

**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: **70/2020/KDTM-ST**

Ngày 20.7.2020

*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: 1. Ông Dương Xuân Thìn**
2. Ông Phạm Mạnh Hà
- **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 Thúy Nga** - Kiểm sát viên.

Trong ngày 20.7.2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đông A xét xử công khai vụ án kinh doanh thương mại sơ thẩm thụ lí số 27 /2020/KDTM-ST ngày 24.4.2020 về tranh chấp “Hợp đồng tín dụng”, theo Quyết định đ- a vụ án ra xét xử số 22 /2020 /QĐXXST ngày 17 tháng 6 năm 2020 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Ngân hàng N Việt Nam.

Địa chỉ: Số 02 phố Láng H, P. Thành C, quận Ba Đ, thành phố Hà Nội

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

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

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Trần Quang H – Giám đốc Ngân hàng N Việt Nam – Chi nhánh Đông A - Phòng giao dịch Vân H. (Theo giấy ủy quyền số 320/UQ-NHNo.ĐA ngày 9.6.2020).

(Có mặt tại phiên tòa)

*** Bị đơn** Ông Đào Văn T, sinh năm 1977.

Địa chỉ: Thôn Thiết U, xã Vân H, huyện Đông A, Hà Nội.

(Có mặt tại phiên tòa)

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

- Bà Phạm Thị Q, sinh năm 1982.
- Cháu Đào Duy C, sinh năm 2002.
- Cháu Đào Thị Trà M, sinh năm 2004.

- Cháu Đào Quốc N, sinh năm 2013.

Người đại diện theo pháp luật của cháu C, cháu Trà M, cháu N là ông T và bà

Q.

(Có mặt tại phiên tòa)

- Bà Đào Thị S, sinh năm 1941.

Cùng có địa chỉ: Thôn Thiết U, xã Vân H, huyện Đông A, thành phố Hà Nội.

(Vắng mặt tại phiên tòa)

- Ông Đào Văn L, sinh năm 1958.

- Bà Đỗ Thị M, sinh năm 1960.

Cùng có địa chỉ: Tổ 25, thị trấn Đông A, huyện Đông A, Hà Nội.

(Có mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 16.3.2020 của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển Nông thôn Việt Nam và các lời khai của đại diện ủy quyền của Nguyên đơn nội dung vụ kiện nh- sau:

Ngày 16/06/2017, Ngân hàng N Việt Nam – Chi nhánh Đông A (gọi tắt là “Ngân hàng N Việt Nam Chi nhánh Đông A”) và Ông Đào Văn T ký Hợp đồng tín dụng số 3140-LAV-201703263 với nội dung sau:

- Phương thức cho vay: theo Hạn mức tín dụng
- Mức dư nợ cao nhất: 5.000.000.000 đồng (Năm tỷ đồng)
- Mục đích sử dụng tiền vay: Bổ sung vốn lưu động thực hiện phương án sản xuất đồ gỗ mỹ nghệ, buôn bán gỗ các loại năm 2017-2018.
- Phương thức áp dụng lãi suất: Lãi suất cho vay được điều chỉnh không vượt quá khung quy định lãi suất cho vay Ngân hàng N Việt Nam, phù hợp với quy định lãi suất cho vay của Ngân hàng N Việt Nam Chi nhánh Đông A trong 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. Trong quá trình vay vốn, từ thời điểm vay đến thời điểm hiện tại, vẫn giữ nguyên mức lãi suất tại thời điểm ký hợp đồng tín dụng.
- Lãi suất nợ quá hạn: bằng 150% của lãi suất trong hạn đã thỏa thuận hoặc điều chỉnh trên dư nợ gốc quá hạn tương ứng với thời gian chậm trả.
- 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**

1. Ngày 26/11/2013, Ngân hàng N Việt Nam Chi nhánh Đông A - Phòng giao dịch Mai L và Ông Đào Văn T ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 3332/2013/HĐTC tại Văn phòng Công chứng Trung Tâm.

Theo đó, tài sản thế chấp để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ là quyền sử dụng đất số 3, tờ bản đồ số 7, diện tích 190 m² địa chỉ thửa đất thôn Thiết U, xã Vân H, huyện Đông A, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 500564 do UBND huyện Đông A, thành phố Hà Nội cấp ngày 10/10/2011 mang tên ông Đào Văn T;

Ngày 27/11/2013, 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.

Ngày 09/12/2014, Ngân hàng N Việt Nam - Chi nhánh Đông A và Ông Đào Văn T ký Văn bản công chứng số 3026/2014/PLHĐTC về việc sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 3332/2013/HĐTC.

Ngày 15/06/2017, Ngân hàng N Việt Nam Chi nhánh Đông A và Ông Đào Văn T ký Văn bản số công chứng số 1597/2017/VBSĐBS về việc sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 3332/2013/HĐTC.

2. Ngày 02/06/2015, Ông Đào Văn L và bà Đỗ Thị M đã thế chấp tài sản cho Ngân hàng N Việt Nam - Chi nhánh Đông A để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho Ông Đào Văn T theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo việc thực hiện nghĩa vụ của người khác số công chứng 1235/2015/HĐTC tại Văn phòng Công chứng Trung Tâm. Theo đó, tài sản thế chấp để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ là quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 109A, tờ bản đồ số 05, diện tích 66 m² địa chỉ thửa đất thôn Thiết U, xã Vân H, huyện Đông A, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 244282 do UBND huyện Đông A, thành phố Hà Nội cấp ngày 01/04/2013 mang tên ông Đào Văn L;

Ngày 03/06/2015, 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 kí hợp đồng tín dụng phía Ngân hàng N Việt Nam đã giải ngân cho ông T số tiền vay cụ thể:

1. Ngày 5.12.2017 giải ngân 950.000.000 đồng kỳ hạn trả gốc 5/6/2018
2. Ngày 8.12.2017 giải ngân 657.000.000 đồng kỳ hạn trả gốc 8.6.2018
3. Ngày 12.12.2017 giải ngân 700.000.000 đồng kỳ hạn trả gốc 12.6.2018
4. Ngày 14.12.2017 giải ngân 700.000.000 đồng kỳ hạn trả gốc 14.6.2018
5. Ngày 19.12.2017 giải ngân 650.000.000 đồng kỳ hạn trả gốc 19.6.2018
6. Ngày 22.12.2017 giải ngân 1.343.000.000 đồng kỳ hạn trả gốc 22.6.2018

Ngày 21/05/2018 Ngân hàng N Việt Nam - Chi nhánh Đông A và Ông Đào Văn T đã ký phụ lục hợp đồng số 3140-LAV-201703263/PLHĐ01 gia hạn thời hạn trả nợ cho Ông Đào Văn T. Thực hiện theo đúng thỏa thuận của Hợp đồng tín dụng số 3140-LAV-201703263 và phụ lục hợp đồng số 3140-LAV-201703263/PLHĐ01.

Theo phụ lục hợp đồng số 3140-LAV-201703263/PLHĐ01, Phụ lục điều chỉnh điều 4 của Hợp đồng tín dụng còn các điều khoản khác vẫn giữ nguyên. Theo đó khoản nợ của Ông Đào Văn T đã được Ngân hàng N Việt Nam Chi nhánh Đông A gia hạn thời hạn trả nợ cho ông T đến cùng ngày, tháng vào năm 2023 đối với từng khoản vay.

Theo Biên bản ngày 15/05/2018, Ông Đào Văn T cam kết từ ngày 15/05/2018 đến tháng 12/2018, xin trả tối thiểu 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) và từ năm sau xin trả 1 tỷ đồng/năm và sẽ trả hết nợ ngân hàng vào tháng 6 năm 2023. Tuy nhiên, tính từ ngày 15/05/2018 đến nay Ông Đào Văn T chưa trả được phần gốc, lãi nào cho ngân hàng như đã cam kết. Do đó, Ông

Đào Văn T đã vi phạm cam kết trả nợ với ngân hàng ghi trong Phụ lục hợp đồng số 3140-LAV-201703263/PLHĐ 01 ngày 21/05/2018.

Ngân hàng N Việt Nam đã nhiều lần làm việc, đôn đốc việc trả nợ với Ông Đào Văn T, tuy nhiên Ông Đào Văn T chưa trả bất kỳ một khoản tiền nào theo như các cam kết với ngân hàng. Do vậy, Ông Đào Văn T đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ.

Hiện, tổng dư nợ gốc và lãi của Ông Đào Văn T tạm tính đến ngày 30/10/2019 tại Ngân hàng N Việt Nam là 5.808.656.472 đồng. Trong đó:

Số nợ gốc: 5.000.000.000 đồng

Số nợ lãi trong hạn: 808.656.472 đồng (mức lãi 8,5%/năm)

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

1. Buộc Ông Đào Văn T phải trả cho Ngân hàng N Việt Nam số tiền tạm tính đến ngày 30/10/2019 tại Ngân hàng N Việt Nam Chi nhánh Đông A là **5.808.656.472 đồng**. Trong đó:

Số nợ gốc: **5.000.000.000 đồng**

Số nợ lãi trong hạn: **808.656.472 đồng**

2. Buộc Ông Đào Văn T phải trả các khoản tiền lãi, phí phát sinh từ ngày 30/10/2019 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

3. Trong trường hợp Ông Đào Văn T không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi, phí phát sinh thì Ngân hàng N Việt Nam có quyền 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 3332/2013/HĐTC, Văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 3026/2014/PLHĐTC, số 1597/2017/VBSĐBS và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo việc thực hiện nghĩa vụ của người khác số công chứng 1235/2015/HĐTC để trả nợ Ngân hàng.

4. Trong trường hợp số tiền thu được từ xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ và lãi phát sinh thì Ông Đào Văn T vẫn phải có nghĩa vụ trả hết các khoản nợ cho Ngân hàng.

Bi đơn ông Đào Văn T trình bày:

Ngày 16/06/2017, tôi đã ký hợp đồng tín dụng số 3140-LAV-201703263 với Ngân hàng N Việt Nam – Chi nhánh Đông A với nội dung sau:

- Phương thức cho vay: theo Hạn mức tín dụng
- Mức dư nợ cao nhất: 5.000.000.000 đồng (Năm tỷ đồng)
- Mục đích sử dụng tiền vay: Bổ sung vốn lưu động thực hiện phương án sản xuất đồ gỗ mỹ nghệ, buôn bán gỗ các loại năm 2017-2018.
- Lãi suất được quy định trong hợp đồng tín dụng.

Tính đến ngày 30/10/2019, tôi còn nợ Ngân hàng số tiền là **5.808.656.472 đồng**. Trong đó:

Số nợ gốc: 5.000.000.000 đồng

Số nợ lãi trong hạn: 808.656.472 đồng

Quá trình thực hiện hợp đồng tôi chưa trả được đồng tiền gốc và tiền lãi nào cho Ngân hàng.

Để đảm bảo cho khoản vay trên:

- Ngày 26/11/2013, anh T đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 3332/2013/HĐTC tại Văn phòng Công chứng Trung Tâm thế chấp quyền sử dụng

đất đối với thửa đất số 3, tờ bản đồ số 7, diện tích 190 m² địa chỉ thửa đất thôn Thiết U, xã Vân H, huyện Đông A, thành phố Hà Nội đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Đào Văn T;

- Ngày 02/06/2015, vợ chồng Ông Đào Văn L và bà Đỗ Thị M và vợ chồng anh trai ông T đã đồng ý thế chấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 109A, tờ bản đồ số 05, diện tích 66 m² tại địa chỉ thôn Thiết U, xã Vân H, huyện Đông A, thành phố Hà Nội đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Đào Văn L theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo việc thực hiện nghĩa vụ của người khác số công chứng 1235/2015/HĐTC tại Văn phòng Công chứng Trung Tâm.

Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu thanh toán số tiền còn nợ theo hợp đồng tín dụng, nếu không thanh toán được thì kê biên phát mại tài sản thế chấp thì ông T có ý kiến: Đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện cho tôi trả nợ dần trong 5 năm do việc làm ăn kinh doanh của mình đang gặp khó khăn. Nếu không thanh toán được thì anh đồng ý xử lý tài sản đảm bảo theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Bà Phạm Thị Q trình bày:

Ngày 16/06/2017, chồng bà ông Đào Văn T có kí hợp đồng tín dụng số 3140-LAV-201703263 với Ngân hàng N Việt Nam – Chi nhánh Đông A với nội dung sau:

- Số tiền vay: 5.000.000.000 đồng (Năm tỷ đồng)
- Mục đích sử dụng tiền vay: Bổ sung vốn lưu động thực hiện phương án sản xuất đồ gỗ mỹ nghệ, buôn bán gỗ các loại năm 2017-2018.
- Lãi suất được quy định trong hợp đồng tín dụng.

Quá trình thực hiện hợp đồng ông T chưa trả được đồng tiền gốc, tiền lãi đã trả một phần nhưng không rõ là bao nhiêu.

Để đảm bảo cho khoản vay trên:

- Ngày 26/11/2013, ông T đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 3332/2013/HĐTC tại Văn phòng Công chứng Trung Tâm thế chấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 3, tờ bản đồ số 7, diện tích 190 m² tại địa chỉ thôn Thiết U, xã Vân H, huyện Đông A, thành phố Hà Nội đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Đào Văn T;

- Ngày 02/06/2015, vợ chồng Ông Đào Văn L và bà Đỗ Thị M và vợ chồng anh trai tôi đã đồng ý thế chấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 109A, tờ bản đồ số 05, diện tích 66 m² địa chỉ thửa đất thôn Thiết U, xã Vân H, huyện Đông A, thành phố Hà Nội đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Đào Văn L theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo việc thực hiện nghĩa vụ của người khác số công chứng 1235/2015/HĐTC tại Văn phòng Công chứng Trung Tâm.

Nay Ngân hàng N Việt Nam yêu cầu anh T thanh toán số tiền gốc và lãi phát sinh theo mức lãi suất 8,5% /năm Bà Q đề nghị cho được thanh toán tiền gốc và xin được miễn tiền lãi.

Anh Đào Duy C con ông Đào Văn T và bà Phạm Thị Q:

Anh C chưa có đóng góp gì cho gia đình.

Ông Đào Văn L trình bày

Năm 2017, em con chú ruột ông là ông Đào Văn T có kí Hợp đồng tín dụng với Ngân hàng N Việt Nam – Chi nhánh Đông A vay tiền để làm ăn kinh doanh. Để đảm bảo cho khoản vay trên vợ chồng ông bà đã đồng ý thế chấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 109A, tờ bản đồ số 05, diện tích 66 m² tại địa chỉ thôn Thiết U, xã Vân H, huyện Đông A, thành phố Hà Nội đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Đào Văn L theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo việc thực hiện nghĩa vụ của người khác số công chứng 1235/2015/HĐTC tại Văn phòng Công chứng Trung Tâm.

Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông Đào Văn T thanh toán số tiền còn nợ theo hợp đồng tín dụng, nếu không thanh toán được thì kê biên phát mại tài sản thế chấp thì ông có ý kiến: Đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện cho ông T trả nợ dần, nếu ông T không trả được nợ thì ông đồng ý xử lý tài sản đảm bảo theo quy định của pháp luật.

Bà Đỗ Thị M trình bày: thửa đất số 109A, tờ bản đồ số 05, diện tích 66 m² tại địa chỉ thôn Thiết U, xã Vân H, huyện Đông A, thành phố Hà Nội đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Đào Văn L còn công trình xây dựng trên thửa đất là của vợ chồng ông bà xây dựng năm 2013. Năm 2015 anh T đã có ý kiến là mượn sổ đất của vợ chồng bà đáo hạn lấy vốn làm ăn. Trong trường hợp phải phát mại tài sản thì đề nghị thanh toán lại tài sản trên đất cho ông bà.

Tai phiên tòa :

Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa đã thống nhất được với nhau về các nội dung sau:

Tính đến ngày xét xử sơ thẩm 20/7/2020, ông Đào Văn T còn nợ Ngân hàng N Việt Nam các khoản tiền gồm:

Số nợ gốc: 5.000.000.000 đồng

Số nợ lãi: 1.120.323.139 đồng

Tổng Dư nợ: **6.120.323.139** đồng. (Sáu tỷ, một trăm hai mươi triệu, ba trăm hai ba nghìn, một trăm ba chín đồng)

Tài sản bảo đảm cho khoản vay theo hợp đồng tín dụng trên là:

- Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 3, tờ bản đồ số 7, diện tích 190 m² tại địa chỉ Thôn Thiết U, xã Vân H, huyện Đông A, thành phố Hà Nội đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Đào Văn T theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 3332/2013/HĐTC tại Văn phòng Công chứng Trung Tâm.

- Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 109A, tờ bản đồ số 05, diện tích 66 m² tại địa chỉ thôn Thiết U, xã Vân H, huyện Đông A, thành phố Hà Nội đã được cấp GCN quyền sử dụng đất mang tên ông Đào Văn L theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo việc thực hiện nghĩa vụ của người khác số công chứng 1235/2015/HĐTC tại Văn phòng Công chứng Trung Tâm.

*** Phương án trả nợ như sau:**

- Ông Đào Văn T có nghĩa vụ thanh toán toàn bộ khoản tiền nêu trên thành 5 đợt, cụ thể:

+ Đợt 1: Ngày 30/12/2020, thanh toán 200.000.000 đồng trừ vào tiền nợ gốc.

+ Đợt 2: Ngày 31/3/2021, thanh toán 1.200.000.000 đồng trừ vào tiền nợ gốc và 267.580.785 đồng tiền nợ lãi.

+ Đợt 3: Ngày 30/6/2021, thanh toán 1.200.000.000 đồng trừ vào tiền nợ gốc và 267.580.785 đồng tiền nợ lãi.

+ Đợt 4: Ngày 30/9/2021, thanh toán 1.200.000.000 đồng trừ vào tiền nợ gốc và 267.580.785 đồng tiền nợ lãi.

+ Đợt 5: Ngày 30/12/2021, thanh toán toàn bộ số tiền nợ gốc và lãi còn lại.

- Ông Đào Văn T phải tiếp tục chịu lãi phát sinh kể từ ngày 21/7/2020 theo mức lãi suất quy định tại Hợp đồng tín dụng số 3140-LAV-201703263 cho đến khi trả hết nợ tại Ngân hàng trên dư nợ gốc thực tế theo mức lãi suất 8,5%/năm cho đến khi thanh toán xong nợ gốc.

- Trong thời gian thực hiện nghĩa vụ trả nợ bà M, ông L có quyền đề nghị Ngân hàng cho thực hiện trả nợ theo phạm vi bảo lãnh thế chấp. Ngân hàng có nghĩa vụ tiếp nhận và giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Trong trường hợp ông Đào Văn T vi phạm bất kỳ nghĩa vụ trả nợ theo lộ trình đã thỏa thuận trên đối với hợp đồng tín dụng số 3140-LAV-201703263 thì các bên nhất trí để Ngân hàng N Việt Nam có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ là:

+ Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 3, tờ bản đồ số 7, diện tích 190 m² tại địa chỉ thôn Thiết U, xã Vân H, huyện Đông A, thành phố Hà Nội đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Đào Văn T; Giải quyết quyền lợi của bà S đối với tài sản nhà 2 tầng có trên đất theo quy định của pháp luật.

+ Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 109A, tờ bản đồ số 05, diện tích 66 m² tại địa chỉ thôn Thiết U, xã Vân H, huyện Đông A, thành phố Hà Nội đã được cấp GCN quyền sử dụng đất mang tên ông Đào Văn L.

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

- Về án phí: Các bên thỏa thuận để ông Đào Văn T chịu toàn bộ

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 chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự

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

Ý kiến về nội dung giải quyết vụ án:

Tại phiên tòa các bên có mặt đã thống nhất với nhau những nội dung về số tiền vay, tiền lãi chưa trả và cách giải quyết.

Những nội dung các bên thống nhất với nhau tại phiên tòa có căn cứ pháp luật, phù hợp thực tế, các bên đều tự nguyện, không bị ép buộc. Tuy nhiên tại phiên tòa do thiếu người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan nên Tòa án không ra được quyết định công nhận thỏa thuận của đương sự mà cần ghi nhận sự thỏa thuận đồng thời giải quyết tại phần Quyết định của Bản án về những vấn đề có liên quan đến quyền và nghĩa vụ của đương sự vắng mặt tại phiên tòa.

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 được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ thỏa thuận của các đương sự, kết quả tranh luận tại phiên tòa.

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 Đào Văn T tại Thôn Thiết U, Vân H, Đông A, Hà Nội.

Tòa án nhân dân huyện Đông A thụ lý vụ kiện ngày 24.4.2020

Ngân hàng N Việt Nam 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 N Việt Nam với ông Đào Văn T là đúng với quy định đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Quá trình giải quyết vụ kiện, Tòa án đã tiến hành ghi lời khai của bà S, anh Cường, triệu tập bà S, anh Cường, đến Tòa án nhân dân huyện Đông A để giải quyết vụ kiện, tham gia xem xét thẩm định tại chỗ, tham gia phiên họp tiếp cận công khai chứng cứ, hòa giải, phiên tòa xét xử sơ thẩm. Tuy nhiên bà S, anh Cường đều vắng mặt không có lý do. 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-201703263 ngày 16.6.2017 và Phụ lục hợp đồng tín dụng*

Ngân hàng N Việt Nam 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: 5.000.000.000 đồng

- Số tiền lãi trong hạn : 1.120.323.139 đồng

Tổng: 6.120.323.139 đồng
(theo mức lãi suất 8,5%/năm trên các khoản vay)

Xem xét về lãi suất áp dụng

Theo Điều 8 Hợp đồng tín dụng về lãi suất cho vay:

Lãi suất cho vay = trần lãi suất huy động kỳ hạn 12 tháng bằng đồng Việt Nam theo quy định hiện hành có tính dự trữ thanh toán, Dự trữ bắt buộc + tỷ lệ nhất định nhưng không vượt quá khung quy định lãi suất cho vay của Ngân hàng N Việt Nam.

Thời điểm xác định lãi suất điều chỉnh: Định kỳ tối thiểu 3 tháng/lần

Mức lãi suất 8,5 % / năm tại thời điểm ký hợp đồng tín 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 phụ lục hợp đồng đã được ký kết giữa hai bên phù hợp với quy định của pháp luật về lãi suất.

2.1.2 Hợp đồng thế chấp

- Đại diện Ngân hàng ký nhận thế chấp phù hợp với ủy quyền.

Ông Đào Văn T và Ngân hàng N Việt Nam - Chi nhánh Đông A, Phòng giao dịch Vân H đã ký Hợp đồng thế chấp tài sản của ông Đào Văn T là thửa đất số 3 tờ bản đồ số 7 Thiết U Vân H, Đông A, Hà Nội ngày 26.11.2013 đã được Văn phòng công chứng Trung Tâm chứng thực.

Ngày 15.6.2017 Hai bên có ký Hợp đồng sửa đổi bổ sung về Người nhận thế chấp và điều chỉnh giá trị tài sản đảm bảo, nghĩa vụ đảm bảo cho dư nợ vay lên mức 4 tỉ đồng. Thời hạn vay Theo hợp đồng tín dụng ký giữa hai bên, thời hạn thế chấp cho đến khi trả hết nợ vay Ngân hàng.

Tài sản này đã được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Đông A, TP. Hà Nội ngày 27.11.2013. Đại diện Ngân hàng ký nhận thế chấp ký phù hợp với ủy quyền nên hợp đồng thế chấp và Hợp đồng sửa đổi bổ sung có hiệu L pháp luật.

Về phạm vi bảo đảm cho tiền vay, Hợp đồng thế chấp sửa đổi bổ sung ngày 15.6.2017 có nội dung: “ Nghĩa vụ được bảo đảm: Bên B tự nguyện đem tài sản nêu trên (kể cả khoản tiền bảo hiểm cho tài sản đó – nếu có) thế chấp cho bên A để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ (bao gồm nợ gốc, lãi trong hạn, các khoản phí và chi phí khác liên quan- nếu có) trong đó mức dư nợ/số tiền cho vay do hai bên ký kết là 4.000.000.000 đồng

Ngày 2.6.2015 ông Đào Văn L và bà Đỗ Thị M đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của người khác. Hợp đồng trên đã được Văn phòng công chứng Trung tâm chứng thực và đã được đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba tại văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh huyện Đông A ngày 3.6.2015.

02 Hợp đồng thế chấp, Hợp đồng thế chấp sửa đổi bổ sung có hiệu L pháp luật.

Tại phiên tòa, Ông T, bà Q, Ông L, bà M và đại diện của Ngân hàng N Việt Nam đã thống nhất với nhau được các vấn đề sau:

- Ông Đào Văn T có nghĩa vụ thanh toán toàn bộ khoản tiền nêu trên thành 5 đợt, cụ thể:

+ Đợt 1: Ngày 30/12/2020, thanh toán 200.000.000 đồng trừ vào tiền nợ gốc.

+ Đợt 2: Ngày 31/3/2021, thanh toán 1.200.000.000 đồng trừ vào tiền nợ gốc và 267.580.785 đồng tiền nợ lãi.

+ Đợt 3: Ngày 30/6/2021, thanh toán 1.200.000.000 đồng trừ vào tiền nợ gốc và 267.580.785 đồng tiền nợ lãi.

+ Đợt 4: Ngày 30/9/2021, thanh toán 1.200.000.000 đồng trừ vào tiền nợ gốc và 267.580.785 đồng tiền nợ lãi.

+ Đợt 5: Ngày 30/12/2021, thanh toán toàn bộ số tiền nợ gốc và lãi còn lại.

- Ông Đào Văn T phải tiếp tục chịu lãi phát sinh kể từ ngày 21/7/2020 theo mức lãi suất quy định tại Hợp đồng tín dụng số 3140-LAV-201703263 cho đến khi trả hết nợ tại Ngân hàng trên dư nợ gốc thực tế theo mức lãi suất 8,5%/năm cho đến khi thanh toán xong nợ gốc.

- Trong thời gian thực hiện nghĩa vụ trả nợ bà M, ông L có quyền đề nghị Ngân hàng cho thực hiện trả nợ theo phạm vi bảo lãnh thế chấp. Ngân hàng có nghĩa vụ tiếp nhận và giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Trong trường hợp ông Đào Văn T vi phạm bất kỳ nghĩa vụ trả nợ theo lộ trình đã thỏa thuận trên đối với hợp đồng tín dụng số 3140-LAV-201703263 thì các bên nhất trí để Ngân hàng N Việt Nam có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ là:

+ Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 3, tờ bản đồ số 7, diện tích 190 m² tại địa chỉ thôn Thiết U, xã Vân H, huyện Đông A, Thành phố Hà Nội đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Đào Văn T; Giải quyết quyền lợi của bà S đối với tài sản nhà 2 tầng có trên đất theo quy định của pháp luật.

+ Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 109A, tờ bản đồ số 05, diện tích 66 m² tại địa chỉ thôn Thiết U, xã Vân H, huyện Đông A, Thành phố Hà Nội đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Đào Văn L.

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

Những nội dung các bên thỏa thuận phù hợp với quy định của pháp luật, không trái với đạo đức xã hội, tự nguyện được ghi nhận để thực hiện.

Tuy nhiên bà S, anh Cường là những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án vắng mặt tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phải xem xét giải quyết quyền lợi của bà S và anh Cường trên cơ sở quy định của pháp luật và thỏa thuận của các bên đương sự như sau:

Án lệ số 11 có nội dung:

“[4] Trường hợp trên đất có nhiều tài sản gắn liền với đất mà có tài sản thuộc sở hữu của người sử dụng đất, có tài sản thuộc sở hữu của người khác

mà người sử dụng đất chỉ thể chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của mình, hợp đồng thế chấp có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của pháp luật thì hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật...

...Trường hợp bên thế chấp và bên nhận thế chấp thỏa thuận bên nhận thế chấp được bán tài sản bảo đảm là quyền sử dụng diện tích đất mà trên đất có nhà thuộc sở hữu của người khác không phải là người sử dụng đất thì cần dành cho chủ sở hữu nhà đó được quyền ưu tiên nếu họ có nhu cầu mua (nhận chuyển nhượng)."

Hội đồng xét xử thấy tình tiết của vụ án về sở hữu tài sản trên đất có nội dung phù hợp với tình tiết Án lệ số 11 nêu ra đã được trích dẫn ở trên nên áp dụng cách giải quyết trong Án lệ số 11 để giải quyết phần tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất tại thửa đất số thửa đất số 3, tờ bản đồ số 7, diện tích 190 m² tại địa chỉ thôn Thiết U, xã Vân H, huyện Đông A, thành phố Hà Nội như sau:

Theo kết quả kiểm tra hiện trạng trên thửa đất số 3, tờ bản đồ số 7, diện tích 190 m² tại địa chỉ thôn Thiết U, xã Vân H, huyện Đông A, thành phố Hà Nội có gồm nhà ở 2 tầng diện tích 149 m², 1 nhà tắm diện tích 6,4 m², sân lát gạch đỏ diện tích 117m², Tường bao phía Bắc, phía Nam, phía Đông của thửa đất; Cửa đẩy diện tích 6,67 m², trụ cổng; Lán khung sắt diện tích 118,2 m², tường bao ngăn của thửa đất. Ông T và Bà Q khai nhà 2 tầng là nhà của bà S làm trước đây, đại diện địa phương cung cấp ngôi nhà được làm từ năm 1993 và được sửa chữa năm 2018. Việc sửa chữa theo Quyết định của Ủy ban nhân dân xã Vân H hỗ trợ cho bà Đào Thị S. Tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không chứng nhận quyền sở hữu ngôi nhà 2 tầng có trên thửa đất. Do đó, Hội đồng xét xử xác định nhà 2 tầng nêu trên thuộc quyền sở hữu của bà Đào Thị S. Trường hợp thửa đất số 3 tờ bản đồ số 7 phải đưa ra xử lý khi ông Đào Văn T không thanh toán tiền thì ngôi nhà 2 tầng được xử lý theo tinh thần đã được nêu tại Án lệ số 11 đã nêu trên.

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:

1. Thửa đất số 109A, tờ bản đồ số 05, diện tích 66 m² tại địa chỉ thôn Thiết U, xã Vân H, huyện Đông A, thành phố Hà Nội và tài sản gắn liền với đất

2. Thửa đất số 3, tờ bản đồ số 7, diện tích 190 m² tại địa chỉ thôn Thiết U, xã Vân H, huyện Đông A, thành phố Hà Nội cùng tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất gồm nhà ở 2 tầng diện tích 149 m², 1 nhà tắm diện tích 6,4 m², sân lát gạch đỏ diện tích 117m², Tường bao phía Bắc, phía Nam, phía Đông của thửa đất; Cửa đẩy diện tích 6,67 m², trụ cổng; Lán khung sắt diện tích 118,2 m², tường bao ranh giới theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 4.6.2020 và hồ sơ kỹ thuật đo vẽ kèm theo.

Trước khi tiến hành kê biên phát mại thửa đất số 3 tờ Bản đồ số 7 địa chỉ thửa đất thôn Thiết U, xã Vân H, huyện Đông A, Thành phố Hà Nội và các tài sản gắn liền với đất thì cần giành quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng thửa đất cho bà S, chị Q. Nếu Bà S, chị Q không có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì tiến hành kê biên phát mại như đã thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp nhưng phải thanh toán lại giá trị tài sản gắn liền với đất là nhà 2 tầng cho bà Đào Thị S.

Tài sản thế chấp của ông Đào Văn L, bà Đỗ Thị M bảo đảm cho khoản tiền vay có giá trị 1 tỉ đồng và tiền lãi, chi phí phát sinh trên số tiền 1 tỉ và chi phí xử lý tài sản thế chấp này. Sau khi kê biên phát mại xong số tiền phát mại thanh toán cho khoản tiền vay và tiền lãi, các chi phí khác mà ông L bảo lãnh nếu còn thừa thì trả lại cho ông L và bà M. Nếu còn thiếu thì ông L, bà M phải tiếp tục trả cho đến khi trả hết khoản tiền mình đã bảo lãnh. Sau khi trả thay cho ông T xong ông L và bà M có quyền yêu cầu ông T hoàn trả lại số tiền mình đã thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh.(điểm 4.3.6 Điều 4 Hợp đồng thế chấp của người thứ ba)

Tài sản thế chấp của ông Đào Văn T được xử lý để thanh toán cho khoản nợ gốc của ông T là 4 tỉ đồng và tiền lãi, chi phí xử lý tài sản phát sinh trên số tiền này.(điều 3 sửa đổi điều 2 Hợp đồng thế chấp ngày 15.6.2017).

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 N Việt Nam

Hoàn trả lại cho Ngân hàng N Việt Nam 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 khoản 2 Điều 305, khoản 1 Điều 318, Điều 324, khoản 1 Điều 342; Điều 343, Điều 351, Điều 355, Điều 471, khoản 1, khoản 5 Điều 474 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 324 Bộ luật dân sự năm 2015.

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 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. Ghi nhận sự thỏa thuận của Ngân hàng N Việt Nam và ông Đào Văn T, bà Phạm Thị Q, ông Đào Văn L, bà Đỗ Thị M, cụ thể: đến ngày 20.7.2020 ông Đào Văn T còn nợ Ngân hàng N Việt Nam tiền gốc vay chưa trả, nợ lãi trong hạn:

Nợ gốc là: **5.000.000.000** đồng (1)

Tiền lãi tính đến ngày 20.7.2020:

Tiền lãi trong hạn: **1.120.323.139** đồng (2)

Tổng cộng (1) + (2) : **6.120.323.000 đồng**

Kể từ ngày 20.7.2020 (ngày xét xử sơ thẩm) ông Đào Văn T còn phải trả thêm một khoản tiền được tính theo mức lãi suất 8,5%/ năm của số tiền nợ gốc chưa thanh toán.

2. Xác định tài sản gắn liền với thửa đất số 3 tờ bản đồ số 7 địa chỉ: Thôn Thiết U, Vân H, Đông A, Thành phố Hà Nội gồm:

2.1. 01 ngôi nhà 2 tầng được xây năm 1993, sửa chữa năm 2018, có tổng diện tích 149m² là tài sản thuộc quyền sở hữu của bà Đào Thị S;

2.2. 1 nhà tắm diện tích 6,4 m², sân lát gạch đỏ diện tích 117m², Tường bao phía Bắc, phía Nam, phía Đông của thửa đất; Cửa đẩy diện tích 6,67 m², trụ cổng; Lán khung sắt diện tích 118,2 m², tường bao ngăn nhà theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 4.6.2020 thuộc quyền sở hữu của ông Đào Văn T và bà Phạm Thị Q.

3. Ông Đào Văn L và bà Đỗ Thị M có quyền đề nghị Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển Nông thôn Việt Nam cho thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh của mình theo thỏa thuận giữa các bên tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của người khác ngày 2.6.2015, số công chứng 1235/2015/HĐTC. Khi có yêu cầu thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh Ngân hàng phải có trách nhiệm tiếp nhận và giải quyết theo quy định tại Hợp đồng thế chấp nêu trên.

4. Trường hợp ông Đào Văn T, không thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo Quyết định tại Bản án, bà Đào Thị S, chị Phạm Thị Q không có nhu cầu (nhận chuyển nhượng) quyền sử dụng thửa đất số 3 tờ bản đồ số 7 địa chỉ thửa đất Thôn Thiết U, Vân H, Đông A, Thành phố Hà Nội thì Ngân hàng N 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 3 tờ bản đồ số 7 địa chỉ thửa đất Thôn Thiết U, Vân H, Đông A, Hà Nội cùng tài sản gắn liền với đất. Bà Đào Thị S được thanh toán trả lại giá trị tài sản là nhà 2 tầng có trên thửa đất đã được phát mại theo quy định của luật thi hành án dân sự.

Giá trị tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu của ông Đào Văn T và bà Phạm Thị Q sau khi phát mại được chuyển vào thanh toán khoản tiền phải trả cho Ngân hàng N theo như thỏa thuận giữa các bên lập ngày 20.7.2020.

Nếu số tiền phát mại tài sản thu được lớn hơn số tiền ông Đào Văn T phải thanh toán cho Ngân hàng N Việt Nam theo thỏa thuận tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, Hợp đồng thế chấp sửa đổi bổ sung, thì thanh toán trả cho ông T. Nếu số tiền phát mại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu của ông T và bà Q thu được không trả đủ số tiền phải thanh toán cho Ngân hàng N Việt Nam theo thỏa thuận tại Hợp đồng thế chấp, Hợp đồng thế chấp sửa đổi, bổ sung do các bên đã ký kết thì ông Đào Văn T phải tiếp tục phải thanh toán số tiền còn thiếu trong phạm vi nghĩa vụ của mình đã nêu trên theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, Hợp đồng thế chấp sửa đổi, bổ sung để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ cho đến khi trả xong.

5. Nếu số tiền phát mại tài sản thu được lớn hơn số tiền ông Đào Văn L, bà Đỗ Thị M có nghĩa vụ bảo lãnh (tiền gốc, tiền lãi, chi phí khác) theo Điều 4.3.6 Điều 4 Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của người khác ngày 2.6.2015, số công chứng 1235/2015/HĐTC và theo quyết định của Bản án thì số tiền thừa được trả lại cho ông Đào Văn L và bà Đỗ Thị M, nếu số tiền phát mại thu được không trả đủ số tiền phải thanh toán cho Ngân hàng N Việt Nam thì ông Đào Văn L, bà Đỗ Thị M tiếp tục phải thanh toán số tiền còn thiếu trong phạm vi nghĩa vụ của mình đã nêu trên theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của người khác ngày 2.6.2015 số công chứng 1235/2015/HĐTC.

6. Ông Đào Văn T phải chịu 114.120.000 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

7. Hoàn trả Ngân hàng N Việt Nam số tiền 56.904.323 đồng tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2018/0015500 ngày 23.4.2020 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 thỏa 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 nhân:

- Các đ- ơng sự;
- VKS huyện Đông A;
- VKS Hà Nội;
- Toà 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

