

Bản án số: 43/2022/KDTM-ST
Ngày: 30- 9 -2022
V/v: “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng;
hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất*”

**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: Bà Nguyễn Thị Tuyết Mai

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Phạm Tiến Lợi và bà Nguyễn Thị Hà

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Hiền – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chương Mỹ tham gia phiên tòa:
Bà **Triệu Thị Hồng** – Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 26/2022/TLST-KDTM ngày 13/5/2022 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp QSDĐ*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 21/2022/QĐXXST-KDTM ngày 10/9/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 33/2022/QĐST-KDTM ngày 26/9/2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng thương mại cổ phần Q (tên viết tắt V).

Địa chỉ: Tầng x Tòa nhà ST, số 11x P, phường BN, quận x, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hàn Ngọc V – Tổng giám đốc;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hà Hoàng H – Giám đốc Trung tâm Quản lý nợ khách hàng doanh nghiệp

Người đại diện theo ủy quyền lại: Ông Hoàng Tiến H1, ông Ngô Mạnh L (theo Giấy ủy quyền số 35018.21, ngày 08/6/2021 Giám đốc trung tâm Quản lý nợ).

2. Bị đơn: Ông Đỗ Quang N – Chủ doanh nghiệp tư nhân NĐ

Hộ khẩu thường trú: Thôn NH, xã PN, Chương Mỹ, Hà Nội.

Mã số Doanh nghiệp 01010002486, do phòng đăng ký kinh doanh số 3, Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp đăng ký lần đầu ngày 09/04/2009, thay đổi lần 01 ngày 13/05/2009, địa chỉ: Thôn NH, xã PN, huyện Chương Mỹ, TP. Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đỗ Quang N: Ông Đỗ Quang P, sinh năm 1979 (con trai ông N); ĐKKHKT: Tổ dân phố QT, phường VP, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội; Chỗ ở: P35xx-Rx- KĐT GC – số 13x HTM – phường PD – quận BTL – thành phố Hà Nội.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Liên quan hộ ông Đỗ Quang S:

3.1.1. Ông Đỗ Quang S – sinh năm 1979;

3.1.2. Bà Đặng Thị T – sinh năm 1979;

3.1.3. Anh Đỗ Quang T1, sinh năm 2001 (con ông S và bà T)

3.1.4. Cháu Đỗ Quang L1, sinh năm 2005 (con ông S và bà T)

Người đại diện hợp pháp cho cháu Linh: Ông Đỗ Quang S và Bà Đặng Thị T (bố, mẹ đẻ).

Ông S, bà T, anh T1: ủy quyền cho ông Đỗ Quang P – sinh năm 1979; ĐKKHKT: Tổ dân phố QT, phường VP, quận Hà Đông; Chỗ ở: P35xx-Rx- KĐT GC, số 136 HTM, phường PD, quận BTL, Hà Nội.

3.2. Liên quan hộ ông Hoàng Đình T3:

3.2.1. Bà Đỗ Thị Y, sinh năm 1954

3.2.2. Anh Hoàng Đình T2, sinh năm 1982

3.2.3. Chị Hoàng Thị N1, sinh năm 1984 (vợ anh T2)

3.2.4. Cháu Hoàng Đình L2, sinh năm 2004 (con trai anh T2, chị N1)

3.2.5. Cháu Hoàng Thị T4, sinh năm 2005 (con gái anh T2, chị N1)

3.2.6. Cháu Hoàng Thị PA, sinh năm 2009 (con gái anh T2, chị N1)

Người đại diện hợp pháp cho cháu T4, cháu PA: Anh Hoàng Đình T2 và Chị Hoàng Thị N1.

Đều ĐKKHKT: Thôn NH, xã PN, Chương Mỹ, Hà Nội.

Bà Y, anh T2, chị N1, anh L2: Ủy quyền cho ông Đỗ Quang P – sinh năm 1979; ĐKKHKT: Tổ dân phố QT, phường VP, quận Hà Đông; Chỗ ở: P35xx-Rx- KĐT GC, số 136 HTM, phường PD, quận BTL, Hà Nội.

3.2.7. Người kế thừa quyền và nghĩa vụ dân sự của ông Hoàng Đình T3 (chết ngày 19/8/2013):

3.2.7.1. Bà Đỗ Thị Y, sinh năm 1954 (vợ ông T3)

3.2.7.2. Anh Hoàng Đình T2, sinh năm 1982 (con trai ông T3)

- 3.2.7.3. Chị Hoàng Thị Y1, sinh năm 1972 (con gái ông T3)
- 3.2.7.4. Chị Hoàng Thị Y2, sinh năm 1979 (con gái ông T3)
- 3.2.7.5. Chị Hoàng Thị Đ, sinh năm 1985 (con gái ông T3)
- 3.2.7.6. Anh Hoàng Đình T5, sinh năm 1990 (con trai ông T3)

Đều ĐKKHKT: thôn NH, xã PN, Chương Mỹ, Hà Nội

3.2.8. Người kế thừa quyền và nghĩa vụ dân sự của cụ Hoàng Thị D (chết ngày 23/5/2020) - mẹ đẻ ông Hoàng Đình T3:

- 3.2.8.1. Ông Hoàng Đăng K - 80 tuổi
- 3.2.8.2. Bà Hoàng Thị S1, sinh năm 1948
- 3.2.8.3. Bà Hoàng Thị Th, sinh năm 1952

Đều ĐKKHKT: Thôn NH, xã PN, Chương Mỹ, Hà Nội

3.2.8.4. Bà Hoàng Thị C, sinh năm 1965 (chết năm 1998)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ dân sự của bà C:

- Chị Nguyễn Thị X, SN 1977(con gái bà C); Địa chỉ: xã ĐS, huyện Chương Mỹ, TP. Hà Nội
- Anh Nguyễn Văn B (con trai bà C); Địa chỉ: thôn PV, xã PN, huyện Chương Mỹ, TP. Hà Nội
- Chị Nguyễn Thị H1 (con gái bà C); Địa chỉ: xã ĐS, huyện Chương Mỹ, TP. Hà Nội

3.3. Liên quan Hộ ông Đỗ Quang N:

- 3.3.1. Ông Đỗ Quang N – sinh năm 1954
- 3.3.2. Anh Đỗ Quang B1 – sinh năm 1976 (con trai ông N);
- 3.3.3. Anh Đỗ Minh Đ1, sinh năm 1986 (con trai ông N)
- 3.3.4. Anh Đỗ Quang T6, sinh năm 1988 (con trai ông N)
- 3.3.5. Bà Phạm Thị N2 – sinh năm 1964 (vợ ông N);
- 3.3.6. Chị Đỗ Thị Ngọc K1 – sinh năm 1987;
- 3.3.7. Chị Tạ Minh Th1 – sinh năm 1981 (vợ anh B1);

Đều ĐKKHKT: thôn NH, xã PN, Chương Mỹ, Hà Nội

3.3.8. Anh Đỗ Quang P – sinh năm 1979 (con trai ông N); ĐKKHKT: Tổ dân phố QT, phường VP, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội; Chỗ ở: P35xx-Rx- KĐT GC – số 136 HTM – phường PD – quận BTL – thành phố Hà Nội.

3.3.9. Người kế thừa quyền và nghĩa vụ dân sự của cụ Hoàng Thị Á, sinh năm 1930 (mẹ đẻ ông N), chết ngày 12/10/2011

- 3.3.9.1. Ông Đỗ Quang N – sinh năm 1954 (con trai cụ Á)
- 3.3.9.2. Ông Đỗ Quang B2 – sinh năm 1952 (con trai cụ Á)

Đều ĐKKHKT: thôn NH, xã PN, Chương Mỹ, Hà Nội

3.3.9.3. Bà Đỗ Thị Y3 – sinh năm 1958 (con gái cụ Á)

HKT: thôn PV, xã PN, huyện Chương Mỹ, TP. Hà Nội

3.3.9.4. Bà Đỗ Thị N3 – sinh năm 1960 (con gái cụ Á)

3.3.9.5. Ông Đỗ Xuân Q –sinh năm 1964 (con trai cụ Á)

3.3.9.6. Bà Đỗ Thị Th2 (con gái cụ Á)

Đều ĐKKHKT: thôn NH, xã PN, Chương Mỹ, Hà Nội

Ông N, bà N2, anh B1, chị Th1, chị K1, anh Đ1, anh T6: đều ủy quyền cho ông Đỗ Quang P (theo Giấy ủy quyền ngày 15/7/2022; 27/8/2022).

Có mặt: anh Hoàng Tiến H1, Ông Đỗ Quang P.

Vắng mặt: Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan còn lại trong vụ án không ủy quyền cho ông P.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Trong Đơn khởi kiện nộp ngày 19/7/2021, bản tự khai, biên bản hòa giải - Đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP Q trình bày:**

Ngày 20/4/2011, Ngân hàng TMCP Q – chi nhánh NH (gọi tắt V) đã ký Hợp đồng tín dụng số 38.11.11.0018 với ông Đỗ Quang N – Chủ DNTN NĐ: Hạn mức tín dụng là: **15.000.000.000** (Mười lăm tỷ) đồng. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động kinh doanh hàng nông sản. Thời hạn giải ngân: 12 tháng, thời hạn nhận nợ mỗi KUNN tối đa không quá 06 tháng. Hình thức giải ngân: 50% chuyển khoản, 50% tiền mặt. Lãi suất cho vay 21,5%/năm; áp dụng tại thời điểm giải ngân, điều chỉnh 01 tháng/lần, bằng lãi suất điều chỉnh theo chính sách lãi suất của V tại từng thời kỳ, phù hợp với quy định của Pháp luật. Lãi suất quá hạn: bằng 150% lãi suất trong hạn tại thời điểm bị chuyển nợ quá hạn. Phương thức trả nợ: Gốc trả cuối kỳ theo từng khế ước nhận nợ; Trả lãi: từ ngày 01-05 hàng tháng, sau ngày 05 bị tính lãi chậm trả lãi.

Sau khi các bên ký Hợp đồng tín dụng, ông Đỗ Quang N được giải ngân số tiền là 10.700.000.000 đồng, cụ thể như sau:

+ Khế ước nhận nợ số 38.11.11.0018.08, ngày 22/11/2011 là 3.000.000.000 đồng;

+ Khế ước nhận nợ số 38.11.11.0018.09, ngày 24/11/2011 là 3.500.000.000 đồng;

+ Khế ước nhận nợ số 38.11.11.0018.10, ngày 25/11/2011 là: 500.000.000 đồng;

+ Khế ước nhận nợ số 38.11.11.0018.11, ngày 29/11/2011 là 3.700.000.000 đồng;

Tài sản bảo đảm khoản vay:

+ Tài sản 1: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 946, tờ bản đồ số 02 diện tích: 135m² đất ở, địa chỉ: thôn NH, xã PN, huyện Chương Mỹ, tỉnh Hà Tây (nay là TP Hà Nội), Giấy chứng nhận QSDĐ số U 402523 do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 28/12/2001 cho hộ ông Đỗ Quang S.

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất công chứng số: 1264/2011, quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐTC ngày 15/04/2011 tại Văn phòng Công chứng Hà Đông, thành phố Hà Nội. Đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Chương Mỹ ngày 20/4/2011.

+ Tài sản 2: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 899, tờ bản đồ số 02, diện tích 264m² (đất ở 200m², đất vườn 64m²), địa chỉ: thôn NH, xã PN, huyện Chương Mỹ, tỉnh Hà Tây (nay là TP Hà Nội), Giấy chứng nhận QSDĐ số AN 083235 do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 21/07/2008 cho hộ ông Hoàng Đình T3 và Bà Đỗ Thị Y.

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất công chứng số 1262/2011, quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐTC ngày 15/4/2011 tại Văn phòng Công chứng Hà Đông, thành phố Hà Nội. Đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Chương Mỹ ngày 20/4/2011.

+ Tài sản 3: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 38, tờ bản đồ số 00, diện tích 154m² đất ở, địa chỉ: Khu RH, thôn NH, xã PN, huyện Chương Mỹ, tỉnh Hà Tây (nay là TP Hà Nội), Giấy chứng nhận QSDĐ số AM 618966 do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 13/06/2008 cho hộ ông Đỗ Quang N và Bà Phạm Thị N2.

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất được công chứng số 1683/2011, quyền số 04 TP/CC-SCC/HĐTC ngày 18/5/2011 tại Văn phòng Công chứng Hà Đông, thành phố Hà Nội. Đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Chương Mỹ ngày 19/5/2011.

Quá trình thực hiện Hợp đồng, ông Đỗ Quang N – Chủ DNTN NĐ đã thực hiện trả nợ như sau:

- Khế ước nhận nợ số 38.11.11.0018.08, ngày 22/11/2011 số tiền vay 3.000.000.000 đồng:

+ Tổng lãi trong hạn là 304.625.000 đồng, ông N chỉ trả được 232.166.677 đồng, còn nợ lại 72.458.323 đồng.

+ Gốc: Đến ngày tất toán không trả được gốc. Tuy nhiên, từ ngày 28/6/2012 đến ngày 02/10/2012, ông N đã trả được là 2.829.860.013 đồng, thì V đã trừ vào gốc, nên nợ gốc còn 170.139.987 đồng.

- Khế ước nhận nợ số 38.11.11.0018.09, ngày 24/11/2011 số tiền vay 3.500.000.000 đồng:

+ Tổng lãi trong hạn là 355.395.833 đồng, ông N chỉ trả được 267.263.889 đồng, còn nợ lại 88.131.944 đồng.

+ Gốc: Đến nay chưa trả được, vẫn nợ 3.500.000.000 đồng.

- Khế ước nhận nợ số 38.11.11.0018.10, ngày 25/11/2011 số tiền vay: 3.700.000.000 đồng:

+ Tổng lãi trong hạn là 374.881.944 đồng, ông N chỉ trả được 254.169.444 đồng, còn nợ lại 120.712.500 đồng.

+ Gốc: Đến nay chưa trả được, vẫn nợ 3.700.000.000 đồng.

- Khế ước nhận nợ số 38.11.11.0018.11, ngày 29/11/2011 số tiền vay 500.000.000 đồng:

+ Tổng lãi trong hạn là 50.826.389 đồng, ông N chỉ trả được 37.979.167 đồng, còn nợ lại 12.847.222 đồng.

+ Gốc: Đến nay chưa trả được, vẫn nợ 500.000.000 đồng.

Như vậy, ông N đã không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi theo thoả thuận tại Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ và lộ trình đã cam kết giữa hai bên, khoản nợ của DNTN NĐ bị chuyển sang nợ quá hạn kể từ ngày 06/6/2012 (lãi suất trong hạn tại thời điểm này là 17,5%/năm).

Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của mình, V đề nghị Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ, TP.Hà Nội giải quyết các vấn đề sau:

Buộc ông Đỗ Quang N – chủ DNTN NĐ phải thực hiện nghĩa vụ trả toàn bộ khoản nợ tạm tính đến ngày 10/9/2022 là **29.830.045.965 đồng** (*Hai mươi chín tỷ tám trăm ba mươi triệu không trăm bốn mươi lăm nghìn chín trăm sáu mươi lăm đồng*), trong đó: nợ gốc là 7.870.139.987 đồng, nợ lãi trong hạn là 294.149.999 đồng và nợ lãi quá hạn là 21.665.755.979 đồng.

Yêu cầu ông Đỗ Quang N còn phải tiếp tục chịu lãi trên số nợ gốc chưa thanh toán kể từ ngày 11/9/2022 theo mức lãi suất nợ quá hạn đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ đã ký kết.

Trong trường hợp ông N không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ, đề nghị Toà án tuyên V được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên,

phát mại tài sản bảo đảm cho khoản vay của ông N theo 03 Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đã nêu trên để thu hồi nợ cho V:

Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì đề nghị Tòa án tuyên ông Đỗ Quang N phải có nghĩa vụ trả hết nợ cho V.

*** Ông Đỗ Quang P là đại diện ủy quyền của Bị đơn, đồng thời là đại diện của một số người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong Hộ ông N, Hộ ông T3 - Bà Y, Hộ ông S trình bày:**

- Đối với Hợp đồng tín dụng: Xác nhận bố đẻ ông là ông Đỗ Quang N – là chủ DNTN NB, đã ký kết hợp đồng tín dụng với V – Chi nhánh NH, kèm các khế ước nhận nợ mà V đã khởi kiện tại Tòa án Chương Mỹ. Căn cứ vào Bảng tính xác định nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn của ông N tại V thì ông không có ý kiến gì và xác nhận ông N còn nợ số tiền như đại diện V trình bày và yêu cầu trả nợ là đúng. Ông N đề nghị V cho trả nợ gốc, miễn toàn bộ lãi, để ông N có phương án trả nợ cho V.

- Đối với tài sản bảo đảm: Để đảm bảo khoản vay của ông Đỗ Quang N có 03 tài sản bảo đảm như V trình bày là đúng.

*** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan – những thành viên trong hộ ông Đỗ Quang S, hộ ông Hoàng Đình T3, hộ ông Đỗ Quang N và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng dân sự của ông T3, cụ D, cụ Á, bà C trình bày:**

+ **Anh Đỗ Quang B1 trình bày:** Xác nhận anh đã ký hợp đồng thế chấp tài sản để bảo đảm khoản vay của ông N với V là Quyền sử dụng đất đứng tên hộ ông Đỗ Quang N và Bà Phạm Thị N2, thời điểm đó anh là thành viên của hộ gia đình. Trường hợp bố anh – ông N không trả được nợ cho V thì đề nghị V giải quyết theo quy định của pháp luật.

+ **Ông Đỗ Quang S, Bà Đặng Thị T trình bày:** Xác nhận vợ chồng ông đã ký Hợp đồng thế chấp thừa đất đứng tên Đỗ Quang Sang, Đặng Thị Thảo để bảo đảm khoản vay của ông Đỗ Quang N với V. Tuy nhiên, việc vay nợ giữa ông N với V ra sao thì vợ chồng ông không biết. Tất cả các thủ tục ký thế chấp đều do Anh Đỗ Quang B1 – con trai ông N đứng ra thực hiện, sau đó anh Bình có đưa lại cho vợ chồng ông bà số tiền là 410.000.000 đồng để làm ăn.

+ **Bà Đỗ Thị Y trình bày:** Gia đình bà đã cho anh Kh (hiện là phó thôn NH, xã PN) mượn bìa đỏ của gia đình để làm ăn. Sau đó anh Kh đưa cho anh Bình – con trai ông N để làm gì thì gia đình bà không biết. Anh Kh hứa sẽ trả bìa đỏ cho gia đình

bà nhưng đến nay không trả. Bà xác nhận bà, ông T3, cụ D là những người ký hợp đồng thế chấp .

+ **Anh Hoàng Đình T2 trình bày:** Anh là con trai ông T3, Bà Y. Anh không biết việc gia đình anh đã cho mượn bìa đỏ như thế nào, nhưng khi anh đi làm về thì thấy gia đình anh là cụ D, ông T3, Bà Y đã ký xong thủ tục. Khi cụ D, ông T3, Bà Y ký thế chấp thì trên đất chưa có tài sản gì, đến năm 2018 vợ chồng anh đã xây dựng 01 ngôi nhà 02 tầng kiên cố. Thời điểm cấp bìa đỏ thì vợ chồng anh, các con anh và em trai anh – anh T5 cũng là thành viên trong Hộ ông Hoàng Đình T3, nhưng khi ký thế chấp chỉ có cụ D, ông T3, Bà Y ký, nên anh đề nghị Tòa án xem xét giá trị pháp lý của Hợp đồng thế chấp trên để đảm bảo quyền lợi cho gia đình anh.

+ **Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ dân sự của cụ Hoàng Thị D gồm:** Ông Hoàng Đăng K, Bà Hoàng Thị S1, Bà Hoàng Thị Th, Bà Hoàng Thị C (chết năm 1998) nên người kế thừa quyền và nghĩa vụ dân sự của bà C: Chị Nguyễn Thị X, Anh Nguyễn Văn B, Chị Nguyễn Thị H1: Đều có quan điểm không có quyền lợi liên quan đến thửa đất đứng tên hộ ông Hoàng Đình T3 và Bà Đỗ Thị Y, không hưởng thừa kế của cụ D, nên từ chối tham gia tố tụng và đề nghị Tòa án không đưa vào tham gia tố tụng trong vụ án này.

+ **Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ dân sự của cụ Hoàng Thị Á gồm có:** Ông Đỗ Quang B2, Bà Đỗ Thị Y3, Bà Đỗ Thị N3, Ông Đỗ Xuân Q, Bà Đỗ Thị Th2 đều xác nhận không có tranh chấp gì và không có quyền lợi gì liên quan đến thửa đất đứng tên Hộ ông Đỗ Quang N và Bà Phạm Thị N2 đã thế chấp cho V, nên đề nghị từ chối tham gia tố tụng.

* **Tại các “Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ” ngày 07/7/2022 thể hiện:**

+ Thửa đất số 946, tờ bản đồ số 02, diện tích 135m² đất ở, địa chỉ: thôn NH, xã PN, huyện Chương Mỹ, tỉnh Hà Tây (nay là TP Hà Nội), Giấy chứng nhận QSDĐ số U 402523 do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 28/12/2001 cho Hộ ông Đỗ Quang S. Tài sản trên đất gồm 01 nhà cấp 4 xây trước năm 2011, sửa năm 2020. Những người đang sinh sống trên đất gồm: anh Đỗ Quang Sang, chị Đặng Thị T (vợ anh S), Cháu Đỗ Quang L1, cháu Đỗ Quang T1 (các con của anh Sang, chị Thảo). Ngoài ra không còn ai khác sinh sống ở đó, thửa đất này không cho ai thuê, mượn.

+ Thửa đất số 899, tờ bản đồ số 02, diện tích 264m² (đất ở: 200m², đất vườn: 64m²), địa chỉ: thôn NH, xã PN, huyện Chương Mỹ, tỉnh Hà Tây (nay là TP Hà Nội), Giấy chứng nhận QSDĐ số AN 083235 do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 21/7/2008 cho Hộ ông Hoàng Đình T3 và Bà Đỗ Thị Y.

Tài sản trên đất gồm 01 nhà 2 tầng xây năm 2018 do anh T2, chị N1 xây dựng; vợ chồng anh T2 cùng các con đang ở trên thửa đất này. Những người đang sinh sống trên đất gồm: Anh Hoàng Đình T2 (con ông T3, Bà Y), Chị Hoàng Thị N1 (vợ anh T2), Cháu Hoàng Đình L2, Cháu Hoàng Thị T4, Cháu Hoàng Thị PA (các con anh T2, chị N1). Ngoài ra không còn ai khác sinh sống ở đó, thửa đất này không cho ai thuê, mượn.

+ Thửa đất số 38, tờ bản đồ số: 00, diện tích 154m² đất ở, địa chỉ: Khu RH, thôn NH, xã PN, huyện Chương Mỹ, tỉnh Hà Tây (nay là TP Hà Nội), Giấy chứng nhận QSDĐ số AM 618966 do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 13/6/2008 cho Hộ ông Đỗ Quang N và Bà Phạm Thị N2. Tài sản trên đất gồm 01 dãy nhà lợp tôn, thửa đất này đang cho thuê làm cửa hàng và quán bán hàng ăn sáng. Tất cả chỉ là những người thuê bán hàng ngắn hạn, không có Hợp đồng thuê; đều từ chối tham gia tố tụng vì không có quyền lợi liên quan đến thửa đất thế chấp.

*** Tại phiên tòa:**

- Đại diện theo ủy quyền của V đề nghị Bị đơn phải trả nợ số tiền còn nợ tạm tính đến ngày tính đến ngày 30/9/2022 là: **29.944.818.839 đồng** (*Hai mươi chín tỷ, chín trăm bốn mươi bốn triệu, tám trăm mười tám ngàn, tám trăm ba mươi chín đồng*), trong đó: gốc **7.870.139.987 đồng**; nợ lãi trong hạn **294.149.999 đồng**; nợ lãi quá hạn **21.780.528.854 đồng** và tiếp tục phải chịu lãi phát sinh trên số tiền dư nợ gốc kể từ ngày 01/10/2022 cho đến khi thanh toán toàn bộ khoản nợ tại V theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng và các Khế ước nhận nợ kèm theo. V không tính và không yêu cầu ông N phải trả khoản lãi phạt do chậm trả lãi theo như đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng. Trong trường hợp ông N không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì đề nghị phát mại 03 tài sản bảo đảm là 03 thửa đất nói trên, do 03 Hợp đồng thế chấp đều có hiệu lực và tài sản thế chấp đều được đăng ký giao dịch bảo đảm.

- Ông Đỗ Quang P trình bày:

+ Với tư cách đại diện cho ông N: Không có ý kiến gì về việc V áp dụng mức lãi suất vì ông N đã ký thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng. Nhất trí với số tiền V đề nghị ông N phải trả nợ tạm tính đến ngày 30/9/2022; tuy nhiên ông N đề nghị V xem xét miễn giảm lãi cho ông N để ông N có kế hoạch trả nợ và để lấy sổ đỏ của bên thứ 3 về.

+ Với tư cách là đại diện cho thành viên hộ ông Đỗ Quang S: Không có ý kiến gì về yêu cầu khởi kiện của V.

+ Với tư cách là đại diện cho 1 số thành viên của hộ ông Hoàng Đình T3, của hộ ông Nguyễn Quang Nam: Đề nghị Hội đồng xét xử xem tính pháp lý của 02 hợp đồng thế chấp của 02 hộ gia đình này đã ký thế chấp vì thiếu thành viên trong Hộ tham gia ký thế chấp. Danh sách thành viên trong hộ ông T3, ông N tại thời điểm cấp Giấy CNQSDĐ đã cung cấp cho Tòa án, cụ thể:

++ Thừa đất số 38 của hộ ông Đỗ Quang N và Bà Phạm Thị N2 cấp ngày 13/6/2008, thì thời điểm cấp GCNQSDĐ ngày 13/6/2008, ngoài những người đã trực tiếp tham gia ký Hợp đồng thế chấp (ông N, bà N2, anh B1, chị Th1, chị K1) thì Hộ ông N còn có: Ông (P), anh Đ1, anh T6, cụ A, nhưng không được ký thế chấp.

++ Thừa đất số 899 của hộ ông Hoàng Đình T3 và Bà Đỗ Thị Y cấp ngày 21/7/2008, thì thời điểm cấp GCNQSDĐ ngày 21/7/2008, ngoài những người đã trực tiếp tham gia ký Hợp đồng thế chấp (ông T3, Bà Y, cụ D), thì Hộ ông T3 còn có: anh T2, anh T5, chị N1, nhưng không được ký thế chấp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chương Mỹ tham gia phiên toà phát biểu ý kiến:

+ Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, hội thẩm nhân dân, Thư ký Tòa án và các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân, Thư ký Tòa án chấp hành đúng quy định của pháp luật; Nguyên đơn chấp hành chưa đầy đủ quy định của pháp luật; Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chưa chấp hành đầy đủ quy định của pháp luật.

+ Về nội dung:

++ Về Hợp đồng tín dụng: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu đòi nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn theo số tiền Nguyên đơn đã tạm tính đến 30/9/2022 và kể từ ngày 01/10/2022 tiếp tục chịu lãi phát sinh trên dư nợ gốc của Nguyên đơn đối với Bị đơn.

++ Về Hợp đồng thế chấp tài sản: Đối với 02 Hợp đồng thế chấp tài sản của Hộ ông Hoàng Đình T3 và Hộ ông Đỗ Quang N, đều thiếu người ký thế chấp, nên đề nghị Hội đồng xét xử chỉ chấp nhận Hợp đồng thế chấp của Hộ ông T3, Hộ ông N chỉ có hiệu lực đối với những thành viên nào trong Hộ ông T3, Hộ ông N tham gia ký thế chấp và không có hiệu lực đối với phần thành viên trong Hộ không tham gia ký hợp đồng thế chấp. Hợp đồng thế chấp của Hộ ông Đỗ Quang S có hiệu lực do có đầy đủ các thành viên trong Hộ ông S tham gia ký thế chấp. Đề nghị Bị đơn phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm 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 toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà:

[1]. Về tố tụng:

[1.1] V khởi kiện ông Đỗ Quang N – chủ DNTN NĐ theo Hợp đồng tín dụng, mục đích vay bổ sung vốn lưu động kinh doanh hàng nông sản; DNTN NĐ có đăng ký kinh doanh, nên đây là vụ án kinh doanh thương mại và quan hệ pháp luật là tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp QSDĐ theo quy định tại khoản 1 Điều 30 Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn, ông Đỗ Quang N – chủ DNTN NĐ có nơi đăng ký hộ khẩu và nơi ở hiện nay tại xã PN, huyện Chương Mỹ nên căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, xác định vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội.

[1.2] Về việc bổ sung người có quyền lợi, nghĩa vụ vào tham gia tố tụng: Căn cứ vào Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp và do ông Hoàng Đình T3 chết ngày 19/8/2013, cụ Hoàng Thị D chết ngày 23/5/2020, cụ Hoàng Thị Â chết ngày 12/10/2011, nên căn cứ khoản 4 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 615 Bộ luật dân sự 2015, Tòa án đã bổ sung những người sau vào tham gia tố tụng:

+ Hộ ông Đỗ Quang S: anh T1, cháu L (các con của ông S, bà T);

+ Hộ ông Hoàng Đình T3 gồm: Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ dân sự của ông T3: Bà Y (vợ ông T3), anh T2, chị Y1, chị Y2, chị Đ, anh T5 (các con của ông T3). Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của cụ Hoàng Thị D (mẹ ông T3) gồm: ông K, bà S1, bà Th, bà C (đã chết); Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà C gồm: chị X, anh B, chị H1 (các con của bà C). Những người đang sinh sống trên tài sản thế chấp: Chị N1 (vợ anh T2-con dâu ông T3), anh L2, cháu T3, cháu PA (các con của anh T2-chị N1).

+ Hộ ông Đỗ Quang N gồm: Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ dân sự của cụ Â: ông N, ông B2, bà Y3, bà N3, ông Q, bà Th2 (các con của cụ Â). Những người ông P đề nghị đưa vào tham gia tố tụng: Ông P, anh Đ1, anh T6.

[1.3] Về sự vắng mặt của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Chị Hoàng Thị Y1, Chị Hoàng Thị Y2, Chị Hoàng Thị Đ là các con đẻ của ông Hoàng Đình T3 hiện vẫn có hộ khẩu thường trú tại xã TP, xã PN, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội; bà Tạ Minh Th1 là vợ Anh Đỗ Quang B1 đã được Tòa án liên lạc qua điện thoại nhưng không về Tòa án giải quyết, có quan điểm đồng ý ủy quyền cho Ông Đỗ Quang P; đồng thời Tòa án đã giao các văn bản tố tụng cho những người này thông qua ông P, anh T2 nhưng vẫn vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng của vụ án. Như vậy, những

người trên đã tự tước bỏ việc thực hiện quyền tố tụng của đương sự quy định tại Điều 70, 72, 73 Bộ luật tố tụng dân sự và sẽ phải chịu hậu quả của việc không thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình theo các quy định trên.

Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

[1.4] Về áp dụng pháp luật nội dung: Thời điểm giao kết Hợp đồng tín dụng ngày 20/4/2011, nên cần phải áp dụng Bộ luật dân sự năm 2005 và Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 để giải quyết tranh chấp.

[2]. Nội dung khởi kiện:

[2.1]. Xét yêu cầu của Nguyên đơn đòi tiền: nợ gốc, nợ lãi trong hạn, nợ lãi quá hạn theo Hợp đồng tín dụng số 38.11.11.0018 ngày 20/4/2011, thì thấy:

Xét Hợp đồng tín dụng số 38.11.11.0018 ngày 20/4/2011, kèm các Khế ước nhận nợ: số 38.11.11.0018.08 ngày 22/11/2011, số 38.11.11.0018.09 ngày 24/11/2011, số 38.11.11.0018.10 ngày 25/11/2011, số 38.11.11.0018.11 ngày 29/11/2011, thấy:

Về hình thức đã tuân thủ đúng quy định của Điều 121, 124, 401 Bộ luật dân sự 2005.

Về nội dung không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, các bên tự nguyện giao kết hợp đồng, phù hợp với các Điều 388, 389, 390, 391, 402, 405, 406, 471 Bộ luật dân sự năm 2005, Điều 98 Luật tổ chức tín dụng; Do vậy, Hợp đồng tín dụng số 38.11.11.0018 ngày 20/04/2011, kèm các Khế ước nhận nợ: số 38.11.11.0018.08 ngày 22/11/2011, số 38.11.11.0018.09 ngày 24/11/2011, số 38.11.11.0018.10 ngày 25/11/2011, số 38.11.11.0018.11 ngày 29/11/2011 có hiệu lực thi hành, phía V đã giải ngân cho ông N theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng, nên ông N phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi theo thỏa thuận là trong 06 tháng kể từ ngày được giải ngân.

Quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng, đến ngày tất toán khoản vay của các khế ước nhận nợ, ông N đã không trả được hết nợ gốc, lãi trong hạn theo thỏa thuận và lộ trình đã cam kết giữa hai bên, cụ thể:

- Khế ước nhận nợ số 38.11.11.0018.08, ngày 22/11/2011 số tiền vay 3.000.000.000 đồng:

+ Tổng lãi trong hạn là 304.625.000 đồng, ông N chỉ trả được 232.166.667 đồng, còn nợ lại 72.458.333 đồng.

+ Gốc: Đến ngày tất toán không trả được, tuy nhiên, từ ngày 28/6/2012 đến ngày 02/10/2012, ông N đã trả được là 2.829.860.013 đồng, nhưng V đã trừ vào gốc là có lợi cho phía ông N, nên dư nợ gốc còn 170.139.987 đồng.

- Khế ước nhận nợ số 38.11.11.0018.09, ngày 24/11/2011 số tiền vay 3.500.000.000 đồng:

+ Tổng lãi trong hạn là 355.395.833 đồng, ông N chỉ trả được 267.263.889 đồng, còn nợ lại 88.131.944 đồng.

+ Gốc: vẫn dư nợ 3.500.000.000 đồng.

- Khế ước nhận nợ số 38.11.11.0018.10, ngày 25/11/2011 số tiền vay 500.000.000 đồng:

+ Tổng lãi trong hạn là 50.826.389 đồng, ông N chỉ trả được 37.979.167 đồng, còn nợ lại 12.847.222 đồng.

+ Gốc: vẫn dư nợ 500.000.000 đồng.

- Khế ước nhận nợ số 38.11.11.0018.11, ngày 29/11/2011 số tiền vay 3.700.000.000 đồng:

+ Tổng lãi trong hạn là 374.881.944 đồng, ông N chỉ trả được 254.169.444 đồng, còn nợ lại 120.712.500 đồng.

+ Gốc: vẫn dư nợ 3.700.000.000 đồng.

Khoản nợ của ông N bị V chuyển sang nợ quá hạn kể từ ngày 06/6/2012 và bị áp dụng lãi suất quá hạn là $150\% \times 17,5\%/năm$ (lãi suất tại thời điểm ngày 06/6/2012 là $17,5\%/năm$).

Căn cứ Điều 4 Hợp đồng tín dụng; mục 6 của Khế ước nhận nợ; Điều 290, Điều 474 Bộ luật dân sự 2005; Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng, buộc ông Đỗ Quang N phải thanh toán cho V nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn theo Hợp đồng tín dụng số 38.11.11.0018 ngày 20/04/2011, tạm tính đến ngày 30/9/2022 là: **29.944.818.839 đồng** (Hai mươi chín tỷ, chín trăm bốn mươi bốn triệu, tám trăm mười tám ngàn, tám trăm ba mươi chín đồng), trong đó: **gốc 7.870.139.987 đồng**; **nợ lãi trong hạn 294.149.999 đồng**; **nợ lãi quá hạn 21.780.528.854 đồng** và tiếp tục phải chịu lãi phát sinh trên số tiền dư nợ gốc kể từ ngày 01/10/2022 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ theo mức lãi suất thoả thuận tại Hợp đồng tín dụng và các Khế ước nhận nợ kèm theo.

[2.2] Xét yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm theo 03 Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất:

2.2.1. Xét Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, công chứng số 1264/2011, quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐTC ngày 15/4/2011 tại Văn phòng công

chứng Hà Đông: Bên thế chấp gồm ông Đỗ Quang S, Bà Đặng Thị T; Bên nhận thế chấp là V. Tài sản bảo đảm thỏa thuận tại Điều 2 là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 946, tờ bản đồ số 02, diện tích 135m² đất ở, địa chỉ: thôn NH, xã PN, huyện Chương Mỹ, tỉnh Hà Tây (nay là TP Hà Nội), Giấy chứng nhận QSDĐ số U 402523 do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 28/12/2001 cho Hộ ông Đỗ Quang S.

Căn cứ để các bên cùng ký Hợp đồng thế chấp tài sản và công chứng là “Đơn xin xác nhận nhân khẩu” thời điểm ngày 28/12/2001 của Hộ ông S, có xác nhận của Công an xã PN gồm có ông S, bà T (BL 59). Ông S, bà T ký Hợp đồng thế chấp là hoàn toàn tự nguyện.

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm, đã tuân thủ Điều 122, 123, khoản 2 Điều 124, 323, 715, 716 Bộ luật dân sự 2005 và Điều 130 Luật đất đai 2003 và các Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004, Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm, Nghị định 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về việc sửa đổi một số điều của Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm.

Theo đó, Hợp đồng thế chấp trên có hiệu lực thi hành.

Do ông N đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, V đề nghị xử lý tài sản bảo đảm nói trên của Hộ ông Đỗ Quang S để trả nợ thay cho ông N theo thỏa thuận tại điểm a khoản 1 Điều 4 của Hợp đồng thế chấp công chứng số 1264/2011, ngày 15/4/2011 “*Các bên thỏa thuận rằng tài sản thế chấp sẽ được xử lý để thu hồi nợ ngay khi phát sinh một trong các trường hợp sau đây: a/ Đến hạn thực hiện nghĩa vụ trả nợ mà Bên vay không thực hiện hoặc thực hiện không đúng, không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ.....*” và căn cứ Điều 721 Bộ luật dân sự 2005, yêu cầu này của V được Hội đồng xét xử chấp nhận.

2.2.2. Xét Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, công chứng số 1262/2011, quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐTC ngày 15/4/2011 tại Văn phòng Công chứng Hà Đông, giữa: Bên thế chấp gồm ông Hoàng Đình T3, Bà Đỗ Thị Y, cụ Hoàng Thị D. Bên nhận thế chấp là V. Tài sản bảo đảm thỏa thuận tại Điều 2 là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 899, tờ bản đồ số 02, diện tích 262m² (đất ở 200m², đất vườn 64m²), địa chỉ: thôn NH, xã PN, huyện Chương Mỹ, tỉnh Hà Tây (nay là TP Hà Nội), Giấy chứng nhận QSDĐ số AN 083235 do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 21/7/2008 cho hộ ông Hoàng Đình T3 và Bà Đỗ Thị Y.

Căn cứ đề ông T3, Bà Y, cụ D tham gia ký Hợp đồng thế chấp tài sản là “Đơn xin xác nhận nhân khẩu” của ông T3 được Công an xã PN xác nhận tính đến thời điểm ngày 21/7/2008 trong Hộ ông T3 có ông T3, Bà Y, cụ D (BL 86). Ông T3 phải chịu trách nhiệm về việc cung cấp thông tin trên theo quy định tại khoản 2 Điều 11 Luật cư trú năm 2006 quy định về trách nhiệm của công dân về cư trú “*Cung cấp đầy đủ, chính xác thông tin, tài liệu về cư trú của mình cho cơ quan, người có thẩm quyền và chịu trách nhiệm về thông tin, tài liệu đã cung cấp*”.

Xét thấy, ông T3, Bà Y, cụ D ký Hợp đồng thế chấp là hoàn toàn tự nguyện, Hợp đồng thế chấp đã được công chứng và tài sản thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm. Căn cứ Điều 122, 123, khoản 2 Điều 124, 323, 715, 716 Bộ luật dân sự 2005 và Điều 130 Luật đất đai 2003 và các Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004, Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm, Nghị định 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về việc sửa đổi một số điều của Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm.

Theo đó, Hợp đồng thế chấp nói trên có hiệu lực thi hành.

Do ông N đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, V đề nghị xử lý tài sản bảo đảm nói trên của Hộ ông Hoàng Đình T3 và Bà Đỗ Thị Y để trả nợ thay cho ông N theo thỏa thuận tại điểm a khoản 1 Điều 4 của Hợp đồng thế chấp công chứng số 1262/2011, ngày 15/4/2011 “*Các bên thỏa thuận rằng tài sản thế chấp sẽ được xử lý để thu hồi nợ ngay khi phát sinh một trong các trường hợp sau đây: a/ Đến hạn thực hiện nghĩa vụ trả nợ mà Bên vay không thực hiện hoặc thực hiện không đúng, không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ.....*” và căn cứ Điều 721 Bộ luật dân sự 2005, yêu cầu này của V được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Đến nay, Anh Hoàng Đình T2 đã cung cấp được tài liệu chứng minh thời điểm cấp Giấy CNQSDĐ ngày 21/7/2008 thì Hộ ông Hoàng Đăng T3 gồm các nhân khẩu là ông T3, Bà Y, cụ D, anh T2, anh T5, chị N1, cháu L2, cháu T4 và cho rằng việc anh T2, anh T5, chị N1 không tham gia ký hợp đồng thế chấp là hợp đồng không đảm bảo tính pháp lý thì thấy: Anh T2 biết việc ông T3, Bà Y, cụ D cho mượn bìa đỏ và đã ký vào Hợp đồng thế chấp nhưng lại không có ý kiến phản đối gì ngay lúc sự kiện pháp lý xảy ra. Việc anh T2, anh Tuê, chị N1 không tham gia ký hợp đồng thế chấp là do lỗi của ông T3 đối với những người này, không phải do lỗi của V và Văn phòng công chứng, nên ông T3 mà đến nay là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ dân sự của ông T3 phải chịu trách nhiệm thanh toán đối với phần quyền về tài sản của anh T2, anh T5, chị N1, nếu các bên sau này có xảy ra tranh chấp.

2.2.3. Xét, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, công chứng số 1863/2011, quyền số 04 TP/CC-SCC/HĐTC ngày 18/5/2011 tại Văn phòng công chứng Hà Đông: Bên thế chấp gồm ông Đỗ Quang N, Bà Phạm Thị N2, Chị Đỗ Thị Ngọc K1, Anh Đỗ Quang B1, Chị Tạ Minh Th1. Bên nhận thế chấp là V. Tài sản bảo đảm thỏa thuận tại Điều 2 là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 38, tờ bản đồ số 00, diện tích 154m² đất ở, địa chỉ: Khu RH, thôn NH, xã PN, huyện Chương Mỹ, tỉnh Hà Tây (nay là TP Hà Nội), Giấy chứng nhận QSDĐ số AM 618966 do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 13/6/2008 cho Hộ ông Đỗ Quang N và Bà Phạm Thị N2.

Căn cứ để ông N, bà N2, chị K1, anh B1, chị Th1 tham gia ký Hợp đồng thế chấp tài sản là “Đơn xin xác nhận nhân khẩu” của ông N được Công an xã PN xác nhận tính đến thời điểm ngày 13/6/2008 trong Hộ ông N có ông N, bà N2, chị K1, anh B1, chị Th1 (BL 25). Ông N phải chịu trách nhiệm về việc cung cấp thông tin trên theo quy định tại khoản 2 Điều 11 Luật cư trú năm 2006 quy định về trách nhiệm của công dân về cư trú “*Cung cấp đầy đủ, chính xác thông tin, tài liệu về cư trú của mình cho cơ quan, người có thẩm quyền và chịu trách nhiệm về thông tin, tài liệu đã cung cấp*”.

Xét thấy ông N, bà N2, chị K1, anh B1, chị Th1 ký Hợp đồng thế chấp là hoàn toàn tự nguyện, Hợp đồng thế chấp đã được công chứng và tài sản thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm. Căn cứ Điều 122, 123, khoản 2 Điều 124, 323, 715, 716 Bộ luật dân sự 2005 và Điều 130 Luật đất đai 2003 và các Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004, Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm, Nghị định 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về việc sửa đổi một số điều của Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm.

Theo đó, Hợp đồng thế chấp nói trên có hiệu lực thi hành.

Do ông N đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, V đề nghị xử lý tài sản bảo đảm nói trên của Hộ ông Đỗ Quang N và Bà Phạm Thị N2 để trả nợ cho ông N theo thỏa thuận tại điểm a khoản 1 Điều 4 của Hợp đồng thế chấp công chứng số 1863/2011, quyền số 04 TP/CC-SCC/HĐTC ngày 18/5/2011 “*Các bên thỏa thuận rằng tài sản thế chấp sẽ được xử lý để thu hồi nợ ngay khi phát sinh một trong các trường hợp sau đây: a/ Đến hạn thực hiện nghĩa vụ trả nợ mà Bên vay không thực hiện hoặc thực hiện không đúng, không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ.....*” và căn cứ Điều 721 Bộ luật dân sự 2005, yêu cầu này của V được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Đến nay, ông P - đại diện cho ông N và một số thành viên trong Hộ ông N đã cung cấp được tài liệu chứng minh thời điểm cấp Giấy CNQSDĐ ngày 13/6/2008 thì Hộ ông Đỗ Quang N gồm các nhân khẩu là ông Bà Phạm Thị N2, ông Đỗ Quang N, cụ Hoàng Thị Â, Chị Tạ Minh Th1, Anh Đỗ Quang B1, Ông Đỗ Quang P, chị Đỗ Thị H1, anh Đỗ Quang Đ1, Anh Đỗ Quang T6 và cho rằng việc ông P, anh Đ1, anh T6, chị H1, cụ Â không tham gia ký hợp đồng thế chấp là hợp đồng không đảm bảo tính pháp lý, thì thấy: Việc ông P, anh Đ1, anh T6, chị H1, cụ Â không tham gia ký hợp đồng thế chấp là do lỗi của ông N đối với những thành viên này trong hộ, không phải do lỗi của V và Văn phòng công chứng, nên ông N phải chịu trách nhiệm thanh toán đối với phần quyền về tài sản của ông P, anh Đ1, anh T6 và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ dân sự của cụ Â, nếu sau này các bên có xảy ra tranh chấp.

Theo đó, ngoài các đương sự trong vụ án, nếu tại thời điểm xử lý các tài sản bảo đảm mà có người khác sinh sống, quản lý, sử dụng tài sản bảo đảm cũng phải có trách nhiệm bàn giao tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho V.

[3]. Về án phí:

- Yêu cầu khởi kiện của V được chấp nhận nên không phải chịu án phí, hoàn trả lại tiền án phí cho V đã nộp.

- Ông Đỗ Quang N phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 về án phí, lệ phí Tòa án là: $[112.000.000 \text{ đồng} + 0,1\% \times (29.944.818.839 \text{ đồng} - 4.000.000.000 \text{ đồng})] = \mathbf{137.945.000 \text{ đồng (đã làm tròn)}}$.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ: Khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, Điều 39, khoản 4 Điều 68, Điều 70, 72, 73, 147, khoản 2 Điều 227, 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Các Điều 121, 124, 290, 318, 322, 323, 342, 343, 355, 388, 389, 390, 391, 401, 402, 405, 406, 715, 716, 717, 418, 419, 720, 421, 471, 474, 637 Bộ luật dân sự năm 2005 và Điều 615 Bộ luật dân sự 2015;

Điều 91, 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

Điều 130 Luật Đất đai năm 2003;

Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm; Nghị định 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về việc sửa đổi một số điều của Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm;

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Q đối với ông Đỗ Quang N – Chủ DNTN NB.

Buộc ông Đỗ Quang N phải trả nợ cho Ngân hàng TMCP Q theo Hợp đồng tín dụng số 38.11.11.0018 ngày 20/4/2011, kèm các Khế ước nhận nợ: số 38.11.11.0018.08 ngày 22/11/2011, số 38.11.11.0018.09 ngày 24/11/2011, số 38.11.11.0018.10 ngày 25/11/2011, số 38.11.11.0018.11 ngày 29/11/2011, số tiền tạm tính đến ngày 30/9/2022 là: **29.944.818.839** đồng (*Hai mươi chín tỷ, chín trăm bốn mươi bốn triệu, tám trăm mười tám ngàn, tám trăm ba mươi chín đồng*), trong đó: Gốc **7.870.139.987** đồng; lãi trong hạn **294.149.999** đồng; lãi quá hạn **21.780.528.854** đồng.

Kể từ ngày 01/10/2022, cho đến khi thanh toán xong nợ gốc, ông Đỗ Quang N còn phải tiếp tục chịu lãi trên số nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất nợ quá hạn đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng, kèm Khế ước nhận nợ đã ký kết.

2. Trong trường hợp ông Đỗ Quang N không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ, Ngân hàng TMCP Q được quyền yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý 03 tài sản bảo đảm là:

2.1. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 946, tờ bản đồ số 02, diện tích 135m² đất ở, địa chỉ: thôn NH, xã PN, huyện Chương Mỹ, tỉnh Hà Tây (nay là TP Hà Nội), Giấy chứng nhận QSDĐ số U 402523 do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 28/12/2001 cho Hộ ông Đỗ Quang S;

2.2. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 899, tờ bản đồ số 02, diện tích 264m² (đất ở 200m², đất vườn 64m²), địa chỉ: thôn NH, xã PN, huyện Chương Mỹ, tỉnh Hà Tây (nay là TP Hà Nội), Giấy chứng nhận QSDĐ số AN 083235 do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 21/07/2008 cho Hộ ông Hoàng Đình T3 và Bà Đỗ Thị Y;

2.3. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 38, tờ bản đồ số 00, diện tích 154m² đất ở, địa chỉ : Khu RH, thôn NH, xã PN, huyện Chương Mỹ, tỉnh Hà Tây (nay là TP Hà Nội), Giấy chứng nhận QSDĐ số AM 618966 do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 13/06/2008 cho Hộ ông Đỗ Quang N và Bà Phạm Thị N2.

Trường hợp phải xử lý tài sản bảo đảm, ngoài các đương sự trong vụ án, nếu tại thời điểm xử lý các tài sản bảo đảm mà có người khác sinh sống, quản lý, sử dụng

tài sản bảo đảm cũng phải có trách nhiệm bàn giao tài sản bảo đảm nói trên để thi hành án.

Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông N phải có nghĩa vụ trả hết nợ cho Ngân hàng TMCP Q.

3. Về án phí: Ông Đỗ Quang N phải chịu án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm là **137.945.000 đồng**.

Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP Q số tiền tạm ứng án phí là **67.500.000 đồng** đã nộp theo biên lai thu số AA/2020/0075907 ngày 13/5/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Chương Mỹ.

Nguyên đơn; Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc kể từ ngày bản sao bản án được niêm yết hợp lệ.

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, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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, 7a, 7b 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./.

Nơi nhận:

- TAND TP. Hà Nội.
- VKSND huyện Chương Mỹ;
- Chi cục THADS huyện Chương Mỹ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu VP, VT.

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

Nguyễn Thị Tuyết Mai