

Bản án số: 02/2025/KDTM-ST

Ngày: 21/03/2025

V/v tranh chấp Hợp đồng tín dụng

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHƯƠNG MỸ, THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Quang Hiếu

Các Hội thẩm nhân dân: - Ông Nguyễn Hữu Trọng

- Bà Nguyễn Thị Luận

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Đức Hùng - Thư ký của Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Hòa - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 03 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 43/2022/TLST-DS ngày 10/11/2022, về tranh chấp Hợp đồng tín dụng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 12/2024/QĐXXST-DS ngày 31/8/2023 và các Quyết định hoãn phiên tòa, Quyết định tạm ngừng phiên tòa ngày 16/9/2024, 26/9/2024, 15/10/2024, 31/10/2024, 22/11/2024, 20/12/2024, 14/01/2025, 13/02/2025, 04/03/2025, 17/03/2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng N; Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Lê Quang H;

Có mặt.

- Bị đơn: Công ty TNHH M;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Quang T, sinh năm 1981; Địa chỉ: Thôn Nghĩa Hảo, xã Phú Nghĩa, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền của Công ty TNHH M: ông Đào Tuấn A, sinh năm 1999. *Có mặt.*

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Công ty TNHH M: Luật sư Tô Quốc V; Vắng mặt.*

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

1. Ông Đỗ Quang B, sinh năm 1952;
2. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1952 (vợ ông B);
3. Bà Đỗ Thị H, sinh năm 1979;

Đại diện theo ủy quyền của ông Đỗ Quang B, bà Nguyễn Thị N, bà Đỗ Thị H là ông Hoàng Văn V, sinh năm 1986. *Vắng mặt.*

4. Ông Đỗ Quang B, sinh năm 1983 (con ông B bà N);
5. Bà Nguyễn Thị Cẩm V, sinh năm 1987 (vợ ông Ba);
6. Cháu Đỗ Quang M, sinh năm 2007 (con ông Ba, bà V);
7. Cháu Đỗ Quang N, sinh năm 2015 (con ông Ba, bà V);

Đại diện theo pháp luật của cháu Đỗ Quang M, sinh năm 2008, Đỗ Quang N, sinh năm 2014 là ông Đỗ Quang B và bà Nguyễn Thị Cẩm V.

8. Ông Đỗ Quang T, sinh năm 1985 (con ông B bà N);
9. Bà Nguyễn Thị Linh, sinh năm 1998 (vợ ông T);
10. Ông Đỗ Quang T, sinh năm 1981 (con ông B bà N)
11. Bà Trần Thị H, sinh năm 1982 (vợ ông T);
12. Cháu Đỗ Anh T, sinh năm 2011 (con ông T, bà H);
13. Cháu Đỗ Quang V, sinh năm 2012 (con ông T, bà H);

Đại diện theo pháp luật của cháu Đỗ Anh T, sinh năm 2011, Đỗ Quang V, sinh năm 2012 là ông Đỗ Quang T và bà Trần Thị H.

14. Ông Nguyễn Huy T, sinh năm 1981(chồng bà H);
15. Cháu Nguyễn Trường S, sinh năm 2010 (con ông Tuất, bà H);
16. Cháu Nguyễn Diệu L, sinh năm 2005 (con ông Tuất, bà H);

Đại diện theo pháp luật của cháu Nguyễn Trường S, sinh năm 2010, Nguyễn Diệu L, sinh năm 2005 là ông Nguyễn Huy T và bà Đỗ Thị H.

Cùng cư trú tại: Thôn Nghĩa Hảo, xã Phú Nghĩa, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo Đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện của nguyên đơn trình bày:

Ngày 22/11/2011, Ngân hàng N chi nhánh Xuân Mai Hà Nội 1 có ký kết Hợp đồng tín dụng số 2216-LAV-201001112 với Công ty TNHH M với số tiền được cấp theo hạn mức tín dụng là: 10.000.000.000 đồng (Mười tỷ đồng), thời hạn hiệu lực của Hợp đồng tín dụng là 12 tháng kể từ ngày 22/11/2011. Lãi suất theo quy định và qua từng giấy nhận nợ của bị đơn.

Ngân hàng đã giải ngân đầy đủ cho Công ty TNHH M qua giấy đề nghị vay vốn và các Giấy nhận nợ:

1. Giấy nhận nợ số 2216LDS201200765 ngày 29/5/2012 số tiền nhận nợ 2.000.000.000 đồng, lãi suất 15% điều chỉnh 13% từ 13/5/2013;
2. Giấy nhận nợ số 2216LDS201200804 ngày 06/6/2012 số tiền nhận nợ 2.100.000.000 đồng, lãi suất 14% điều chỉnh 13% từ 13/5/2013;
3. Giấy nhận nợ số 2216LDS201201265 ngày 24/8/2012 số tiền nhận nợ 2.500.000.000 đồng, lãi suất 15% điều chỉnh 13% từ 13/5/2013;
4. Giấy nhận nợ số 2216LDS201201337 ngày 11/9/2012 số tiền nhận nợ 1.000.000.000 đồng, lãi suất 15% điều chỉnh 13% từ 13/5/2013;
5. Giấy nhận nợ số 2216LDS201201715 ngày 16/11/2012 số tiền nhận nợ 1.500.000.000 đồng, lãi suất 13%;
6. Giấy nhận nợ số 2216LDS201201723 ngày 19/11/2012 số tiền nhận nợ 800.000.000 đồng, lãi suất 13%;
7. Giấy nhận nợ số 2216LDS201201741 ngày 21/11/2012 số tiền nhận nợ 700.000.000 đồng, lãi suất 13%;
8. Giấy nhận nợ số 2216LDS201201977 ngày 26/12/2012 số tiền nhận nợ 1.000.000.000 đồng, lãi suất 12%.

Tổng số tiền ngân hàng đã giải ngân cho Công ty TNHH M vay là **11.600.000.000** đồng (mười một tỷ sáu trăm triệu đồng).

Quá trình vay vốn tính ngày 21/03/2025 Công ty TNHH M đã trả Ngân hàng N chi nhánh Xuân Mai Hà Nội 1 tổng số tiền là: **2.544.723.612** đồng (Trong đó gốc đã trả: **1.835.000.000** đồng và lãi đã trả là: **709.723.612** đồng) cụ thể:

1. Giấy nhận nợ số 2216LDS201200765 ngày 29/5/2012 số tiền nhận nợ 2.000.000.000 đồng, số tiền nợ gốc đã trả 1.745.000.000 đồng, lãi đã trả 176.312.499 đồng; Nợ gốc còn 225.000.000 đồng, nợ lãi còn 1.008.696.542 đồng (nợ lãi quá hạn 1.008.696.542 đồng);

2. Giấy nhận nợ số 2216LDS201200804 ngày 06/6/2012 số tiền nhận nợ 2.100.000.000 đồng, số tiền nợ gốc đã trả 90.000.000 đồng, lãi đã trả 199.266.668 đồng; Nợ gốc còn 2.010.000.000 đồng, nợ lãi còn 5.327.955.113 đồng (nợ lãi quá hạn 5.327.955.113 đồng);

3. Giấy nhận nợ số 2216LDS201201265 ngày 24/8/2012 số tiền nhận nợ 2.500.000.000 đồng, số tiền lãi đã trả 171.875.000 đồng; Nợ gốc còn 2.500.000.000 đồng, nợ lãi còn 5.920.590.753 đồng (Nợ lãi trong hạn 17.166.096 đồng, nợ lãi quá hạn 5.903.424.658 đồng);

4. Giấy nhận nợ số 2216LDS201201337 ngày 11/9/2012 số tiền nhận nợ 1.000.000.000 đồng, số tiền lãi đã trả 61.250.000 đồng; Nợ gốc còn 1.000.000.000 đồng, nợ lãi còn 2.365.256.849 đồng (Nợ lãi trong hạn 13.133.562 đồng, nợ lãi quá hạn 2.352.123.288 đồng);

5. Giấy nhận nợ số 2216LDS201201715 ngày 16/11/2012 số tiền nhận nợ 1.500.000.000 đồng, số tiền lãi đã trả 43.875.000 đồng; Nợ gốc còn 1.500.000.000 đồng, nợ lãi còn 3.510.405.822 đồng (Nợ lãi trong hạn 116.604.452 đồng, nợ lãi quá hạn 3.393.801.370 đồng);

6. Giấy nhận nợ số 2216LDS201201723 ngày 19/11/2012 số tiền nhận nợ 800.000.000 đồng, số tiền lãi đã trả 24.266.667 đồng; Nợ gốc còn 800.000.000 đồng, nợ lãi còn 1.883.042.922 đồng (Nợ lãi trong hạn 34.977.169 đồng, nợ lãi quá hạn 1.848.065.753 đồng);

7. Giấy nhận nợ số 2216LDS201201741 ngày 21/11/2012 số tiền nhận nợ 700.000.000 đồng, số tiền lãi đã trả 19.211.111 đồng; Nợ gốc còn 700.000.000 đồng, nợ lãi còn 1.648.860.122 đồng (Nợ lãi trong hạn 32.550.533 đồng, nợ lãi quá hạn 1.616.309.589 đồng);

8. Giấy nhận nợ số 2216LDS201201977 ngày 26/12/2012 số tiền nhận nợ 1.000.000.000 đồng, số tiền lãi đã trả 13.666.667 đồng. Nợ gốc còn 1.000.000.000 đồng, nợ lãi còn 2.354.018.265 đồng (Nợ lãi trong hạn 47.675.799 đồng, nợ lãi quá hạn 2.306.342.466 đồng);

Công ty TNHH M đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ từ ngày 25/11/2012 không trả nợ gốc, lãi theo các Hợp đồng tín dụng đã ký nêu trên. Rất nhiều lần phía Ngân hàng đã đến làm việc và có văn bản đôn đốc và thông báo về nghĩa vụ trả nợ cho Công ty TNHH M được biết nhưng Công ty TNHH M vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng.

Tài sản đảm bảo cho khoản vay: Thửa đất số 34; tờ bản đồ số 01; diện tích 1.110 m². Tại địa chỉ: Khu Rộc Hương, Thôn Nghĩa Hảo, xã Phú Nghĩa, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội. Theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AO 054377, Sổ vào sổ cấp GCN: 01735 do UBND huyện Chương Mỹ

cấp ngày 02/12/2008 đứng hộ ông Đỗ Quang B và bà Nguyễn Thị N và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất. Theo Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số 206/63 ngày 20/10/2011 giữa Ngân hàng N chi nhánh Xuân Mai Hà Nội 1 với ông Đỗ Quang B và bà Nguyễn Thị N. Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba trên đã được Chứng thực tại UBND xã Phú Nghĩa số 33, quyển số 01/CC-STC/HĐGD ngày 04/11/2011 và đã được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội Chi nhánh huyện Chương Mỹ ngày 09/11/2011. Phạm vi bảo đảm của tài sản là số tiền gốc tính đến ngày 21/03/2025: 9.765.000.000 đồng (Chín tỷ, bảy trăm sáu năm triệu đồng chẵn) và số tiền lãi kèm theo là: 24.018.826.388 đồng (Hai mươi tư tỷ, không trăm mười tám triệu, tám trăm hai mươi sáu nghìn, ba trăm tám mươi tám đồng).

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng phía Ngân hàng luôn thực hiện đúng các nội dung mà hai bên đã thỏa thuận, thực hiện giải ngân khoản tiền cấp tín dụng theo đúng quy định và luôn hỗ trợ tìm biện pháp tháo gỡ cho khách hàng khi khó khăn. Tuy nhiên cho đến nay, thời hạn trả nợ gốc lãi đã hết hạn kể từ ngày 25/11/2012 nhưng Công ty TNHH M không thực hiện trả nợ gốc, lãi theo các Hợp đồng tín dụng đã ký nêu trên. Rất nhiều lần phía Ngân hàng đã đến làm việc và có văn bản đôn đốc và thông báo về nghĩa vụ trả nợ cho Công ty TNHH M được biết nhưng Công ty TNHH M vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng.

Tính đến thời điểm ngày 21/03/2025 tổng doanh số cho vay của Công ty TNHH M là 11.600.000.000 đồng. Dư nợ còn lại theo Hợp đồng tín dụng số: 2216-LAV-201001112 giữa NHNo&PTNT chi nhánh Xuân Mai và Công ty TNHH M số tiền như sau:

- Nợ gốc: **9.765.000.000** đồng (Chín tỷ, bảy trăm sáu năm triệu đồng chẵn); Nợ lãi (Tạm tính đến 21/03/2024): **24.018.826.388** đồng (Hai mươi bốn tỷ, không trăm mười tám triệu, tám trăm hai mươi sáu nghìn, ba trăm tám mươi tám đồng) Trong đó:

+ Lãi trong hạn: **262.107.610** đồng

+ Lãi quá hạn: **23.756.718.778** đồng

Tổng số tiền nợ phải trả: **33.783.826.388** đồng (Ba mươi ba tỷ, bảy trăm tám mươi ba triệu, tám trăm hai mươi sáu nghìn, ba trăm tám mươi tám đồng).

Yêu cầu của nguyên đơn:

(1) Buộc Công ty TNHH M thanh toán đầy đủ số tiền gốc và lãi là: 33.783.826.388 đồng (Ba mươi ba tỷ, bảy trăm tám mươi ba triệu, tám trăm hai mươi sáu nghìn, ba trăm tám mươi tám đồng). Trong đó nợ gốc: 9.765.000.000

đồng, nợ lãi tính đến 21/03/2025: 24.018.826.388 đồng và tiền lãi phát sinh từ ngày 22/03/2025 cho đến khi Công ty TNHH M tắt toán khoản nợ.

(2) Trong trường hợp công ty không trả được nợ đề nghị Tòa án tuyên phát mại tài sản đảm bảo gồm 01 Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sử dụng và sở hữu của ông Đỗ Quang B và bà Nguyễn Thị N, cụ thể: Quyền sử dụng đất có diện tích 1.110 m² (một nghìn, một trăm mười mét vuông) tại địa chỉ: Thôn Nghĩa Hảo, xã Phú Nghĩa, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội. Theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AO 054377, Sổ vào sổ cấp GCN: 01735 do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 02/12/2008 đứng hộ ông Đỗ Quang B và bà Nguyễn Thị N và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất. Các tài sản trên đã được Chứng thực tại UBND xã Phú Nghĩa số 33, quyền số 01/CC-STC/HĐGD ngày 04/11/2011 và đã được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội Chi nhánh huyện Chương Mỹ ngày 09/11/2011

Phạm vi bảo đảm của tài sản số tiền gốc là: 9.765.000.000 đồng (Chín tỷ, bảy trăm sáu mươi triệu đồng chẵn) và số tiền lãi kèm theo là: 24.018.826.388 đồng (Hai mươi bốn tỷ, không trăm mười tám triệu, tám trăm hai mươi sáu nghìn, ba trăm tám mươi tám đồng), và tiền lãi phát sinh từ ngày 22/03/2025 cho đến khi Công ty TNHH M tắt toán khoản nợ.

- Nếu Công ty TNHH M không trả nợ cho Ngân hàng N chi nhánh Xuân Mai Hà Nội 1 theo Bản án, Quyết định của Tòa án. Ngân hàng có quyền đề nghị Cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm cho khoản vay nói trên, Công ty TNHH M có nghĩa vụ cùng với Ngân hàng hoàn tất các thủ tục trong quá trình Ngân hàng xử lý tài sản này.

Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Trong quá trình Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ thụ lý, thu thập chứng cứ, và giải quyết hồ sơ khởi kiện Ngân hàng có ý kiến như sau:

- Căn cứ vào hợp đồng thế chấp số 134/63 ngày 05/05/2010 (đã giải chấp ngày 22/11/2011) và hợp đồng thế chấp số 206/63 ngày 20/11/2011 được ký kết giữa Agribank chi nhánh Xuân Mai và Ông Đỗ Quang B và bà Nguyễn Thị N đã được UBND xã Phú Nghĩa chứng thực và đăng ký giao dịch đảm bảo tại Phòng tài nguyên và môi trường huyện Chương Mỹ theo quy định

- Căn cứ vào hồ sơ, nguồn gốc cấp đất năm 1990 cho ông Đỗ Quang B - Căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 38/CN-UB của UBND xã Phú Nghĩa ngày 20/01/1997 cấp cho ông Đỗ Quang B

- Căn cứ vào biên bản xét duyệt của hội đồng đăng ký đất của UBND xã Phú Nghĩa ngày 04/09/2008

- Căn cứ vào thông báo số 08B/TB-UBND của UBND xã Phú Nghĩa ngày 05/09/2008

- Căn cứ vào biên bản về việc kết thúc công khai hồ sơ đăng ký đất của UBND xã Phú Nghĩa ngày 19/09/2008

- Căn cứ vào tờ trình số 26/TTr-UBND của UBND xã Phú Nghĩa ngày 29/10/2008 “Về việc cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho 16 hộ gia đình, cá nhân xã Phú Nghĩa”

- Căn cứ vào quyết định số 2213/QĐ-UBND của UBND huyện Chương Mỹ ngày 02/12/2008 về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 16 hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất tại xã Phú Nghĩa

Như vậy toàn bộ hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước đây của gia đình nhà ông B, Ngân hàng nhận thấy toàn bộ thửa đất nêu trên chỉ thuộc quyền sử hữu và sử dụng của ông Đỗ Quang B và bà Nguyễn Thị N. Ngoài ra không liên quan đến các cá nhân nào khác trong hộ gia đình ông Đỗ Quang B và Bà Nguyễn Thị N nên việc ký kết trên các hợp đồng thế chấp giữa bên thế chấp ông Đỗ Quang B, bà Nguyễn Thị N là đồng sở hữu và Agribank chi nhánh Xuân Mai là hoàn toàn phù hợp với quy định của Pháp luật.

Căn cứ vào luật đất đai năm 2003, căn cứ vào bộ luật dân sự năm 2005, căn cứ vào Nghị Định 79 năm 2007 thay thế cho Nghị định 75 năm 2000, căn cứ vào công văn số 5434/QĐ-UBND của UBND Thành phố Hà Nội ngày 21/10/2009 “Về việc phân định thẩm quyền công chứng các hợp đồng giao dịch trên địa bàn TP Hà Nội” việc ký kết hồ sơ tài sản thế chấp giữa các bên, chứng thực hợp đồng thế chấp tại UBND xã Phú Nghĩa và đăng ký giao dịch đảm bảo tại Văn phòng đăng ký đất đai huyện Chương Mỹ là đúng theo quy định của Pháp luật. Do vậy, đơn yêu cầu độc lập của bà Đỗ Thị H (con gái của ông Đỗ Quang B) “Về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu” là không có căn cứ. Vì vậy, Agribank Việt Nam đề nghị Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

II. Tại Bản tự khai, Biên bản hòa giải trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Đỗ Quang T trình bày:

Tại Bản tự khai ông Đỗ Quang T, đại diện theo pháp luật của Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Quang Trinh có địa chỉ tại: thôn Nghĩa Hảo, xã Phú Nghĩa, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội là bị đơn trong vụ án có lời khai xác định: Năm 2011, ông T đại diện cho Công ty có ký Hợp đồng tín dụng với Ngân hàng N chi nhánh Xuân Mai Hà Nội 1. Hợp đồng tín dụng và phụ lục hợp đồng tín dụng vay hạn mức là 10.000.000.000 đồng, các lần nhận nợ được thể hiện qua Giấy nhận nợ ngày 29/5/2012, 06/6/2012, 24/8/2012, 11/9/2012,

16/11/2012, 19/11/2012, 21/11/2012, 26/12/2012. Công ty của ông T còn nợ Ngân hàng đến ngày 30/9/2022 nợ gốc là 9.765.000.000 đồng, nợ lãi là 18.030.193.806 đồng.

Để vay được khoản vay trên Công ty có thể chấp bằng tài sản trên thửa đất số 34, tờ bản đồ số 01 diện tích là 1.110m² tại khu Độc Hương, thôn Nghĩa Hảo, xã Phú Nghĩa đứng tên chủ sở hữu là ông Đỗ Quang B và bà Nguyễn Thị N. Ông Đỗ Quang T thừa nhận chữ ký trong Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp là của ông T và của hộ ông Đỗ Quang B, bà Nguyễn Thị N. Đến nay, do hoàn cảnh khó khăn, kinh doanh thua lỗ nên không có khả năng trả lãi, ông T xin trả gốc và xin miễn toàn bộ lãi.

Ông Đỗ Quang T Giám Đốc Cty TNHH MTV Quang Trinh đề nghị Ngân hàng Nông nghiệp phát triển nông thôn chi nhánh Xuân Mai Hà Nội 1 xem xét miễn giảm toàn bộ lãi cho Công ty và cam kết hoàn thành tiền gốc vào thời điểm gần nhất. Về số tiền vay ngân hàng và tài sản thế chấp trong vụ án này, ông T xác định là thế chấp đúng, không có ý kiến gì khác.

III. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

* Quá trình giải quyết vụ án những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã được tổng đạt các văn bản tố tụng hợp lệ nhưng không đến Tòa án làm việc, không gửi văn bản nêu ý kiến về quyền và nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

* Đến ngày 26/9/2024 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Đỗ Quang B, bà Nguyễn Thị N, bà Đỗ Thị H có Đơn đề nghị về việc Hoãn hoặc ngừng phiên toà sơ thẩm ngày 26/9/2024 và thực hiện hoàn thiện các thủ tục tố tụng trước khi xét xử sơ thẩm vụ án với nội dung:

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Đỗ Quang B, bà Nguyễn Thị N, bà Đỗ Thị H đã nhận được Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 12/2024/QĐXXST-KDTM ngày 31/8/2024, Quyết định hoãn phiên toà số 62/2024/QĐXXST-KDTM ngày 16/9/2024 của TAND huyện Chương Mỹ quyết định mở phiên toà sơ thẩm vào 14h ngày 26/9/2024. Tuy nhiên, bà H nhận thấy, TAND huyện Chương Mỹ chưa thực hiện hoàn thiện các thủ tục tố tụng trước khi xét xử sơ thẩm vụ án. Do đó, bà H đề nghị TAND huyện Chương Mỹ hoãn hoặc ngừng phiên toà sơ thẩm ngày 26/9/2024 để thực hiện hoàn thiện các thủ tục tố tụng trước khi xét xử sơ thẩm vụ án. Cụ thể:

Căn cứ vào Bản xác nhận nhân khẩu trong quan hệ vay vốn, thế chấp tài sản (không ghi ngày tháng, năm 2015) của Công an xã Phú Nghĩa, huyện Chương Mỹ, TP. Hà Nội gửi Agribank chi nhánh Xuân Mai - Hà Tây, Trưởng công an xã đã xác nhận: Tại thời điểm ngày 02/12/2008 (Thời điểm được cấp GCNQSDĐ số 1054377), hộ ông Đỗ Quang B có 8 nhân khẩu gồm: Đỗ Quang B (1952), Nguyễn Thị N (1952), Đỗ Quang Trung (1975), Đỗ Quang T (1981),

Đỗ Thị H (1979), Đỗ Quang B (1981), Đỗ Quang T (1983), Vương Thị Mận (1977). Do đó, 06 người trong hộ gia đình cũng là đồng chủ sử dụng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất diện tích 1.110m² tại địa chỉ: thôn Nghĩa Hảo, xã Phú Nghĩa, huyện Chương Mỹ, TP. Hà Nội theo GCNQSDĐ số AO54377, số vào sổ cấp GCN 01735 do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 02/12/2008 cho Hộ ông Đỗ Quang B và bà Nguyễn Thị N.

Tuy nhiên, khi ông Đỗ Quang B và bà Nguyễn Thị N ký kết Hợp đồng thế chấp tài sản số 206/63 ngày 20/10/2011 với Agribank Xuân Mai và được chứng thực ngày 04/11/2011 tại UBND xã Phú Nghĩa đã không thông báo cho bà Đỗ Thị Hoà và những đồng chủ sử dụng khác được biết. Bà H nhận thấy, Hợp đồng thế chấp tài sản số 206/63 được ký giữa ông Đỗ Quang B và bà Nguyễn Thị N với Agribank Xuân Mai vào ngày 20/10/2011, nhưng đến ngày 4/11/2011 (tức là sau 15 ngày) mới được UBND xã Phú Nghĩa chứng thực và lời chứng đã chứng thực bên thế chấp chỉ có ông Đỗ Quang B ký hợp đồng là hoàn toàn trái pháp luật. Mặt khác, đến ngày 4/11/2011, thì UBND xã Phú Nghĩa không có thẩm quyền chứng thực hợp đồng liên quan đến bất động sản trên địa bàn TP. Hà Nội theo quy định tại Quyết định số 5434/QĐ-UBND ngày 21/10/2009 của UBND TP. Hà Nội, Công văn số 3504/STPBTTP ngày 28/9/2011 của Sở Tư pháp TP. Hà Nội và các quy định tại Khoản 1 Điều 37, Khoản 5 Điều 38, Khoản 1 Điều 39 Nghị định 75/2000/NĐ-CP ngày 8/12/2000 về công chứng, chứng thực. Đồng thời, việc Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh huyện Chương Mỹ chứng nhận việc đăng ký thế chấp vào ngày 9/11/2011 trên cơ sở Hợp đồng thế chấp tài sản số 206/63 ký ngày 20/10/2011, không phải hợp đồng thế chấp được chứng thực ngày 4/11/2011 là trái pháp luật.

Do đó, Hợp đồng thế chấp tài sản số 206/63 được ký giữa ông Đỗ Quang B và bà Nguyễn Thị N với Agribank Xuân Mai vào ngày 20/10/2011, được UBND xã Phú Nghĩa chứng thực ngày 4/11/2011, đăng ký thế chấp ngày 9/11/2011 là hoàn toàn trái thẩm quyền chứng thực, thực hiện chứng thực trái pháp luật và bị vô hiệu toàn bộ. Vì vậy, bà H đề nghị TAND huyện Chương Mỹ hoãn hoặc ngừng phiên toà để triệu tập thêm những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là UBND xã Phú Nghĩa, UBND huyện Chương Mỹ tham gia tố tụng, thu thập tài liệu, chứng cứ nhằm làm rõ nội dung hiệu lực pháp lý của hợp đồng thế chấp, làm rõ nguồn gốc quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất diện tích 1.110m² tại địa chỉ: thôn Nghĩa Hảo, xã Phú Nghĩa, huyện Chương Mỹ, TP. Hà Nội và chủ sử dụng đất đối với quyền sử dụng đất; làm rõ việc chứng thực hợp đồng, giao dịch liên quan đến quyền sử dụng đất của UBND xã Phú Nghĩa tại ngày 4/11/2011 về thẩm quyền chứng thực, trình tự, thủ tục chứng thực và nội dung lời chứng thực.

* Ngày 20/12/2024, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị H có Đơn yêu cầu độc lập về việc Tuyên bố hợp đồng thế chấp vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu cụ thể:

+ Tuyên bố Hợp đồng thế chấp tài sản số 206/63 ngày 20/10/2011, số chứng thực 33, quyền số 01/CC-SCT/HĐGD ngày 04/11/2011 bị vô hiệu toàn bộ. Agribank phải trả lại giấy tờ pháp lý của tài sản thế chấp là Giấy CNQSDĐ số AO54377, số vào sổ cấp GCN 01735 do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 02/12/2008 cho hộ ông Đỗ Quang B và bà Nguyễn Thị N.

Yêu cầu Cơ quan đăng ký biện pháp bảo đảm có thẩm quyền thực hiện xoá đăng ký biện pháp bảo đảm (xoá đăng ký thế chấp) đối với Hợp đồng thế chấp tài sản, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Giấy CNQSDĐ số AO54377, số vào sổ cấp GCN 01735 do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 02/12/2008 cho hộ ông Đỗ Quang B và bà Nguyễn Thị N.

Lý do yêu cầu:

Hợp đồng thế chấp tài sản số 206/63 ngày 20/11/2011, số chứng thực 33, quyền số 01/CC-SCT/HĐGD ngày 04/11/2011 tại UBND xã Phú Nghĩa bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật. Căn cứ quy định tại Điều 108, Khoản 2 Điều 109 Bộ luật dân sự 2005 và Khoản 2 Điều 146 Nghị định 181/2004/NĐ-CP về thi hành Luật đất đai ngày 29/10/2004 bà H cho rằng:

Hợp đồng thế chấp tài sản số 206/63 ký ngày 20/10/2011, số chứng thực 33, quyền số 01/CC-SCT/HĐGD ngày 04/11/2011 ghi nhận Chủ thể ký Hợp đồng của Bên thế chấp là ông Đỗ Quang B và bà Nguyễn Thị N; Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, diện tích 1.110m² tại địa chỉ thôn Nghĩa Hảo, xã Phú Nghĩa, huyện Chương Mỹ, TP. Hà Nội theo GCNQSDĐ số AO54377, số vào sổ cấp GCN 01735 do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 02/12/2008 cho hộ ông Đỗ Quang B và bà Nguyễn Thị N. tài sản thế chấp nêu trên là tài sản chung của các thành viên thuộc hộ gia đình ông Đỗ Quang B. Căn cứ vào Bản xác nhận nhân khẩu trong quan hệ vay vốn, thế chấp tài sản (không ghi ngày, tháng, năm 2015) của Công an xã Phú Nghĩa, huyện Chương Mỹ, TP. Hà Nội gửi Agribank chi nhánh Xuân Mai - Hà Tây, trưởng công an xã đã xác nhận: Tại thời điểm được cấp GCNQSDĐ số AO54377 ngày 02/12/2008, hộ ông Đỗ Quang B có 8 nhân khẩu gồm: Đỗ Quang B (1952), Nguyễn Thị N (1952), Đỗ Quang Trung (1975), Đỗ Quang T (1981), Đỗ Thị H (1979), Đỗ Quang B (1981), Đỗ Quang T (1983), Vương Thị Mận (1977). Vào thời điểm ký Hợp đồng thế chấp tài sản số 206/63 ký ngày 20/10/2011, số chứng thực 33, quyền số 01/CC-SCT/HĐGD ngày 04/11/2011, các thành viên hộ gia đình ông Đỗ Quang B đều đã trên 15 tuổi, theo quy định của pháp luật, tất cả các thành viên gia đình đều phải ký vào Hợp đồng thế chấp hoặc có văn bản ủy

quyền cho ông Đỗ Quang B và bà Nguyễn Thị N thực hiện. Do đó, Hợp đồng thế chấp chỉ có chữ ký của ông Đỗ Quang B và bà Nguyễn Thị N là trái với quy định của pháp luật.

Hợp đồng thế chấp tài sản số 206/63 ký ngày 20/10/2011, số chứng thực 33, quyền số 01/CC-SCT/HĐGD ngày 04/11/2011 tại UBND xã Phú Nghĩa bị vô hiệu do vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực

Đầu tiên, là vi phạm quy định về ký, điểm chỉ trong việc thực hiện công chứng, chứng thực, Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ 3 (gắn liền với quyền sử dụng đất) số 206/63 giữa Agribank, ông Đỗ Quang B - bà Nguyễn Thị N (vợ ông B) và Công ty Quang Trinh được ký vào ngày 20/10/2011, nhưng lại được chứng thực tại UBND xã Phú Nghĩa vào ngày 04/11/2011 (số chứng thực 33, quyền số 01/CC-SCT/HDGD), tức là UBND xã Phú Nghĩa đã ký vào văn bản chứng thực sau khi các bên đã ký kết hợp đồng thế chấp 15 ngày, vi phạm quy định cấm tại Khoản 1 Điều 11 - Ký, điểm chỉ trong việc thực hiện công chứng, chứng thực Nghị định 75/2000/NĐ-CP ngày 8/12/2000 về công chứng, chứng thực – “1. Việc ký, điểm chỉ của người yêu cầu công chứng, chứng thực phải được thực hiện trước mặt người thực hiện công chứng, chứng thực, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác”.

Thứ hai, lời chứng thực của UBND xã Phú Nghĩa không đúng chủ thể ký kết hợp đồng thế chấp. Lời chứng thực của UBND Phú Nghĩa tại trang chứng thực của Hợp đồng thế chấp tài sản số 206/63 ngày 20/10/2011, số chứng thực 33, quyền số 01/CCSCT/HĐGD ngày 04/11/2011 chỉ ghi nhận Bên thế chấp tài sản là ông Đỗ Quang B. Trong khi Bên thế chấp tài sản còn có bà Nguyễn Thị N (vợ ông B) cùng ký Hợp đồng thế chấp. Điều này là không đúng với nội dung của Hợp đồng thế chấp đã ký giữa các bên về chủ thể ký Hợp đồng thế chấp, vi phạm Điều 43 Nghị định 75/2000/NĐ-CP ngày 8/12/2000 về công chứng, chứng thực.

Thứ ba, UBND xã Phú Nghĩa chứng thực hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất là không đúng thẩm quyền chứng thực của UBND cấp xã. Trước thời điểm UBND xã Phú Nghĩa chứng thực Hợp đồng thế chấp vào ngày 04/11/2011 nêu trên, UBND TP. Hà Nội đã ban hành Quyết định số 5434/QĐ-UBND ngày 21/10/2009 phân định thẩm quyền công chứng các Hợp đồng, giao dịch trên địa bàn TP. Hà Nội (có hiệu lực kể từ ngày 31/10/2009). Sở Tư pháp TP Hà Nội đã ban hành Công văn số 3504/STP-BTTP ngày 28/9/2011 V/v hướng dẫn thẩm quyền công chứng, chứng thực với nội dung: “Hiện nay (ngày 28/9/2011), các quận, huyện, thị xã trên toàn Thành phố đã có các Tổ chức hành nghề công chứng trên địa bàn, do đó Sở Tư pháp đề nghị Ủy ban nhân dân các quận, huyện, thị xã chỉ đạo UBND xã, phường, thị trấn thuộc quyền quản lý chấm dứt việc thực hiện chứng thực các hợp đồng, giao dịch liên quan đến bất động sản, đồng

thời có trách nhiệm hướng dẫn người tham gia hợp đồng, giao dịch về bất động sản đến các tổ chức hành nghề công chứng trên địa bàn Thành phố để thực hiện công chứng theo quy định”.

Vì vậy, kể từ ngày 16/9/2011 hoặc chậm nhất kể từ ngày 28/9/2011, UBND xã Phú Nghĩa phải chấm dứt việc thực hiện chứng thực các hợp đồng, giao dịch liên quan đến bất động sản. Việc UBND xã Phú Nghĩa thực hiện chứng thực vào thời điểm ngày 04/11/2011 đối với Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ 3 số 206/63 ký ngày 20/10/2011 là vi phạm quy định về thẩm quyền chứng thực các Hợp đồng, giao dịch trên địa bàn TP. Hà Nội tại Quyết định số 5434/QĐ-UBND ngày 21/10/2009 của UBND TP. Hà Nội, Công văn số 3504/STP-BTTP ngày 28/9/2011 của Sở Tư pháp TP. Hà Nội và các quy định pháp luật tại Khoản 1 Điều 37, Khoản 5 Điều 38, Khoản 1 Điều 39 Nghị định 75/2000/NĐ-CP ngày 8/12/2000 về công chứng, chứng thực.

Do Hợp đồng thế chấp tài sản số 206/63 ngày 20/10/2011, số chứng thực 33, quyền số 01/CC-SCT/HĐGD ngày 04/11/2011 bị vô hiệu toàn bộ nên việc giải quyết hậu quả pháp lý sẽ được thực hiện theo quy định tại Điều 137 Bộ luật dân sự 2005. Agribank phải trả lại tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, diện tích 1.110m² tại địa chỉ: thôn Nghĩa Hảo, xã Phú Nghĩa, huyện Chương Mỹ, TP. Hà Nội theo GCNQSDĐ số AO54377, số vào sổ cấp GCN 01735 do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 02/12/2008 cho hộ ông Đỗ Quang B và bà Nguyễn Thị N.

Về vấn đề bồi thường thiệt hại: Do cả 2 bên đều có lỗi (Agribank ký Hợp đồng thế chấp trái với quy định pháp luật / ông Đỗ Quang B và bà Nguyễn Thị N ký Hợp đồng thế chấp khi chưa được sự đồng ý và ủy quyền của thành viên trong hộ gia đình) nên lỗi được xác định theo tỷ lệ 50/50, do đó không bên nào phải bồi thường thiệt hại.

* Sau khi Tòa án thụ lý yêu cầu độc lập của bà H, ngày 07/03/2025, bà Đỗ Thị H có Bản tự khai với nội dung:

Khoảng trước những năm 1990, hộ gia đình chúng tôi gồm có: bà H, ông Đỗ Quang B; bà Nguyễn Thị N; ông Đỗ Quang Trung; ông Đỗ Quang T; ông Đỗ Quang B và ông Đỗ Quang T. Toàn bộ hộ gia đình trong quá trình kinh doanh và sinh sống, đều góp công sức vào quá trình tôn tạo nên đất và tài sản trên đất đối với thửa đất số: 34; Tờ bản đồ số: 01; Diện tích: 1110m²; Địa chỉ: Khu Rộc Hương, thôn Nghĩa Hảo, xã Phú Nghĩa, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội. Cho đến thời điểm 02/02/2008, Thửa đất trên đã được UBND huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội cấp GCN QSDĐ số: AO 54377; Cấp cho: Hộ ông Đỗ Quang B và bà Nguyễn Thị N; Cấp theo Sổ hộ khẩu số: 438932.

Tại thời điểm này, Hộ gia đình có: bà H; ông Đỗ Quang B; bà Nguyễn Thị N; anh Đỗ Quang Trung; Anh Đỗ Quang T; Anh Đỗ Quang B; Anh Đỗ Quang T và bà Vương Thị Mận, phù hợp với biên bản xác nhận gửi Ngân hàng Agribank chi nhánh Xuân Mai – Hà Tây của Ban Công an xã Phú Nghĩa, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội.

Chính vì vậy, việc ông Đỗ Quang B tự ý ký thế chấp khối tài sản chung của hộ gia đình như đã nêu ở trên, để bảo lãnh cho Công ty TNHH một thành viên Quang Trinh vay vốn tại Ngân hàng Nông nghiệp và PTNT Xuân Mai, mà không hề bàn bạc hay thông báo gì cho các thành viên gia đình là hoàn toàn sai trái. Đồng thời, tại Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số: 206/63 ngày 20/10/2011 của Ngân hàng Nông nghiệp và PTNT Xuân Mai được cán bộ UBND xã Phú Nghĩa, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội chỉ chứng thực thế chấp ngày 04/11/2011 cho riêng mình ông Đỗ Quang B ký kết không hề chứng thực giao kết cho bà Nguyễn Thị Nam và không chứng thực cho phạm vi bảo đảm số tiền vay.

Bà H nhận thấy chữ ký của bà Nguyễn Thị N trên Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số: 206/63 ngày 20/10/2011 của Ngân hàng Nông nghiệp và PTNT Xuân Mai là được ký thêm vào, không hề giống với chữ ký của bà N và bà N cũng không nhớ chính xác là có ký vào Hợp đồng thế chấp này hay không.

Bà H đề nghị Ban công an xã Phú Nghĩa, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội và Bộ phận quản lý hộ tịch hộ khẩu – Công an thành phố Hà Nội khu vực huyện Chương Mỹ cung cấp chính xác thông tin về nhân khẩu của hộ gia đình chúng tôi tại thời điểm thửa đất được cấp GCN QSDĐ theo Sổ hộ khẩu số: 438932. Yêu cầu giám định lại chữ ký của bà Nguyễn Thị N trong Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số: 206/63 ngày 20/10/2011 của Ngân hàng Nông nghiệp và PTNT Xuân Mai.

IV. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành xác minh, thu thập tài liệu chứng cứ:

*** Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ** ngày 20/12/2022, thửa đất số 34 tờ bản đồ số 01 diện tích 1.110m² mục đích sử dụng đất ở là 295,3m² thời hạn sử dụng lâu dài; đất vườn là 814,7m² tại địa chỉ thôn Nghĩa Hảo, xã Phú Nghĩa huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số số AO54377, số vào sổ cấp GCN 01735 do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 02/12/2008 cho hộ ông Đỗ Quang B và bà Nguyễn Thị N.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ: thửa đất có các cạnh tiếp giáp: phía Đông giáp hành lang đường điện; phía Tây giáp nhà ông Chương; phía Nam giáp nhà ông Trung; phía Bắc giáp Quốc lộ 6. Về tài sản gắn liền với đất có 01 nhà mái bằng đổ bê tông trên lợp pro-ximăng xây dựng năm 1991; 01 công trình

phụ. Từ khi thể chấp đến nay gia đình không xây dựng gì thêm hiện trạng nhà đất do ông Đỗ Quang B và bà Nguyễn Thị N đang sử dụng quản lý không cho ai thuê mượn hay ở nhờ (có sơ đồ đo đạc kèm theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ).

*** Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tiến hành xác minh:** tại Công an xã Phú Nghĩa, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội về hộ khẩu, nhân khẩu của hộ ông Đỗ Quang B có địa chỉ tại thôn thôn Nghĩa Hảo, xã Phú Nghĩa huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội vào năm 2008 và thời điểm hiện tại. Công an xã Phú Nghĩa căn cứ sổ lưu trữ xác định tại thời điểm ngày mùng 02/12/2008 đến nay hộ ông Đỗ Quang B có 3 nhân khẩu là ông Đỗ Quang B sinh ngày 12/05/1952 chủ hộ, bà Nguyễn Thị N sinh ngày 01/01/1952 là vợ của chủ hộ, bà Đỗ Thị H, sinh năm 1979 tại thời điểm ngày 02/12/2008 có cùng hộ khẩu của ông B, bà N. Từ ngày 22/11/2012 bà Đỗ Thị H đã chuyển hộ khẩu đến phường Phú La, quận Hà Đông. Ngoài ra, tại thời điểm 30/6/2008 các ông bà Đỗ Quang Trung, sinh năm 1975, Đỗ Quang T, sinh năm 1981, ông Đỗ Quang B, sinh năm 1983, ông Đỗ Quang T, sinh năm 1983, Đỗ Anh Phương, sinh năm 2001, Vương Thị Mận, sinh năm 1977 đã tách hộ khẩu khỏi hộ ông B. Tại thời điểm 25/7/2008 các ông bà Nguyễn Thị Cẩm V, sinh năm 1987, Đỗ Quang M, sinh năm 2007 đã tách hộ khẩu khỏi hộ ông B và bà N

*** Tòa án cũng đã tiến hành xác minh về nguồn gốc thửa đất số 34 tờ bản đồ số 01 diện tích 1.110m².** Tại địa chỉ thôn Nghĩa Hảo, xã Phú Nghĩa huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO54377, số vào sổ cấp GCN 01735 do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 02/12/2008 cho hộ ông Đỗ Quang B và bà Nguyễn Thị N, Ủy ban nhân dân xã Phú Nghĩa cung cấp như sau: theo hồ sơ địa chính xã lưu giữ qua các thời kỳ thể hiện thửa đất trên nằm trong diện tích đất ao và một phần đất ở bản đồ hiện trạng và sử dụng đất xã Phú Nghĩa năm 1995. Theo bản đồ hiện trạng sử dụng đất xã Phú Nghĩa năm 2004 thể hiện toàn bộ thửa đất là đất ở. Bản đồ hiện trạng xã Phú Nghĩa năm 2005 thể hiện thửa đất trên là đất cơ sở sản xuất kinh doanh ký hiệu là SKC.

Theo bản đồ hiện trạng và sử dụng đất của xã Phú Nghĩa thể hiện thửa đất trên là đất mặt nước nuôi trồng thủy sản nước ngọt ký hiệu trên bản đồ là số 27 màu xanh dương diện tích của thửa đất theo các bản đồ khoảng 8.000m² đến 10.000m². Diện tích đất là 1.110m² nằm trong thửa đất số 34 tờ bản đồ số 01 nằm trong các thửa đất thể hiện tại các bản đồ trên và dựng giáp Quốc lộ 6 về phía Bắc của diện tích đất, UBND xã Phú Nghĩa không có tờ bản đồ số 01 thửa đất số 34 diện tích 1.110m² và hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này đứng tên ông Đỗ Quang B và bà Nguyễn Thị N.

Tòa án tiến hành xác minh về việc chứng thực Hợp đồng thế chấp. Tại Biên bản xác minh ngày 12/03/2025, UBND xã Phú Nghĩa xác nhận: ngày 04/11/2011 các bên gồm Ngân hàng nông nghiệp (chi nhánh Xuân Mai), ông Đỗ Quang B, bà Nguyễn Thị N, Công ty TNHH M có đến UBND xã Phú Nghĩa làm thủ tục chứng thực Hợp đồng thế chấp. UBND xã Phú Nghĩa đã chứng thực số 33 quyền số 01/CCSTC/HĐGD ngày 04/11/2011.

*** Để làm rõ thông tin về nguồn gốc, căn cứ pháp lý của những người trong hộ gia đình có quyền sử dụng đất, diện tích, ranh giới thửa đất làm căn cứ giải quyết yêu cầu khởi kiện của các đương sự trong vụ án:** Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ có Văn bản đề nghị Phòng Tài nguyên và Môi trường, huyện Chương Mỹ phối hợp cung cấp cho Tòa án các tài liệu, chứng cứ là Bản sao Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 34, tờ bản đồ số 01, có diện tích 1.110m² (một nghìn, một trăm mười mét vuông); địa chỉ: Thôn Nghĩa Hảo, xã Phú Nghĩa, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AO 054377, Sổ vào sổ cấp GCN: 0123 do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 02/12/2008 đứng tên hộ ông Đỗ Quang B và bà Nguyễn Thị N. Ý kiến bằng văn bản của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội về tính pháp lý của những người trong hộ gia đình có quyền sử dụng đất đối với trường hợp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AO 054377 ghi “Hộ ông Đỗ Quang B, sinh năm 1952 và bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1952”.

Tại Văn bản số Số: 388 /TNMT-CCHS V/v phúc đáp Văn bản số 140/CV-TA ngày 23/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội có ý kiến:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 054377 được UBND huyện Chương Mỹ cấp cho hộ ông Đỗ Quang B và bà Nguyễn Thị N theo Luật Đất đai năm 2003 được sửa đổi, bổ sung một số điều tại Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai năm 2008. Nội dung trên các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được quy định được tại thời điểm này được Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định tại Quyết định số 08/QĐ-BTNMT ngày 21/7/2006. Trong đó việc ghi tên người sử dụng đất tại mục I tại trang 2 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 054377 là "Hộ ông ĐỖ QUANG B sinh năm 1952, chứng minh nhân dân số 111098703 và bà NGUYỄN THỊ N sinh năm 1952" là phù hợp với quy định tại Khoản 2 Điều 3 Bản Quy định ban hành kèm theo Quyết định số Quyết định số 08/QĐ-BTNMT ngày 21/7/2006 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Tuy nhiên, qua rà soát hồ sơ lưu trữ tại Phòng Tài nguyên và Môi trường, Phòng Tài nguyên và Môi trường không tìm thấy Đề án xử lý được UBND huyện Chương Mỹ phê duyệt ngày 25/10/2008 và không có danh sách người

đồng sử dụng đất, sổ hộ khẩu của chủ hộ sử dụng đất tại hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 054377. Nên, Phòng Tài nguyên và Môi trường không có sở để xác định những người có quyền sử dụng đất trong hộ ông Đỗ Quang B và bà Nguyễn Thị N tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 054377 (có hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 054377 gửi kèm)

Tại phiên tòa: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, Ngân hàng N chi nhánh Xuân Mai Hà Nội 1 đề nghị Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội Buộc Công ty TNHH M thanh toán đầy đủ số tiền gốc và lãi là: 33.783.826.388 đồng (Ba mươi ba tỷ, bảy trăm tám mươi tám triệu, tám trăm hai mươi sáu nghìn, ba trăm tám mươi tám đồng). Trong đó nợ gốc: 9.765.000.000 đồng, nợ lãi tính đến 21/03/2025: 23.756.718.778 đồng (trong đó Nợ lãi trong hạn 262.107.610 đồng, Nợ lãi quá hạn 23.756.718.778 đồng) và tiền lãi phát sinh từ ngày 22/03/2025 cho đến khi Công ty TNHH M tất toán khoản nợ.

Trong trường hợp công ty không trả được nợ đề nghị Tòa án tuyên phát mại tài sản đảm bảo gồm 01 Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sử dụng và sở hữu của ông Đỗ Quang B và bà Nguyễn Thị N, cụ thể: Quyền sử dụng đất có diện tích 1.110 m² (một nghìn, một trăm mười mét vuông) tại địa chỉ: Thôn Nghĩa Hảo, xã Phú Nghĩa, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội. Theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AO 054377, Sổ vào sổ cấp GCN: 01735 do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 02/12/2008 đứng hộ ông Đỗ Quang B và bà Nguyễn Thị N và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất. Các tài sản trên đã được Chứng thực tại UBND xã Phú Nghĩa số 33, quyển số 01/CC-STC/HĐGD ngày 04/11/2011 và đã được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội Chi nhánh huyện Chương Mỹ ngày 09/11/2011

Nếu Công ty TNHH M không trả nợ cho Ngân hàng N chi nhánh Xuân Mai Hà Nội 1 theo Bản án, Quyết định của Tòa án. Ngân hàng có quyền đề nghị Cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm cho khoản vay nói trên, Công ty TNHH M có nghĩa vụ cùng với Ngân hàng hoàn tất các thủ tục trong quá trình Ngân hàng xử lý tài sản này.

Đề nghị không chấp nhận yêu cầu Tuyên bố hợp đồng thế chấp vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vì không có căn cứ pháp luật.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Đào Tuấn A có ý kiến: Về số tiền vay ngân hàng và tài sản thế chấp trong vụ án này là đúng, ông Tuấn Anh xác định không có ý kiến gì khác, đề nghị Ngân hàng Nông nghiệp phát triển nông

thôn Việt Nam chi nhánh Xuân Mai Hà Nội 1 xem xét miễn giảm toàn bộ lãi cho Công ty TNHH M và cam kết thanh toán tiền gốc vào thời điểm gần nhất.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

Theo Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Phòng tài nguyên và môi trường huyện Chương Mỹ cung cấp cho Tòa án thể hiện nguồn gốc diện tích đất thế chấp được UBND xã Phú Nghĩa cấp cho ông B từ năm 1990 (theo xác nhận của UBND xã trong Đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 20/6/2007). Năm 2008, khi thực hiện quy trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã phát sinh thêm diện tích 95.3m² đất do lấn chiếm. Vì vậy, cần xác định diện tích đất này có quyền sử dụng của bà Đỗ Thị H, vì theo Biên bản xác minh của Tòa án tại thời điểm này bà H có tên trong Hộ khẩu, nên đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để tiến hành định giá đối với diện tích đất 95.3m² làm căn cứ giải quyết về giá trị thanh toán cho người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan khi giải quyết vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

[1.1]. Ngày 30/9/2022, Ngân hàng N chi nhánh Xuân Mai Hà Nội 1 (sau đây gọi tắt Agribank Xuân Mai) ký “*Hợp đồng tín dụng*” số 2216-LAV-201001112 ngày 22/11/2011 và các giấy nhận nợ cho Công ty TNHH M vay **11.600.000.000** đồng (mười một tỷ, sáu trăm triệu đồng). Do Công ty TNHH M vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng đã chuyển khoản nợ sang nợ quá hạn từ ngày 25/11/2012. Ngân hàng N chi nhánh Xuân Mai Hà Nội 1 khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội yêu cầu buộc Công ty TNHH M trả nê géc, l-i trong h'n vụ lãi qu, h'n. Đây là hợp đồng tín dụng có kỳ hạn, có lãi. Căn cứ các Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội.

[1.2]. Qu, tr×nh gi¶i quy¶t vô ,n, T¶ba ,n ®· tềng ®'t híp lĩ c,c v'n b¶n tề tổng theo quy ®¶nh của Bé luật tề tổng d©n sù cho nguyên đơn, b¶ ®-n. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Đỗ Quang B và bà Nguyễn Thị N, và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan khác đã được tổng đạt hợp lệ Thông báo thụ lý cùng các văn bản tố tụng của Tòa án, nhưng những Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không thực hiện nghĩa vụ tự khai, không đến Tòa án làm việc thể hiện ý kiến về quyền và nghĩa vụ của mình trong vụ án. Ngày ngày 20/12/2024 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị H có Đơn yêu cầu độc lập về việc Tuyên bố hợp đồng thế chấp vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu, Hội đồng xét xử đã ngừng phiên tòa và thụ lý yêu cầu độc lập theo quy định tại Điều 201, Điều 259 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.3]. Tòa án đã ban hành Quyết định đưa vụ án ra xét xử ngày 31/8/2023 ấn định ngày xét xử là ngày 16/9/2024, Bị đơn, nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều có đơn xin hoãn phiên tòa, Hội đồng xét xử đã Hoãn phiên tòa các ngày 16/9/2024, 26/9/2024, 15/10/2024, 31/10/2024, 22/11/2024, 20/12/2024, 14/01/2025, 13/02/2025, 04/03/2025, 17/03/2025 theo quy định tại Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự. Các Quyết định hoãn phiên tòa, Quyết định tạm ngừng phiên tòa đã được tổng đạt hợp lệ cho các đương sự. Tại phiên tòa hôm nay, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt không có lý do. Vì vậy, theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

[1.4]. Tại phiên tòa, tại phần phát biểu của Kiểm sát viên, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chương Mỹ đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để tiến hành định giá đối với diện tích đất 95.3m² làm căn cứ khi giải quyết vụ án. Hội đồng xét xử đã căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa và tiến hành thảo luận về đề nghị của Viện Kiểm sát theo quy định tại Điều 235 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Về yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N chi nhánh Xuân Mai Hà Nội 1:

[2.1]. Đối với khoản tiền gốc và tiền lãi (lãi trong hạn, lãi quá hạn) theo các Hợp đồng tín dụng đã ký kết:

Hội đồng xét xử xét thấy, Ngày 22/11/2011, Ngân hàng N chi nhánh Xuân Mai Hà Nội 1 (Ngân hàng) ký “Hợp đồng tín dụng” số 2216-LAV-201001112 với hạn mức tín dụng 10.000.000.000 đồng thời hạn 12 tháng, mục đích vay kinh doanh lương thực; lãi suất cho vay thả nổi, tại thời điểm giải ngân là 15%/năm, sau đó được điều chỉnh tăng theo thông báo của ngân hàng từng thời kỳ, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn; tiền gốc, tiền lãi trả theo thời hạn ghi trên giấy nhận nợ.

Ngân hàng đã giải ngân đầy đủ cho Công ty TNHH M qua giấy đề nghị vay vốn và 08 Giấy nhận nợ:

1. Giấy nhận nợ số 2216LDS201200765 ngày 29/5/2012 số tiền nhận nợ 2.000.000.000 đồng, lãi suất 15% điều chỉnh 13% từ 13/5/2013;
2. Giấy nhận nợ số 2216LDS201200804 ngày 06/6/2012 số tiền nhận nợ 2.100.000.000 đồng, lãi suất 14% điều chỉnh 13% từ 13/5/2013;
3. Giấy nhận nợ số 2216LDS201201265 ngày 24/8/2012 số tiền nhận nợ 2.500.000.000 đồng, lãi suất 15% điều chỉnh 13% từ 13/5/2013;

4. Giấy nhận nợ số 2216LDS201201337 ngày 11/9/2012 số tiền nhận nợ 1.000.000.000 đồng, lãi suất 15% điều chỉnh 13% từ 13/5/2013;

5. Giấy nhận nợ số 2216LDS201201715 ngày 16/11/2012 số tiền nhận nợ 1.500.000.000 đồng, lãi suất 13%;

6. Giấy nhận nợ số 2216LDS201201723 ngày 19/11/2012 số tiền nhận nợ 800.000.000 đồng, lãi suất 13%;

7. Giấy nhận nợ số 2216LDS201201741 ngày 21/11/2012 số tiền nhận nợ 700.000.000 đồng, lãi suất 13%;

8. Giấy nhận nợ số 2216LDS201201977 ngày 26/12/2012 số tiền nhận nợ 1.000.000.000 đồng, lãi suất 12%.

Tổng số tiền ngân hàng đã giải ngân cho Công ty TNHH M vay là **11.600.000.000** đồng (Mười một tỷ, sáu trăm triệu đồng).

Quá trình vay vốn tính ngày 21/03/2024 Công ty TNHH M đã trả Ngân hàng N chi nhánh Xuân Mai Hà Nội 1 tổng số tiền là: **2.544.723.612** đồng (Trong đó gốc đã trả: 1.835.000.000 đồng và lãi đã trả là: 709.723.612 đồng) cụ thể:

1. Giấy nhận nợ số 2216LDS201200765 ngày 29/5/2012 số tiền nhận nợ 2.000.000.000 đồng, số tiền nợ gốc đã trả 1.745.000.000 đồng, lãi đã trả 176.312.499 đồng; Nợ gốc còn 225.000.000 đồng, nợ lãi còn 1.008.696.542 đồng (nợ lãi quá hạn 1.008.696.542 đồng);

2. Giấy nhận nợ số 2216LDS201200804 ngày 06/6/2012 số tiền nhận nợ 2.100.000.000 đồng, số tiền nợ gốc đã trả 90.000.000 đồng, lãi đã trả 199.266.668 đồng; Nợ gốc còn 2.010.000.000 đồng, nợ lãi còn 5.327.955.113 đồng (nợ lãi quá hạn 5.327.955.113 đồng);

3. Giấy nhận nợ số 2216LDS201201265 ngày 24/8/2012 số tiền nhận nợ 2.500.000.000 đồng, số tiền lãi đã trả 171.875.000 đồng; Nợ gốc còn 2.500.000.000 đồng, nợ lãi còn 5.920.590.753 đồng (Nợ lãi trong hạn 17.166.096 đồng, nợ lãi quá hạn 5.903.424.658 đồng);

4. Giấy nhận nợ số 2216LDS201201337 ngày 11/9/2012 số tiền nhận nợ 1.000.000.000 đồng, số tiền lãi đã trả 61.250.000 đồng; Nợ gốc còn 1.000.000.000 đồng, nợ lãi còn 2.365.256.849 đồng (Nợ lãi trong hạn 13.133.562 đồng, nợ lãi quá hạn 2.352.123.288 đồng);

5. Giấy nhận nợ số 2216LDS201201715 ngày 16/11/2012 số tiền nhận nợ 1.500.000.000 đồng, số tiền lãi đã trả 43.875.000 đồng; Nợ gốc còn 1.500.000.000 đồng, nợ lãi còn 3.510.405.822 đồng (Nợ lãi trong hạn 116.604.452 đồng, nợ lãi quá hạn 3.393.801.370 đồng);

6. Giấy nhận nợ số 2216LDS201201723 ngày 19/11/2012 số tiền nhận nợ 800.000.000 đồng, số tiền lãi đã trả 24.266.667 đồng; Nợ gốc còn 800.000.000 đồng, nợ lãi còn 1.883.042.922 đồng (Nợ lãi trong hạn 34.977.169 đồng, nợ lãi quá hạn 1.848.065.753 đồng);

7. Giấy nhận nợ số 2216LDS201201741 ngày 21/11/2012 số tiền nhận nợ 700.000.000 đồng, số tiền lãi đã trả 19.211.111 đồng; Nợ gốc còn 700.000.000 đồng, nợ lãi còn 1.648.860.122 đồng (Nợ lãi trong hạn 32.550.533 đồng, nợ lãi quá hạn 1.616.309.589 đồng);

8. Giấy nhận nợ số 2216LDS201201977 ngày 26/12/2012 số tiền nhận nợ 1.000.000.000 đồng, số tiền lãi đã trả 13.666.667 đồng. Nợ gốc còn 1.000.000.000 đồng, nợ lãi còn 2.354.018.265 đồng (Nợ lãi trong hạn 47.675.799 đồng, nợ lãi quá hạn 2.306.342.466 đồng);

Công ty TNHH M đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, không trả nợ gốc, lãi theo các Hợp đồng tín dụng đã ký nêu trên nên Ngân hàng đã chuyển khoản nợ sang nợ quá hạn từ ngày 25/11/2012.

Tính đến ngày 21/03/2025 Công ty TNHH M còn nợ Ngân hàng N chi nhánh Xuân Mai Hà Nội 1. Theo Hợp đồng tín dụng số: 2216LAV201200339, giấy đề nghị vay vốn và các giấy nhận nợ tổng số tiền là: **33.783.826.388** đồng; Trong đó: Nợ gốc: 9.765.000.000 đồng, Nợ lãi trong hạn 262.107.610 đồng, Nợ lãi quá hạn 23.756.718.778 đồng.

Nguyên đơn, bị đơn trong quá trình tố tụng tại Tòa án đều xác nhận về việc ký kết “*Hợp đồng tín dụng*” số 2216-LAV-201001112 ngày 22/11/2011 và 08 Giấy nhận nợ. Bị đơn ông Đỗ Quang T xác nhận khoản vay 11.600.000.000 đồng (mười một tỷ, sáu trăm triệu đồng), xác nhận khoản nợ gốc và lãi còn phải thanh toán tính đến ngày 21/03/2025 là 33.783.826.388 đồng, đây là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự.

Hội đồng xét xử xét thấy, các bên tham gia hợp đồng có đủ năng lực hành vi dân sự, trên cơ sở tự nguyện, các thỏa thuận có nội dung và mục đích để thực hiện nhu cầu của mỗi bên, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội. Hình thức Hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật. Do đó, Hợp đồng tín dụng số 2216-LAV-201001112 ngày 22/11/2011 và 08 Giấy nhận nợ có hiệu lực buộc các bên phải thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của mình quy định tại Hợp đồng. Quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng và 08 Giấy nhận nợ, bên cho vay là Ngân hàng N chi nhánh Xuân Mai Hà Nội 1 đã giải ngân, Công ty TNHH M đã nhận giải ngân theo đúng Hợp đồng tín dụng và 08 Giấy nhận nợ. Như vậy, Ngân hàng đã thực hiện đúng nghĩa vụ của mình theo

hợp đồng. Bị đơn là Công ty TNHH M đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, vi phạm thỏa thuận đã ký kết với Ngân hàng.

Thỏa thuận của các bên về số tiền vay, lãi suất vay, nghĩa vụ thanh toán tiền gốc, tiền lãi trong hạn, lãi quá hạn, ghi trong “*Hợp đồng tín dụng*” số 2216-LAV-201001112 ngày 22/11/2011 và 08 Giấy nhận nợ là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với các quy định tại các Điều 471 đến Điều 476 Bộ Luật dân sự năm 2005; Điều 91 và Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của Công ty TNHH M về việc đề nghị Ngân hàng cho xin trả gốc và xin miễn toàn bộ lãi. Do vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng, buộc Công ty TNHH M phải thanh toán cho Ngân hàng N chi nhánh Xuân Mai Hà Nội 1 khoản nợ tính đến hết ngày 21/03/2025 tổng số tiền là: **33.783.826.388** đồng; Trong đó: Nợ gốc: 9.765.000.000 đồng, Nợ lãi trong hạn 262.107.610 đồng, Nợ lãi quá hạn 23.756.718.778 đồng.

Buộc Công ty TNHH M tiếp tục phải thanh toán phần nợ lãi phát sinh đối với số nợ còn lại theo quy định trong Hợp đồng tín dụng và 08 Giấy nhận nợ đã ký kết với Ngân hàng N chi nhánh Xuân Mai Hà Nội 1 kể từ ngày 22/03/2025 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

[2.2]. Về yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N chi nhánh Xuân Mai Hà Nội 1 đối với việc xử lý tài sản bảo đảm:

[2.2.1]. Tài sản bảo đảm cho khoản vay là: Quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền trên Thửa đất số 34; tờ bản đồ số 01; diện tích 1.110m². Tại địa chỉ: Khu Rộc Hương, Thôn Nghĩa Hảo, xã Phú Nghĩa, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội. Theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AO 054377, Sổ vào sổ cấp GCN: 01735 do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 02/12/2008 đứng tên hộ ông Đỗ Quang B và bà Nguyễn Thị N cùng toàn bộ nhà ở mái bằng công trình phụ 350m² gắn liền trên đất. Theo Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số 206/63 ngày 20/10/2011 giữa Ngân hàng N chi nhánh Xuân Mai Hà Nội 1 với ông Đỗ Quang B và bà Nguyễn Thị N. Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba trên đã được Chứng thực tại UBND xã Phú Nghĩa số 33, quyền số 01/CC-STC/HĐGD ngày 04/11/2011 và đã được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội Chi nhánh huyện Chương Mỹ ngày 09/11/2011. Phạm vi bảo đảm của tài sản thế chấp là toàn bộ các nghĩa vụ trả nợ của bên vay.

[2.2.2]. Đối với Hợp đồng thế chấp Chứng thực tại UBND xã Phú Nghĩa số 33, quyền số 01/CC-STC/HĐGD ngày 04/11/2011, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị H có Đơn yêu cầu độc lập về việc Tuyên bố Hợp đồng thế chấp tài sản số 206/63 ngày 20/10/2011, số chứng thực 33, quyền số 01/CC-SCT/HĐGD ngày 04/11/2011 bị vô hiệu toàn bộ với lý do Chủ thể ký kết hợp

đồng thể chấp không đủ các thành viên trong hộ gia đình, vi phạm Khoản 2 Điều 109 Bộ luật dân sự 2005 và Khoản 2 Điều 146 Nghị định 181/2004/NĐ-CP về thi hành Luật đất đai ngày 29/10/2004.

Hội đồng xét xử xét thấy, theo Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Phòng tài nguyên và môi trường huyện Chương Mỹ cung cấp cho Tòa án thể hiện nguồn gốc diện tích đất thể chấp được UBND xã Phú Nghĩa giao cho ông Đỗ Quang B từ năm 1990 (theo xác nhận của UBND xã trong Đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 20/6/2007), cấp Giấy chứng nhận trái thẩm quyền năm 1997. Tại Tờ trình số 22/TT-UBND ngày 11/10/2008 của UBND xã Phú Nghĩa về việc đề nghị điều chỉnh tiền và diện tích trong đề án sử dụng đất đối với 08 hộ xã Phú Nghĩa thể hiện “Hộ ông Đỗ Quang B trong tổng số 910m² xử lý thì 814.7m² hộ đã nộp đủ số tiền sử dụng đất từ năm 1990, Nên nay đề nghị điều chỉnh chỉ thu tiền sử dụng đất của 95.3m² đất do lấn chiếm”. Xét thấy, đối với diện tích 95.3m² là diện tích tăng thêm do lấn chiếm gắn liền với diện tích đất vườn 814.7m², diện tích đất ở là 293,3m² trong tổng diện tích đã được giao năm 1990, cấp trái thẩm quyền năm 1997 cho ông Đỗ Quang B là 1110m². Diện tích 95.3m² không xác định được vị trí nào trong thửa đất, không có hình thể cụ thể trong thửa đất 1110m². Hơn nữa, tại thời điểm năm 1990 các con của ông B, bà N đều chưa đủ 15 tuổi nên Hội đồng xét xử xác định toàn bộ Quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền trên Thửa đất số 34; tờ bản đồ số 01; diện tích 1.110m². Tại địa chỉ: Khu Rộc Hương, Thôn Nghĩa Hảo, xã Phú Nghĩa, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội là thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông Đỗ Quang B và bà Nguyễn Thị N phù hợp với nội dung Đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 20/6/2007 của ông Đỗ Quang B, cũng như nội dung văn bản số Số: 388 /TNMT-CCHS ngày 25/10/2024 của Phòng tài nguyên và môi trường huyện Chương Mỹ xác định: “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 054377 được UBND huyện Chương Mỹ cấp cho hộ ông Đỗ Quang B và bà Nguyễn Thị N theo Luật Đất đai năm 2003... Nội dung trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được quy định được tại thời điểm này được Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định tại Quyết định số 08/QĐ-BTNMT ngày 21/7/2006. Trong đó việc ghi tên người sử dụng đất tại mục I tại trang 2 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 054377 là "Hộ ông ĐỖ QUANG B sinh năm 1952, chứng minh nhân dân số 111098703 và bà NGUYỄN THỊ N sinh năm 1952" là phù hợp với quy định tại Khoản 2 Điều 3 Bản Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 08/QĐ-BTNMT ngày 21/7/2006 của Bộ Tài nguyên và Môi trường...Hồ sơ lưu trữ tại Phòng Tài nguyên và Môi trường không có danh sách người đồng sử dụng đất, sổ hộ khẩu của chủ hộ sử dụng đất tại hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 054377”.

Yêu cầu của bà Đỗ Thị H về việc Hợp đồng thế chấp tài sản số 206/63 ngày 20/11/2011, số chứng thực 33, quyển số 01/CC-SCT/HĐGD ngày 04/11/2011 tại UBND xã Phú Nghĩa bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật do Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là tài sản chung của 08 thành viên thuộc hộ gia đình ông Đỗ Quang B và phải được tất cả các thành viên gia đình đều phải ký vào Hợp đồng thế chấp hoặc có văn bản ủy quyền cho ông Đỗ Quang B và bà Nguyễn Thị N không phù hợp về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất, hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa: Căn cứ Hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Phòng tài nguyên và môi trường huyện Chương Mỹ cung cấp cho Tòa án thể hiện nguồn gốc diện tích đất thế chấp được UBND xã Phú Nghĩa cấp cho ông Đỗ Quang B từ năm 1990. Nhưng năm 2008, khi thực hiện quy trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã phát sinh thêm diện tích 95.3m² đất do lấn chiếm. Vì vậy, cần xác định diện tích đất 95.3m² có quyền sử dụng của bà Đỗ Thị H, vì theo Biên bản xác minh của Tòa án tại thời điểm này bà H có tên trong Hộ khẩu, do đó đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để tiến hành định giá đối với diện tích đất 95.3m² làm căn cứ giải quyết về giá trị thanh toán cho người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan khi giải quyết vụ án. Hội đồng xét xử xác định ý kiến của đại diện Viện kiểm sát không phù hợp về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất, thực tế sử dụng đất của người có quyền sử dụng đất là ông Đỗ Quang B và bà Nguyễn Thị N, bà Đỗ Thị H không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến quyền sử dụng đất đối với diện tích 95.3m² đất do lấn chiếm trong diện tích 1110m² đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đỗ Quang B và bà Nguyễn Thị N.

[2.2.3]. Đối với ý kiến của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị H về việc Tuyên bố Hợp đồng thế chấp tài sản số 206/63 ngày 20/10/2011, số chứng thực 33, quyển số 01/CC-SCT/HĐGD ngày 04/11/2011 bị vô hiệu do Vi phạm quy định về hình thức giao dịch dân sự (vi phạm nghiêm trọng các quy định về công chứng, chứng thực theo Khoản 1 Điều 11, Khoản 2 Điều 14 và Điều 43 Nghị định 75/2000/NĐ-CP ngày 8/12/2000 về công chứng, chứng thực, cụ thể: Việc ký, điểm chỉ của người yêu cầu chứng thực không được thực hiện trước mặt người thực hiện chứng thực; Lời chứng thực không đúng chủ thể ký kết hợp đồng thế chấp; UBND xã Phú Nghĩa chứng thực sai thẩm quyền chứng thực, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Ngày 20/10/2011, Ngân hàng N chi nhánh Xuân Mai Hà Nội 1 với bên thế chấp là ông Đỗ Quang B và bà Nguyễn Thị N đã ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, số 206/63, phù hợp với Điều 122 Bộ luật dân sự 2005 về Điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự các bên tham gia ký kết Hợp đồng có

năng lực hành vi dân sự; Mục đích và nội dung của Hợp đồng thế chấp không vi phạm điều cấm của pháp luật; các bên tham gia ký kết Hợp đồng hoàn toàn tự nguyện. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, số 206/63 đã được UBND xã Phú Nghĩa chứng thực số 33, quyển số 01/CC-SCT/HĐGD ngày 04/11/2011 theo quy định tại Điều 119. Việc chứng nhận của công chứng nhà nước, chứng thực của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn đối với hợp đồng hoặc văn bản khi người sử dụng đất thực hiện các quyền Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 về thi hành Luật đất đai; Điều 17 Nghị định số 79/2007/NĐ-CP ngày 18/5/2007 về Cấp bản sao từ sổ gốc, Chứng thực bản sao từ Bản chính, Chứng thực chữ ký. Sau khi ký kết Hợp đồng thế chấp ngày 20/10/2011 ông Đỗ Quang B và bà Nguyễn Thị N đã làm Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sử dụng quyền sở hữu của bên thứ 3 gửi Phòng tài nguyên và Môi trường huyện Chương Mỹ. Cơ quan đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đã tiếp nhận Hồ sơ đăng ký cùng các tài liệu theo quy định tại Điều 28 Nghị định 83/2010/NĐ-CP ngày 23/7/2010 về đăng ký biện pháp bảo đảm thực hiện việc chứng nhận việc thế chấp tại Ngân hàng N chi nhánh Xuân Mai Hà Nội 1 ngày 09/11/2011. Như vậy, việc Ngân hàng N chi nhánh Xuân Mai Hà Nội 1 với bên thế chấp là ông Đỗ Quang B và bà Nguyễn Thị N đã ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, số 206/63 là phù hợp quy định tại Điều 160 Luật đất đai năm 2003; khoản 2 Điều 689 về Hình thức chuyển quyền sử dụng đất Bộ luật dân sự năm 2005.

Quá trình giải quyết vụ án bị đơn đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH M xác nhận tính pháp lý của việc ký kết Hợp đồng thế chấp; Tòa án đã có văn Bản yêu cầu người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Quang B và bà Nguyễn Thị N có ý kiến bằng văn bản về việc ký kết Hợp đồng thế chấp đã được Chứng thực tại UBND xã Phú Nghĩa số 33, quyển số 01/CC-STC/HĐGD ngày 04/11/2011 và đã được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội Chi nhánh huyện Chương Mỹ ngày 09/11/2011 nhưng người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không thực hiện yêu cầu của Tòa án. Hội đồng xét xử xác định người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan căn cứ văn bản dưới luật là Công văn số 3504/STP-BTTP ngày 28/9/2011 của Sở Tư pháp Hà Nội về việc hướng dẫn thẩm quyền công chứng, chứng thực, lời chứng thực và thời điểm chứng thực, cũng như cho rằng việc ký Hợp đồng thế chấp của bà Nguyễn Thị N là không khách quan để yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thế chấp tài sản số 206/63 ngày 20/10/2011, số chứng thực 33, quyển số 01/CC-SCT/HĐGD ngày 04/11/2011 bị vô hiệu toàn bộ là không đúng quy định của Luật đất đai năm 2003, Bộ luật dân sự năm 2005 cũng như các Nghị định 79/2007/NĐ-CP, Nghị định 83/2010/NĐ-CP tại thời điểm thực hiện giao dịch, thực hiện trình tự, thủ tục thế chấp tài sản theo quy định và ý chí của những người tham gia ký kết Hợp

đồng thể chấp thể hiện tại các hồ sơ đăng ký giao dịch bảo đảm nên nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Hội đồng xét xử xét thấy, các bên tham gia ký kết Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ 3 số 206/63 ký ngày 20/10/2011, số chứng thực 33, quyền số 01/CC-SCT/HĐGD ngày 04/11/2011 có đủ năng lực hành vi dân sự, trên cơ sở tự nguyện, các thỏa thuận có nội dung và mục đích được thực hiện quyền nghĩa vụ của mỗi bên, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định nên hợp đồng thế chấp có hiệu lực buộc các bên phải thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của mình quy định tại hợp đồng. Do vậy, yêu cầu của Ngân hàng N chi nhánh Xuân Mai Hà Nội 1 về việc ngay sau khi Bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật, trong trường hợp Công ty TNHH M không thanh toán được khoản nợ thì Ngân hàng được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm của khoản vay nói trên để thu hồi nợ cho Ngân hàng phù hợp với quy định tại Điều 317 đến Điều 323, Điều 327 BLDS là có căn cứ, Hội đồng xét xử, chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng N chi nhánh Xuân Mai Hà Nội 1 về việc đề nghị được xử lý tài sản thế chấp bảo đảm cho khoản vay.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ. Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì Công ty TNHH M phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng N chi nhánh Xuân Mai Hà Nội 1.

Bác yêu cầu của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị H về việc Tuyên bố Hợp đồng thế chấp tài sản số 206/63 ngày 20/10/2011, số chứng thực 33, quyền số 01/CC-SCT/HĐGD ngày 04/11/2011 bị vô hiệu toàn bộ và Giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu.

[3]. Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn Ngân hàng N chi nhánh Xuân Mai Hà Nội 1 được chấp nhận nên bị đơn Công ty TNHH M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 26/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội, là số tiền 141.783.826 đồng. Hoàn trả Ngân hàng tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng Điều 342, Điều 343, Điều 344, Điều 347, Điều 348, Điều 349, Điều 350, Điều 351, Điều 356, Điều 689, Điều 715, Điều 716, Điều 717, Điều 718, Điều 719, Điều 720 Bộ Luật dân sự năm 2005;

Áp dụng Điều 106 Luật đất đai 2003;

Áp dụng khoản 3 §100 90, khoản 2 §100 91; §100 95 Luật c, c tæ chæc tÝn dõng nãm 2010;

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 92, Điều 146, Điều 147, Điều 227, Điều 244, Điều 259, Điều 271, Điều 273, Điều 499, điểm c, d khoản 2 Điều 500 Bộ luật Tổ tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 26 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, nộp, miễn, giảm án phí, lệ phí Tòa án;

Áp dụng Điều 119 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 về thi hành Luật đất đai; Điều 17 Nghị định số 79/2007/NĐ-CP ngày 18/5/2007 về Cấp bản sao từ sổ gốc, Chứng thực bản sao từ Bản chính, Chứng thực chữ ký; Điều 28 Nghị định 83/2010/NĐ-CP ngày 23/7/2010 về đăng ký biện pháp bảo đảm

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc tranh chấp Hợp đồng tín dụng của Ngân hàng N chi nhánh Xuân Mai Hà Nội 1 với Công ty TNHH M, người đại diện theo pháp luật là ông Đỗ Quang T, chức vụ Giám đốc.

Buộc Công ty TNHH M, người đại diện theo pháp luật là ông Đỗ Quang T, chức vụ Giám đốc phải thanh toán cho Ngân hàng N chi nhánh Xuân Mai Hà Nội 1 tổng số tiền cả gốc và lãi tính đến hết ngày 21/03/2025 là: **33.783.826.388** đồng (Ba mươi ba tỷ, bảy trăm tám mươi ba triệu, tám trăm hai mươi sáu nghìn, ba trăm tám mươi tám đồng). Trong đó: Nợ gốc: **9.765.000.000** đồng (Chín tỷ, bảy trăm sáu mươi năm triệu đồng), Nợ lãi trong hạn **262.107.610** đồng (Hai trăm sáu mươi hai triệu, một trăm linh bảy nghìn, sáu trăm mười đồng), Nợ lãi quá hạn **23.756.718.778** đồng (Hai mươi ba tỷ, bảy trăm năm mươi sáu triệu, bảy trăm mười tám nghìn, bảy trăm bảy mươi tám đồng). Theo các giấy nhận nợ:

1.1 Giấy nhận nợ số 2216LDS201200765 ngày 29/5/2012, nợ gốc 225.000.000 đồng (Hai trăm hai mươi triệu đồng); nợ lãi quá hạn 1.008.696.542 đồng (Một tỷ, không trăm linh tám triệu sáu trăm chín sáu nghìn, năm trăm bốn mươi hai đồng);

1.2. Giấy nhận nợ số 2216LDS201200804 ngày 06/6/2012, nợ gốc 2.010.000.000 đồng (Hai tỷ, không trăm mười triệu đồng); nợ lãi quá hạn 5.327.955.113 đồng (Năm tỷ, ba trăm hai bảy triệu, chín trăm năm mươi năm nghìn, một trăm mười ba đồng);

1.3. Giấy nhận nợ số 2216LDS201201265 ngày 24/8/2012, nợ gốc 2.500.000.000 đồng (Hai tỷ, Năm trăm triệu đồng); nợ lãi trong hạn 17.166.096 đồng (Mười bảy triệu, một trăm sáu sáu nghìn, không trăm chín sáu đồng), nợ

lãi quá hạn 5.903.424.658 đồng (Năm tỷ, chín trăm linh ba triệu, bốn trăm hai bốn nghìn, sáu trăm năm tám đồng);

1.4. Giấy nhận nợ số 2216LDS201201337 ngày 11/9/2012, nợ gốc 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng); nợ lãi trong hạn 13.133.562 đồng (Mười ba triệu, một trăm ba mươi ba nghìn, năm trăm sáu hai đồng), nợ lãi quá hạn 2.352.123.288 đồng (Hai tỷ, ba trăm năm hai triệu, một trăm hai ba nghìn, hai trăm tám tám đồng);

1.5. Giấy nhận nợ số 2216LDS201201715 ngày 16/11/2012, nợ gốc 1.500.000.000 đồng (Một tỷ, năm trăm triệu đồng); nợ lãi trong hạn 116.604.452 đồng (Một trăm mười sáu triệu, sáu trăm linh bốn nghìn, bốn trăm năm hai đồng), nợ lãi quá hạn 3.393.801.370 đồng (Ba tỷ, ba trăm chín ba triệu, tám trăm linh một nghìn, ba trăm bảy mươi đồng);

1.6. Giấy nhận nợ số 2216LDS201201723 ngày 19/11/2012, nợ gốc 800.000.000 đồng (Tám trăm triệu đồng); nợ lãi trong hạn 34.977.169 đồng (Ba mươi tư triệu, chín trăm bảy bảy nghìn, một trăm sáu chín đồng), nợ lãi quá hạn 1.848.065.753 đồng (Một tỷ, tám trăm bốn tám triệu, không trăm sáu năm nghìn, bảy trăm năm ba đồng);

1.7. Giấy nhận nợ số 2216LDS201201741 ngày 21/11/2012, nợ gốc 700.000.000 đồng (Bảy trăm triệu đồng); nợ lãi trong hạn 32.550.533 đồng (Ba mươi hai triệu, năm trăm năm mươi nghìn, năm trăm ba mươi ba đồng), nợ lãi quá hạn 1.616.309.589 đồng (Một tỷ sáu trăm mười sáu triệu, ba trăm linh chín nghìn, năm trăm tám chín đồng);

1.8. Giấy nhận nợ số 2216LDS201201977 ngày 26/12/2012, nợ gốc 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng); nợ lãi trong hạn 47.675.799 đồng (Bốn mươi bảy triệu, sáu trăm bảy năm nghìn, bảy trăm chín mươi chín đồng), nợ lãi quá hạn 2.306.342.466 đồng (Hai tỷ, ba trăm linh sáu triệu, ba trăm bốn hai nghìn, bốn trăm sáu sáu đồng);

Buộc Công ty TNHH M, người đại diện theo pháp luật là ông Đỗ Quang T, chức vụ Giám đốc tiếp tục phải chịu lãi phát sinh trên dư nợ gốc theo lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 2216-LAV-201001112 ngày 22/11/2011 và 08 Giấy nhận nợ kể từ ngày 22/03/2025 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

Trường hợp Bản án, 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

2. Chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng N chi nhánh Xuân Mai Hà Nội 1 về việc xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ.

Nếu Công ty TNHH M, người đại diện theo pháp luật là ông Đỗ Quang T, chức vụ Giám đốc không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì Ngân hàng N chi nhánh Xuân Mai Hà Nội 1 có quyền đề nghị cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ theo Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ 3 số 206/63 ký ngày 20/10/2011, số chứng thực 33, quyền số 01/CC-SCT/HĐGD ngày 04/11/2011 bao gồm:

Quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền trên Thửa đất số 34; tờ bản đồ số 01; diện tích 1.110m². Tại địa chỉ: Khu Rộc Hương, Thôn Nghĩa Hảo, xã Phú Nghĩa, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội. Theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AO 054377, Sổ vào sổ cấp GCN: 01735 do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 02/12/2008 đứng hộ ông Đỗ Quang B và bà Nguyễn Thị N và toàn bộ nhà ở mái bằng cộng công trình phụ 350m² gắn liền trên đất.

Trường hợp phải xử lý tài sản bảo đảm thì những người đang cư trú, cùng quản lý, sử dụng, thuê mượn trên thửa đất trên cùng phải chuyển đi để đảm bảo việc thi hành án.

Trường hợp sau khi phát mại tài sản thế chấp, số tiền thu được không đủ để thanh toán toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng N chi nhánh Xuân Mai Hà Nội 1, Công ty TNHH M, người đại diện theo pháp luật là ông Đỗ Quang T, chức vụ Giám đốc phải có nghĩa vụ tiếp tục trả hết số tiền còn nợ cho Ngân hàng N chi nhánh Xuân Mai Hà Nội 1.

Trường hợp số tiền thu được có giá trị lớn hơn số tiền Công ty TNHH M, người đại diện theo pháp luật là ông Đỗ Quang T, chức vụ Giám đốc phải trả cho Ngân hàng N chi nhánh Xuân Mai Hà Nội 1 thì số tiền còn lại sau khi thanh toán khoản nợ và các chi phí khác (nếu có) được trả lại cho ông Đỗ Quang B, bà Nguyễn Thị N theo quy định của pháp luật.

Trường hợp Công ty TNHH M trả được toàn bộ khoản nợ nêu trên thì Ngân hàng N chi nhánh Xuân Mai Hà Nội 1 phải làm thủ tục giải chấp cho ông Đỗ Quang B, bà Nguyễn Thị N theo quy định của pháp luật.

3. Bác yêu cầu của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị H: về việc Tuyên bố Hợp đồng thế chấp tài sản số 206/63 ngày 20/10/2011, số chứng thực 33, quyền số 01/CC-SCT/HĐGD ngày 04/11/2011 vô hiệu và Giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu.

Bác các yêu cầu khác của các đương sự.

4. Về án phí: Công ty TNHH M phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm là 141.783.826 đồng (Một trăm bốn một triệu, bảy trăm tám mươi ba nghìn, tám

trăm hai sáu đồng); Hoàn trả Ngân hàng N chi nhánh Xuân Mai Hà Nội 1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 67.800.000 đồng (Sáu mươi bảy triệu, tám trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2020/0076367 ngày 10/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội.

5. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được Bản án hoặc Bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- TAND TP Hà Nội;
- VKSND huyện Chương Mỹ;
- Chi cục THADS huyện Chương Mỹ;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VT.

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

Nguyễn Quang Hiếu