đỗ Thị M, con là Nguyễn Viết Q và Nguyễn Diệu L có ký hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ 3 là Quyền sử dụng đất tại địa chỉ thôn N, xã A, huyện H, Hà Nội để bảo lãnh cho Công ty T vay vốn tại Ngân hàng N, ông có vay ké 500 triệu đồng, lãi trả bằng lãi vay ngân hàng, ông đề nghị sẽ thanh toán khoản nợ của ông, Công ty thanh toán khoản nợ của Công ty để ông rút sổ đỏ về.

10/ Bà Đỗ Thị M: Về vấn đề liên quan đến khoản vay giữa Ngân hàng N với Công ty T, gia đình bà có thế chấp tài sản của gia đình tại địa chỉ thôn N, xã A, huyện H, Hà Nội. Bà đề nghị tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, đảm bảo quyền lợi cho gia đình bà.

11/ Chị Nguyễn Diệu L, anh Nguyễn Viết Q : Việc ông S và bà M là bố mẹ chị L, anh Q thế chấp tài sản của gia đình tại N, xã A, huyện H, Hà Nội để vay vốn ngân hàng anh chị không hiểu rõ nhưng đề nghị tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật đảm bảo quyền lợi cho gia đình anh, chị.

12/ Anh Trần Văn D : Anh là chủ sở hữu nhà đất tại địa chỉ thôn 2, K, xã H, huyện T, Hà Nội, năm 2012 anh có thế chấp nhà đất của anh cho Công ty T để anh vay ké với Công ty, nay anh cũng cố gắng thu xếp khoản vay ké cùng với Công ty trả nợ cho Ngân hàng để rút tài sản của anh về. Hiện có bà Nguyễn Thị D là mẹ anh D, chị Nguyễn Thị Y, sinh năm 1985 là vợ anh, cháu Trần Thị Kim O, sinh năm 2006 và Trần Thị Quỳnh N, sinh năm 2012 là con anh D vẫn đang ăn ở sinh sống tại đây và đều ủy quyền cho anh đến tòa giải quyết vụ án.

13/ Ông Lê Văn X: Năm 2012 gia đình ông có ký hợp đồng mua bán chuyển nhượng nhà đất tại xóm T, huyện M, Hà Nội cho bà Lê Kim T mục đích để vay tiền ngân hàng, trong đó ông có vay ké 200 triệu đồng, bà T vay thế nào ông không biết, nay ông sẽ trả số tiền vay, yêu cầu Công ty giải chấp để sang tên trả lại nhà đất cho ông. Gia đình ông hiện vẫn đang sinh sống trên mảnh đất này, về yêu cầu khởi kiện của ngân hàng ông đề nghị ngân hàng tạo điều kiện cho gia đình ông khi xử lý tài sản, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

14/ Bà Nguyễn Thị H, anh Lê Văn T, anh Lê Văn T, chị Lê Thị T: Năm 2012 gia đình có ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà Lê Kim T thửa đất địa chỉ tại xóm huyện M, Hà Nội hiện gia đình đang sinh sống, cụ thể việc chuyển nhượng thì ông Xạ là người biết rõ. Vì điều kiện ở xa nên bà H, anh T, chị T xin vắng mặt tại các buổi làm việc tại tòa án và đề nghị tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

15 / Anh Đinh Văn P: Nhà đất tại địa chỉ thôn 2 xã V, huyện T, Hà Nội nguồn gốc của bố anh là ông Đinh Văn Du chia cho anh, năm 2010 đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên anh P. Trên phần diện tích đất của anh không có nhà ở nhưng có 1 phần diện tích nhà bếp và chuồng chăn nuôi của bố anh đã cũ không còn giá trị vì gia đình xây dựng đã lâu. Năm 2012 anh P đã chuyển nhượng nhà đất trên cho bà Lê Kim T, nay anh đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

16/ Ông Đinh Văn D : Năm 2010 ông phân chia cho con trai ông là anh Đinh Văn P 1 phần đất có diện tích 220 m² tại thôn 2 xã V, huyện T, Hà Nội, anh P đã làm thủ tục sang tên và được cấp Giấy chứng nhận. Trên phần diện tích ông cho anh P có 1 phần nhà bếp cũ, chuồng nuôi lợn ông xây từ lâu không còn giá trị. Nay ông cũng không có yêu cầu gì đối với phần tài sản này vì ông đã cho anh P, anh P toàn quyền quyết định. Vì điều kiện sức khỏe nên ông xin vắng mặt các buổi làm việc tại tòa án để giải quyết vụ án tranh chấp hợp đồng tín dụng với Ngân hàng N, đề nghị tòa án giải quyết theo pháp luật.

17/ Bà Nguyễn Thị X, anh Đinh Văn T, anh Đinh Việt T hiện đang sinh sống và có hộ khẩu tại thôn 2 xã V, huyện T, Hà Nội đã được tổng đạt hợp lệ nhưng không đến tòa để thực hiện các quyền nghĩa vụ của mình với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

18/ Anh Ngô Văn P, chị Ngô Thị H, chị Ngô Thị Thu H, anh Ngô Văn H, chị Ngô Huyền T hiện có hộ khẩu và đang sinh sống tại thửa đất 96 tờ bản đồ 2 địa chỉ thôn P, xã M, huyện T, nay là số 21 ngõ 151/8 L, phường P, quận N, Hà Nội đã được tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng theo quy định của pháp luật nhưng không đến tòa để thực hiện các quyền nghĩa vụ của mình với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Tại phiên tòa

Ngân hàng N vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án giải quyết buộc Công ty T phải thanh toán khoản vay từ các hợp đồng tín dụng hai bên ký kết năm 2012 gồm nợ gốc 27.247.175.620 đồng, lãi trong hạn 24.528.882.165 đồng, lãi quá hạn 9.263.079.156 đồng tạm tính đến ngày xử sơ thẩm. Công ty T tiếp tục phải chịu lãi phát sinh theo thỏa thuận 2 bên đã ký cho đến khi thanh toán hết số nợ gốc. Trường hợp Công ty không thực hiện Ngân hàng có quyền yêu cầu phát mại tài sản đảm bảo để thu hồi nợ cho Ngân hàng là 08 tài sản sau

1/ Quyền sử dụng đất của bà Ngô Thị H tại địa chỉ quận H, Hà Nội, theo hợp đồng thế chấp 019244/2012 quyền số 09 TP/CC-SCC/HĐTC ngày 16/8/2012.

2/ Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của ông Vũ Khiếu Đ tại địa chỉ 19 ngách 154/7 N, phường N, quận L, Hà Nội, theo hợp đồng thế chấp số 020201 ngày 19/12/2012.

3/ Quyền sử dụng đất của bà Lê Kim T tại địa chỉ xóm T, quận M, Hà Nội, theo hợp đồng thế chấp 020098 ngày 07/12/2012.

4/ Quyền sử dụng đất của hộ ông Nguyễn Việt S và bà Đỗ Thị M tại địa chỉ đội 2 thôn Ngãi C, xã A, huyện H, Hà Nội, theo hợp đồng thế chấp 020194/2012 quyền số 09TP/CC-SCC/HĐTC ngày 18/12/2012.

5/ Quyền sử dụng đất của anh Vũ Đình N tại địa chỉ 43 ngách 25 ngõ T, phường T, quận Đ, Hà Nội, theo hợp đồng thế chấp 020096/2012 quyền số 09TP/CC-SCC/HĐTC ngày 07/12/2012.

6/ Quyền sử dụng đất của bà Lê Kim T tại địa chỉ thôn P, xã M, huyện T, Hà Nội, theo hợp đồng thế chấp 019401/2012 quyền số 09TP/CC-SCC/HĐTC ngày 06/09/2012.

7/ Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của bà Lê Kim T tại địa chỉ xã V, huyện T, Hà Nội, theo hợp đồng thế chấp 019241/2012 quyền số 09TP/CC-SCC/HĐTC ngày 16/08/2012.

8/ Quyền sử dụng đất của ông Trần Văn D tại địa chỉ thôn 2, xã H, huyện T, Hà Nội, theo hợp đồng thế chấp 020251/2012 quyền số 09TP/CC-SCC/HĐTC ngày 24/12/2012

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ông Dương Tiến B, anh Vũ Khiếu Đ, anh Đỗ Văn T vẫn giữ nguyên ý kiến như đã trình bày, đề nghị tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Bà Nguyễn Thị H trình bày gia đình bà H có hộ khẩu và trước đây vẫn sinh sống tại 19 ngách 154/7 N, quận L, do nhiều người đến đòi nợ làm phiền nên cách đây vài năm gia đình đã chuyển đi nơi khác ở. Năm 2012 bà đã bán nhà đất trên cho anh Vũ Khiếu Đ, anh Đ đã thế chấp vay ngân hàng, cá nhân bà cũng có vay tiền anh Đ và đã cùng anh Đ đến Công ty T để giải quyết việc vay nợ và rút sổ đỏ về nhưng không gặp ai, bà đề nghị tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Chị Tạ Ngọc Phương T cũng thống nhất với ý kiến bà H.

*** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Hai Bà Trưng phát biểu ý kiến:**

- **Về tố tụng:** Trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án đến trước khi HĐXX nghị án đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật TTDS về việc thụ lý vụ án, xác định quan hệ pháp luật, tư cách đương sự và việc tiến hành thu thập chứng cứ.

- Việc tuân theo pháp luật của HĐXX và Thư ký tòa án tại phiên tòa được thực hiện đúng quy định tại Chương 14 Bộ luật tố tụng DS.

- Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật TTDS. Đối với các đương sự vắng mặt đã được tòa án thực hiện việc niêm yết theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung vụ án:

- Căn cứ các điều 342,343,351,465,466,467,474,715,721 Bộ luật dân sự 2005, Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng, Nghị quyết số 326/2016 của UB thường vụ Quốc hội 14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án

+ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N đối với Công ty T

Buộc Công ty T có trách nhiệm phải thanh toán khoản vay nợ từ các Hợp đồng tín dụng, phụ lục hợp đồng tín dụng hai bên đã ký kết với số tiền như Ngân hàng đã thống kê cung cấp tại phiên tòa.

Trường hợp Công ty không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ, Ngân hàng có quyền xử lý phát mại các tài sản thế chấp sau:

1/ Quyền sử dụng đất của bà Ngô Thị H tại địa chỉ quận H, Hà Nội, theo hợp đồng thế chấp 019244/2012 quyền số 09 TP/CC-SCC/HĐTC ngày 16/8/2012.

2/ Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của ông Vũ Khiếu Đ tại địa chỉ 19 ngách 154/7 N, phường N, quận L, Hà Nội, theo hợp đồng thế chấp số 020201 ngày 19/12/2012.

3/ Quyền sử dụng đất của bà Lê Kim T tại địa chỉ xóm T, quận M, Hà Nội, theo hợp đồng thế chấp 020098 ngày 07/12/2012.

4/ Quyền sử dụng đất của hộ ông Nguyễn Việt S và bà Đỗ Thị M tại địa chỉ đội 2 thôn Ngải C, xã A, huyện H, Hà Nội, theo hợp đồng thế chấp 020194/2012 quyền số 09TP/CC-SCC/HĐTC ngày 18/12/2012.

5/ Quyền sử dụng đất của anh Vũ Đình N tại địa chỉ 43 ngách 25 ngõ T, phường T, quận Đ, Hà Nội, theo hợp đồng thế chấp 020096/2012 quyền số 09TP/CC-SCC/HĐTC ngày 07/12/2012.

6/ Quyền sử dụng đất của bà Lê Kim T tại địa chỉ thôn P, xã M, huyện T, Hà Nội, theo hợp đồng thế chấp 019401/2012 quyền số 09TP/CC-SCC/HĐTC ngày 06/09/2012.

7/ Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của bà Lê Kim T tại địa chỉ xã V, huyện T, Hà Nội, theo hợp đồng thế chấp 019241/2012 quyền số 09TP/CC-SCC/HĐTC ngày 16/08/2012.

8/ Quyền sử dụng đất của ông Trần Văn D tại địa chỉ thôn 2, xã H, huyện T, Hà Nội, theo hợp đồng thế chấp 020251/2012 quyền số 09TP/CC-SCC/HĐTC ngày 24/12/2012

Công ty T tiếp tục phải chịu lãi phát sinh theo mức lãi suất do các bên thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng, phụ lục hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong số nợ gốc tại các khoản vay trên.

Các đương sự phải nộp án phí và có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

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. Tòa án nhận định:

[1] Về tố tụng: Căn cứ tài liệu, nội dung khởi kiện, nguyên đơn Ngân hàng N yêu cầu Công ty T phải thanh toán số tiền còn nợ theo Hợp đồng tín dụng 1410-LAV-201200339/HĐTD ngày 22/8/2012; Hợp đồng tín dụng 1410-LAV-201200362/HĐTD ngày 10/9/2012; Hợp đồng tín dụng 1410-LAV-201200502/HĐTD ngày 17/12/2012; Hợp đồng tín dụng 1410-LAV-201200514/HĐTD ngày 24/12/2012; Hợp đồng tín dụng 1410-LAV-201200523/HĐTD ngày 28/12/2012 và các phụ lục hợp đồng: Phụ lục số 01 ngày 20/4/2013; Phụ lục số 01.514 ngày 19/6/2013; Phụ lục 01.523 ngày

20/6/2013; Phụ lục số 01.502 ngày 15/8/2013; Phụ lục số 01.339 ngày 15/8/2013; Phụ lục số 01.362 ngày 15/8/2013 và Phụ lục số 01 ngày 30/11/2014. Hai bên tham gia hợp đồng đều có Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, mục đích lợi nhuận nên xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp kinh doanh thương mại về Hợp đồng tín dụng. Công ty T có trụ sở tại 27 L, quận H, Hà Nội do vậy vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận H theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng Dân sự.

Tại phiên tòa các đương sự đã được tòa án triệu tập hợp lệ đến phiên tòa lần thứ 2, những đương sự vắng mặt không có lý do và không có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên Tòa án vẫn tiến hành xét xử theo quy định tại điểm b khoản 2 điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Năm 2012 Ngân hàng Nông nghiệp & Phát triển nông thôn Việt Nam đã ký hợp đồng tín dụng với Công ty TNHH xây dựng và phát triển đô thị và giải ngân tổng số tiền là 42.600.000.000 đồng cho Công ty thông qua 05 hợp đồng tín dụng sau:

- Hợp đồng tín dụng 1410-LAV- 201200339/HĐTD ngày 22/08/2012. Số tiền vay 15.000.000.000 đồng, thời hạn vay là 12 tháng, lãi suất trong hạn 15%/ năm.
- Hợp đồng tín dụng 1410-LAV-201200362/HĐTD ngày 10/9/2012. Số tiền vay 12.000.000.000 đồng, thời hạn vay là 12 tháng, lãi suất trong hạn 15%/ năm.
- Hợp đồng tín dụng 1410-LAV-201200502/HĐTD ngày 17/12/2012. Số tiền vay 3.500.000.000 đồng, thời hạn vay là 09 tháng, lãi suất trong hạn 13%/ năm.
- Hợp đồng tín dụng 1410-LAV-201200514/HĐTD ngày 24/12/2012. Số tiền vay 5.600.000.000 đồng, thời hạn vay là 07 tháng, lãi suất trong hạn 13%/ năm.
- Hợp đồng tín dụng 1410-LAV-201200523/HĐTD ngày 28/12/2012. Số tiền vay 6.500.000.000 đồng, thời hạn vay là 06 tháng, lãi suất trong hạn 13%/ năm.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, Ngân hàng và Công ty đã ký kết các phụ lục hợp đồng để điều chỉnh lại thời gian vay và gia hạn thanh toán của từng hợp đồng tín dụng, cụ thể

- Phụ lục số 01/ ngày 20/3/2013 xác định dư nợ của 05 hợp đồng tín dụng đã ký và thời hạn trả vào ngày 25/6/2013.
- Phụ lục số 01.514 ngày 19/6/2013 của Hợp đồng tín dụng 1410-LAV-201200514/ HĐTD/24/12/2012, gia hạn trả nợ gốc và lãi đến ngày 30/11/2013.
- Phụ lục số 01.523 ngày 20/6/2013 của Hợp đồng tín dụng 1410-LAV-201200523/ HĐTD ngày 28/12/2012, gia hạn trả nợ gốc và lãi đến ngày 30/11/2013.
- Phụ lục hợp đồng số 02.2013 ngày 01/8/2013 về việc điều chỉnh mức lãi suất cho vay tại 05 hợp đồng tín dụng trên.
- Phụ lục số 01.502 ngày 15/8/2013 của Hợp đồng tín dụng 1410-LAV-201200502/ HĐTD ngày 17/12/2012, gia hạn trả nợ gốc và lãi đến ngày 28/02/2014.
- Phụ lục số 01/339 ngày 15/8/2013 của Hợp đồng tín dụng 1410-LAV-201200339/ HĐTD ngày 22/08/2012, gia hạn trả nợ gốc và lãi đến ngày 28/02/2014.

- Phụ lục số 01.362 ngày 15/8/2013 của Hợp đồng tín dụng 1410-LAV-201200362/ HĐTD ngày 10/9/2012, gia hạn trả nợ gốc và lãi đến ngày 28/02/2014.
- Phụ lục số 01 ngày 31/11/2013, hai bên thống nhất gia hạn trả nợ của toàn bộ dư nợ gốc, lãi tại 05 Hợp đồng tín dụng trên vào ngày 30/09/2014.

Do Công ty TNHH xây dựng và phát triển đô thị không thực hiện đúng thỏa thuận vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên tháng 10/2014 ngân hàng đã chuyển toàn bộ khoản nợ vay của Công ty sang nợ quá hạn và khởi kiện yêu cầu Công ty phải thanh toán toàn bộ nợ gốc là 40.220.000.000 đồng và toàn bộ nợ lãi theo thỏa thuận các bên đã ký.

Về phía Công ty TNHH xây dựng và phát triển đô thị cũng xác nhận số tiền còn nợ Ngân hàng Nông nghiệp & Phát triển nông thôn Việt Nam số tiền như thống kê, quá trình giải quyết Công ty cũng có phương án trả dần số nợ bắt đầu từ năm 2015. Từ năm 2015 đến năm 2018 Công ty cùng 5 chủ tài sản thế chấp đã thanh toán 1 phần số nợ gốc trên và Ngân hàng đã có đơn xin thay đổi yêu cầu khởi kiện xác nhận số tiền nợ gốc còn lại của Công ty là 27.247.175.620 đồng và tài sản đảm bảo còn lại là 08 tài sản. Công ty cũng thống nhất với các nội dung trên.

Xét thấy thỏa thuận ký kết các Hợp đồng tín dụng và các Phụ lục giữa Ngân hàng và Công ty là hoàn toàn tự nguyện, các bên tham gia hợp đồng có đầy đủ năng lực trách nhiệm dân sự, về hình thức và nội dung hợp đồng phù hợp với quy định tại điều 122, 124, 401, 402 Bộ luật dân sự 2005, Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng nên có giá trị hiệu lực và các bên tham gia ký phải thực hiện quyền, nghĩa vụ như đã thỏa thuận.

Về lãi suất: Tại từng hợp đồng tín dụng hai bên đã thỏa thuận về mức lãi suất vay, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, phương thức tính lãi suất, căn cứ Phụ lục hợp đồng số 02/2013 ngày 01/8/2013 về việc điều chỉnh mức lãi suất tại 05 hợp đồng tín dụng trên, tờ trình ngày 15/11/2012 và tờ trình ngày 01/8/2013 về việc giảm lãi suất cho vay của Ngân hàng đối với các khoản vay của Công ty thì số tiền lãi trong hạn (tính từ thời điểm ký hợp đồng tín dụng đến ngày 30/07/2020) là 24.528.882.165 đồng, lãi quá hạn (tính từ 01/10/2014 đến 30/7/2020) là 9.263.079.156 đồng.

Căn cứ các điều 471, 474, 476 Bộ luật dân sự 2005 và Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng, HĐXX xét thấy có đủ cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Nông nghiệp & Phát triển nông thôn Việt Nam. Buộc Công ty TNHH xây dựng và phát triển đô thị phải thanh toán cho Ngân hàng số tiền tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm nợ gốc là 27.247.175.620 đồng, lãi trong hạn là 24.528.882.165 đồng, lãi quá hạn là 9.263.079.156 đồng.

Công ty TNHH xây dựng và phát triển đô thị tiếp tục phải chịu lãi phát sinh theo mức lãi suất do các bên thỏa thuận tại từng hợp đồng tín dụng, phụ lục hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong số nợ gốc.

[2.2] Về yêu cầu xử lý tài sản theo Hợp đồng thế chấp:

Theo đơn khởi kiện, Ngân hàng N yêu cầu xử phát mại đối với 13 tài sản đảm bảo cho khoản vay tại 5 hợp đồng tín dụng và 07 phụ lục hợp đồng đã ký với Công ty T. Ngày 19/11/2015 Ngân hàng có đơn xin rút yêu cầu phát mại 03 tài sản đảm bảo, ngày 17/3/2020 xin rút yêu cầu phát mại 02 tài sản đảm bảo. Ngân hàng yêu cầu xử lý phát mại đối với 08 tài sản sau:

+ Quyền sử dụng đất thừa đất 06 tờ bản đồ 38 có diện tích đất 100m² tại địa chỉ B, phường H, quận H, Hà Nội theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AĐ 457345, số GCN:Q.02093.1410/UBND do Ủy ban nhân dân quận H cấp ngày 26/7/2006 mang tên Ngô Thị H. Ngày 16/8/2012 tại Văn phòng công chứng Hà Nội, bà Ngô Thị H đã ký hợp đồng thế chấp số 019244/2012, quyền 09 TP/CC-SCC/HĐTC để đảm bảo cho khoản vay của Công ty T tại HĐ tín dụng 1410-LAV-201200339/HĐTD ngày 22/08/2012.

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và trình bày của bà H thì nhà đất thế chấp có diện tích 100m², trên có 1 nhà bê tông 2,5 tầng diện tích 60 m², diện tích còn lại là sân. Trên phần diện tích nhà đất này hiện có bà Ngô Thị H, chị Trần Thị Thu H và 4 con chị H là Bùi Quang V, sinh 2005, Bùi Hải Yên N, sinh 2007, Phạm Ngọc Yên T, sinh 2016 và Phạm Ngọc Thiên A, sinh 2017, chị Trần Thị Thùy D và 2 con chị D là Đặng Đức A, sinh 2018 và Đặng Đức T, sinh 2019 có hộ khẩu, đang sinh sống tại đây. Bà H cũng xác nhận có việc ký hợp đồng thế chấp như trên.

+ Quyền sử dụng đất của thừa đất 221 tờ bản đồ 6H-I-07, diện tích 31,7 m² tại địa chỉ 43 ngách 25 ngõ T, phường T, quận Đ, Hà Nội theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AB 828788, số QĐ cấp 429/2005/QĐ-UB do UBND quận Đ, Hà Nội cấp ngày 01/3/2006 cho ông Dương Tiến B. Ngày 27/11/2012 Phòng tài nguyên và môi trường quận Đ đã đăng ký sang tên cho anh Vũ Đình N theo Hợp đồng chuyển nhượng số 01503 ngày 05/11/2012 tại Văn phòng công chứng Ngọn Lửa Việt. Ngày 07/12/2012 anh Vũ Đình N đã ký hợp đồng thế chấp số 020096/2012, quyền 09 TP/CC-SCC/HĐTC để đảm bảo cho khoản vay của Công ty T thị theo Hợp đồng tín dụng số 1410 -LAV-201200502/HĐTD ngày 17/12/2012.

Theo biên bản xem xét thẩm định, diện tích tài sản thế chấp là 31,7 m², trên có 1 căn nhà bê tông xây 2 tầng. Hiện ông Dương Tiến B có hộ khẩu và đang sinh sống, ông B xác nhận năm 2012 đã chuyển nhượng căn nhà trên cho anh Vũ Đình N mục đích để vay tiền, ông đề nghị ngân hàng tạo điều kiện cho gia đình ông khi xử lý tài sản đảm bảo đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

+ Quyền sử dụng đất của thừa đất 291 tờ bản đồ 6, diện tích 336 m² tại địa chỉ xóm T, huyện M, Hà Nội theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số X 283092, số vào sổ 03863.QSĐĐ/1141/ QĐ - UB do UBND huyện M cấp ngày 18/12/2002 mang tên hộ ông Lê Văn X. Ngày 17/09/2012 bà Lê Kim T nhận chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất theo hồ sơ 000390 ngày 14/9/2012 của VP đăng ký đất đai huyện M. Ngày 07/12/2012 bà Lê Kim T đã ký hợp đồng thế chấp số 020098/2012, quyền số 09 TP/CC-SCC/HĐTC để đảm bảo cho khoản vay của Công ty xây dựng và phát triển đô thị theo Hợp đồng tín dụng số 1410 -LAV-201200502/HĐTD ngày 17/12/2012

Theo biên bản xem xét thẩm định, diện tích thế chấp là 336m², đất ở 200 m² và đất vườn 136 m², trên có 1 căn nhà 4 gian, lợp mái proximãng. Hiện gia đình ông Lê Văn X gồm có 07 thành viên có hộ khẩu và đang sinh sống. Ông X, bà H, anh T, anh T, chị T cũng xác nhận năm 2012 gia đình có ký chuyển nhượng cho bà T mảnh đất gia đình đang sinh sống, mục đích để ông X vay tiền. Nay ông đề nghị ngân hàng tạo điều kiện cho gia đình ông khi xử lý tài sản đảm bảo đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

+ Quyền sử dụng đất thửa đất 237 tờ bản đồ 03 có diện tích đất 435m² tại địa chỉ thôn 2 Hạ B, huyện Th, Hà Nội theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất BB423670, số cấp GCN CH 00311/ QSDĐ/1351/TTR- TNMT do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 08/10/2012 mang tên Trần Văn D. Ngày 24/12/2012 tại Văn phòng công chứng Hà Nội, anh Trần Văn D đã ký hợp đồng thế chấp số 020251/2012, quyền 09TP/CC-SCC/HĐTC để đảm bảo cho khoản vay của Công ty T tại Hợp đồng tín dụng số 1410 –LAV-201200523/HĐTD ngày 28/12/2012

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, nhà đất thế chấp có diện tích 435m², trên có nhà cấp 4 xây gạch, mái ngói, diện tích 60 m², diện tích còn lại là sân, vườn, gia đình anh Trần Văn D với 05 người gồm anh D, bà Nguyễn Thị D, chị Nguyễn Thị Y, cháu Trần Thị Kim O, cháu Trần Thị Quỳnh N có hộ khẩu và sinh sống tại đây. Anh D cũng xác nhận do không hiểu biết đã thế chấp cho Công ty T vay ngân hàng, bản thân anh có vay ké với Công ty, anh cũng sẽ thu xếp số tiền vay cùng với Công ty để trả nợ cho ngân hàng.

+ Quyền sử dụng đất thửa đất số 7 tờ bản đồ 18 có diện tích đất 197m² tại địa chỉ đội 2, thôn N, xã A, huyện H, Hà Nội theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất AĐ 510261, số cấp H 01178 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 06/10/2007 cho hộ ông Nguyễn Viết S và bà Đỗ Thị M. Ngày 18/12/2012 tại Văn phòng công chứng Hà Nội, ông Nguyễn Viết S, bà Đỗ Thị M, chị Nguyễn Diệu L và anh Nguyễn Viết Q đã ký hợp đồng thế chấp số 020194/2012, quyền số 09 TP/CC-SCC/HĐTC để đảm bảo cho khoản vay của Công ty T tại Hợp đồng tín dụng số 1410 -LAV-201200523/HĐTD ngày 28/12/2012

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, diện tích nhà đất là 197 m², hiện trạng có nhà 1 tầng, mái bằng, 1 nhà ngang làm bếp. Gia đình ông Nguyễn Viết S có 04 người có hộ khẩu và sinh sống tại đây gồm ông S, bà Đỗ Thị M, chị Nguyễn Diệu L và anh Nguyễn Viết Q. Ông Đỗ Văn T, đại diện theo ủy quyền của ông S, bà M, chị L, anh Q xác nhận gia đình ông S có thế chấp tài sản cho Công ty T vay vốn tại Ngân hàng nông nghiệp, ông có vay ké 500 triệu đồng, lãi trả bằng lãi vay ngân hàng, ông đề nghị sẽ thanh toán khoản nợ của ông cùng với Công ty trả nợ cho Ngân hàng.

+ Quyền sử dụng đất thửa đất số 96 tờ bản đồ số 2 có diện tích đất 413m² tại địa chỉ xã M, huyện T, Hà Nội (nay là 21 ngách 151/8 đường L, tổ 1 phường P, quận N, Hà Nội) theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất U 768064, số cấp 00288.QSDĐ do UBND huyện T cấp ngày 25/12/2001 cho hộ bà Nguyễn Thị Đ. Ngày 31/8/2012 bà Lê Kim T đăng ký sang tên nhận chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất theo Hợp đồng chuyển nhượng công chứng số 532.2012/ CNQSDĐ quyền 03 TP/CC tại VPCC Thái Hà, có xác nhận của VPĐK nhà đất huyện T. Ngày 06/9/2012 tại Văn phòng công chứng Hà Nội, bà Lê Kim T và ông Vũ Đình N đã ký hợp đồng thế chấp số 019401/2012, quyền số 09 TP/CC-SCC/HĐTC để đảm bảo cho khoản vay của Công ty xây dựng và phát triển đô thị tại Hợp đồng tín dụng số 1410- LAV-201200362/HĐTD ngày 10/9/2012.

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, trên phần diện tích nhà đất thế chấp hiện trạng có 1 dãy nhà ngang cấp 4, diện tích 53m², 1 gian nhà thờ lợp ngói, diện tích 58m², 1 nhà xây 3 tầng 1 tum, diện tích xây dựng 51m². Hiện gia đình anh

Ngô Văn P (con bà Nguyễn Thị Đ), chị Ngô Thị H anh Ngô Văn H, chị Ngô Huyền T có hộ khẩu và đang sinh sống tại đây.

+ Quyền sử dụng đất thửa đất số 32 (4) tờ bản đồ số 19 có diện tích đất 220m² tại địa chỉ xã V, huyện T, Hà Nội theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 463809, số cấp GCN1586/2010/ QĐ-UB/CH 00168 do UBND huyện T cấp ngày 07/6/2010 cho anh Đinh Văn P. Ngày 14/8/2012 bà Lê Kim T nhận chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất theo Hợp đồng chuyển nhượng 66.2012/CNQSDĐ tại VPCC Nguyễn Hương, có xác nhận của Phòng TNMT huyện T. Ngày 16/8/2012 tại Văn phòng công chứng Hà Nội, bà Lê Kim T và ông Vũ Đình N đã ký hợp đồng thế chấp số 019241/2012, quyền 09 TP/CC-SCC/HĐTC để đảm bảo cho khoản vay của Công ty T tại Hợp đồng tín dụng số 1410-LAV-201200339/HĐTD, ký ngày 22/08/2012

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, tài sản thế chấp có diện tích đất 220 m², là đất vườn không có nhà ở nên không có ai sinh sống tại thửa đất này. Trên phần diện tích này phía ngoài giáp với thửa đất của gia đình ông Đinh Xuân D có 1 phần gian bếp diện tích 7,8m² nối với bếp là chuồng lợn khoảng 19m² đều xây tường gạch đã cũ, phần bếp và chuồng lợn hiện gia đình ông Đinh Xuân D sống tại thửa đất bên cạnh vẫn đang sử dụng, ông D trình bày năm 2012 đã chia cho con trai là Đinh Văn P 220m², trên diện tích đất cho anh P có 1 phần nhà bếp, khu chăn nuôi của gia đình ông, ông cũng không có yêu cầu gì đối với phần tài sản này vì đã cho anh P, đề nghị tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

+ Quyền sử dụng đất thửa đất số 24+ 88 (1P) + 88(2) +24+88(1P) + 88 tờ bản đồ số 330-7, có diện tích đất 117,35m² tại địa chỉ 19 ngách 154/7 N, phường N, quận L, Hà Nội theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trên đất số BK 428311, số cấp GCN 1225 do UBND quận L cấp ngày 25/9/2012 cho anh Vũ Khiếu Đ. Ngày 19/12/2012 anh Vũ Khiếu Đ đã ký hợp đồng thế chấp số 020201/2012, quyền số 09 TP/CC-SCC/HĐTC để đảm bảo cho khoản vay của Công ty T tại Hợp đồng tín dụng số 1410-LAV-201200514/HĐTD ngày 24/12/2012.

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, trên diện tích đất có 1 nhà bê tông xây 3 tầng, là nhà hộ gia đình bà Nguyễn Thị H sinh sống nhưng từ năm 2015 đến nay gia đình bà H đã bỏ đi nhà hiện không có ai ở nhưng bà H và gia đình vẫn có hộ khẩu tại đây, 01 căn nhà xây 3 tầng liền sát cạnh nhà bà H là nhà anh Nguyễn Huy H xây dựng năm 2009, hiện gia đình anh H đang sinh sống và 1 phần diện tích phía ngoài 9,8 m² tách rời phần diện tích có 2 căn nhà trên, hiện gia đình ông Trần Văn C đang quản lý sử dụng. Anh H và ông C đều trình bày đã mua bán viết tay với vợ chồng bà H phần diện tích đất đang sử dụng nhưng bà H chưa sang tên sổ đỏ và không biết bà H đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất cho anh Vũ Khiếu Đ. Anh H đề nghị ngân hàng tạo điều kiện khi xử lý tài sản, đối với việc mua bán nhà đất với bà H vì không biết gia đình bà H hiện ở đâu nên sẽ khởi kiện bà H sau.

Xét thấy về chủ thể khi tham gia ký kết Hợp đồng thế chấp tài sản nêu trên đều có đủ năng lực HVDS, việc ký kết thực hiện trên cơ sở thỏa thuận tự nguyện, nội dung và hình thức đúng quy định của pháp luật, khi lập hợp đồng đã được công chứng và đăng ký thế chấp tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Tài sản thế chấp thuộc quyền sở hữu hợp pháp của Chủ tài sản thế chấp. Trong quá trình giải quyết vụ án một số chủ tài sản thế chấp hoặc những người đang sinh sống trên tài sản thế

chấp có ý kiến về việc đã thực hiện thế chấp hoặc chuyển nhượng tài sản mục đích vay kế tiền vay của Ngân hàng cùng với bị đơn và đề nghị bị đơn phải có trách nhiệm trả nợ để trả lại tài sản, tuy nhiên đây là quan hệ vay nợ không liên quan đến các hợp đồng tín dụng đã ký giữa Ngân hàng N với Công ty T, các bên cũng xác nhận việc thế chấp hoặc chuyển nhượng tài sản và không có yêu cầu gì nên nếu có tranh chấp về việc vay tiền các bên có quyền yêu cầu khởi kiện bằng một vụ án khác.

Về việc mua bán đất tại địa chỉ 19 ngách 154/7 N, quận L, Hà Nội giữa gia đình anh Nguyễn Huy H, gia đình ông Trần Văn C với gia đình bà Nguyễn Thị H, anh H, ông C đều xác nhận chỉ mua bán giấy tờ viết tay với gia đình bà H không qua xác nhận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, anh H, ông T cũng không có yêu cầu gì nên trường hợp có tranh chấp các bên có quyền yêu cầu khởi kiện bằng một vụ án khác.

Theo Hợp đồng thế chấp số 020201/2012, quyển 09 TP/CC-SCC/HĐTC ngày 19/12/2012 đối với tài sản tại 19 ngách 154/7 N, quận L, Hà Nội, thì tài sản thế chấp gồm có đất, diện tích 117,35 m², trong đó hình thức sử dụng riêng là 105,25 m², chung là 12,10 m² như trong giấy chứng nhận, nhà ở gồm 1 căn nhà bê tông 3 tầng, diện tích xây dựng 59,9 m². Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngoài căn nhà nêu trong hợp đồng thế chấp, trên thửa đất còn có 1 căn nhà 3 tầng diện tích 33 m² do anh H xây và đang sử dụng, 1 phần diện tích 9,8 m² do ông C xây và đang sử dụng, 2 phần diện tích xây dựng này không được ghi nhận trong hợp đồng thế chấp tài sản đảm bảo, do vậy khi xử lý phát mãi tài sản đảm bảo, ngân hàng phải tính giá trị xây dựng 2 tài sản này (tại thời điểm phát mãi) để trả cho anh H và ông C.

Căn cứ Điều 342,343,351,355,715,721 Bộ luật dân sự 2005, Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng N về việc xử lý phát mãi tài sản đảm bảo theo 08 hợp đồng thế chấp đã nêu trên.

[3] Về án phí: Căn cứ theo quy định điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự, Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án. Công ty T phải chịu số tiền án phí là 169.039.137 đồng.

Ngân hàng N được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí là 78.250.000 đồng theo biên lai số 01747 ngày 20/11/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Hai Bà Trưng, Hà Nội.

[4] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định tại điều 271 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 122,124,342,343, 351,355,471,474,476,715,721 Bộ luật Dân sự 2005;
- Căn cứ Điều 26, 35, 39, 144, 147, 207, 227, 228, 271 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Căn cứ Điều 91 Luật Các tổ chức tín dụng;
- Căn cứ Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N Nam đối với Công ty T.
2. Buộc Công ty T phải thanh toán cho Ngân hàng N số tiền còn nợ tính đến thời điểm xét xử sơ thẩm (ngày 30/07/2020) cụ thể :
 - Hợp đồng tín dụng số 1410- LAV-201200339/HĐTD ngày 22/08/2012 nợ gốc 7.472.175.620đồng, lãi trong hạn 7.206.094.934 đồng, lãi quá hạn 2.594.098.718 đồng
 - Hợp đồng tín dụng số 1410- LAV-201200362/HĐTD ngày 10/9/2012 nợ gốc 11.875.000.000 đồng, lãi trong hạn 9.859.001.391 đồng, lãi quá hạn 3.871.167.360 đồng
 - Hợp đồng tín dụng số 1410 -LAV-201200502/HĐTD ngày 17/12/2012, nợ gốc 2.175.000.000 đồng, lãi trong hạn 2.074.212.921 đồng, lãi quá hạn 804.670.370 đồng.
 - Hợp đồng tín dụng số 1410 -LAV-201200514/HĐTD ngày 24/12/2012, nợ gốc 3.275.000.000 đồng, lãi trong hạn 3.279.507.640 đồng, lãi quá hạn 1.169.120.486 đồng.
 - Hợp đồng tín dụng số 1410 –LAV-201200523/HĐTD ngày 28/12/2012 nợ gốc 2.450.000.000 đồng, lãi trong hạn 2.110.065.279 đồng, lãi quá hạn 824.022.222 đồng.

Tổng cộng số tiền là 61.039.136.941 đồng trong đó nợ gốc là 27.247.175.620 đồng, lãi trong hạn là 24.528.882.165 đồng, lãi quá hạn là 9.263.079.156 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, Công ty T còn phải chịu tiền lãi suất đối với khoản nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng trên tương ứng với thời gian chậm trả cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc.

3. Trường hợp Công ty T không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng N có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản đã thế chấp tại Ngân hàng để thu hồi nợ là:

+ Quyền sử dụng đất tại thửa đất 06 tờ bản đồ 38 có diện tích đất 100m², địa chỉ B, phường H, quận H, Hà Nội, theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AD 457345, số GCN:Q.02093.1410/QĐUB do Ủy ban nhân dân quận H cấp ngày 26/7/2006 mang tên bà Ngô Thị H. Ngày 16/8/2012 tại Văn phòng công chứng Hà Nội, bà Ngô Thị H đã ký Hợp đồng thế chấp số 019244/2012, quyền 09 TP/CC-SCC/HĐTC, tài sản được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất và nhà quận H ngày 17/8/2012 đảm bảo cho khoản vay tại Hợp đồng tín dụng 1410- LAV-201200339/HĐTD ngày 22/08/2012.

+ Quyền sử dụng đất tại thửa đất 221 tờ bản đồ 6H-I-07, diện tích 31,7 m² tại địa chỉ 43 ngách 25 ngõ T, phường T, quận Đ, Hà Nội theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AB 828788, số QĐ cấp 429/2005/QĐ-UB do UBND quận Đ, Hà Nội cấp ngày 01/3/2006 cho ông Dương Tiến B. Ngày 27/11/2012 Phòng tài nguyên môi trường quận Đ đã đăng ký sang tên cho anh Vũ Đình N theo Hợp đồng chuyển nhượng số 01503 ngày 05/11/2012 tại Văn phòng công chứng Ngọn Lửa Việt. Ngày 07/12/2012 anh Vũ Đình N đã ký hợp đồng thế chấp số 020096/2012, quyền số 09 TP/CC-SCC/HĐTC, tài sản được đăng ký thế chấp tại Phòng tài nguyên môi trường quận Đ ngày 11/12/2012, đảm bảo cho khoản vay tại Hợp đồng tín dụng 1410- LAV-201200502/HĐTD ngày 17/12/2012.

+ Quyền sử dụng đất tại thửa đất 291 tờ bản đồ 6, diện tích 336 m² tại địa chỉ xóm T, huyện M, Hà Nội theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số X 283092, số vào sổ 03863.QSDĐ/1141/ QĐ - UB do UBND huyện M cấp ngày 18/12/2002 mang tên hộ ông Lê Văn X. Ngày 17/09/2012 bà Lê Kim T nhận chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất theo hồ sơ 000390 ngày 14/9/2012 của VP đăng ký đất và nhà huyện M. Ngày 07/12/2012 bà Lê Kim T đã ký hợp đồng thế chấp số 020098/2012, quyền số 09 TP/CC-SCC/HĐTC, tài sản được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất và nhà huyện Mê L ngày 10/12/2012, đảm bảo cho khoản vay tại Hợp đồng tín dụng 1410- LAV-201200502/HĐTD ngày 17/12/2012.

+ Quyền sử dụng đất tại thửa đất 237 tờ bản đồ 03 có diện tích đất 435m² tại địa chỉ thôn 2, xã H, huyện Th, Hà Nội theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất BB423670, số cấp GCN CH 00311/ QSDĐ/1351/TTR- TNMT do UBND huyện T cấp ngày 08/10/2012 mang tên anh Trần Văn D. Ngày 24/12/2012 tại Văn phòng công chứng Hà Nội, anh Trần Văn D đã ký hợp đồng thế chấp số 020251/2012, quyền 09 TP/CC-SCC/HĐTC, tài sản được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký Quyền sử dụng đất huyện T ngày 27/12/2012, đảm bảo cho khoản vay tại Hợp đồng tín dụng 1410- LAV-201200523/HĐTD ngày 28/12/2012.

+ Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 7 tờ bản đồ 18 có diện tích đất 197m² tại địa chỉ đội 2, thôn N, huyện H, Hà Nội theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất AD 510261, số cấp H 01178 do UBND huyện H cấp ngày 06/10/2007 cho hộ ông Nguyễn Viết S và bà Đỗ Thị M. Ngày 18/12/2012 tại Văn phòng công chứng Hà Nội, ông Nguyễn Viết S, bà Đỗ Thị M, chị Nguyễn Diệu L và anh Nguyễn Viết Q đã ký hợp đồng thế chấp số 020194/2012, quyền số 09 TP/CC-SCC/HĐTC, tài sản được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện H ngày 20/12/2012, đảm bảo cho khoản vay tại Hợp đồng tín dụng 1410-LAV-201200523/HĐTD ngày 28/12/2012.

+ Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 96 tờ bản đồ số 2 có diện tích đất 413m² tại địa chỉ xã M, huyện T, Hà Nội theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất U768064, số cấp 00288.QSDĐ do UBND huyện T cấp ngày 25/12/2001 cho hộ bà Nguyễn Thị Đ. Ngày 31/8/2012 bà Lê Kim T đăng ký sang tên nhận chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất theo Hợp đồng chuyển nhượng công chứng số 532.2012/ CNQSDĐ quyền số 03 TP/CC tại VPCC Thái Hà, có xác nhận của Văn phòng đăng ký đất và nhà huyện T. Ngày 06/9/2012 tại Văn phòng công chứng Hà Nội, bà Lê Kim T và ông Vũ Đình N đã ký hợp đồng thế chấp số 019401/2012, quyền số 09 TP/CC-SCC/HĐTC, tài sản được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất và nhà huyện T ngày 06/9/2012, đảm bảo cho khoản vay tại Hợp đồng tín dụng 1410 -LAV-2012 00362/HĐTD ngày 10/09/2012.

+ Quyền sử dụng đất thửa đất số 32 (4) tờ bản đồ số 19 có diện tích đất 220m² tại địa chỉ xã V, huyện T, Hà Nội theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 463809, số cấp GCN1586/2010/ QĐ-UB/CH 00168 do UBND huyện T cấp ngày 07/6/2010 cho anh Đình Văn P. Ngày 14/8/2012 bà Lê Kim T nhận chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất theo Hợp đồng chuyển nhượng 66.2012 /CNQSDĐ có xác nhận của Phòng TNMT huyện T. Ngày 16/8/2012 tại Văn phòng công chứng Hà Nội, bà Lê Kim T và ông Vũ Đình N đã ký hợp đồng thế chấp số 019241/2012, quyền 09

TP/CC-SCC/HĐTC tài sản được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất và nhà huyện T ngày 20/8/2012, đảm bảo cho khoản vay tại Hợp đồng tín dụng 1410 - LAV-201200339/HĐTD ngày 22/08/2012.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa đất số 24+ 88 (1P) + 88(2) +24+88(1P) + 88 tờ bản đồ số 330-7, có diện tích đất 117,35m² tại địa chỉ 19 ngách 154/7 N, phường N, quận L Hà Nội theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 428311 do UBND quận L cấp ngày 25/9/2012 cho anh Vũ Khiếu Đ. Ngày 19/12/2012 anh Vũ Khiếu Đ đã ký hợp đồng thế chấp số 020201/2012, quyền số 09 TP/CC-SCC/HĐTC tài sản được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận L ngày 20/12/2012, đảm bảo cho khoản vay tại Hợp đồng tín dụng 1410 -LAV-2012 00514/HĐTD ngày 24/12/2012. Khi xử lý phát mãi tài sản trên đất phải thanh toán trả cho anh Nguyễn Huy H và ông Trần Văn C giá trị xây dựng (tại thời điểm thi hành án) đối với phần tài sản của anh H và ông C đã xây dựng trên thửa đất.

4. Trong trường hợp phải xử lý các tài sản thế chấp thì những người có hộ khẩu hoặc đang sinh sống thực tế tại các diện tích trên có nghĩa vụ chuyển đi nơi khác để đảm bảo việc thi hành án.

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

5. Về án phí: Công ty T phải nộp án phí sơ thẩm là 169.039.137 đồng.

Ngân hàng N được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 78.250.000 đồng theo biên lai số 01747 ngày 20/11/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.

6. Về quyền kháng cáo:

Ngân hàng N, ông Dương Tiến B, anh Vũ Khiếu Đ, ông Nguyễn Viết S do anh Đỗ Văn T đại diện ủy quyền, bà Nguyễn Thị H, chị Tạ Ngọc Phương có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết./.

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

Nơi nhận:

- TAND thành phố Hà Nội;
- VKSND quận Hai Bà Trưng
- Chi cục THADS quận Hai Bà Trưng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;

Khuất Thị Phương Lan