

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHƯƠNG MỸ
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Bản án số: **76/2022/DS-ST**
Ngày: 27/6/2022
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 - TP HÀ NỘI

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Nguyễn Hoàng L**

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Hữu T
Ông Trần Đình H

Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Đỗ Thị L – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ.

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

Ngày **27** tháng **6** năm **2022**, 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 64/2021/TLST-DS ngày 09/5/2022 về “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 29/2022/QĐXXST-DS ngày 17/6/2022 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Ngân hàng TMCP A (A).

Địa chỉ: phường L, quận H, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: **Ông Hồ Hùng A** - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: **Bà Phạm Thị N** - Chức danh: Giám đốc Xử lý nợ (*Theo Quyết định ủy quyền số 1218/2017/QĐ-HĐQT ngày 27/9/2017*).

Bà Phạm Thị N ủy quyền cho ông Phạm Viết T, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị Hồng P - Cán bộ xử lý nợ (*Giấy ủy quyền số 290-03/2022/UQ-TCB ngày 4/5/2022*).

*** Bị đơn:** 1. Ông Nguyễn Viết H, sinh năm 1965

2. Bà Hoàng Thị D, sinh năm 1973 (*vợ ông H*)

Đều đăng ký HKTT và cư trú tại: thôn Đ, xã H, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội.

Ông Nguyễn Viết H ủy quyền cho bà Hoàng Thị D (*theo Giấy ủy quyền ngày 12/5/2022*).

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

01. Ông Ngô Viết V, sinh năm 1962

02. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1964 (vợ ông Việt)
Đều đăng ký HKTT và cư trú tại: thôn Đ, xã H, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội.

Ông Ngô Viết V bà Nguyễn Thị T ủy quyền cho anh Ngô Viết C (theo Giấy ủy quyền ngày 12/5/2022).

03. Anh Ngô Viết C, sinh năm 1984 (con ông V+ bà T)

04. Chị Nguyễn Thị Kim D, sinh năm 1988 (vợ anh C)

05. Cháu Ngô Thị Thùy T, sinh năm 2009 (con anh C + chị D)

06. Cháu Ngô Thị Thùy D, sinh năm 2011 (con anh C + chị D)

07. Cháu Ngô Thị Ngọc T, sinh năm 2015 (con anh C + chị D)

08. Cháu Ngô Viết Thành Đ, sinh năm 2018 (con anh C + chị D)

Đại diện theo pháp luật của cháu Ngô Thị Thùy T, cháu Ngô Thị Thùy D, cháu Ngô Thị Ngọc T, cháu Ngô Viết Thành Đ: Anh Ngô Viết C và chị Nguyễn Thị Kim D (bố mẹ đẻ)

Chị Nguyễn Thị Kim D ủy quyền cho anh Ngô Viết C (theo Giấy ủy quyền ngày 17/6/2022).

09. Anh Ngô Viết T, sinh năm 1988 (con ông V+ bà T)

10. Chị Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1989 (Vợ anh Tình)

11. Cháu Ngô Thị Thanh H, sinh năm 2014 (con anh Tình + chị H)

12. Cháu Ngô Thanh H, sinh năm 2016 (con anh Tình + chị H)

Đại diện theo pháp luật của cháu Ngô Thị Thanh H, Ngô Thanh H: anh Ngô Viết T và chị Nguyễn Thị Thu H (bố mẹ đẻ).

Anh Ngô Viết T, chị Nguyễn Thị Thu H ủy quyền cho anh Ngô Viết C (theo Giấy ủy quyền ngày 03/6/2022).

13. Anh Ngô Viết T, sinh năm 1991 (con ông V+ bà T)

14. Chị Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1995 (vợ anh T)

15. Cháu Ngô Viết L, sinh năm 2019 (con anh T + chị Đ)

16. Cháu Ngô Viết K, sinh năm 2021 (con anh T + chị Đ)

Đại diện theo pháp luật của cháu Ngô Viết L, cháu Ngô Viết K: Anh Ngô Viết T và chị Nguyễn Thị Đ (bố mẹ đẻ).

Đều đăng ký HKTT và cư trú tại: thôn Đ, xã H, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội.

Anh Ngô Viết T, chị Nguyễn Thị Đ ủy quyền cho anh Ngô Viết C (theo Giấy ủy quyền ngày 03/6/2022; Giấy ủy quyền ngày 13/6/2022).

Tại phiên tòa:

+ Ông Phạm Viết T - Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP A - Có mặt.

+ Bị đơn – Bà Hoàng Thị D (*bà Hoàng Thị D là người đại diện theo ủy quyền của đồng bị đơn là ông Nguyễn Viết H*); anh Ngô Viết C là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan và là người đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan (*ông Ngô Viết V, bà Nguyễn Thị T, chị Nguyễn Thị Kim D, anh Ngô Viết T, chị Nguyễn Thị Thu H, anh Ngô Viết T, chị Nguyễn Thị Đ*) - Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và lời trình bày tại phiên tòa của người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn - Ngân hàng TMCP A – Ông Phạm Viết T trình bày:

Về Hợp đồng tín dụng: Ngày 05/4/2011, giữa Ngân hàng TMCP A – Chi nhánh Hoàng Quốc Việt (*gọi tắt là Ngân hàng A*) với ông Nguyễn Viết H, bà Hoàng Thị D ký Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 46978/HĐTD/TH-TN/TCB HQV-TKE với nội dung: Ông Nguyễn Viết H, bà Hoàng Thị D vay Ngân hàng A số tiền là: **3.150.000.000** đồng (*Bằng chữ: Ba tỷ, một trăm năm mươi triệu đồng*).

- Mục đích vay: Mua nhà.

- Thời hạn vay: 228 tháng kể từ ngày giải ngân vốn vay lần đầu tiên.

- Lãi suất vay:

- Lãi suất vay áp dụng kể từ ngày giải ngân đầu tiên cho đến ngày 30/09/2011 là 20 %/ năm đối với khoản vay bằng VND.

Lãi suất áp dụng đối với các khoản vay của khách hàng cho thời gian tiếp theo được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/ lần vào các ngày đầu quý và bằng lãi suất huy động tiết kiệm thường 12 tháng loại trả sau của A tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 7,5%/năm nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu được A quy định theo từng thời kỳ, từng đối tượng khách hàng, tương ứng với thời điểm điều chỉnh lãi suất.

Thực hiện Hợp đồng tín dụng: Ngày 22/4/2011, Ngân hàng A đã giải ngân cho ông H, bà D số tiền 3.150.000.000 đồng (*Bằng chữ: Ba tỷ, một trăm năm mươi triệu đồng*) theo Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 46978 ngày 22/4/2011. Cùng ngày 22/4/2011, giữa Ngân hàng A với vợ chồng ông Nguyễn Viết H, bà Hoàng Thị D ký kết Phụ lục số 01 lịch trả nợ với nội dung: Trả gốc từ kỳ thứ 01 đến kỳ 227 số tiền là 13.815.000 đồng, kỳ thứ 228 phải trả 13.995.000 đồng; lịch trả nợ lãi 01 tháng/01 lần vào ngày 22 hàng tháng.

Tài sản bảo đảm: Tài sản bảo đảm cho nghĩa vụ tín dụng và các nghĩa vụ khác của ông H, bà D tại Ngân hàng A là: Toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đối với thửa đất số 562 tờ bản đồ số 1 tại địa chỉ: thôn Đ, H, huyện Chương Mỹ, tỉnh Hà Tây (*cũ*) nay là Thành phố Hà Nội (*Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số U 457421, vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00863 QSDĐ/713/QĐ-UB do UBND huyện Chương Mỹ, tỉnh Hà Tây (cũ) nay là Thành phố Hà Nội cấp ngày 28/11/2002*) mang tên Hộ ông Ngô Viết V. Điều chỉnh thành ông Ngô Viết V

ngày 14/04/2011 tại Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội.

Hợp đồng thế chấp tài sản bên thứ ba số công chứng số 799.2011/HĐTC ngày 18/4/2011 tại Văn phòng công chứng A1, Thành phố Hà Nội (*có địa chỉ tại: Số 111 A1 Nguyễn Khánh Toàn, quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội*).

Đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện Chương Mỹ ngày 19/4/2011.

Quá trình thực hiện hợp đồng: Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông H, bà D thanh toán trả được cho Ngân hàng A tổng số tiền là: 2.162.430.035 đồng. Trong đó: Tiền gốc là: 1.536.756.381 đồng, tiền lãi là: 625.673.654 đồng. Sau đó ông H, bà D đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo cam kết trong hợp đồng Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ đã ký kết.

Dư nợ của ông H, bà D tại Ngân hàng A tạm tính đến hết ngày 16/03/2022 tổng số tiền là: **10.873.833.083** đồng. Trong đó: Nợ gốc: 1.613.243.619 đồng; nợ lãi là: 9.260.589.464 đồng (*Trong đó: Nợ lãi trong hạn là: 3.495.960.997 đồng; lãi quá hạn là: 669.471.043 đồng; 5.095.157.424 đồng*) và khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng là: 31.500.000 đồng.

Tại phiên tòa, Ngân hàng A có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với khoản tiền phí phạt vi phạm hợp đồng là 31.500.000 đồng và rút khoản tiền lãi phạt chậm trả tính đến hết ngày 16/3/2022 số tiền là 5.095.157.424 đồng và khoản lãi phạt chậm trả kể từ ngày 17/3/2022 cho đến khi ông H, bà D trả hết các khoản nợ cho Ngân hàng A.

Sau khi rút khoản tiền phí phạt vi phạm hợp đồng và khoản tiền lãi phạt chậm trả Ngân hàng A yêu cầu ông H, bà D phải trả cho Ngân hàng A tổng số tiền tạm tính đến hết ngày 16/03/2022 là: **5.778.675.659** đồng. Trong đó: Nợ gốc là: 1.613.243.619 đồng, nợ lãi trong hạn là: 3.495.960.997 đồng, nợ lãi quá hạn là: 669.471.043 đồng.

Nay Ngân hàng A khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội.

Buộc ông H, bà D phải thanh toán cho Ngân hàng A tổng số tiền tạm tính đến hết ngày 16/03/2022 là: **5.778.675.659** đồng. Trong đó: Nợ gốc là: 1.613.243.619 đồng, nợ lãi trong hạn là: 3.495.960.997 đồng, nợ lãi quá hạn là: 669.471.043 đồng và các khoản nợ lãi phát sinh kể từ ngày 17/03/2022 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

Kể từ ngày Quyết định/Bản án có hiệu lực pháp luật, ông H, bà D không thực hiện nghĩa vụ thanh toán toàn bộ khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ thì Ngân hàng A có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm của khoản vay nói trên để thu hồi nợ. Tài sản bảo đảm là: Toàn bộ Quyền sử dụng

đất và tài sản gắn liền đối với thửa đất số 562 tờ bản đồ số 1 tại địa chỉ: thôn Đ, H, huyện Chương Mỹ, tỉnh Hà Tây (cũ) nay là Thành phố Hà Nội (*Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số U 457421, vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00863 QSDĐ/713/QĐ-UB do UBND huyện Chương Mỹ, tỉnh Hà Tây (cũ) nay là Thành phố Hà Nội cấp ngày 28/11/2002*) mang tên Hộ ông Ngô Viết V. Điều chỉnh thành ông Ngô Viết V ngày 14/04/2011 tại Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của ông H, bà D đối với Ngân hàng A. Nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông H, bà D vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng A./.

** Bị đơn – Bà Hoàng Thị D, bà Hoàng Thị D là người đại diện theo ủy quyền của đồng bị đơn là ông Nguyễn Viết H trình bày:*

Bà Hoàng Thị D thừa nhận, ngày 05/4/2011, giữa Ngân hàng A – Chi nhánh Hoàng Quốc Việt (*gọi tắt là Ngân hàng A*) với ông Nguyễn Viết H, bà Hoàng Thị D ký Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 46978/HĐTD/TH-TN/TCB HQV-TKE với nội dung: Ông Nguyễn Viết H, bà Hoàng Thị D vay Ngân hàng A số tiền là: **3.150.000.000** đồng (*Bằng chữ: Ba tỷ, một trăm năm mươi triệu đồng*)

Mục đích vay, thời hạn vay, lãi suất vay như người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng A trình bày.

Thực hiện Hợp đồng tín dụng, Ngân hàng A đã giải ngân cho vợ chồng bà số tiền 3.150.000.000 đồng theo Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 46978 ngày 22/4/2011. Cùng ngày 22/4/2011, giữa Ngân hàng A với vợ chồng bà ký kết Phụ lục số 01 lịch trả nợ với nội dung: Trả gốc từ kỳ thứ 01 đến kỳ 227 số tiền là 13.815.000 đồng, kỳ thứ 228 phải trả 13.995.000 đồng; lịch trả nợ lãi 01 tháng/01 lần vào ngày 22 hàng tháng.

Tài sản bảo đảm cho các nghĩa vụ tín dụng của vợ chồng bà tại Ngân hàng A ban đầu bao gồm 03 khối tài sản, trong đó có khối tài sản là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đối với thửa đất số 562 tờ bản đồ số 1 tại địa chỉ: thôn Đ, H, huyện Chương Mỹ, tỉnh Hà Tây (cũ) nay là Thành phố Hà Nội (*Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số U 457421, vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00863 QSDĐ/713/QĐ-UB do UBND huyện Chương Mỹ, tỉnh Hà Tây (cũ) nay là Thành phố Hà Nội cấp ngày 28/11/2002*) mang tên Hộ ông Ngô Viết V. Điều chỉnh thành ông Ngô Viết V ngày 14/04/2011 tại Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội. Hợp đồng thế chấp tài sản được công chứng và Đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật. Còn hai khối tài sản khác thì đã giải chấp và vợ chồng bà đã bán đi để trả nợ.

Trong quá trình thực hiện các cam kết trả nợ theo hợp đồng đã ký, do tình hình

kinh doanh gặp khó khăn nên vợ chồng bà đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ đối với Ngân hàng A.

Nay, Ngân hàng A khởi kiện yêu cầu trả khoản tiền còn nợ (gốc, lãi) thì quan điểm vợ chồng bà là nhất trí với khoản tiền Ngân hàng A yêu cầu nhưng đề nghị Ngân hàng A cho vợ chồng bà trả dần vì đến nay vợ chồng bà không còn khả năng để trả nợ. Bà đề nghị Ngân hàng A cho ông Ngô Viết V trả khoản tiền gốc đối với khoản vay khi thế chấp (*khoản tiền bảo đảm nợ vay*) là 1.500.000.000 đồng để giải chấp thửa đất thế chấp, số tiền còn lại vợ chồng bà sẽ đi làm để trả tiếp.

** Anh Ngô Viết C là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là: ông Ngô Viết V, bà Nguyễn Thị T, chị Nguyễn Thị Kim D, anh Ngô Viết T, chị Nguyễn Thị Thu H, anh Ngô Viết T, chị Nguyễn Thị Đ trình bày:*

Năm 2011, gia đình ông Ngô Viết V, bà Nguyễn Thị T có nhu cầu vay tiền Ngân hàng cho con làm ăn nên có thông qua vợ chồng ông Nguyễn Viết H, bà Hoàng Thị D nhờ đứng ra để vay hộ tiền tại Ngân hàng. Vợ chồng ông Việt, bà T đã thế chấp tài sản là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đối với thửa đất số 562 tờ bản đồ số 1 tại địa chỉ: thôn Đ, H, huyện Chương Mỹ, tỉnh Hà Tây (cũ) nay là Thành phố Hà Nội (*Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số U 457421, vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00863 QSDĐ/713/QĐ-UB do UBND huyện Chương Mỹ, tỉnh Hà Tây (cũ) nay là Thành phố Hà Nội cấp ngày 28/11/2002*) mang tên Hộ ông Ngô Viết V. Điều chỉnh thành ông Ngô Viết V ngày 14/04/2011 tại Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội để đảm bảo cho khoản vay của vợ chồng ông H, bà D tại Ngân hàng. Tuy nhiên, khi vay được tiền thì vợ chồng ông H, bà D không đưa tiền cho ông Ngô Viết V, bà Nguyễn Thị T vay lại.

Hiện nay thửa đất thế chấp trên vẫn thuộc quyền sử dụng hợp pháp của vợ chồng ông Việt, bà T và không có tranh chấp. Gia đình ông Việt, bà T không cho ai thuê, ai mượn, ai ở nhờ trên thửa đất. Tài sản trên đất thế chấp và hiện trạng thửa đất vẫn nguyên trạng như khi gia đình ông Việt thế chấp tại ngân hàng.

Những người đăng sinh sống trên đất thế chấp gồm: Vợ chồng ông Ngô Viết V, bà Nguyễn Thị T; vợ chồng anh Ngô Viết C, chị Nguyễn Thị Kim D cùng các con là Ngô Thị Thùy T, Ngô Thị Thùy D, Ngô Thị Ngọc T, Ngô Viết Thành Đ; vợ chồng Anh Ngô Viết T, chị Nguyễn Thị Thu H và các con là Ngô Thị Thanh H, Ngô Thanh H; vợ chồng Anh Ngô Viết T, chị Nguyễn Thị Đ và con là Ngô Viết L, Ngô Viết K. Ngoài ra không có ai khác sinh sống trên đất thế chấp

Trước yêu cầu khởi kiện của ngân hàng, quan điểm của toàn bộ thành viên trong gia đình là: Thời điểm ký kết vay vốn thì gia đình chỉ ký thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo cho khoản vay với số tiền 1.500.000.000 đồng nên đề nghị

Ngân hàng A cho gia đình trả số tiền 1.500.000.000 đồng để gia đình giải chấp tài sản thế chấp và lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về vì gia đình anh không được sử dụng tiền ông H, bà D vay mà chỉ là bên thứ ba đảm bảo tài sản.

** Ý kiến trình bày tại phiên tòa của các đương sự:*

+ Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng A giữ nguyên nội dung đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với khoản tiền phí phạt vi phạm hợp đồng là 31.500.000 đồng và khoản tiền lãi phạt chậm trả tính đến hết ngày 16/3/2022 số tiền là 5.095.157.424 đồng và khoản lãi phạt chậm trả của kể từ ngày 17/3/2022 cho đến khi ông H, bà D trả hết các khoản nợ cho Ngân hàng A.

Sau khi rút các khoản tiền phạt, Ngân hàng A yêu cầu ông H, bà D phải thanh toán cho Ngân hàng A tạm tính đến hết ngày 16/03/2022 là: **5.778.675.659** đồng. Trong đó: Nợ gốc là: 1.613.243.619 đồng, nợ lãi trong hạn là: 3.495.960.997 đồng, nợ lãi quá hạn là: 669.471.043 đồng.

Kể từ ngày 17/03/2022, ông H, bà D phải tiếp tục chịu lãi phát sinh trên số dư nợ gốc theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ đã ký cho đến khi thanh toán xong khoản nợ. Trong trường hợp ông H, bà D không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ cho Ngân hàng A, Ngân hàng A có quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

+ Bị đơn bà Hoàng Thị D đề nghị phía Ngân hàng A xem xét đến hoàn cảnh của bà và gia đình, do tài sản thế chấp là của bên thứ ba. Bà D thừa nhận khoản tiền vợ chồng bà còn nợ theo yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng A. Tuy nhiên, bà D đề nghị Ngân hàng A xem xét miễn giảm khoản tiền lãi và cho bên thứ ba (bên thế chấp tài sản) được nộp số tiền 1.500.000.000 đồng để giải chấp tài sản thế chấp vì khi thế chấp thì tài sản bảo đảm cho khoản vay của vợ chồng bà bao gồm 03 khối tài sản, trong đó khối tài sản mang tên ông Ngô Viết V bảo đảm cho khoản vay tối đa là 1.500.000.000 đồng. Hai tài sản thế chấp còn lại thì vợ chồng bà đã cùng Ngân hàng A bán để trừ nợ. Số tiền còn lại bà đề nghị Ngân hàng A miễn giảm cho vợ chồng bà và cho vợ chồng bà trả dần với Ngân hàng A.

+ Anh Ngô Viết C là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là (ông Ngô Viết V, bà Nguyễn Thị T, chị Nguyễn Thị Kim D, anh Ngô Viết T, chị Nguyễn Thị Thu H, anh Ngô Viết T, chị Nguyễn Thị Đ) có quan điểm: Gia đình anh trên thực tế chỉ là bên thứ ba thế chấp tài sản để bảo đảm cho khoản vay của ông H, bà D tại Ngân hàng A chứ gia đình không sử dụng khoản tiền ông H, bà D vay Ngân hàng A nên gia đình anh không phải là bên nợ Ngân hàng A. Thời điểm gia đình anh ký hợp đồng thế chấp thì nội dung hợp đồng thế chấp nêu rõ tài sản thế chấp bảo đảm

cho khoản vay tối đa là 1.500.000.000 đồng. Nay ông H, bà D chưa có điều kiện trả nợ cho Ngân hàng A, gia đình anh đề nghị Ngân hàng A cho gia đình anh nộp số tiền 1.500.000.000 đồng để giải chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình. Nếu Ngân hàng A chấp nhận, anh sẽ cùng gia đình đi vay mượn để giải chấp tài sản thế chấp. Số tiền nợ còn lại thuộc trách nhiệm của ông H, bà D đối với Ngân hàng A.

** Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến tại phiên tòa:*

+ *Về tố tụng:* Thẩm phán, Thư ký thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Tòa án đã tiến hành thu thập chứng cứ theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của đương sự theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

+ *Về nội dung:* Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn xuất trình; ý kiến, quan điểm của nguyên đơn, bị đơn và ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong quá trình giải quyết vụ án và các tài liệu chứng cứ do Tòa án thu thập. Đại diện Viện kiểm sát đề nghị:

- *Về khoản tiền còn nợ và trách nhiệm trả nợ:*

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về khoản tiền phạt chậm trả lãi và khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng của Ngân hàng A và đình chỉ đối với yêu cầu này.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng A về việc Ngân hàng A yêu cầu ông H, bà D phải thanh toán toàn bộ khoản tiền còn nợ tạm tính đến hết ngày 16/03/2022 là: **5.778.675.659** đồng. Trong đó: Nợ gốc là: 1.613.243.619 đồng, nợ lãi trong hạn là: 3.495.960.997 đồng, nợ lãi quá hạn là: 669.471.043 đồng. Kể từ ngày 17/03/2022, ông H, bà D phải tiếp tục chịu lãi phát sinh trên số dư nợ gốc theo mức lãi suất đã thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ đã ký cho đến khi ông H, bà D thanh toán xong các khoản nợ cho Ngân hàng A.

- *Về xử lý tài sản bảo đảm:* Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng A về việc Ngân hàng A có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp để thu hồi số tiền nợ gốc được bảo đảm theo hợp đồng thế chấp là 1.500.000.000 đồng và các khoản tiền lãi phát sinh trên số dư nợ gốc (1.500.000.000 đồng) theo lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ đã ký trong trường hợp ông H, bà D không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ cho Ngân hàng A.

- *Về án phí:* Bị đơn là ông H, bà D phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm có giá ngạch tương ứng với nghĩa vụ phải thanh toán theo quy định của pháp luật. Nguyên đơn (Ngân hàng A) được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên được hoàn trả số tiền dự phí đã nộp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1.]. Về tố tụng:

[1.3]. Về thẩm quyền giải quyết:

Ngày 05/4/2011, giữa Ngân hàng A với với ông Nguyễn Viết H, bà Hoàng Thị D ký Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 46978/HĐTD/TH-TN/TCB HQV-TKE với nội dung: Ông Nguyễn Viết H, bà Hoàng Thị D vay Ngân hàng A số tiền là: **3.150.000.000** đồng (*Bằng chữ: Ba tỷ, một trăm năm mươi triệu đồng*). Thực hiện Hợp đồng tín dụng, Ngân hàng A đã giải ngân cho ông H, bà D số tiền 3.150.000.000 đồng theo Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 46978 ngày 22/4/2011.

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng, ông H, bà D đã vi phạm thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ đã ký. Ngân hàng A khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ yêu cầu ông H, bà D phải thanh toán khoản tiền còn nợ. Bị đơn là ông H, bà D có hộ khẩu thường trú tại: thôn Đ, H, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội và tài sản thế chấp có địa chỉ tại: thôn Đ, H, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội nên theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, thẩm quyền giải quyết vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội.

[2.]. Về nội dung vụ án:

[2.1]. Xét yêu cầu về quan hệ tín dụng: Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn – Ngân hàng A và bên vay là bà Hoàng Thị D đều xác nhận toàn bộ nội dung thỏa thuận tín dụng theo Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 46978/HĐTD/TH-TN/TCB HQV-TKE ngày 05/4/2011, Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 46978 ngày 22/4/2011 với tổng số tiền vay là 3.150.000.000 đồng. Về số tiền ông H, bà D đã được Ngân hàng A giải ngân theo Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ bà Hoàng Thị D thừa nhận.

[2.2]. Xét tính pháp lý của Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ và nghĩa vụ thanh toán nợ: Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 46978/HĐTD/TH-TN/TCB HQV-TKE ngày 05/4/2011, Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 46978 ngày 22/4/2011 được các bên tự nguyện thỏa thuận ký kết, có hình thức và nội dung phù hợp quy định của pháp luật nên có hiệu lực thi hành. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông H, bà D đã vi phạm các thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng đã ký. Vì vậy, Ngân hàng A khởi kiện buộc bên vay là ông H, bà D phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ và yêu cầu ông H, bà D phải trả khoản tiền gốc còn nợ, tiền lãi trong hạn, tiền lãi quá hạn phát sinh trên số nợ gốc là có căn cứ.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Nguyên đơn - Ngân hàng A xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng là 31.500.000 đồng và khoản tiền lãi phạt chậm trả tính đến hết ngày 16/3/2022 số tiền là 5.095.157.424 đồng và khoản lãi phạt chậm trả kể từ ngày 17/3/2022 cho đến khi ông H, bà D trả hết các khoản nợ cho Ngân hàng A. Xét việc rút khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng và khoản tiền lãi phạt của nguyên đơn là tự nguyện và phù hợp với quy định của pháp luật nên cần chấp nhận và đình chỉ yêu cầu này của Ngân hàng A.

Ngân hàng A đã xuất trình đầy đủ bảng kê tính khoản tiền còn nợ (*gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn*). Do vậy, cần buộc ông H, bà D phải có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng A số tiền còn nợ tạm tính đến hết ngày 16/03/2022 là: 5.778.675.659 đồng. Trong đó: Nợ gốc là: 1.613.243.619 đồng, nợ lãi trong hạn là: 3.495.960.997 đồng, nợ lãi quá hạn là: 669.471.043 đồng

Kể từ ngày 17/03/2022, ông H, bà D phải tiếp tục chịu lãi trên số dư nợ gốc theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 46978/HĐTD/TH-TN/TCB HQV-TKE ngày 05/4/2011, Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 46978 ngày 22/4/2011 cho đến khi thanh toán xong hết các khoản nợ cho Ngân hàng A.

[2.3]. Về tài sản bảo đảm: Biện pháp bảo đảm tiền vay được quy định tại điểm 3.2.2.3 Điều 3 – Bảo đảm nợ vay của Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 46978/HĐTD/TH-TN/TCB HQV-TKE ngày 05/4/2011 và nội dung chi tiết được thực hiện theo Điều 2 của Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ 3 giữa bên thế chấp là ông Ngô Viết V, bà Nguyễn Thị T với bên nhận thế chấp là Ngân hàng A. Đối tượng thế chấp là: Toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đối với thửa đất số 562 tờ bản đồ số 1 tại địa chỉ: thôn Đ, H, huyện Chương Mỹ, tỉnh Hà Tây (*cũ*) nay là Thành phố Hà Nội (*Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số U 457421, vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00863 QSDĐ/713/QĐ-UB do UBND huyện Chương Mỹ, tỉnh Hà Tây (cũ) nay là Thành phố Hà Nội cấp ngày 28/11/2002*) mang tên Hộ ông Ngô Viết V. Điều chỉnh thành ông Ngô Viết V ngày 14/04/2011 tại Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội.

[2.4]. Xét tính pháp lý của Hợp đồng thế chấp tài sản: Hợp đồng thế chấp tài sản bên thứ ba số công chứng số 799.2011/HĐTC ngày 18/4/2011 tại Văn phòng công chứng A1, Thành phố Hà Nội có nội dung và hình thức tuân thủ đúng quy định tại Điều 343 Bộ luật Dân sự năm 2005 và Điều 130 Luật Đất đai năm 2003; Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm và Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về việc sửa đổi một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm. Theo đó, các thỏa thuận trong Hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật để thi hành.

Tại điểm 2.2 Điều 2 của Hợp đồng thế chấp tài sản bên thứ ba nêu rõ: Bên thế chấp tự nguyện thế chấp các tài sản thế chấp cùng mọi quyền lợi và lợi ích phát sinh từ tài sản thế chấp để đảm bảo cho toàn bộ nghĩa vụ của bên được bảo đảm đối với Ngân hàng A được quy định tại khoản 2.3 Điều 2 của Hợp đồng thế chấp.

Do vậy, Ngân hàng A được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm (*quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*) trong trường hợp ông H, bà D không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ tín dụng là có căn cứ nên được chấp nhận. Do đó, trong trường hợp ông H, bà D không thanh toán hoặc không thanh toán đầy đủ khoản nợ cho Ngân hàng A, Ngân hàng A có quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền kê biên, xử lý, phát mại tài sản thế chấp là: Toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đối với thửa đất số 562 tờ bản đồ số 1 tại địa chỉ: thôn Đ, H, huyện Chương Mỹ, tỉnh Hà Tây (cũ) nay là Thành phố Hà Nội (*Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số U 457421, vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00863 QSDĐ/713/QĐ-UB do UBND huyện Chương Mỹ, tỉnh Hà Tây (cũ) nay là Thành phố Hà Nội cấp ngày 28/11/2002*) mang tên Hộ ông Ngô Viết V. Điều chỉnh thành ông Ngô Viết V ngày 14/04/2011 tại Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội để thu hồi nợ. Diện tích, kích thước tài sản được xử lý là diện tích, kích thước thực tế của tài sản tại thời điểm xử lý Tài sản bảo đảm.

Tại phiên tòa, phía bị đơn là bà Hoàng Thị D và người đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là anh Ngô Viết C đề nghị Ngân hàng A cho nộp khoản tiền 1.500.000.000 đồng để giải chấp tài sản thế chấp vì cho rằng khi thế chấp tài sản thì tài sản thế chấp bảo đảm cho khoản vay tối đa với số tiền là 1.500.000.000 đồng (*theo điểm 2.4 Điều 2 của Hợp đồng thế chấp*). Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xác nhận tài sản thế chấp bảo đảm cho khoản tín dụng với số tiền là 1.500.000.000 đồng. Tại điểm 3.3 Điều 3 (*Bảo đảm nợ vay*) đã nêu rõ “3.3. Khi phát sinh dự nợ vay vượt quá giá trị bảo đảm tối đa của tài sản theo điểm 3.2.2 Điều 3 của Hợp đồng tín dụng, Bên B (bên vay) phải bổ sung những tài sản bảo đảm khác được Bên A (Ngân hàng A) chấp nhận hoặc thực hiện các phương thức bảo đảm bổ sung khác theo đúng quyết định và yêu cầu của Bên A....”. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, các bên không tiến hành sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp. Do vậy, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đối với thửa đất số 562 tờ bản đồ số 1 tại địa chỉ: thôn Đ, H, huyện Chương Mỹ, tỉnh Hà Tây (cũ) nay là Thành phố Hà Nội mang tên ông Ngô Viết V hiện chỉ bảo đảm tối đa cho khoản vay (khoản nợ gốc) là 1.500.000.000 đồng. Do vậy, trong trường hợp ông H, bà D không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ tín dụng cho Ngân hàng A, Ngân hàng A có quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền kê biên, xử lý, phát mại tài sản thế chấp là: Toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn

liên đới với thửa đất số 562 tờ bản đồ số 1 tại địa chỉ: thôn Đ, H, huyện Chương Mỹ, tỉnh Hà Tây (cũ) nay là Thành phố Hà Nội (*Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số U 457421, vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00863 QSDĐ/713/QĐ-UB do UBND huyện Chương Mỹ, tỉnh Hà Tây (cũ) nay là Thành phố Hà Nội cấp ngày 28/11/2002*) mang tên Hộ ông Ngô Viết V. Điều chỉnh thành ông Ngô Viết V ngày 14/04/2011 tại Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội để thu hồi số tiền nợ gốc là 1.500.000.000 đồng (*Bằng chữ: Một tỷ, năm trăm triệu đồng*) và khoản tiền lãi phát sinh trên số tiền 1.500.000.000 đồng theo mức lãi suất đã thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 46978/HĐTD/TH-TN/TCB HQV-TKE ngày 05/4/2011, Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 46978 ngày 22/4/2011.

Tại thời điểm xét xử sơ thẩm: Trên thửa đất số 562 tờ bản đồ số 1 tại địa chỉ: thôn Đ, H, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội mang tên ông Ngô Viết V có: Ông Ngô Viết V, bà Nguyễn Thị T; anh Ngô Viết C, chị Nguyễn Thị Kim D và các con là cháu Ngô Thị Thùy T, cháu Ngô Thị Thùy D, cháu Ngô Thị Ngọc T, cháu Ngô Viết Thành Đ do anh C, chị D là người đại diện theo pháp luật; anh Ngô Viết T, chị Nguyễn Thị Thu H và các con là cháu Ngô Thị Thanh H, cháu Ngô Thanh H do anh Ngô Viết T và chị Nguyễn Thị Thu H là người đại diện theo pháp luật; anh Ngô Viết T, chị Nguyễn Thị Đ và các con là cháu Ngô Viết L, cháu Ngô Viết K do anh Ngô Viết T và chị Nguyễn Thị Đ là người đại diện theo pháp luật đang sinh sống trên đất.

Theo đó: Ông Ngô Viết V, bà Nguyễn Thị T; anh Ngô Viết C, chị Nguyễn Thị Kim D và các con là cháu Ngô Thị Thùy T, cháu Ngô Thị Thùy D, cháu Ngô Thị Ngọc T, cháu Ngô Viết Thành Đ do anh C, chị D là người đại diện theo pháp luật; anh Ngô Viết T, chị Nguyễn Thị Thu H và các con là cháu Ngô Thị Thanh H, cháu Ngô Thanh H do anh Ngô Viết T và chị Nguyễn Thị Thu H là người đại diện theo pháp luật; anh Ngô Viết T, chị Nguyễn Thị Đ và các con là cháu Ngô Viết L, cháu Ngô Viết K do anh Ngô Viết T và chị Nguyễn Thị Đ là người đại diện theo pháp luật cùng những người đang sinh sống trên thửa đất (*nếu có phát sinh thêm*) có trách nhiệm bàn giao tài sản thế chấp để thi hành án.

Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại các tài sản bảo đảm không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ, ông Nguyễn Viết H, bà Hoàng Thị D vẫn phải có nghĩa vụ tiếp tục trả hết các khoản nợ cho Ngân hàng A.

[3]. Về án phí.

+ Ông Nguyễn Viết H, bà Hoàng Thị D phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm có giá ngạch trên số tiền phải thanh toán trả Ngân hàng A là 113.778.676 đồng.

+ Ngân hàng A được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên được hoàn trả số tiền 59.300.000 đồng dự phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 244, 266, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 342, 343, 355, 357, 471, 474, 476 và các Điều từ 715 đến 721 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ các Điều 113, 130 Luật Đất đai năm 2003;

Căn cứ các Điều 90, 91, 95, 98 Luật các tổ chức tín dụng;

Căn cứ Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 2003; Nghị quyết số 05/2012/NQ-HĐTP ngày 03/12/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm; Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về việc sửa đổi một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016. Xử:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP A về việc Ngân hàng TMCP A yêu cầu ông Nguyễn Viết H, bà Hoàng Thị D phải trả khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng là 31.500.000 đồng và khoản tiền lãi phạt chậm trả tính đến hết ngày 16/3/2022 số tiền là 5.095.157.424 đồng và khoản lãi phạt chậm trả của kể từ ngày 17/3/2022 cho đến khi ông Nguyễn Viết H, bà Hoàng Thị D trả hết các khoản nợ cho Ngân hàng A.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP A đối với ông Nguyễn Viết H, bà Hoàng Thị D về yêu cầu trả nợ gốc, nợ lãi trong hạn, lãi quá hạn và dành quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

3. Buộc ông Nguyễn Viết H, bà Hoàng Thị D phải có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP A tổng số tiền nợ tạm tính đến hết ngày 16/03/2022 là: **5.778.675.659** đồng (*Bằng chữ: Năm tỷ, bảy trăm bảy mươi tám triệu, sáu trăm bảy mươi lăm nghìn, sáu trăm năm mươi chín đồng*). Trong đó: Nợ gốc là: 1.613.243.619 đồng, nợ lãi trong hạn là: 3.495.960.997 đồng, nợ lãi quá hạn là: 669.471.043 đồng.

Kể từ ngày 17/03/2022, ông Nguyễn Viết H, bà Hoàng Thị D phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi phát sinh trên số dư nợ gốc theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 46978/HĐTD/TH-TN/TCB HQV-TKE ngày 05/4/2011, Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 46978 ngày 22/4/2011 cho đến khi ông Nguyễn Viết H, bà Hoàng Thị D thanh toán xong toàn bộ khoản nợ cho Ngân

hàng TMCP A.

4. Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật, ông Nguyễn Viết H, bà Hoàng Thị D không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP A, Ngân hàng TMCP A có quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp là: Toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đối với thửa đất số 562 tờ bản đồ số 1 tại địa chỉ: thôn Đ, H, huyện Chương Mỹ, tỉnh Hà Tây (cũ) nay là Thành phố Hà Nội (*Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số U 457421, vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00863 QSDĐ/713/QĐ-UB do UBND huyện Chương Mỹ, tỉnh Hà Tây (cũ) nay là Thành phố Hà Nội cấp ngày 28/11/2002*) mang tên Hộ ông Ngô Viết V. Điều chỉnh thành ông Ngô Viết V ngày 14/04/2011 tại Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội để thu hồi số tiền nợ gốc là 1.500.000.000 đồng (*Bằng chữ: Một tỷ, năm trăm triệu đồng*) và khoản tiền lãi phát sinh trên số tiền 1.500.000.000 đồng theo mức lãi suất đã thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 46978/HĐTD/TH-TN/TCB HQV-TKE ngày 05/4/2011, Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 46978 ngày 22/4/2011. Diện tích, kích thước tài sản được xử lý là diện tích, kích thước thực tế của tài sản tại thời điểm xử lý Tài sản bảo đảm.

Theo đó: Ông Nguyễn Viết H, bà Hoàng Thị D, ông Ngô Viết V, bà Nguyễn Thị T; anh Ngô Viết C, chị Nguyễn Thị Kim D và các con là cháu Ngô Thị Thùy T, cháu Ngô Thị Thùy D, cháu Ngô Thị Ngọc T, cháu Ngô Viết Thành Đ do anh C, chị D là người đại diện theo pháp luật; anh Ngô Viết T, chị Nguyễn Thị Thu H và các con là cháu Ngô Thị Thanh H, cháu Ngô Thanh H do anh Ngô Viết T và chị Nguyễn Thị Thu H là người đại diện theo pháp luật; anh Ngô Viết T, chị Nguyễn Thị Đ và các con là cháu Ngô Viết L, cháu Ngô Viết K do anh Ngô Viết T và chị Nguyễn Thị Đ là người đại diện theo pháp luật cùng những người đang sinh sống trên thửa đất (*nếu có phát sinh thêm*) có trách nhiệm bàn giao tài sản thế chấp để thi hành án.

Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại các tài sản bảo đảm không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP A, ông Nguyễn Viết H, bà Hoàng Thị D vẫn phải có nghĩa vụ tiếp tục trả hết các khoản nợ cho Ngân hàng TMCP A.

5. Về án phí:

+ Ông Nguyễn Viết H, bà Hoàng Thị D phải chịu 113.778.676 đồng (*Bằng chữ: Một trăm mười ba triệu, bảy trăm bảy mươi tám nghìn, sáu trăm bảy mươi sáu đồng*) án phí Dân sự sơ thẩm.

+ Ngân hàng TMCP A được hoàn trả số tiền 59.300.000 đồng (*Bằng chữ: Năm mươi chín triệu, ba trăm nghìn đồng*) dự phí đã nộp (*theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2020/0075878 ngày 05/5/2022*) tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội.

Trở lại hợp bản án, quyết định được thi hành án theo qui 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 cũng có thể thi hành án theo qui định tại các điều 6, 7, 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

6. Về quyền kháng cáo:

Ngân hàng TMCP A; bị đơn – Bà Hoàng Thị D (bà Hoàng Thị D là người đại diện theo ủy quyền của đồng bị đơn là ông Nguyễn Viết H); anh Ngô Viết C là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan và là người đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan (ông Ngô Viết V, bà Nguyễn Thị T, chị Nguyễn Thị Kim D, anh Ngô Viết T, chị Nguyễn Thị Thu H, anh Ngô Viết T, chị Nguyễn Thị Đ) có quyền kháng cáo trong hạn **15** ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận

- Các đương sự;
- TAND Tp.Hà Nội;
- VKSND H.Chương Mỹ;
- Chi cục THA H.Chương Mỹ;
- Lưu HSVA – VP;

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

Nguyễn Hoàng L