TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CẨM GIÀNG** **TỈNH HẢI DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do- Hạnh Phúc**

Số: 03/2018/KDTM-ST
Ngày: 27-9-2018
V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng,

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CẨM GIÀNG - TỈNH HẢI DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Đòan Thị Thúy**.**

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Đào Văn Hoàn

Bà Nguyễn Thị Hương Giang

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị Huyền - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cẩm Giàng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân *huyện Cẩm Giàng tham gia phiên tòa*: Bà Tống Thị Ngọc Ánh - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 9 năm 2018, tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân huyện Cẩm Giàng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 06/2018/TLST- KDTM ngày 19 tháng 6 năm 2018 về tranh chấp hợp đồng tín dụng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 03/2018/QĐXX - ST ngày 10 tháng 9 năm 2018, giữa các đương sự:

*1. Nguy*ª*n ®¬n*: **Ngân hàng TMCP Q** (viết tắt V**)**

Địa chỉ: Tầng 1, 6, 7 tòa nhà C, 16 P, quận H, thành phố H1.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hàn Ngọc V - Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị Thu H2 - Giám đốc Trung tâm Quản lý nợ khách hàng cá nhân; khối quản trị rủi ro V (*Theo giấy ủy quyền số*: *3. 0141.17 ngày 16-01-2017).*

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị Thu H2: Ông Phạm Đình S, sinh năm 1960 - Cán bộ Ngân hàng TMCP Q; ông Nguyễn Đức P1, sinh năm 1978 - Cán bộ Ngân hàng TMCP Q; địa chỉ: số 9 B, thị trấn Đ, huyện T, thành phố H3 (*Theo giấy ủy quyền số: 3. 0981.18 ngày 26-4-2018*).

2. Bị đơn: **Hộ kinh doanh Cao Thành T1**.

Địa chỉ: Thôn H4, xã Đ, huyện G, tỉnh Hải Dương.

Đại diện hộ kinh doanh: Ông Cao Thành T1- Chủ hộ, sinh năm 1983.

ĐKHK và nơi cư trú: thôn H4, xã Đ, huyện G, tỉnh Hải Dương.

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

- Ông Cao Thành T1, sinh năm 1983; cư trú thôn H4, xã Đ, huyện G, tỉnh Hải Dương.

- Bà Nguyễn Thị Ngọc T2, sinh năm 1985; ĐKHK: Phòng 4 + 5 Khu C5 Thủ L 1, phường K, quận Đ1, thành phố H1. Nơi cư trú: số nhà 82, ngõ 165/49/25 tổ 19 phường Q , quận G1, thành phố H1.

- Ông Cao Xuân T3, sinh năm 1957 và bà Nguyễn Thị Í, sinh năm 1961; đều cư trú tại thôn H4, xã Đ, huyện G, tỉnh Hải Dương.

(*Ông S, ông T1, ông T3 có mặt; bà T2, bà I có đơn xin xét xử vắng mặt*).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 21-5-2018, bản tự khai, biên bản lấy lời khai, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Ngày 02-6-2011, Ngân hàng TMCP Q(viết tắt V) và Hộ kinh doanh Cao Thành T1 gồm chủ hộ là ông Cao Thành T1 cùng bà Nguyễn Thị Ngọc T2 có ký hợp đồng tín dụng (viết tắt HĐTD) số 272/06-11/NH/KD; số tiền vay 600.000.000đ (*sáu trăm triệu đồng*); mục đích vay bổ sung vốn kinh doanh nhà hàng ăn uống, sửa chữa ôtô; thời hạn vay 12 tháng, kể từ ngày bên vay nhận nợ khế ước đầu tiên; lãi suất cho vay áp dụng là 23,5%/năm, điều chỉnh 1 tháng 1 lần, bằng lãi suất điều chuyển vốn kinh doanh VND kỳ hạn 1 tháng của V cộng biên độ 4,5%/tháng, phù hợp với chính sách lãi suất của V trong từng thời và phù hợp quy định của pháp luật; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn.

Để bảo đảm cho khoản vay của Hộ kinh doanh Cao Thành T1, ông Cao Thành T1 và bà Nguyễn Thị Ngọc T2 đã thiện chí, tự nguyện dùng tài sản của mình để thế chấp, cụ thể:

Tài sản bảo đảm 01: Giá trị quyền sử dụng 111m^2 đất tại thửa đất số 646-1, tờ bản đồ số 04 tại thôn H4, xã Đ, huyện G, tỉnh Hải Dương; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE939414, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH-00164/ĐC-CG do UBND huyện G, tỉnh Hải Dương cấp ngày 25-5-2011 cho chủ sử dụng là ông Cao Thành T1 và bà Nguyễn Thị Ngọc T2; theo hợp đồng thế chấp số 272/2011/BĐ ngày 02-6-2011.

Tài sản bảo đảm 02: Giá trị quyền sử dụng 128m^2 đất tại thửa đất số 646-2, tờ bản đồ số 04 tại thôn H4, xã Đ, huyện G, tỉnh Hải Dương; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE939413, vào sổ cấp giấy chứng nhận số

CH-00163/ĐC-CG do UBND huyện G, tỉnh Hải Dương cấp ngày 25-5-2011 cho chủ sử dụng là ông Cao Thành T1 và bà Nguyễn Thị Ngọc T2; theo hợp đồng thế chấp số 272/2011/BĐ ngày 02-6-2011.

Tài sản bảo đảm 03: Giá trị quyền sử dụng 200m^2 đất tại thửa đất số 646-3 thuộc tờ bản đồ số 04 tại thôn H4, xã Đ, huyện G, tỉnh Hải Dương; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE939412, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH-00162/ĐC-CG do UBND huyện G, tỉnh Hải Dương cấp ngày 25-5-2011 cho chủ sử dụng là ông Cao Thành T1 và bà Nguyễn Thị Ngọc T2; theo hợp đồng thế chấp số 272/2011/BĐ ngày 02-6-2011.

Ngày 02-6-2011, V giải ngân số tiền 100.000.000đ; chủ Hộ kinh doanh Cao Thành T1 đã ký khế ước nhận nợ số 272/KƯNN01 ngày 02-6-2011; ngày 03-6-2011, V giải ngân số tiền 500.000.000đ; chủ Hộ kinh doanh Cao Thành T1 đã ký khế ước nhận nợ số 272/KƯNN02 ngày 03-6-2011; Quá trình thực hiện hợp đồng từ ngày 02-6-2011 đến tháng 3 và tháng 4 năm 2012 Hộ kinh doanh Cao Thành T1 trả nhiều lần được thể hiện bằng các phiếu thu nợ, cụ thể:

- Khế ước nhận nợ số 272/KƯNN01 giá trị 100.000.000đ, đã trả lãi đến hết ngày 05-4-2012, tổng là: 17.564.024đ. Kể từ ngày 06-4-2012 (tức tháng 4/2012) trở đi cho đến nay Hộ kinh doanh Cao Thành T1 chưa trả thêm đồng tiền lãi nào;

- Khế ước nhận nợ số 272/KƯNN02 giá trị 500.000.000đ, đã trả lãi đến hết ngày 05-3-2012, tổng là: 87.305.556đ. Kể từ ngày 06-3-2012 (tức tháng 3/2012) trở đi cho đến nay Hộ kinh doanh Cao Thành T1 chưa trả thêm đồng tiền lãi nào;

Từ tháng 4/2012, chủ Hộ kinh doanh Cao Thành T1 không trả được nợ gốc, lãi cho V. Hộ kinh doanh Cao Thành T1 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ từ ngày 06-4-2012 đối với khế ước nhận nợ số 272/KƯNN01 và từ ngày 06-3-2012 đối với khế ước nhận nợ số 272/KƯNN02 nên khoản vay của HĐTD số 272/06-11/NH/KD ngày 02-6-2011 bị chuyển sang nợ quá hạn và áp dụng lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn theo khoản 7 Điều 1 và khoản 2 Điều 4 HĐTD. Vì vậy, V chuyển toàn bộ dư nợ gốc của khoản nợ sang nợ quá hạn với mức lãi suất nợ quá hạn theo thỏa thuận trong HĐTD.

Sau khi khoản nợ bị quá hạn, V đã nhiều lần đôn đốc yêu cầu ông T1 - chủ Hộ kinh doanh Cao Thành T1 trả nợ, ông T1 đã nhận các giấy thông báo nợ quá hạn nhưng không thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Tính đến ngày 26-9-2018, Hộ kinh doanh Cao Thành T1 còn nợ V tiền gốc: 600.000.000đ; tiền lãi trong hạn 31.110.973đ; lãi quá hạn 1.183.782.330đ; tổng là 1.814.893.303đ.

Ngân hàng TMCP Q yêu cầu:

1. Hộ kinh doanh Cao Thành T1 - Chủ hộ là ông Cao Thành T1 và bà Nguyễn Thị Ngọc T2 có trách nhiệm trả cho V số tiền còn nợ theo HĐTD số 272/06-11/NH/KD ngày 02-6-2011, tính đến ngày 26-9-2018, tổng là 1.814.893.303đ (trong đó nợ gốc 600.000.000đ; nợ lãi trong hạn 31.110.973đ; nợ lãi quá hạn 1.183.782.330đ).

2. Đề nghị Tòa án tiếp tục tính lãi quá hạn theo thỏa thuận trong HĐTD đã ký giữa các bên đến ngày Hộ kinh doanh Cao Thành T1 trả hết nợ cho V.

3. Đề nghị Tòa án tuyên: Trường hợp ông Cao Thành T1 và bà Nguyễn Thị Ngọc T2 không trả nợ cho V thì Ngân hàng TMCP Q được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên, phát mại tài sản bảo đảm.

(*V giao nộp các tài liệu:*

Bản gốc: Đơn khởi kiện ngày 21-5-2018; giấy ủy quyền số 3.0141.17 ngày 16 tháng 01 năm 2017; giấy ủy quyền số 3.0981.18 v/v nộp đơn khởi kiện và tham gia tố tụng ngày 26/4/2018; Quyết định số: 4.0033.16/2016/QĐ-V ngày 09-6-2016 của Tổng giám đốc; Thông báo v/v thu giữ và xử lý tài sản bảo đảm ngày 09-6-2016; Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2017/0002158 ngày 19/6/2018; Bản tự khai ngày 10-7-2018 của ông Phạm Đình S; Thông báo nợ quá hạn ngày 1-7-2018; Bảng kê giải ngân thu nợ, tính lãi, lãi quá hạn của khế ước số 272-01 ngày 03-6-2011 của khách hàng Cao Thành T1; Bảng kê giải ngân thu nợ, tính lãi, lãi quá hạn của khế ước số 272-02 ngày 03-6-2011 của khách hàng Cao Thành T1; Bảng kê giải ngân thu nợ và tính lãi của khách hàng Cao Thành T1; Thông báo nợ quá hạn ngày 30-7-2018; Bảng tình hình thu lãi tín dụng; 26 phiếu thu nợ lãi;

Bản sao: Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần; Điều lệ Ngân hàng Thương mại cổ phần Q; Quyết định bổ nhiệm ông Hàn Ngọc V1; Nghị quyết Hội đồng quản trị nhiệm kỳ VII; chứng thực căn cước công dân mang tên Trần Thị Thu H2; Phạm Đình S; giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh hộ kinh doanh; chứng minh nhân dân mang tên Cao Thành T1; chứng minh nhân dân mang tên Nguyễn Thị Ngọc T2; sổ hộ khẩu mang tên bà Lê Thị D; giấy chứng nhận kết hôn; hợp đồng tín dụng số: 272/06-11/NH/KD ngày 02-6-2011; khế ước nhận nợ số 272/KƯNN01 ngày 02-6-2011; khế ước nhận nợ số 272/KƯNN02 ngày 0-6-2011; HĐ thế chấp QSDĐ số 272/2011/BĐ ngày 02-6-2011; Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp bằng QSDĐ ngày 02-6-2011 của ông Cao Thành T1 và bà Nguyễn Thị Ngọc T2 đối với thửa đất số 646-1, tờ bản đồ 04; giấy chứng nhận QSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mang tên Cao Thành T1 và Nguyễn Thị Ngọc T2 đối với thửa đất số 646-1, tờ bản đồ 04; Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp bằng QSDĐ ngày 02-6-2011 của ông Cao Thành T1 và bà Nguyễn Thị Ngọc T2 đối với thửa đất số 646-2, tờ bản đồ 04; Giấy chứng nhận QSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản

khác gắn liền với đất mang tên Cao Thành T1 và Nguyễn Thị Ngọc T2 đối với thửa đất số 646-2, tờ bản đồ 04; Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp bằng QSDĐ ngày 02-6-2011 của ông Cao Thành T1 và bà Nguyễn Thị Ngọc T2 đối với thửa đất số 646-3, tờ bản đồ 04; Giấy chứng nhận QSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mang tên Cao Thành T1 và Nguyễn Thị Ngọc T2 đối với thửa đất số 646-3, tờ bản đồ 04; Biên bản định giá tài sản bảo đảm tiền vay ngày 24-5-2011; Biên bản làm việc ngày 15-7-2015; Thông báo nợ quá hạn ngày 12-12-2016; ngày 18-5-2017; 02 Phiếu báo phát; Biên bản xác minh ngày 27-12-2017; Biên bản làm việc ngày 21-3-2018, ngày 30-3-2018; Thông báo nợ quá hạn ngày 30-3-2018; Giấy chứng nhận đăng ký hoạt động chi nhánh (đăng ký thay đổi lần thứ 4 ngày 19-12-2014); Quyết định của Hội đồng quản trị ngày 09-8-2011; Văn bản số 910/NHNN-HAD1 ngày 01-8-2011; QĐ về việc bổ nhiệm tạm thời Giám đốc chi nhánh, V Chi nhánh Hải Dương đối với bà Đồng Thị M;

Tại bản tự khai ngày 27-7-2018, biên bản lấy lời khai ngày 27-7-2018, ông Cao Thành T1 là người đại diện Hộ kinh doanh Cao Thành T1 đồng thời là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan xác nhận: ngày 02-6-2011, Hộ kinh doanh Cao Thành T1 do ông là chủ hộ đại diện cùng bà Nguyễn Thị Ngọc T2 và Ngân hàng TMCP Q có ký HĐTD số 272/06-11/NH/KD để vay số tiền 600.000.000đ; mục đích bổ sung vốn lưu động kinh doanh nhà hàng ăn uống, sửa chữa ô tô; thời hạn vay 12 tháng là đúng. Ngày 02 và 03-6-2011, ông đã nhận đủ 600.000.000đ và ký 02 khế ước nhận nợ; Quá trình thực hiện hợp đồng Hộ kinh doanh Cao Thành T1 chưa trả được tiền gốc; đã trả lãi đến ngày 05-4-2012 đối với khế ước nhận nợ 100.000.000đ và đã trả lãi đến ngày 05-3-2012 đối với khế ước nhận nợ 500.000.000đ. Để bảo đảm cho khoản vay, vợ chồng ông đã thế chấp quyền sử dụng của 3 thửa đất (thửa 646-1, 646-2, 646-3) tờ bản đồ 04 tại thôn H4, xã Đ, huyện G, tỉnh Hải Dương. Sau đó do làm ăn khó khăn Hộ kinh doanh Cao Thành T1 không còn khả năng trả nợ gốc và các tháng lãi tiếp theo cho V. Ông T1 xác nhận hiện nay Hộ kinh doanh Cao Thành T1, cụ thể là ông và bà Trâm còn nợ Ngân hàng TMCP Q 600.000.000đ tiền gốc; đối với số tiền lãi trong hạn 31.110.973đ; tiền lãi quá hạn 1.183.782.330đ tính đến ngày 26-9-2018 mà người đại diện của V đưa ra ông hoàn toàn nhất trí, ông cam kết sẽ thanh toán hết nợ gốc, lãi cho Ngân hàng, chỉ xin V cho thêm thời gian. Trường hợp ông và bà T2 không trả được nợ cho V thì Ngân hàng TMCP Q có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên, phát mại tài sản bảo đảm. Nếu số tiền phát mại tài sản không đủ để trả hết các khoản nợ của Hộ kinh doanh Cao Thành T1 thì ông là chủ hộ sẽ tiếp tục có trách nhiệm trả hết các khoản nợ còn lại và tiền lãi phát sinh theo HĐTD tính trên dư nợ gốc cho Ngân hàng.

Đối với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam, ông T1 - Chủ hộ hoàn toàn chấp nhận, không có ý kiến thắc mắc gì.

(*Ông T1 giao nộp tài liệu: bản tự khai ngày 27-7-2018).*

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 12-9-2018, bà Nguyễn Thị Ngọc T2 xác nhận: Bà và ông T1 có ký vào Hợp đồng tín dụng vay 600.000.000đ của Ngân hàng. Khi Ngân hàng giải ngân ông T1 là người ký nhận toàn bộ số tiền. Để đảm bảo cho khoản vay bà và ông T1 có ký Hợp đồng thế chấp với Ngân hàng. Tài sản thế chấp là 03 thửa đất đứng tên bà và ông T1. Sau khi được Tòa án cho xem Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp, bà xác nhận chữ ký, chữ viết họ tên của bà trong Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp là đúng. Nếu chủ hộ là ông T1 không trả được nợ, Ngân hàng yêu cầu phát mại tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất đứng tên bà và ông T1 bà cũng đồng ý. Nếu giá trị tài sản thế chấp sau khi phát mại đối trừ đi tiền gốc, lãi còn nợ mà còn thừa thì trả lại cho bà và ông T1; nếu thiếu thì ông T1 chủ hộ có trách nhiệm trả nốt.

Đối với số tiền gốc, lãi Ngân hàng yêu cầu bà không có ý kiến gì.

Bà xác nhận bà và ông T1 chỉ có quyền sử dụng 03 thửa đất đứng tên bà và ông T1, còn công trình tài sản, cây cối trên đất là của ông T3, bà I.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 14-8-2018, ông Cao Xuân T3 và bà Nguyễn Thị I trình bày: nguồn gốc các thửa đất 646-1; 646-2; 646-3 mà anh T1, chị T2 đã thế chấp cho Ngân hàng là của vợ chồng ông bà tách cho vợ chồng anh T1, chị T2 để tạo điều kiện cho vợ chồng vay tiền làm ăn kinh tế. Đối với nhà 2 tầng xây kiên cố và các công trình, cây cối trên đất đều là của vợ chồng ông bà có trước khi thế chấp. Năm 2016, ông bà xây thêm 02 gian công trình phụ mái bằng tiếp giáp với nhà xây cấp 4. Ông bà thống nhất xác định nhà hai tầng kiên cố và các công trình khác, cây cối của ông bà có trước và sau khi thế chấp gắn liền với quyền sử dụng đất của anh T1 chị T2 đều là tài sản thế chấp. Trường hợp anh T1, chị T2 không trả được nợ cho Ngân hàng mà Ngân hàng yêu cầu phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ thì ông bà cũng đồng ý để cơ quan thi hành án phát mại luôn công trình, cây cối của ông bà tạo điều kiện cho con cái trả hết nợ.

Biên bản xác minh và xem xét thẩm định tại chỗ ngày 14-8-2018 thể hiện: Thửa đất số 646-1 diện tích 111m^2; Thửa đất số 646-2 diện tích 128m^2; Thửa đất số 646-3 diện tích 200m^2 đều thuộc tờ bản đồ số 04, tại thôn H4 xã Đ, đã được UBND huyện G cấp GCNQSDĐ mang tên Cao Thành T1 và Nguyễn Thị Ngọc T2. Ba thửa này nằm liền kề với nhau; Trên đất có 01 ngôi nhà xây kiên cố hai tầng, 01 nhà xây cấp 4 lợp ngói, 01 bể nước, 01 cây đào tiên, 01 cây lộc vừng, tường bao, 02 gian phụ mái lợp prôximăng (đã cũ nát), 03 cây xoài và một số cây chuối đều do ông T3, bà I xây và trồng từ năm 2000 (trước khi thế chấp tài sản). Sau khi thế chấp tài sản, năm 2016 ông T3, bà I

xây thêm 02 gian công trình phụ mái bằng (01 gian vệ sinh, 01 gian nhà tắm). Các đương sự đều xác định tứ cạnh của các thửa đất đều không có biến động gì sau khi thế chấp và cùng thống nhất xác định công trình, cây cối có trước khi thế chấp và công trình phát sinh thêm sau khi thế chấp đều là tài sản thế chấp.

Tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải ngày 30-8-2018, vắng mặt bà T2, ông T3, bà I (mặc dù bà T2 đã nhận được Thông báo, ông T3 bà I có đơn xin vắng mặt) nên không thể tiến hành hòa giải được các nội dung liên quan đến bà T2 và ông T3, bà I. Tại phiên hòa giải người đại diện hợp pháp của V và chủ Hộ kinh doanh Cao Thành T1 thống nhất xác nhận số liệu nợ gốc, nợ lãi V yêu cầu và cam kết trả nợ. Ông T1 đề nghị Tòa án căn cứ HĐTD và HĐTC giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Nguyên, bị đơn đề nghị Tòa án không tiến hành tổ chức hòa giải nữa.

Tòa án đã thông báo kết quả công khai chứng cứ và hòa giải cho những người vắng mặt theo quy định của pháp luật.

Ngày 12-9-2018 và 21-9-2018, bà T2, bà I có đơn xin xét xử vắng mặt.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của V giữ nguyên các yêu cầu khởi kiện và cung cấp bảng tính lãi quá hạn đến ngày 26-9-2018. Không đồng ý miễn giảm lãi tại thời điểm này. Ngân hàng sẽ xem xét miễn giảm lãi khi Hộ kinh doanh có đơn và phải có thiện trí trả nợ bằng hành động.

Ông T1 - đại diện hộ kinh doanh, chủ tài sản bảo đảm xác nhận số tiền nợ gốc, tiền lãi trong hạn, tiền lãi quá hạn, căn cứ tính lãi theo HĐTD của phía Ngân hàng đưa ra tính đến ngày 26-9-2018 là chính xác, cam kết sẽ trả dần. Vì số tiền lãi quá hạn quá lớn nên ông T1 xin Ngân hàng miễn giảm lãi để bị đơn có điều kiện trả hết nợ gốc. Trường hợp Hộ kinh doanh không trả được nợ, Ngân hàng có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật. Nếu giá trị tài sản phát mại trả nợ còn thiếu, Hộ kinh doanh có trách nhiệm trả tiếp. Đối với yêu cầu thứ 2 của Ngân hàng là đề nghị Tòa án tiếp tục tính lãi quá hạn theo thỏa thuận trong HĐTD đã ký giữa các bên đến ngày Hộ kinh doanh Cao Thành T1 trả hết nợ cho V, ông không đồng ý vì Ngân hàng đã khoanh lại nợ gốc và lãi tính đến ngày 26-9-2018 rồi, còn từ ngày xét xử trở đi Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, Ngân hàng không được tính lãi quá hạn nữa.

Ông T3 khẳng định Hộ kinh doanh Cao Thành T1 đến nay không có khả năng trả nợ nên ông đồng ý phát mại tài sản bảo đảm nhưng đề nghị xử lý hai mảnh đất không có công trình nhà cửa. Đề nghị Ngân hàng khoanh nợ vào nợ xấu.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện G phát biểu ý kiến:

Từ khi thụ lý vụ án, quá trình thu thập chứng cứ, việc giao nộp chứng cứ, việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, HĐXX trong quá trình giải quyết vụ án đều tuân theo đúng quy định của pháp luật.

Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Cao Xuân T3 và bà Nguyễn Thị I từ khi Tòa án thụ lý vụ án đến khi mở phiên tòa đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định tại Điều 70, 71, 72, 76 BLTTDS. Riêng người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là chị Nguyễn Thị Ngọc T2 thực hiện chưa đầy đủ nghĩa vụ "phải có mặt theo giấy triệu tập của Tòa án và chấp hành quyết định của Tòa án trong quá trình Tòa án giải quyết vụ việc", vi phạm khoản 16 Điều 70 BLTTDS.

Đề nghị HĐXX áp dụng Điều 121, Điều 122, Điều 123, Điều 471, Điều 474, Điều 476; Điều 721 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng; Luật phí và lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Nghị định 163/2006/NĐ- CP ngày 29/12/2006 và Nghị định 11/2012/NĐ- CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; Thông tư số 12/2010 ngày 14/4/2010 của ngân hàng nhà nước; Quy chế cho vay của các tổ chức tín dụng:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q (V), buộc Hộ kinh doanh Cao Thành T1 phải trả cho V số tiền nợ gốc là 600.000.000 đồng, và tiền lãi phát sinh trong hạn, quá hạn tính đến thời điểm xét xử. Kể từ sau ngày xét xử sơ thẩm, Hộ kinh doanh T1 còn phải trả lãi quá hạn theo hợp đồng tính trên khoản nợ gốc đến khi thực hiện xong hợp đồng.

Trong trường hợp Hộ kinh doanh Cao Thành T1 không trả nợ cho V, V được quyền yêu cầu phát mại tài sản bảo đảm.

Về án phí: Hộ kinh doanh Cao Thành T1 phải chịu án phí đối với phần yêu cầu của Ngân hàng TMCP Q được chấp nhận.

Sau khi nghi^{a}n cøu tµi liÖu vµ chøng cø cã trong hå s¬ vô ¸n ®· ®-îc thÈm tra c«ng khai t^{1}i phi^{a}n toµ, tr^{a}n c¬ së xem xÐt ®Çy ®ñ, toµn diÖn chøng cø, ý kiÕn cña c¸c ®-¬ng sù, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Ngân hàng TMCP Q và Hộ kinh doanh Cao Thành T1 có đăng ký kinh doanh, giao kết HĐTD đều với mục đích lợi nhuận. Trong quá trình thực hiện HĐTD đã xảy ra tranh chấp về thực hiện nghĩa vụ trong hợp đồng; đây là những tranh chấp phát sinh trong hoạt động kinh doanh, thương mại của V và Hộ kinh doanh Cao Thành T1

thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án, quy định tại khoản 1 Điều 30 BLTTDS.

V khởi kiện Hộ kinh doanh Cao Thành T1 có địa chỉ tại thôn H4, xã Đ, huyện G, tỉnh Hải Dương; theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 BLTTDS thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện G.

[2] Thời hiệu khởi kiện: Ngày 02-6-2011, V ký HĐTD với Hộ kinh doanh Cao Thành T1, thời hạn 12 tháng. Hết ngày 02-6-2012 là hết hạn của HĐTD; tuy nhiên V đã có nhiều thông báo và biên bản làm việc với chủ hộ kinh doanh, hai bên thống nhất các phương án trả nợ, chủ hộ đều khất sẽ trả.

Theo giấy xác nhận ®¬n khëi kiÖn số 01 ngày 04 -5-2018 cña Toµ ¸n nh©n d©n huyện G và tài liệu khởi kiện, thÓ hiÖn ng-êi khëi kiÖn là Ngân hàng TMCP Q; néi dung ®¬n kiÖn yêu cầu thanh toán nợ theo HĐTD. C¨n cø §iÒu 319 Luật thương mại, thêi hiÖu khởi kiện áp dụng đối với các tranh chấp thương mại là 02 năm, kể từ thời điểm quyền và lợi ích hợp pháp bị xâm phạm. C¨n cø vµo biên bản làm việc ngày 30-3-2018 do nguyªn ®¬n cung cÊp, V vẫn cho Hộ kinh doanh kéo dài thời hạn trả trong 15-20 ngày, hết thời hạn này mà Hộ kinh doanh không trả và hai bên không có thỏa thuận nào khác, kể từ thời điểm này được xác định là quyền và lợi ích hợp pháp bị xâm phạm. Do ®ã x¸c ®Þnh nguyªn ®¬n göi ®¬n ®Õn Toµ ¸n nh©n d©n huyện G cßn trong thêi hiÖu khëi kiÖn.

[3] Người tham gia tố tụng: Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Ngọc T2, bà Nguyễn Thị I không có yêu cầu độc lập đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng đều có đơn xin xét xử vắng mặt; căn cứ điểm b khoản 1 Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, HĐXX vẫn tiến hành xét xử vụ án.

Tại thời điểm xét xử, các con của ông T1, bà T2 là cháu Cao Thủy T4, sinh 24-4-2010 và cháu Cao Minh S, sinh ngày 04-8-2008 chưa thành niên; hiện đang ở cùng anh T1, sống phụ thuộc vào bố mẹ, không có công sức hay quyền lợi tài sản đối với quyền sử dụng đất bố mẹ đang thế chấp nên không có quyền lợi gì liên quan trong vụ án.

[4] Xét các yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn:

Đối với yêu cầu thứ nhất: HĐTD số 272/06-11/NH/KD ngày 02-6-2011 cùng 2 khế ước nhận nợ số 272/KƯNN01và số 272/KƯNN02 giữa V - Chi nhánh Hải Dương với Hộ kinh doanh Cao Thành T1 gồm chủ hộ ông Cao Thành T1 và người đồng trách nhiệm bà Nguyễn Thị Ngọc T2 là tự nguyện; nội dung và hình thức của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, phù hợp với quy định của pháp luật, có hiệu lực làm phát sinh quyền và nghĩa vụ dân sự giữa các bên kể từ ngày ký.

Đối chiếu các điều khoản trong HĐTD số 272/06-11/NH/KD ngày 02-6-2011 và quá trình thực hiện HĐTD của Hộ kinh doanh Cao Thành T1 thì ông T1 là chủ hộ đã nhận toàn bộ số tiền vay, trả lãi được một thời gian thì vi phạm phương thức trả nợ theo thỏa thuận tại khoản 7 Điều 1 của Hợp đồng tín dụng và mục 6 của Khế ước nhận nợ. V nhiều lần yêu cầu trả nợ nhưng Hộ kinh doanh không trả được; ông T1 - chủ hộ và bà T2 là người đồng trách nhiệm thừa nhận do làm ăn khó khăn không thực hiện đầy đủ, đúng thời hạn nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận trong HĐTD và khế ước nhận nợ. Tính đến thời điểm xét xử Hộ kinh doanh Cao Thành T1 cũng chưa thanh toán thêm cho Ngân hàng. Việc V khởi kiện yêu cầu Hộ kinh doanh Cao Thành T1 trong đó chủ hộ là ông T1 và người đồng trách nhiệm là bà T2 phải trả nợ là đúng, cần chấp nhận yêu cầu này của Ngân hàng.

Nguyên đơn và bị đơn cùng thống nhất xác định dư nợ của HĐTD số 272/06-11/NH/KD ngày 02-6-2011 chưa được thanh toán tạm tính đến ngày 26-9-2018 là 1.814.893.303đ trong đó nợ gốc là 600.000.000đ; nợ lãi trong hạn 31.110.973đ; nợ lãi quá hạn 1.183.782.330đ.

Ông T1 - chủ Hộ kinh doanh Cao Thành T1 thừa nhận về cơ sở và cách tính lãi quá hạn theo đúng thỏa thuận trong HĐTD nhưng vì tổng tiền lãi quá hạn quá lớn trong khi Hộ kinh doanh gia đình ông đang gặp nhiều khó khăn nên ông xin V miễn giảm lãi để ông có điều kiện trả nợ gốc sớm. Người đại diện hợp pháp của V không đồng ý. HĐXX thấy rằng: Thời hạn vay của HĐTD là 12 tháng kể từ ngày giải ngân, các bên ký khế ước nhận nợ (ngày 02 và 03-6-2011); như vậy đến ngày 02-6-2012 là hết thời hạn trả của Hợp đồng. Kể từ ngày 03-6-2012 là thời điểm phát sinh nợ quá hạn; Tại khoản 2 Điều 4 HĐTD quy định: *Nếu bên vay không trả nợ đúng hạn và không được V đồng ý cho cơ cấu lại thời hạn trả nợ, thì phải thanh toán ngay toàn bộ số nợ còn lại theo lãi suất nợ quá hạn bằng 150% mức lãi suất vay.* Đây là thỏa thuận giữa các bên khi giao kết HĐTD, việc để quá thời hạn trả nợ là do lỗi của Hộ kinh doanh, do vậy Hộ kinh doanh Cao Thành T1 phải có trách nhiệm trả lãi quá hạn tính đến ngày 26-9-2018 là 1.183.782.330đ cho V nếu như giữa V và Hộ kinh doanh Cao Thành T1 không có thỏa thuận khác.

Tổng số tiền nợ gốc + nợ lãi trong hạn + nợ lãi quá hạn tạm tính đến ngày 26-9-2018. Hộ kinh doanh Cao Thành T1, trong đó chủ hộ là ông Cao Thành T1 và người đồng trách nhiệm là bà Nguyễn Thị Ngọc T2 phải có trách nhiệm trả V là 1.814.893.303đ.

Đối với yêu cầu thứ hai: Hộ kinh doanh Cao Thành T1 không chấp nhận yêu cầu này của Ngân hàng nhưng không đưa ra được căn cứ hợp pháp.

Tại khoản 2 Điều 56 Luật các tổ chức tín dụng năm 1997 quy định: khách hàng có nghĩa vụ: *c). trả nợ gốc và lãi tiền vay theo thỏa thuận trong*

hợp đồng tín dụng; d). Chịu trách nhiệm trước pháp luật khi không thực hiện đúng hợp đồng tín dụng.

Tại khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 quy định: *"Tổ chức tín dụng và khách hàng có quyền thỏa thuận về lãi suất, phí cấp tín dụng trong hoạt động Ngân hàng của tổ chức tín dụng theo quy định của pháp luật*". Và khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: "*Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật này; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật này*".

Như đã phân tích, HĐTD ký kết giữa Hộ kinh doanh Cao Thành T1 và V hoàn toàn tự nguyện, có thỏa thuận về mức lãi suất trong hợp đồng. Đây là thỏa thuận phù hợp với quy định của pháp luật, có giá trị bắt buộc nên cần phải áp dụng cách tính lãi suất như đã thỏa thuận (do 2 bên có thỏa thuận được ghi nhận trong Hợp đồng theo Luật các tổ chức tín dụng) cho đến khi Hộ kinh doanh Cao Thành T1 thanh toán xong khoản nợ. Vì vậy, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của V đề nghị Tòa án tiếp tục tính lãi quá hạn theo thỏa thuận trong HĐTD đã ký giữa các bên đến ngày Hộ kinh doanh Cao Thành T1 trả hết nợ cho V.

Đối với yêu cầu thứ ba: V - Chi nhánh Hải Dương với ông Cao Thành T1 và bà Nguyễn Thị Ngọc T2 ký Hợp đồng thế chấp (viết tắt HĐTC) công chứng số 272/2011/BĐ ngày 02-6-2011. Nội dung thế chấp được thể hiện bằng văn bản và thiết lập tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Hải Dương. Quá trình thu thập chứng cứ và tại phiên tòa các chủ thể trong HĐTC có mặt đều xác nhận chữ ký, chữ viết họ tên của bà T2, ông T1 trong HĐTC là thật và thừa nhận việc ký hợp đồng là thỏa thuận, tự nguyện. Khi ký HĐTC các tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất đã được đăng ký giao dịch bảo đảm đúng quy định. Căn cứ Điều 323 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 10 Nghị định 163/NĐ - CP/2006 thì việc thế chấp quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký thế chấp. Điều 11 Nghị định 163/NĐ - CP/2006: Giao dịch bảo đảm có giá trị pháp lý đối với người thứ ba kể từ thời điểm đăng ký; thời điểm đăng ký được xác định theo quy định của pháp luật về đăng ký giao dịch bảo đảm. Như vậy, nội dung, hình thức của HĐTC đều đảm bảo quy định của pháp luật, có hiệu lực kể từ ngày ký kết, đăng ký.

Theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều 1 của HĐTC thì nghĩa vụ của bên được bảo đảm bằng tài sản thế chấp là nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi vay, lãi quá hạn, chi phí xử lý tài sản thế chấp, các khoản chi phí khác theo HĐTD số 272/06-11/NH/KD ngày 02-6-2011 và các HĐTD, Hợp đồng bảo lãnh, LC và các nghĩa vụ khác của bên vay tại V được ký giữa hai bên trong khoảng thời gian từ 02/6/2011 đến ngày 02/6/2016. Theo quy định tại Điều 344 Bộ luật dân sự

năm 2005 về thời hạn thế chấp: các bên thoả thuận về thời hạn thế chấp tài sản, nếu không có thoả thuận thì việc thế chấp có thời hạn cho đến khi chấm dứt nghĩa vụ được bảo đảm bằng tài sản thế chấp. Hộ kinh doanh Cao Thành T1 chưa thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn cho V, nên nghĩa vụ bảo đảm bằng tài sản thế chấp chưa chấm dứt, do vậy bên thế chấp là ông T1 bà T2 vẫn phải thực hiện nghĩa vụ bảo đảm bằng tài sản thế chấp đối với khoản vay nợ của Hộ kinh doanh Cao Thành T1.

Quá trình thu thập chứng cứ, người đại diện hợp pháp của V, ông T1, bà T2, ông T3 và bà I cùng thừa nhận toàn bộ công trình, cây cối có trước và sau khi thế chấp đều là của vợ chồng ông T3 bà I (bố mẹ đẻ ông T1). Mặc dù trong HĐTC không có những tài sản này nhưng ông T3 bà I thống nhất thiện chí xác định các tài sản này đều là tài sản thế chấp. Trường hợp Hộ kinh doanh Cao Thành T1 không trả được các khoản nợ cho V thì ông bà cũng đồng ý đề nghị khi xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất đồng thời xử lý luôn các tài sản của ông bà có trên đất để trả nợ cho Hộ kinh doanh Cao Thành T1. Sự thiện chí này của ông T3 bà I phù hợp với ý kiến của ông T1, bà T2 nhất trí về xử lý tài sản thế chấp và phù hợp với yêu cầu thứ ba của Ngân hàng, là đề nghị Tòa án tuyên: Trường hợp ông Cao Thành T1 là chủ hộ và người đồng trách nhiệm là bà Nguyễn Thị Ngọc T2 không trả được nợ cho V thì Ngân hàng TMCP Q được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên, phát mại tài sản bảo đảm; HĐXX chấp nhận. Tuy nhiên, do trên đất có nhà thuộc sở hữu của ông T3 bà I không phải là người sử dụng đất nên khi phát mại tài sản bảo đảm cần dành quyền cho chủ sở hữu nhà được quyền ưu tiên nếu ông T3 bà I có nhu cầu mua, nhận chuyển nhượng.

Trường hợp tiền bán tài sản thế chấp không đủ để thanh toán các khoản nợ trả cho Ngân hàng thì căn cứ khoản 3 Điều 4 HĐTC, Hộ kinh doanh Cao Thành T1 gồm ông T1 là chủ hộ và người đồng trách nhiệm là bà T2 sẽ phải tiếp tục trả nốt số tiền còn thiếu cho V.

ViÖc «ng T3 ®Ò nghÞ ph¸t m¹i tµi s¶n thÕ chÊp là hai thửa đất trên không có nhà chính lµ kh«ng sai nh-ng kh«ng thuéc thÈm quyÒn gi¶i quyÕt cña H§XX, «ng bµ cã thÓ lµm ®¬n göi C¬ quan thi hµnh ¸n gi¶i quyÕt theo thÈm quyÒn.

[5] Về án phí:

Yêu cầu khởi kiện của V được chấp nhận toàn bộ, V không phải chịu án phí sơ thẩm KDTM.

Hộ kinh doanh Cao Thành T1 (do ông T1 là chủ hộ) phải chịu án phí sơ thẩm KDTM có giá nghạch theo quy định của pháp luật. Cụ thể tổng số tiền Hộ kinh doanh Cao Thành T1 phải trả là 1.814.893.303đ; ông T1 chủ hộ phải chịu là 66.446.799đ án phí.

Hoàn trả cho V tiền tạm ứng án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào điểm b khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 227; Điều 228; Điều 271; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự. Điều 323, Điều 344 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 317; Điều 323; Điều 325; Điều 327; Điều 466; Điều 468; Điều 500; Điều 501; Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 56 Luật các tổ chức tín dụng năm 1997; Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Nghị định 163/2006/NĐ- CP ngày 29-12-2006 về giao dịch bảo đảm; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30-12-2016.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là Ngân hàng TMCP Q (V) đối với bị đơn là Hộ kinh doanh Cao Thành T1 trong đó chủ hộ - ông Cao Thành T1 và người đồng trách nhiệm là bà Nguyễn Thị Ngọc T2 về tranh chấp Hợp đồng tín dụng đã ký kết.

Buộc Chủ hộ ông Cao Thành T1 và người đồng trách nhiệm là bà Nguyễn Thị Ngọc T2 có nghĩa vụ thanh toán trả Ngân hàng TMCP Q số tiền còn nợ tính đến ngày 26-9-2018 theo Hợp đồng tín dụng số 272/06-11/NH/KD ngày 02-6-2011, bao gồm: nợ gốc 600.000.000đ; nợ lãi trong hạn 31.110.973đ; nợ lãi quá hạn 1.183.782.330đ; tổng cộng: 1.814.893.303đ.

2. Trường hợp chủ hộ là ông Cao Thành T1 và người đồng trách nhiệm là bà Nguyễn Thị Ngọc T2 chưa thanh toán được khoản nợ gốc của Hợp đồng tín dụng số 272/06-11/NH/KD ngày 02-6-2011 thì chủ hộ - ông Cao Thành T1 và người đồng trách nhiệm là bà Nguyễn Thị Ngọc T2 phải tiếp tục trả khoản lãi cho Ngân hàng TMCP Q kể từ ngày 27-9-2018 theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong các khoản nợ.

3. Chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng TMCP Q về xử lý tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp số 272/2011/BĐ ngày 02/6/2011, số công chứng 558;

Trường hợp ông Cao Thành T1- chủ hộ và người đồng trách nhiệm là bà Nguyễn Thị Ngọc T2 không trả được khoản tiền còn nợ thì Ngân hàng TMCP Q có quyền đề nghị Cơ quan thi hành án dân sự tiến hành xử lý tài sản đã thế chấp để bảo đảm cho khoản vay tại Ngân hàng để thu hồi nợ là:

Quyền sử dụng 111m^2 đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số 646-1, tờ bản đồ số 04 tại thôn H4, xã Đ, huyện G, tỉnh Hải Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE939414, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH-00164/ĐC-CG do UBND huyện G, tỉnh Hải Dương cấp ngày 25-5-2011 mang tên Cao Thành T1 và Nguyễn Thị Ngọc T2;

Quyền sử dụng 128m^2 đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số 646-2, tờ bản đồ số 04 tại thôn H4, xã Đ, huyện G, tỉnh Hải Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE939413, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH-00163/ĐC-CG do UBND huyện G, tỉnh Hải Dương cấp ngày 25-5-2011 mang tên Cao Thành T1 và Nguyễn Thị Ngọc T2;

Quyền sử dụng 200m^2 đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số 646-3 thuộc tờ bản đồ số 04 tại thôn H4, xã Đ, huyện G, tỉnh Hải Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE939412, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH-00162/ĐC-CG do UBND huyện G, tỉnh Hải Dương cấp ngày 25-5-2011 mang tên Cao Thành T1 và Nguyễn Thị Ngọc T2;

Toàn bộ tiền thu hồi được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm được thực hiện cho nghĩa vụ trả nợ của Hộ kinh doanh Cao Thành T1 trong đó chủ hộ là ông Cao Thành T1 và người đồng trách nhiệm là bà Nguyễn Thị Ngọc T2 đối với Ngân hàng TMCP Q. Trường hợp số tiền phát mại/thu hồi từ tài sản bảo đảm vẫn không đủ trả nợ thì ông Cao Thành T1 - chủ hộ và người đồng trách nhiệm là bà Nguyễn Thị Ngọc T2 còn phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho đến khi trả hết các khoản nợ.

Khi phát mại các tài sản thế chấp, dành quyền cho chủ sở hữu nhà là ông T3 bà I được quyền ưu tiên nếu ông T3 bà I có nhu cầu mua, nhận chuyển nhượng.

4. Về án phí:

Hộ kinh doanh T1 do ông Cao Thành T1 là chủ hộ phải chịu 66.446.799đ án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Hoàn trả Ngân hàng TMCP Q số tiền 32.239.000đ tạm ứng án phí do ông Phạm Đình S nộp thay tại Biên lai tạm ứng án phí, lệ phí số AA/2017/0002158 ngày 19-6-2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện G.

5. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông T3 có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà T2, bà I vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kÓ tõ ngµy nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Tr-êng hîp b¶n ¸n ®-îc thi hµnh theo quy ®Þnh t¹i ®iÒu 2, luËt Thi hµnh ¸n d©n sù, th× ng-êi ®-îc thi hµnh ¸n d©n sù, ng-êi ph¶i thi hµnh ¸n d©n sù cã quyÒn tù tho¶ thuËn thi hµnh ¸n, quyÒn y³u cÇu thi hµnh ¸n, tù nguyÖn thi hµnh ¸n hoÆc bÞ c-ìng chÕ thi hµnh ¸n theo quy ®Þnh t¹i c¸c ®iÒu 6,7,9 luËt thi hµnh ¸n d©n sù, thêi hiÖu thi hµnh ¸n ®-îc thùc hiÖn theo quy ®Þnh t¹i ®iÒu 30 LuËt thi hµnh ¸n d©n sù.

N¬i nhËn
- VKSND huyện G;
- Chi Côc THA d©n sù huyện;
- C¸c ®-¬ng sù;
- L-u hå s¬.
- Lưu văn phòng

TM. Héi ®ång xÐt xö s¬ thÈm
ThÈm ph¸n - Chñ to¹ phiªn toµ

§oµn ThÞ Thuý