

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐÔNG A
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc Lập – Tự Do – Hạnh Phúc**

Bản án số: **65** /2021/KDTM-ST

Ngày 11/5/2021

V/v Tranh chấp hợp

đồng tín dụng

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐÔNG A

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa :* **Ông Nguyễn Hồng Bách**

- *Các Hội thẩm nhân dân:* **Bà Hoàng Thị An**

Bà Hoàng Thị Hòa

- *Thư kí phiên tòa :* **Bà Hoàng Thu Thảo** – Thư kí Tòa án nhân dân huyện Đông A

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Đông A tham gia phiên tòa:* **Bà Nguyễn Thị Tám** - Kiểm sát viên.

Trong ngày 10 và 11/5/2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đông A xét xử công khai vụ án kinh doanh thương mại sơ thẩm thụ lý số 155 /2020/KDTM-ST ngày 29/10/2020 về tranh chấp “ Hợp đồng tín dụng ”, theo Quyết định đ- a vụ án ra xét xử số 20/2021 /QĐXXST ngày 22 tháng 3 năm 2021 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Ngân hàng A.

Địa chỉ: Số 02 phố Láng Hạ, P. Thành Công, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội

Người đại diện theo pháp luật: Ông Tiết Văn Thành – Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trịnh Xuân Long – Phó Giám đốc phụ trách Ngân hàng A – Chi nhánh Đông A.

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng ông Nguyễn Thanh Hùng – Giám đốc Ngân hàng A – Chi nhánh Đông A - Phòng giao dịch Văn H. (Theo giấy ủy quyền số 01/UQ-NHNo.ĐA ngày 1/2/2021).

(Có mặt tại phiên tòa)

*** Bị đơn: 1/ Ông Ngô Xuân V**, sinh năm 1976

Trú tại : Thôn Thụy L, xã Thụy L, Đông A, Hà Nội

2/ **Bà Lê Thị N**, sinh năm 1978

Trú tại : Thôn Vân Đ, xã Vân H, Đông A, Hà Nội

(Vắng mặt tại phiên tòa)

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

1/**Ông Trần** văn S, sinh năm 1973

2/ **Bà Lê Thị Nghiệp**, sinh năm 1974

Trú tại: Thụy L, Thụy L, Đông A, Hà Nội

3/ **Cháu Ngô** Hà G, sinh năm 2015

Trú tại: Thụy L, Thụy L, Đông A, Hà Nội

Do ông Ngô Xuân V đại diện theo pháp luật.

(Vắng mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 16/10/2020 của Ngân hàng A và các lời khai của đại diện ủy quyền của Nguyên đơn nội dung vụ kiện nh- sau:

Ngày 03/07/2018, Ngân hàng A – Chi nhánh Đông A-Phòng Giao dịch Vân H (gọi tắt là “Agribank Chi nhánh Đông A”) và Bà Lê Thị N (đại diện ủy quyền theo Giấy ủy quyền ngày 04/05/2017 cho ông Ngô Xuân V) ký Hợp đồng tín dụng 3140-LAV-201803554 với nội dung sau:

- Phương thức cho vay: theo Hạn mức tín dụng
- Số tiền tối đa: 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng)
- Mục đích sử dụng tiền vay: sản xuất kinh doanh đồ gỗ năm 2018-2019.
- Phương thức áp dụng lãi suất: Lãi suất cho vay được điều chỉnh không vượt quá khung quy định lãi suất cho vay của Agribank, phù hợp với quy định lãi suất cho vay của Agribank chi nhánh Đông A từng thời kỳ, được thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng.
- Lãi suất tiền vay tại thời điểm ký hợp đồng tín dụng: 8.5%/năm. Theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng, lãi suất cho vay được điều chỉnh tối thiểu 3 tháng/lần. Tuy nhiên, căn cứ vào các thông báo điều chỉnh lãi suất của Agribank Chi nhánh Đông A từ thời điểm ký hợp đồng tín dụng đến thời điểm hiện tại, mức lãi suất cho vay đều cao hơn mức lãi suất tại thời điểm ký hợp đồng tín dụng . Do đó, để đảm bảo quyền lợi cho khách hàng, mức lãi suất được giữ nguyên là 8.5% mà không có điều chỉnh.
- Lãi suất nợ quá hạn: bằng 150% lãi suất trong hạn.
- Thời hạn của Hạn mức tín dụng là 12 tháng kể từ ngày ký Hợp đồng tín dụng
- Kỳ hạn trả nợ thực hiện theo phụ lục kèm theo hoặc theo từng giấy nhận nợ.

*** Tài sản bảo đảm cho Hợp đồng tín dụng**

Ngày 01/04/2016, Bà Lê Thị N và ông Ngô Xuân V đã thế chấp tài sản cho Agribank Chi nhánh Đông A để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 334/TC/2016.

Theo đó, tài sản thế chấp để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ là quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 92, tờ bản đồ số 41, diện tích 199 m² tại địa chỉ thôn Thụy L, xã Thụy L, Huyện Đông A, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số **BG 109393**, vào sổ cấp GCN số: **2883.QĐ-UBND.2011/CH.00197.2011** do UBND huyện Đông A, thành phố Hà Nội cấp ngày 08/08/2011 mang tên ông Ngô Xuân V.

Ngày 01/04/2016, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Đông A chứng nhận việc thế chấp bằng quyền sử dụng đất nêu trên đã được đăng ký theo quy định của pháp luật.

***Quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng**

Sau khi ký hợp đồng tín dụng phía Ngân hàng A - Chi nhánh Đông A đã giải ngân cho bà Ngô số tiền vay cụ thể:

1. Ngày 03/7/2018 giải ngân 500.000.000 đồng
2. Ngày 04/7/2019 giải ngân 200.000.000 đồng.

Bà Ngô và ông V chưa thanh toán tiền gốc.

Hiện, tổng dư nợ gốc và lãi của Bà Lê Thị N, ông Ngô Xuân V tạm tính đến ngày 13/04/2021 tại Agribank Chi nhánh Đông A là 894.409.201 đồng. Trong đó:

- Số nợ gốc: 700.000.000 đồng
- Số nợ lãi: 194.409.201 đồng (lãi trong hạn 10.773.784 đồng, lãi quá hạn 183.635.417 đồng; mức tiền lãi được tính trên mức lãi suất 8,5%/năm)

*** Ngân hàng yêu cầu Tòa án giải quyết:**

1. Buộc Bà Lê Thị N và ông Ngô Xuân V phải trả cho Ngân hàng A số tiền tính đến ngày 13/04/2021 là 894.409.201 đồng. Trong đó:

- Số nợ gốc: 700.000.000 đồng
- Số nợ lãi: 194.409.201 đồng (lãi trong hạn 10.773.784 đồng, lãi quá hạn 183.635.417 đồng)

2. Buộc Bà Lê Thị N và ông Ngô Xuân V phải trả tiếp các khoản tiền lãi, phí phát sinh từ ngày 30/09/2020 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

3. Trong trường hợp Bà Lê Thị N và ông Ngô Xuân V không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi, phí phát sinh thì Ngân hàng A có quyền làm đơn yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, xử lý tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 334/TC/2016 ngày 01/04/2016 để trả nợ Ngân hàng

4. Trong trường hợp số tiền thu được từ xử lý tài sản bảo đảm trên không đủ thanh toán hết khoản nợ và lãi, phí phát sinh thì Bà Lê Thị N và ông Ngô Xuân V vẫn phải có nghĩa vụ trả hết các khoản nợ cho Ngân hàng.

***Bị đơn bà Lê Thị N trình bày:**

Bà và ông Ngô Xuân V do bà đại diện ủy quyền có ký Hợp đồng tín dụng số 3140-LAV-2018-03554 ngày 03/7/2018 với Ngân hàng A - Chi nhánh Đông A để vay 1.000.000.000 đồng. Khi vay bà có ký nhận ủy quyền của ông Ngô Xuân V để tham gia ký kết vay tiền.

Bà khẳng định chữ ký Ngô và Lê Thị N trong hợp đồng tín dụng là chữ ký của bà. Các nội dung trong hợp đồng tín dụng đúng như những gì hai bên đã thỏa thuận. Sau khi ký kết hợp đồng tín dụng bà đã nhận đủ 700.000.000 đồng. Đến nay bà chưa trả được tiền gốc nào.

Số tiền lãi ngân hàng nêu trong bảng kê tính lãi bà được nhận thì bà sẽ kiểm tra và có ý kiến.

Để đảm bảo cho khoản vay trên thì bà và ông V đã thế chấp tài sản là nhà đất tại thửa số 92, tờ bản đồ 41 thôn Thụy L, Thụy L, Đông A, Hà Nội đứng tên bà và ông V. Hợp đồng thế chấp có công chứng. Toàn bộ tài sản có trên đất là tài sản do vợ chồng bà làm nên.

Khi ly hôn, vợ chồng bà chưa thỏa thuận phân chia tài sản.

Hiện trạng đất đưa vào thế chấp có sự thay đổi. Khoảng năm 2012 Gia đình bà và gia đình ông S, bà Nghiệp có đổi một phần diện tích đất. Khi đó bà

vẫn còn ở trên thửa đất. Hai bên đã đổi đất cho nhau là phần đất theo của gia đình bà giáp đường đi lấy một phần chiều dài phía đất của nhà bà Sơn, ông Nghiệp. Khi đổi đất, nhà anh Sơn, phần đất đổi là đất có có chuồng gà, phần đất đổi của gia đình bà không có tài sản gì.

Quan điểm của bà về việc bà Sơn, ông Nghiệp đưa ra tình huống nếu phải phát mại tài sản thì yêu cầu bồi thường thiệt hại như lời khai ngày 02/02/2021 của ông S, bà Nghiệp: Bà không biết làm như thế nào vì khi vay tiền ngân hàng kiểm tra không đề cập đến việc đổi đất cũng như bà hiện không có tiền để thanh toán. Bà đề nghị trả nợ từ 2 đến 3 năm và xin miễn giảm một phần tiền lãi.

Ông Ngô Xuân V không có bản tự khai trình bày ý kiến của mình.

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

Ông Trần Văn S, bà Lê Thị Ntrình bày:

Vào khoảng tháng 7 năm 2012, sau khi anh chị Ngọ, Văn làm nhà xong thì mọi người có ý kiến chỗ thửa đất có lối đi hẹp. Anh chị Ngọ, Văn chủ động sang gặp vợ chồng ông bà đề xuất đổi đất để thửa đất của họ được vuông vắn.

Vợ chồng ông bà đồng ý. Hai bên thống nhất đổi 32m² đất. Cách thức đổi gia đình tách một phần đất giáp nhà anh chị Ngọ, Văn ở phía sau vườn đổi ngược lại anh chị Ngọ, Văn giao lại vợ chồng ông bà sử dụng vườn giáp ngõ đi và giáp với phía trước của thửa đất.

Vợ chồng ông bà đã dỡ 04 gian nhà gỗ đi để bàn giao đất. Anh chị Ngọ, Văn hỗ trợ ông bà 5.000.000 đồng tiền công dỡ. Gỗ dỡ ra từ nhà ông bà đã cho hết.

Hiện nay ông bà đã sử dụng phần đất đã đổi. Hai bên có lập giấy xác nhận đổi đất. Tuy nhiên hai bên chưa ký hợp đồng đổi đất có công chứng và điều chỉnh sổ đỏ.

Quan điểm của ông bà là: Nếu như vợ chồng anh chị Ngọ, Văn không trả được nợ cho Ngân hàng, phải phát mại tài sản thì đề nghị giữ nguyên hiện trạng như đã kiểm tra. Trường hợp không thực hiện được thì yêu cầu hoàn trả đất, khôi phục lại 04 gian nhà gỗ, 01 bể nước 6m³, công trình phụ, nhà tắm nằm trên đất đổi và bồi thường giá trị xây dựng tường bao ngoài đất, nhà cấp 4 mái ngói nằm trên phần đất vườn của anh Ngọ, chị Văn. Ngoài ra ông bà không có ý kiến nào khác.

Tòa án nhân dân huyện Đông A đã có thông báo đối với ông S và Bà Nghiệp về việc có yêu cầu độc lập đối với ông V và bà Ngọ về bồi thường nhà nếu trường hợp tài sản thế chấp trong đó có phần diện tích đất đổi, hiện ông S bà nghiệp đang quản lý, bị kê biên phát mại nhưng hết thời hạn ông S và bà Nghiệp không có đơn yêu cầu độc lập giải quyết về phần bồi thường nếu giấy đổi đất bị tuyên bố hủy bỏ.

Tại phiên tòa :

Đại diện ủy quyền của Ngân hàng Acó mặt vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện buộc bà Lê Thị N và ông Ngô Xuân V phải có nghĩa vụ thanh toán tiền gốc và lãi phát sinh trên gốc theo như đã thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng.

Trường hợp bà Ngọ và ông V không trả được số tiền nợ gốc và lãi phát sinh thì Ngân hàng có quyền làm đơn đề nghị cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên phát mại tài sản đã thế chấp.

Về phần diện tích đất ông V và bà Ngô đã đổi cho ông S và bà Nghiệp, hiện ông S và bà Nghiệp đang quản lý sử dụng và xây dựng một số công trình trên đất phía Ngân hàng có ý kiến: Khi thế chấp quyền sử dụng đất ông V và bà Ngô không đề cập và nói rõ cho Ngân hàng về việc đổi đất nên Ngân hàng mới nhận tài sản làm tài sản thế chấp.

Ngân hàng yêu cầu xác định phần đất đã đổi là đất Ngân hàng nhận thế chấp có hợp đồng công chứng, có đăng ký thế chấp. Hai bên đổi đất cho nhau chỉ có giấy viết tay chưa có hợp đồng có công chứng, chưa được đăng ký biến động nên đề nghị Tòa án vẫn tuyên bố cho phát mại bao gồm cả diện tích đất đã đổi này. Phần tài sản có trên đất của ông S và bà Nghiệp đầu tư xây dựng thì yêu cầu ông S bà Nghiệp tự dơ bỏ. Chi phí họ tự chịu.

Bị đơn bà Lê Thị N và ông Ngô Xuân V vắng mặt nên không có ý kiến.

Ông Trần Văn S và bà Lê Thị N có đơn xin xét xử vắng mặt.

Phát biểu của Viện Kiểm sát nhân dân huyện Đông A:

-Tòa án xác định tranh chấp hợp đồng tín dụng là đúng pháp luật.

-Thụ lý giải quyết đảm bảo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Thẩm phán xác định đúng và đầy đủ người tham gia tố tụng. Chấp hành các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về thu thập tài liệu chứng cứ, tổ chức phiên họp giao nộp tiếp cận công khai, chứng cứ. Hội đồng xét xử đúng thành phần đúng trình tự theo quy định của pháp luật.

-Về phía đương sự trong vụ án:

+Nguyên đơn, Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự

+Bị đơn chấp hành chưa tốt dẫn đến trễ thời gian chuẩn bị xét xử bị kéo dài.

Ý kiến về nội dung giải quyết vụ án:

Về yêu cầu đòi tiền cho vay:

+Nguyên đơn, Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự

+Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chấp hành chưa tốt dẫn đến trễ thời gian chuẩn bị xét xử bị kéo dài.

Ý kiến về nội dung giải quyết vụ án:

Qua các tài liệu chứng cứ đã được thu thập, được thẩm tra tại phiên tòa, Viện kiểm sát nhân dân huyện Đông A thấy yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng A đối với ông Ngô Xuân V và bà Lê Thị N

Xét hợp đồng tín dụng: Ngày 04/5/2017 ông Ngô Xuân V đã ký văn bản ủy quyền cho bà Lê Thị N với nội dung là người đại diện thay mặt ông xác lập, thực hiện các giao dịch trong quan hệ cấp tín dụng, giao dịch tài sản bảo đảm tiền vay và các giao dịch khác liên quan đến tiền vay của Agribank theo quy định của pháp luật và ngày 03/7/2018 bà Lê Thị N đã đại diện ký hợp đồng tín dụng số 3140-LAV-2018-03554 với Ngân hàng A. Tại thời điểm tham gia giao kết hợp đồng tín dụng nêu trên Ngân hàng A có đủ tư cách pháp nhân; bà Ngô có đủ năng lực hành vi dân sự, các bên ký kết hợp đồng tín dụng hoàn toàn tự nguyện, không ai bị lừa dối, ép buộc. Các điều khoản thỏa thuận của hai bên được ghi nhận trong hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật,

không trái đạo đức xã hội. Do vậy hợp đồng tín dụng có hiệu lực pháp luật và phát sinh quyền và nghĩa vụ các bên kể từ thời điểm giao kết.

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng, bà Lê Thị N đã không thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo cam kết với Ngân hàng, vi phạm các nội dung thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng.

Nay Ngân hàng A yêu cầu bà Ngô và ông V thanh toán nốt khoản nợ tính đến ngày 30/09/2020 mà Bà còn nợ tại ngân hàng Agribank là 894.409.201đồng. Trong đó: nợ gốc: 700.000.000 đồng, nợ lãi: 194.409.201 đồng (lãi trong hạn 10.773.784 đồng, lãi quá hạn 183.635.417đồng) và tiếp tục chịu lãi phát sinh từ ngày 30/9/2020 là phù hợp với quy định của pháp luật nên có căn cứ chấp nhận.

Xét hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất thấy: Để đảm bảo cho khoản vay trên, ông V và bà Ngô đã ký hợp đồng thế chấp với Ngân hàng A và ngày 01/04/2016, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Đông A nh chứng nhận việc thế chấp bằng quyền sử dụng đất nên hợp đồng thế chấp đúng quy định về hình thức.

Tài sản thế chấp là thửa đất số 92, tờ bản đồ số 41, diện tích 199 m² tại địa chỉ thôn Thụy L, xã Thụy L, Huyện Đông A, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số **BG 109393**, vào sổ cấp GCN số: **2883.QĐ-UBND.2011/CH.00197.2011** do UBND huyện Đông A, thành phố Hà Nội cấp ngày 08/08/2011 mang tên ông Ngô Xuân V. **Tuy nhiên** ngày 27/5/2012 giữa gia đình ông S, bà Nghiệp và gia đình ông V bà Ngô đã lập giấy trao đổi 32m² đất tại thửa đất thế chấp. Việc đổi đất giữa 02 gia đình chỉ lập giấy viết tay, không công chứng và điều chỉnh sổ đỏ nên ngân hàng không đồng ý với giấy đổi đất là có căn cứ. Giấy xác nhận trao đổi đất nêu trên là vô hiệu.

Do đó cần phải hủy bỏ giấy xác nhận trao đổi đất lập ngày 27-5-2012 giữa hai gia đình đã nêu trên và khôi phục lại tình trạng ban đầu.

Đối với yêu cầu của ông S, bà Nghiệp: ông bà đề nghị giữ nguyên hiện trạng như đã kiểm tra. Trường hợp không thực hiện được thì yêu cầu vợ chồng ông V bà Ngô hoàn trả đất, khôi phục lại 04 gian nhà gỗ, 01 bể nước 6m³, công trình phụ, nhà tắm nằm trên đất đổi và bồi thường giá trị xây dựng tường bao ngoài đất, nhà cấp 4 mái ngói. Ngày 27/02/2021 Tòa án nhân dân huyện Đông A đã thông báo cho vợ chồng ông về việc thực hiện thủ tục đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án tuy nhiên vợ chồng ông không thực hiện. Do đó không xem xét giải quyết và giành quyền khởi kiện cho vợ chồng ông khi có tranh chấp bằng vụ kiện khác.

Vì vậy chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ngân hàng A trong trường hợp ông V, bà Ngô không thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho ngân hàng.

Về án phí: bị đơn phải chịu án phí có giá ngạch theo quy định của pháp luật.

Căn cứ điều 30, 35, 39 BLTTDS; Điều 121, Điều 122, Điều 123, Điều 124, Điều 127, Điều 137; Điều 299, Điều 325, Điều 357, Điều 463, Điều 465, Điều 466, Điều 470 của Bộ luật dân sự 2015.

Căn cứ khoản 2 Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng

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

Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán về hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng A đối với bà Lê Thị N và ông Ngô Xuân V về yêu cầu trả tiền vay với số tiền nợ gốc, nợ lãi tính đến ngày xét xử do phía Ngân hàng nêu ra. Chấp nhận yêu cầu của Nguyên đơn về việc tiếp tục phải trả lãi trên số tiền gốc còn chưa trả.

Hủy hợp đồng đổi đất viết tay giữa gia đình ông do ông Ngô Xuân V đại diện với gia đình do ông Trần Xuân Sơn đại diện theo “ Giấy xác nhận trao đổi đất” lập ngày 27-5-2012 giữa hai gia đình và khôi phục lại tình trạng ban đầu.

Buộc gia đình ông Trần Xuân Sơn và bà Lê Thị N có trách nhiệm tháo dỡ các tài sản của ông bà đã đầu tư xây dựng trong phạm vi diện tích đất thuộc thửa đất số 92, tờ bản đồ 41 thôn Thụy L, Thụy L, Đông A, Hà Nội hiện do ông S và bà Nghiệp đang quản lý sử dụng (bao gồm một phần nhà cấp 4, sân lát gạch, cổng và tường bao)

Buộc ông Ngô Xuân V và bà Lê Thị N có trách nhiệm tháo dỡ phần tài sản, công trình xây dựng đã đầu tư trong phạm vi diện tích đất của ông ông Trần Xuân Sơn và bà Lê Thị N đã đổi cho theo giấy xác nhận trao đổi đất lập ngày 27-5-2012.

Hậu quả của việc hủy “ Giấy xác nhận trao đổi đất” lập ngày 27-5-2012 do các bên liên quan không có đơn yêu cầu nên Tòa án không xem xét. Giành quyền khởi kiện cho các bên bằng một vụ kiện khác khi có tranh chấp.

Trường hợp ông V và bà N không thanh toán tiền nợ thì Ngân hàng A có quyền làm đơn yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên phát mại tài sản thế chấp và xử lý thanh toán theo quy định của pháp luật.

Về án phí:

Ông V, bà N phải chịu án phí kinh doanh thương mại trên số tiền phải trả cho Ngân hàng.

Hoàn trả Ngân hàng số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Về án phí áp dụng Nghị quyết số 326 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí lệ phí Tòa án để giải quyết phần án phí mà đương sự phải chịu.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã đ- ợc thẩm tra tại phiên toà và căn cứ thỏa thuận của các đương sự, kết quả tranh luận tại phiên toà.

TÒA ÁN NHẬN ĐỊNH:

[1]. Về tố tụng:

Theo đơn khởi kiện và theo Hợp đồng tín dụng đã ký kết, địa chỉ cư trú của ông V tại Thụy L, Đông A, Hà Nội; bà Ngọ cư trú tại Thôn Thiết Vân Diêm, Vân H, Đông A, Hà Nội.

Tòa án nhân dân huyện Đông A thụ lý vụ kiện ngày 29/10/2020

Ngân hàng A chưa bán khoản nợ cho Công ty VAMC

Vì vậy, Tòa án nhân dân huyện Đông A giải quyết tranh chấp Hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng A với ông Đào Văn Thái là đúng với quy định đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Ông V đã được triệu tập họp lên đến lần thứ hai, ông S và bà Nghiệp đã có đơn xin giải quyết vắng mặt. Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Xét yêu cầu của Nguyên đơn

2.1. Xem xét tính hợp pháp của hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp:

2.1.1 *Hợp đồng tín dụng số 3140-LAV-201803554 ngày 3/7/2018*

Ngân hàng A Chi nhánh Đông A đã có quyết định số 45/NHNoĐA ngày 4.1.2016 của Giám đốc NHNo& PTNT Việt Nam – Chi nhánh Đông A.

Do vậy, phía đại diện của Ngân hàng (bên cho vay) ký kết hợp đồng đã có văn bản ủy quyền hợp pháp.

Mục đích hợp đồng tín dụng phù hợp với ngành nghề đã đăng ký kinh doanh của Ngân hàng nên Hợp đồng tín dụng được ký kết theo đúng phạm vi ủy quyền, phù hợp với quy định của pháp luật và hợp pháp về hình thức và nội dung.

-Về nội dung yêu cầu trả tiền:

Ngân hàng yêu cầu Bị đơn trả tiền như sau:

- Số tiền nợ gốc: 700.000.000 đồng(1)

Tiền lãi tính đến ngày 10/5/2021

Tiền lãi trong hạn: 10.773.784 đồng (2)

Tiền lãi quá hạn: 190.329.167 đồng (3)

Tổng cộng (1) + (2) + (3): 901.102.951 **đồng**

(theo mức lãi suất 8,5%/năm trên các khoản vay)

Xem xét về lãi suất áp dụng

Theo Điều 1 Thông tư 12/2010 ngày 14.4.2010 của Ngân hàng nhà nước Việt Nam hướng dẫn tổ chức tín dụng cho vay bằng đồng Việt Nam theo lãi suất thỏa thuận quy định “ Tổ chức tín dụng thực hiện cho vay bằng đồng Việt Nam theo lãi suất thỏa thuận đối với khách hàng nhằm đáp ứng nhu cầu vốn của dự án, phương án sản xuất, kinh doanh, dịch vụ, đầu tư phát triển và đời sống có hiệu quả”. Do vậy, thỏa thuận về mức lãi suất trong hợp đồng tín dụng và đã được ký kết giữa hai bên phù hợp với quy định của pháp luật về lãi suất.

Theo Hợp đồng tín dụng, Lãi suất tiền vay tại thời điểm ký hợp đồng tín dụng: 8.5%/năm. Theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng, lãi suất cho vay được điều chỉnh tối thiểu 3 tháng/lần. Phía Ngân hàng đưa ra quan điểm áp dụng mức lãi suất 8,5 % / năm đối với khoản vay của ông V và Bà Ngọ mà không có điều chỉnh. Hội đồng xét xử thấy căn cứ vào các thông báo điều chỉnh lãi suất của Agribank Chi nhánh Đông A đã cung cấp cho Tòa án kể từ thời điểm ký hợp đồng tín dụng đến thời điểm hiện tại, mức lãi suất cho vay đều cao hơn mức lãi suất 8,5%/năm.

Mức lãi suất này có lợi cho khách hàng. Do đó, để đảm bảo quyền lợi cho đương sự Hội đồng xét xử chấp nhận áp dụng tính theo mức lãi suất này.

2.1.2 Hợp đồng thế chấp số 334/TC/2016.

- Đại diện Ngân hàng kí nhận thế chấp phù hợp với ủy quyền. Ngày 01/04/2016, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Đông A chứng nhận việc thế chấp bằng quyền sử dụng đất nêu trên đã được đăng ký theo quy định của pháp luật.

Đại diện Ngân hàng kí nhận thế chấp kí phù hợp với ủy quyền nên hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật.

Trường hợp ông Ngô Xuân V và bà Lê Thị N không trả được nợ thì Ngân hàng A có quyền làm đơn đề nghị Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên phát mại tài sản thế chấp.

Những người hiện đang sinh sống tại nhà đất trên có nghĩa vụ bàn giao tài sản thế chấp cho Ngân hàng A – CN Đông A trong trường hợp phải xử lý tài sản thế chấp.

Trước khi Ngân hàng A khởi kiện, ông V và bà Ngọc đã tiến hành ly hôn tại Tòa án nhân dân huyện Đông A, Hà Nội.

Bản án ly hôn sơ thẩm số 392/2019/HNGĐ –ST ngày 29/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện Đông A đã giải quyết cho ông V và bà Ngọc được ly hôn và không giải quyết vấn đề tài sản và công nợ.

Do vậy, ông V và bà Ngọc mỗi người chịu trách nhiệm trả 50% số tiền nợ gốc, tiền lãi và các khoản phí khác phát sinh theo thỏa thuận đã kí trong Hợp đồng tín dụng.

Về tài sản thế chấp và người thừa ba đang quản lý tài sản thế chấp

Tuy nhiên trong vụ án có ông S và bà Nghiệp là những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án vắng mặt tại phiên tòa, những người này đang quản lý một phần diện tích đất do ông V và bà Ngọc thế chấp cho Ngân hàng, trên phần đất lại đang có công trình xây dựng của những người này. Hội đồng xét xử phải xem xét giải quyết quyền lợi của ông S và bà Nghiệp trên cơ sở quy định của pháp luật và thỏa thuận của các bên đương sự như sau:

Xác định giá trị pháp lý của giấy xác nhận trao đổi đất ngày 27/5/2012:

Theo lời khai của ông Sơn và bà Nghiệp:

Vào khoảng tháng 7 năm 2012, sau khi anh chị Ngọc, Văn làm nhà xong thì mọi người có ý kiến chỗ thừa đất có lối đi hẹp. Anh chị Ngọc, Văn chủ động sang gặp vợ chồng ông bà đề xuất đổi đất để thừa đất của họ được vuông vắn.

Vợ chồng ông bà đồng ý. Hai bên thống nhất đổi 32m² đất. Cách thức đổi gia đình tách một phần đất giáp nhà anh chị Ngọc, Văn ở phía sau vườn đổi ngược lại anh chị Ngọc, Văn giao lại vợ chồng ông bà sử dụng vườn giáp ngõ đi và giáp với phía trước của thửa đất.

Vợ chồng ông bà đã dỡ 04 gian nhà gỗ đi để bàn giao đất. Anh chị Ngọc, Văn hỗ trợ ông bà 5.000.000 đồng tiền công dỡ. Gỗ dỡ ra từ nhà ông bà đã cho hết.

Hiện nay ông bà đã sử dụng phần đất đã đổi. Hai bên có lập giấy xác nhận đổi đất. Tuy nhiên hai bên chưa ký hợp đồng đổi đất có công chứng và điều chỉnh sổ đỏ.

Giấy xác nhận trao đổi đất có nội dung như sau:

“ Hai gia đình chúng tôi gồm:

Gia đình 1 ông bà Trần Văn S và vợ Lê Thị Nghiệp

Gia đình 2 ông bà Ngô Xuân V và vợ Lê Thị N ở khu 6 Thụy L Thụy L, Long Biên, Hà Nội. 2 gia đình đất liền kề với nhau

Hôm nay ngày 27/5/2012 Tôi chủ Hộ Trần Văn S đại diện cho gia đình 1 và đại diện cho gia đình 2 là ông Ngô Xuân V có trao đổi với nhau một khoảng đất có diện tích là

Đồng thời kèm theo các điều kiện sau

1/ Đo diện tích đất đến đây thì căng dây đào móng đến đây

2/ gia đình ông Ngô Xuân V sẽ hỗ trợ 5.000.000 đồng

3/ từ phần móng lên giọt chảy là thẳng nhau là của nhà ông S

4/ phần đất ngõ mà khi chưa trao đổi thì sẽ là ngõ chung gia đình ông S không phải đi nhờ nhà ông V

Biên bản này làm thành hai bản gia đình ông S giữ một bản gia đình ông V giữ một bản và 2 gia đình đã thống nhất đồng ý các điều kiện trên.

Thụy L ngày 27-5-2012

Gia đình 1 ký

Gia đình 2 ký

Trần Văn S

Ngô Xuân V”

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân huyện Đông A (hồ sơ kỹ thuật thửa đất) đã thể hiện hai bên gia đình đã sử dụng phần đất của nhau.

Tuy nhiên đến nay hai bên gia đình chưa lập hợp đồng đổi một phần quyền sử dụng đất, có công chứng, chứng thực ; chưa tiến hành đăng ký biến động điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Mặt khác năm Ông Ngô Xuân V và bà Lê Thị N vay tiền ngân hàng và lập hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất trong đó có phần diện tích đã đổi cho vợ chồng ông Trần Văn S và bà Lê Thị Nghiệp.

Giấy xác nhận trao đổi đất lập ngày 27-5-2012 giữa hai gia đình là loại giao dịch dân sự cần phải được lập bằng hợp đồng, có công chứng, chứng thực của Ủy ban nhân dân có thẩm quyền và buộc phải đăng kí biến động. Tuy nhiên văn bản này không đáp ứng được các điều kiện để một giao dịch dân sự có hiệu lực. Mặt khác phần diện tích đất ông V và bà Ngô đem trao đổi với ông S và bà Nghiệp vẫn được ông V và bà Ngô thế chấp vay vốn tại Ngân hàng A. Chi nhánh Đông A phòng giao dịch Văn H.

Giấy xác nhận trao đổi đất nêu trên là vô hiệu.

Do đó cần phải hủy bỏ giấy xác nhận trao đổi đất lập ngày 27-5-2012 giữa hai gia đình đã nêu trên và khôi phục lại tình trạng ban đầu.

Tòa án nhân dân huyện Đông A có thông báo về việc thực hiện yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông S và bà Nghiệp tuy nhiên hết thời hạn thông báo ông S và bà Nghiệp không có văn bản nộp đến Tòa án. Do đó hậu quả của việc giấy xác nhận trao đổi đất bị hủy bỏ, phải hoàn trả đất thì yêu cầu khôi phục lại 04 gian nhà gỗ, 01 bể nước 6m³, công trình phụ, nhà tắm nằm trên đất đổi và bồi thường giá trị xây dựng tường bao ngoài đất, nhà cấp 4 mái ngói nằm trên phần đất vườn của ông V, bà Ngô nếu các bên có tranh chấp được giải quyết bằng vụ kiện khác.

Ngày 29/7/2020 Tòa án nhân dân huyện Đông A ra Bản án số 329/2019/HNGĐ –ST xử Bà Lê Thị N được ly hôn với ông Ngô Xuân V, giao cho ông V chăm sóc nuôi dưỡng cháu Ngô Hà G; bà Lê Thị N chăm sóc nuôi dưỡng cháu Ngô Đức Huy và cháu Ngô Xuân Quang. Về tài sản chung vợ chồng không xem xét giải quyết. Bản án trên cũng không đưa công nợ của ông V và bà Ngô tại Ngân hàng A vào xem xét giải quyết. Không ghi nhận sự thỏa thuận nào của đương sự về phân chia tài sản và nghĩa vụ trả nợ. Các bên không cung cấp cho Tòa án văn bản thể hiện thỏa thuận của các bên về việc phân chia tài sản và thực hiện nghĩa vụ trả nợ.

Do chưa có sự phân chia quyền và nghĩa vụ cũng như phân chia quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 92, tờ bản đồ 41 thôn Thụy L, Thụy L, Đông A, Hà Nội và các tài sản có trên khuôn viên của thửa đất (trừ phần tài sản nhà tạm, sân gạch đỏ, cổng thuộc quyền sở hữu của ông S bà Nghiệp) nên tại vụ kiện tranh chấp Hợp đồng tín dụng này, Hội đồng xét xử không phân chia cụ thể kỷ phần nghĩa vụ của ông V và bà Ngô phải trả nợ cho Ngân hàng nông nghiệp phát triển nông thôn Việt Nam mà cần buộc ông Ngô Xuân V và bà Lê Thị N liên đới thanh toán trả tiền cho Ngân hàng.

Như vậy, nếu Bị đơn không thanh toán số tiền còn nợ thì phía Ngân hàng có quyền làm đơn với cơ quan thi hành án phát mại tài sản thế chấp là: thửa đất

số 92, tờ bản đồ 41 thôn Thụy L, Thụy L, Đông A, Hà Nội và các tài sản có trên khuôn viên của thửa đất (trừ phần tài sản nhà tạm, sân gạch đỏ, cổng thuộc quyền sở hữu của ông S bà Nghiệp phải tháo dỡ).

Việc thực hiện nghĩa vụ trong trường hợp liên đới thực hiện nghĩa vụ và thực hiện nghĩa vụ hoàn lại giữa ông V và bà Ngô được thực hiện theo quy định của Bộ luật dân sự.

Người tham gia thế chấp, những người đang quản lý và sử dụng tài sản đang thế chấp phải có nghĩa vụ thực hiện bàn giao tài sản thế chấp khi có yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

[3] Về án phí:

Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền phải trả cho Ngân hàng A

Hoàn trả lại cho Ngân hàng A số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[4]. Quyền kháng cáo:

Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 35, Điều 235, Điều 244, Điều 266, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 121, Điều 122, Điều 123, Điều 124, Điều 127, Điều 137; khoản 2 Điều 305, khoản 1 Điều 318, Điều 324, khoản 1 Điều 342; Điều 343, Điều 351, Điều 355, Điều Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 463, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Luật đất đai năm 1993 đã được sửa đổi bổ sung. Luật đất đai năm 2013.

Luật Hôn nhân và gia đình.

Án lệ số 08 /2016/AL về xác định lãi suất, việc điều chỉnh lãi suất trong hợp đồng tín dụng kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Án lệ số 11/2017/AL về công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất mà trên đất có tài sản không thuộc sở hữu của bên thế chấp của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 1997(đã được sửa đổi bổ sung năm 2004)

Quyết định số 1627/QĐ-NHNN ngày 31.12.2001 của Thống đốc Ngân hàng nhà nước về việc ban hành quy chế cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng.

Điều 1 Thông tư số 12/2010/TT-NHNN ngày 14.4.2010 của Ngân hàng nhà nước Việt Nam hướng dẫn tổ chức tín dụng cho vay bằng đồng Việt Nam.

Điều 8 Thông tư số 14 ngày 29.9.2017 của Ngân hàng nhà nước Việt Nam Quy định về phương pháp tính lãi trong hoạt động nhận tiền gửi, cấp tín dụng giữa tổ chức tín dụng với khách hàng.

Văn bản số 1335/NHNN - CSTT ngày 22.2.2010 của Ngân hàng Nhà nước hướng dẫn về phạt chậm trả đối với trường hợp nợ quá hạn.

Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán về hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30.12.2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án. Nghị quyết số 01/2012/NQ- HĐTP ngày 13.6.2012 hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về án phí, lệ phí Tòa án.

Luật thi hành án dân sự.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện đòi tiền cho vay của Ngân hàng A đối với ông Ngô Xuân V và bà Lê Thị Ngọc, cụ thể: đến ngày 10/5/2021 ông Trần Xuân Sơn và bà Lê Thị N còn nợ Ngân hàng A tiền gốc vay chưa trả, nợ lãi trong hạn:

Nợ gốc là: **700.000.000** đồng (1)

Tiền lãi tính đến ngày 10/5/2021

Tiền lãi trong hạn: 10.773.784 đồng (2)

Tiền lãi quá hạn: 190.329.167 đồng (3)

Tổng cộng (1) + (2) + (3): 901.102.951 **đồng**

Buộc Ông Ngô Xuân V và Bà Lê Thị N phải trả 901.102.951 đồng.

Bắt đầu từ ngày 11/5/2021 bà Lê Thị N và ông Ngô Xuân V còn phải trả thêm một khoản tiền được tính theo mức lãi suất quá hạn đã được các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng trên số tiền nợ gốc của mình chưa thanh toán.

2. Xác định tài sản gắn liền với thửa đất số thửa đất số 92, tờ bản đồ 41 thôn Thụy L, Thụy L, Đông A, Hà Nội gồm:

2.1. 01 ngôi nhà 2 tầng 1 tum xây gạch, được xây năm 2012, có tổng diện tích 201,6 m², sân lát gạch đỏ 30 x 30 diện tích 117m²; 01 bức tường

xây giáp với nhà ông Ngô Xuân Hồ, trụ công, mái lợp ngói, 01 cửa sắt làm ống tuýp nước mạ kẽm, giếng khoan nước là tài sản thuộc quyền sở hữu của ông Ngô Xuân V và bà Lê Thị N.

2.2. 12,4 m² nhà cấp 4, công nằm trên phần diện tích đất đã được đổi nằm trong phạm vi đất đang thế chấp thuộc quyền sở hữu của ông Trần Xuân Sơn và bà Lê Thị Nghiệp.

3. Hủy hợp đồng đổi đất viết tay giữa gia đình ông do ông Ngô Xuân V đại diện với gia đình do ông Trần Xuân Sơn đại diện theo “ Giấy xác nhận trao đổi đất” lập ngày 27-5-2012 giữa hai gia đình và khôi phục lại tình trạng ban đầu.

Buộc gia đình ông Trần Xuân Sơn và bà Lê Thị N có trách nhiệm tháo dỡ các tài sản của ông bà đã đầu tư xây dựng trong phạm vi diện tích đất thuộc thửa đất số 92, tờ bản đồ 41 thôn Thụy L, Thụy L, Đông A, Hà Nội hiện do ông S và bà Nghiệp đang quản lý sử dụng (bao gồm một phần nhà cấp 4, sân lát gạch, công và tường bao)

Buộc ông Ngô Xuân V và bà Lê Thị N có trách nhiệm tháo dỡ phần tài sản, công trình xây dựng đã đầu tư trong phạm vi diện tích đất của ông ông Trần Xuân Sơn và bà Lê Thị N đã đổi cho theo giấy xác nhận trao đổi đất lập ngày 27-5-2012.

Hậu quả của việc hủy “ Giấy xác nhận trao đổi đất” lập ngày 27-5-2012 do các bên liên quan không có đơn yêu cầu nên Tòa án không xem xét. Giành quyền khởi kiện cho các bên bằng một vụ kiện khác khi có tranh chấp.

4. Trường hợp Ông Ngô Xuân V bà Lê Thị N, không thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo Quyết định tại Bản án thì Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển Nông thôn Việt Nam có quyền làm đơn đề nghị Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp theo phạm vi thế chấp đã nêu trong Hợp đồng thế chấp.

Sau khi phát mại thửa đất số thửa đất số 92, tờ bản đồ 41 thôn Thụy L, Thụy L, Đông A, Hà Nội cùng tài sản gắn liền với đất:

Nếu số tiền phát mại tài sản thế chấp thu được lớn hơn số tiền ông Ngô Xuân V và bà Lê Thị N phải thanh toán cho Ngân hàng A theo quyết định của Bản án thì thanh toán trả cho ông V và bà N.

Nếu số tiền phát mại tài sản thế chấp thu được ít hơn số tiền ông Ngô Xuân V và bà Lê Thị N phải thanh toán cho Ngân hàng A theo quyết định của Bản án thì ông V và bà N phải tiếp tục phải thanh toán số tiền còn thiếu cho đến khi trả xong.

6. Về án phí:

6.1 Ông Ngô Xuân V và Bà Lê Thị N phải liên đới chịu 39.039.875 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

6.2 .Hoàn trả Ngân hàng A số tiền 18.691.000 đồng tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2018/0017908 ngày 28/10/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đông A.

Tr- ờng hợp bản án đ- ọc thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự, ng- ời đ- ọc 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 c- ưỡng chế thi hành theo quy định tại các Điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án đ- ọc thi hành theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Các đ- ơng sự có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày đ- ọc tổng đạt Bản án hoặc kể từ ngày Bản án niêm yết theo quy định của pháp luật.

☐ n xử công khai sơ thẩm.

Nơi nhận:

- Các đ- ơng sự;
- VKS huyện Đông A, VKS Hà Nội;
- Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội;
- Chi cục THA huyện Đông A.

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

Nguyễn Hồng Bách