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: 125/2022/KDTM-ST
Ngày: 27/6/2022
V/v: "Tranh chấp HĐTD"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN Đông A, THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
- Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: **Bà Phạm Thị Thu Huyền**.
- Các Hội thẩm nhân dân: **Bà Nguyễn Thị Mai.**
Bà Ngô Thị Yêm.

- Thư ký phiên toà: **Bà Hoàng Thu Thảo** – Cán bộ Toà án nhân dân huyện Đông A.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Đông A, Thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa: **Bà Nguyễn Ngọc Ánh** - Kiểm sát viên.

Ngày 27/6/2022, tại Trụ sở Toà án nhân dân huyện Đông A, Thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm vụ án Kinh doanh thương mại thụ lý số: 32/2022/TLST–KDTM ngày 09 tháng 3 năm 2022 về việc *"Tranh chấp hợp đồng tín dụng"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 30/2022/QĐXXST-KDTM ngày 27/5/2022; Quyết định hoãn phiên tòa số: 30/2022/QĐST-KDTM ngày 14/6/2022; Giữa các đương sự:

Nguyên đơn:
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam.
(Sau đây gọi tắt là Ngân hàng Agribank)
Địa chỉ: Số 02 Láng H, phường 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 uỷ quyền: Ông Trịnh Xuân L - Giám đốc Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Đông A.
Người đại diện ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Lê Ngọc H - Giám đốc Phòng Giao dịch Mai L thuộc Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Đông A.

Có mặt: Ông Hải.

Bị đơn: 1. ***Ông Nguyễn Đắc B***, sinh năm 1982.
2. ***Bà Phùng Thị H1***, sinh năm 1986.
Cùng địa chỉ: Thôn Thiết B, xã Vân H, huyện Đông A, Thành phố Hà Nội.
Người đại diện theo ủy quyền của bà H1 là ông B.

Vắng mặt: ông B, bà H1.

<u>Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan</u>:

1. ***Cháu Nguyễn Thúy H2***, sinh năm 2006.
2. ***Cháu Nguyễn Thị Bảo L***, sinh năm 2010.
3. ***Cháu Nguyễn Đắc Q***, sinh năm 2012.

Cùng địa chỉ: Thôn Thiết B, xã Vân H, huyện Đông A, Thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật của cháu H2, cháu L và cháu Bảo là ông B và bà H1.

Vắng mặt: ông B, bà H1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện và các lời khai tiếp theo tại Tòa án, người đại diện tham gia tố tụng theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:***

Ngày 30/6/2017, Ngân hàng Agribank - Chi nhánh Đông A (gọi tắt là Agribank Chi nhánh Đông A) và ông Nguyễn Đắc B (đại diện theo Giấy ủy quyền số 1704/2017/HĐUQ ngày 27/6/2017) đã ký Hợp đồng tín dụng số 3140-LAV-201703535 với một số nội dung chính như sau:

- Hạn mức cấp tín dụng: 4.000.000.000 đồng.
- Thời hạn của hạn mức tín dụng: 12 tháng kể từ ngày ký Hợp đồng tín dụng.
- Mục đích sử dụng tiền vay: Kinh doanh gỗ các loại.
- Phương thức áp dụng lãi suất: Lãi suất điều chỉnh.
- Thời hạn cho vay, kỳ hạn trả nợ: Kế hoạch phát triển tiền vay và kỳ hạn trả nợ thực hiện theo phụ lục kàm theo hoặc theo từng Giấy nhận nợ.
- Mức lãi suất cho vay: 8,5%/năm (tại thời điểm ký Hợp đồng tín dụng).
- Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay đã thỏa thuận.

Ngày 09/02/2018 Agribank Chi nhánh Đông A và ông Nguyễn Đắc B ký Phụ lục Hợp đồng số 3140-LAV-201703535/PLHĐ-01 về việc sửa đổi, bổ sung cho Hợp đồng tín dụng số 3140-LAV-201703535 ngày 30/6/2017 gia hạn nợ gốc lãi chokhách hàng.

Thực hiện theo đúng thỏa thuận của Hợp đồng tín dụng số 3140-LAV-201703535 Agribank Chi nhánh Đông A đã nhiều lần giải ngân cho ông Nguyễn Đắc B theo các giấy nhận nợ như sau:

+ Giấy nhận nợ ngày 28/8/2017, số giải ngân 3140LDS201711516, với số tiền là 700.000.000 đồng. Hạn trả nợ tiền gốc vay là ngày 28/02/2018, theo Phụ lục Hợp đồng số 3140-LAV-201703535/PLHĐ-01 ngày 09/02/2018 gia hạn thời hạn trả nợ tiền gốc vay đến ngày 28/02/2021. Lãi suất: 8,5%/năm, lãi chậm trả 10%/năm, lãi suất quá hạn 12,75%/năm. Lãi suất cho vay được áp dụng theo lãi suất thả nổi và được điều chỉnh tăng, giảm theo qui định của Agribank và Agribank - Chi nhánh Đông A - Phòng Giao dịch Mai L công bố theo từng thời kỳ.

+ Giấy nhận nợ ngày 30/8/2017, số giải ngân 3140LDS201711648, với số tiền là 1.000.000.000 đồng. Hạn trả nợ tiền gốc vay là ngày 02/03/2018, theo Phụ lục Hợp đồng số 3140-LAV-201703535/PLHĐ-01 ngày 09/02/2018 gia hạn thời hạn trả nợ tiền gốc vay đến ngày 02/03/2021. Lãi suất: 8,5%/năm, lãi chậm trả 10%/năm, lãi suất quá hạn 12,75%/năm. Lãi suất cho vay được áp dụng theo lãi suất thả nổi và được điều chỉnh tăng, giảm theo qui định của Agribank và Agribank - Chi nhánh Đông A - Phòng Giao dịch Mai L công bố theo từng thời kỳ.

+ Giấy nhận nợ ngày 01/9/2017, số giải ngân 3140LDS201711782, với số tiền là 500.000.000 đồng. Hạn trả nợ tiền gốc vay là ngày 05/03/2018, theo Phụ lục Hợp đồng số 3140-LAV-201703535/PLHĐ-01 ngày 09/02/2018 gia hạn thời hạn trả nợ tiền gốc vay đến ngày 0/03/2021. Lãi suất: 8,5%/năm, lãi chậm trả 10%/năm, lãi suất quá hạn 12,75%/năm. Lãi suất cho vay được áp dụng theo lãi suất thả nổi và được điều chỉnh tăng, giảm theo qui định của Agribank và Agribank - Chi nhánh Đông A - Phòng Giao dịch Mai L công bố theo từng thời kỳ.

+ Giấy nhận nợ ngày 05/9/2017, số giải ngân 3140LDS201711826, với số tiền là 300.000.000 đồng. Hạn trả nợ tiền gốc vay là ngày 07/03/2018, theo Phụ lục Hợp đồng số 3140-LAV-201703535/PLHĐ-01 ngày 09/02/2018 gia hạn thời hạn trả nợ tiền gốc vay đến ngày 07/03/2021. Lãi suất: 8,5%/năm, lãi chậm trả 10%/năm, lãi suất quá hạn 12,75%/năm. Lãi suất cho vay được áp dụng theo lãi suất thả nổi và được điều chỉnh tăng, giảm theo qui định của Agribank và Agribank - Chi nhánh Đông A - Phòng Giao dịch Mai L công bố theo từng thời kỳ.

+ Giấy nhận nợ ngày 24/10/2017, số giải ngân 3140LDS201714557, với số tiền là 200.000.000 đồng. Hạn trả nợ tiền gốc vay là ngày 24/04/2018, theo Phụ lục Hợp đồng số 3140-LAV-201703535/PLHĐ-01 ngày 09/02/2018 gia hạn thời hạn trả nợ tiền gốc vay đến ngày 24/04/2021. Lãi suất: 8,5%/năm, lãi chậm trả 10%/năm, lãi suất quá hạn 12,75%/năm. Lãi suất cho vay được áp dụng theo lãi suất thả nổi và được điều chỉnh tăng, giảm theo qui định của Agribank và Agribank - Chi nhánh Đông A - Phòng Giao dịch Mai L công bố theo từng thời kỳ.

+ Giấy nhận nợ ngày 19/01/2018, số giải ngân 3140LDS201801046, với số tiền là 700.000.000 đồng. Hạn trả nợ tiền gốc vay là ngày 19/07/2018, theo Phụ lục Hợp đồng số 3140-LAV-201703535/PLHĐ-01 ngày 09/02/2018 gia hạn thời hạn trả nợ tiền gốc vay đến ngày 19/07/2021. Lãi suất: 8,5%/năm, lãi chậm trả 10%/năm, lãi suất quá hạn 12,75%/năm. Lãi suất cho vay được áp dụng theo lãi suất thả nổi và được điều chỉnh tăng, giảm theo qui định của Agribank và Agribank - Chi nhánh Đông A - Phòng Giao dịch Mai L công bố theo từng thời kỳ.

+ Giấy nhận nợ ngày 24/01/2018, số giải ngân 3140LDS201801258, với số tiền là 600.000.000 đồng. Hạn trả nợ tiền gốc vay là ngày 24/07/2018, theo Phụ lục Hợp đồng số 3140-LAV-201703535/PLHĐ-01 ngày 09/02/2018 gia hạn thời hạn trả nợ tiền gốc vay đến ngày 24/07/2021. Lãi suất: 8,5%/năm, lãi chậm trả 10%/năm, lãi suất quá hạn 12,75%/năm. Lãi suất cho vay được áp dụng theo lãi suất thả nổi và được điều chỉnh tăng, giảm theo qui định của Agribank và Agribank - Chi nhánh Đông A - Phòng Giao dịch Mai L công bố theo từng thời kỳ

***** Tài sản thế chấp bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ của ông B là:

Ngày 02/8/2013 hộ gia đình ông Nguyễn Đắc B, bà Phùng Thị H1 đã thế chấp tài sản cho Agribank Chi nhánh Đông A để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho ông bà theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 2203/2013/HĐTC tại Văn phòng Công chứng Trung Tâm.

Ngày 17/02/2014, ngày 17/8/2016, ngày 16/01/2018 ông Nguyễn Đắc B, bà Phùng Thị H1 và Agribank Chi nhánh Đông A lần lượt ký phụ lục Hợp đồng thế chấp số công chứng 316/2014/PLHĐTC; Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp số công chứng 1745/2016/VBSĐBSHĐTC và Vănbản sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp số công chứng 168/2018/VBSĐBSHĐTC.

Theo đó, tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 35, tờ bản đồ số QHPL, diện tích 120m2, địa chỉ: Thôn Thiết B, 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 109284 do Ủy ban nhân dân huyện Đông A cấp ngày 15/6/2011 mang tên Hộ gia đình ông Nguyễn Đắc B.

Ngày 05/8/2013 Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện Đông A chứng nhận việc thế chấp nêu trên đã được đăng ký theo qui định của pháp luật.

Hiện tổng số dư nợ gốc và lãi của ông Nguyễn Đắc B tạm tính đến ngày 16/02/2022 tại Ngân hàng Agribank Chi nhánh Đông A là 5.554.682.787 đồng, trong đó:

- Nợ gốc: 3.980.100.000 đồng.
- Nợ lãi trong hạn: 1.339.870.656 đồng.
- Nợ lãi quá hạn: 234.712.130 đồng.

Khách hàng đã vi phạm cam kết (thỏa thuận) trong việc thực hiện nghĩa vụ đối với Ngân hàng từ tháng 9/2018 theo bản cam kết trả nợ Ngân hàng ngày 09/02/2018, ông Nguyễn Đắc B cam kết kế hoạch trả nợ lãi như sau:

- Năm thứ nhất từ tháng 02/2018 - 02/2019 mỗi tháng trả tối thiểu là 50% tiền lãi phải trả hàng tháng và 50% lãi còn nợ xin được trả cùng kỳ với kỳ trả nợ gốc.
- Năm thứ hai từ tháng 02/2019 - 02/2020 mỗi tháng trả tối thiểu 70% tiền lãi phải trả hàng tháng và 30% lãi còn nợ xin được trả cùng kỳ với kỳ trả nợ gốc.
- Năm thứ ba giai đoạn từ tháng 02/2020 đến tháng 02/2021 mỗi tháng trả đủ 100% tiền lãi phải trả hàng tháng.
- Từ tháng 02/2021 trở đi trả hết số tiền lãi còn nợ của năm thứ nhất, năm thứ hai, lãi chưa trả và lãi phát sinh từ tháng 02/2021, trả lãi cùng kỳ hạn trả nợ gốc.
- Kỳ hạn trả của năm thứ nhất, năm thứ hai và năm thứ ba: trả từ ngày 25 đến ngày 30 hàng tháng và bắt đầu trả lãi từ tháng 02/2018.

Agribank Chi nhánh Đông A - Phòng giao dịch Mai L đã nhiều lần làm việc, đôn đốc việc trả nợ với ông Nguyễn Đắc B, tuy nhiên ông B vẫn chưa thực hiện đúng nghĩa vụ của mình đối với Ngân hàng. Do vậy ông Nguyễn Đắc B và bà Phùng Thị H1 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của Ngân hàng.

Vì vậy để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình, Ngân hàng Agribank khởi kiện ông Nguyễn Đắc B và bà Phùng Thị H1 đến Tòa án để yêu cầu Tòa án giải quyết:

1- Buộc ông Nguyễn Đắc B, bà Phùng Thị H1 phải trả cho Ngân hàng Agribank Chi nhánh Đông A số tiền tạm tính đến ngày 16/02/2022 tại Agribank Chi nhánh Đông A là 5.554.682.787 đồng, trong đó:

- Nợ gốc: 3.980.100.000 đồng.
- Nợ lãi trong hạn: 1.339.870.656 đồng.
- Nợ lãi quá hạn: 234.712.130 đồng.

2- Buộc ông Nguyễn Đắc B và bà Phùng Thị H1 phải trả các khoản tiền lãi, phí phát sinh từ ngày 16/02/2022 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

3- Trong trường hợp ông Nguyễn Đắc B và bà Phùng Thị H1 không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi, phí phát sinh thì Ngân hàng

Agribnak 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 nêu trên để trả nợ cho 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 Nguyễn Đắc B và bà Phùng Thị H1 vẫn phải có nghĩa vụ trả hết các khoản nợ cho Ngân hàng.

*** Bị đơn - Ông Nguyễn Đắc B trình bày:**

Năm 2017 ông có ký Hợp đồng tín dụng vay tại Ngân hàng Agribank một khoản tiền để làm ăn kinh doanh, số tiền nợ gốc là 4.000.000.000 đồng. Vợ chồng ông đã nhận đủ số tiền vay này.

Quá trình thực hiện Hợp đồng vợ chồng ông có trả được một phần tiền gốc cho Ngân hàng. Số tiền gốc hiện tại còn nợ Ngân hàng là 3.980.100.000 đồng.

Để đảm bảo cho khoản vay này vợ chồng ông đã thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất thửa đất số 89 tờ bản đồ số 35 tại thôn Thiết B, xã Vân H, huyện Đông A, Thành phố Hà Nội, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn Đắc B. Thửa đất có nguồn gốc là đất cấp giãn dân, gia đình ông vẫn đang sinh sống trên đất. Trên đất có tài sản là lán xưởng do vợ chồng ông xây dựng.

Nay Ngân hàng khởi kiện ông đề nghị Tòa án tạo điều kiện cho ông trả nợ dần. Ngoài ra ông không có ý kiền gì khác.

*** Bị đơn - Bà Phùng Thị H1:** Bà Phùng Thị H1 đã được triệu tập hợp lệ đến Tòa án tiến hành lấy lời khai và giao nộp chứng cứ. bà H1 đã nhận được các văn bản tố tụng của Tòa án nhưng vẫn cố tình không đến Tòa án và không giao nộp tài liệu chứng cứ gì cho Tòa án. Tòa án đã tiến hành đến nhà lấy lời khai nhưng bà H1 đều vắng nhà nên không lấy được lời khai, do vậy nên không có lời khai của bà H1.

Ngày 11/5/2022 bà H1 làm giấy ủy quyền cho ông Nguyễn Đắc B thay mặt bà tham gia tố tụng giải quyết toàn bộ vụ án tại Tòa án.

<u>Tại phiên tòa</u>:

***** Người đại diện tham gia tố tụng theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên quan điểm như đã trình bày trong quá trình giải quyết vụ án.

Đại diện nguyên đơn nộp bổ sung bảng kê tính lãi đến ngày xét xử sơ thẩm, đồng thời xác nhận việc điều chỉnh lãi suất theo định kỳ theo thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng.

Quá trình thực hiện Hợp đồng, ông B và bà H1 đã trả được 19.900.000 đồng tiền nợ gốc vào ngày 27/5/2020 của khoản vay 700.000.000 ngày 28/8/2017. Tổng cộng 132.030.096 đồng tiền nợ lãi vào ngày 16/7/2020 trả 31.733.331 của khoản vay 700.000.000 ngày 28/8/2017; trả 44.861.112 đồng của khoản vay 1.000.000.000 ngày 30/8/2017; trả 22.194.444 đồng của khoản vay 500.000.000 đồng ngày 01/9/2017; trả 13.033.334 đồng của khoản vay 300.000.000 đồng ngày 05/9/2017; trả 6.375.000 đồng của khoản vay 200.000.000 đồng ngày 24/10/2017; trả 7.824.657 đồng của khoản vay 700.000.000 đồng ngày 19/01/2018; trả 6.008.218 đồng của khoản vay 600.000.000 đồng ngày 24/01/2018. Do lãi suất của Ngân hàng không có biến động nên trong quá trình thực hiện Hợp đồng Ngân hàng không điều chỉnh lãi suất định kỳ cho khách hàng.

ông B và bà H1 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ đối với khoản vay 700.000.000 đồng ngày 28/8/2017 từ ngày 02/3/2021; đối với khoản vay 1.000.000.000 đồng ngày 30/8/2017 từ ngày 03/3/2021; đối với khoản vay 500.000.000 đồng ngày 01/9/2017 từ ngày 06/3/2021; đối với khoản vay 300.000.000 đồng ngày 05/9/2017 từ ngày 09/3/2021; đối với khoản vay 200.000.000 đồng ngày 24/10/2017 từ ngày 27/4/2021; đối với khoản vay 700.000.000 đồng ngày 19/01/2018 từ ngày 20/7/2021; đối với khoản vay 600.000.000 đồng ngày 24/01/2018 từ ngày 27/7/2021. Kể từ các ngày vi phạm nêu trên ông B và bà H1 phải chịu mức lãi suất quá hạn là 12,75%/năm.

Ngân hàng xác định số dư nợ tạm tính đến ngày 27/6/2022 của ông B và bà H1 là:

- Nợ gốc: **3.980.100.000 đồng**.
- Nợ lãi trong hạn: **1.458.315.968 đồng**.
- Nợ lãi quá hạn: **200.260.966 đồng**.

Tổng cộng: **5.638.676.935 đồng.**

Buộc ông B và bà H1 phải trả ngay toàn bộ khoản nợ trên cho Ngân hàng Agribank. Yêu cầu ông B và bà H1 phải tiếp tục chịu lãi suất đối với số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

Trường hợp ông B và bà H1 không thanh toán khoản nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng Agribank có quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 89 tờ bản đồ số 35 tại thôn Thiết B, 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 109284, số vào sổ cấp GCN 2056.QĐ-UBND.2011 CH.00046.2011 do Ủy ban nhân dân huyện Đông A, Thành phố Hà Nội cấp ngày 15/6/2011 cho Hộ gia đình ông Nguyễn Đắc B; Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 2203/2013/HĐTC quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/8/2013 lập tại Văn phòng công chứng Trung Tâm; Phụ lục Hợp đồng thế chấp số công chứng 316/2014/PLHĐTC quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/02/2014 tại Văn phòng Công chứng Trung Tâm; Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp số công chứng 1745/2016/VBSĐBSHĐTC quyển số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/8/2016 tại Văn phòng Công chứng Trung Tâm; Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp số công chứng 168/2018/VBSĐBSHĐTC quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/01/2018 tại Văn phòng Công chứng Trung Tâm, để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ và lãi phát sinh thì ông Nguyễn Đắc B và bà Phùng Thị H1 vẫn phải có nghĩa vụ trả hết các khoản nợ cho Ngân hàng.

***** Bị đơn - Ông Nguyễn Đắc B và bà Phùng Thị H1 đều vắng mặt tại phiên tòa, nên không có ý kiến trình bày.

***** Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Đông A phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký là đã tuân theo đúng quy định của pháp luật. Nguyên

đơn chấp hành tốt pháp luật. Bị đơn đồng thời là người đại diện theo pháp luật của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chưa chấp hành tốt pháp luật.

Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đông A về việc giải quyết vụ án:

- Căn cứ Bộ luật tố tụng dân sự; Bộ luật dân sự; Luật các tổ chức tín dụng.

- Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 và Nghị định 11/2012/NĐCP ngày 22/12/2012 của Chính phủ.

- Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao.

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

- Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

- Buộc bị đơn phải trả nguyên đơn số tiền nợ gốc và lãi tạm tính đến ngày 27/6/2022 là:

- Nợ gốc: **3.980.100.000 đồng**.

- Nợ lãi trong hạn: **1.458.315.968 đồng**.

- Nợ lãi quá hạn: **200.260.966 đồng**.

Tổng cộng: **5.638.676.935 đồng**.

Ngoài ra, bị đơn còn phải tiếp tục chịu tiền lãi phát sinh tương ứng với số dư nợ gốc thực tế theo mức lãi suất các bên đã thoả thuận trong Hợp đồng tín dụng và các văn bản liên quan đã ký kết kể từ ngày 28/6/2022 cho đến khi Ngân hàng thu hồi hết khoản nợ.

- Trường hợp bị đơn không trả nợ, nguyên đơn có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ là: Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 89 tờ bản đồ số 35 tại thôn Thiết B, 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 109284, số vào sổ cấp GCN 2056.QĐ-UBND.2011 CH.00046.2011 do Ủy ban nhân dân huyện Đông A, Thành phố Hà Nội cấp ngày 15/6/2011 cho Hộ gia đình ông Nguyễn Đắc B; Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 2203/2013/HĐTC quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/8/2013 lập tại Văn phòng công chứng Trung Tâm; Phụ lục Hợp đồng thế chấp số công chứng 316/2014/PLHĐTC quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/02/2014 tại Văn phòng Công chứng Trung Tâm; Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp số công chứng 1745/2016/VBSĐBSHĐTC quyển số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/8/2016 tại Văn phòng Công chứng Trung Tâm; Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp số công chứng 168/2018/VBSĐBSHĐTC quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/01/2018 tại Văn phòng Công chứng Trung Tâm, để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

- Về án phí: Vụ án áp dụng án phí có giá ngạch.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

- Về thẩm quyền: Nguyên đơn là Ngân hàng Agribank khởi kiện về việc Tranh chấp Hợp đồng tín dụng, mục đích sử dụng tiền vay là để sản xuất kinh

doanh đồ gỗ, mục đích lợi nhuận, cả nguyên đơn và bị đơn đều có Đăng ký kinh doanh nên xác định đây là tranh chấp Hợp đồng tín dụng về Kinh doanh thương mại thuộc thẩm quyền của Tòa án theo quy định tại khoản 1 Điều 30 Bộ luật tố tụng dân sự. Các đồng bị đơn đều cư trú tại địa bàn huyện Đông A, do đó, thẩm quyền giải quyết vụ án thuộc về Tòa án nhân dân huyện Đông A theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về tư cách người tham gia tố tụng: Ngân hàng Agribank là người khởi kiện, căn cứ theo khoản 2 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự xác định là nguyên đơn. Bà Phùng Thị H1 ủy quyền cho ông Nguyễn Đắc B thay mặt xác lập, thực hiện các giao dịch vay vốn tại Ngân hàng Agribank - Chi nhánh Đông A - Phòng Giao dịch Mai L, Ngân hàng Agribank khởi kiện đối với ông Nguyễn Đắc B và bà Phùng Thị H1 là có cơ sở, căn cứ theo khoản 3 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự xác định ông B và bà H1 là bị đơn. Các cháu Nguyễn Thúy H2, Nguyễn Thị Bảo L và Nguyễn Đắc Q là con của ông B và bà H1, là những người đang sinh sống trên nhà đất thế chấp, nên căn cứ theo khoản 4 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự xác định là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Do hiện nay các cháu đều chưa đủ tuổi thành niên nên ông B và bà H1 là người đại diện theo pháp luật cho các cháu theo qui định tại khoản 1 Điều 136 Bộ luật dân sự, khoản 1 Điều 88 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về thủ tục xét xử vắng mặt đối với các đương sự: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành ghi ý kiến của ông Nguyễn Đắc B, không ghi được ý kiến của bà Phùng Thị H1, tuy nhiên ngày 11/5/2022 bà Phùng Thị H1 đã ủy quyền cho ông Nguyễn Đắc B thay mặt bà tham gia tố tụng giải quyết vụ án tại Tòa án. Tòa án đã tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng, Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa cho các bị đơn đồng thời là người đại diện theo pháp luật của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, nhưng các đương sự đều vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không có lý do chính đáng. Do đó, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt các bị đơn đồng thời là người đại diện theo pháp luật của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo thủ tục chung tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về tính hợp pháp của Hợp đồng tín dụng số 3140-LAV 201703535/HĐTD ngày 30/6/2017; Phụ lục Hợp đồng số 3140-LAV-201703535/PLHĐ-01 ngày 09/02/2018; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 2203/2013/HĐTC quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/8/2013; Phụ lục của Hợp đồng thế chấp số công chứng 316/2014/PLHĐTC quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/02/2014; Văn bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp số công chứng 1745/2016/VBSĐBDHĐTC quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/8/2016; Văn bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp số công chứng 168/2018/VBSĐBDHĐTC quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/01/2018:

- Về chủ thể giao kết hợp đồng: Ngân hàng Agribank là pháp nhân được thành lập hợp pháp và hoạt động trong các lĩnh vực theo Giấy phép thành lập và hoạt động, trong đó có hoạt động cấp tín dụng. Ông Nguyễn Đắc B có đủ năng lực hành vi dân sự khi tham gia ký kết Hợp đồng. Vì vậy, các Hợp đồng hợp pháp về chủ thể.

- Về hình thức: Các Hợp đồng được lập thành văn bản, các bên đã ký tên, đóng dấu xác nhận, Hợp đồng thế chấp đã được công chứng, được đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội - Chi nhánh huyện Đông A theo đúng quy định pháp luật, nên các Hợp đồng hợp pháp về hình thức.

- Về nội dung: Các thỏa thuận thể hiện trong các điều khoản của Hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội; Các bên xác định hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, ép buộc, tài sản thế chấp thuộc quyền sử dụng của bị đơn, đã được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên nội dung các Hợp đồng là hợp pháp.

[3] Về nghĩa vụ trả gốc và lãi: Ngân hàng Agribank đã thực hiện đúng nghĩa vụ của bên cho vay theo theo Hợp đồng tín dụng số 3140-LAV 201703535/HĐTD ngày 30/6/2017 là đã giải ngân cho ông B đầy đủ số tiền theo 07 Giấy nhận nợ cụ thể các ngày 28/8/2017, ngày 30/8/2017, ngày 01/9/2017, ngày 05/9/2017, ngày 24/10/2017, ngày 19/01/2018, ngày 24/01/2018, hoàn toàn phù hợp với xác nhận đã nhận đủ tiền của ông B. Thời hạn trả nợ theo các Giấy nhận nợ là 06 tháng. Theo Phụ lục Hợp đồng số 3140-LAV-201703535/PLHĐ-01 ngày 09/02/2018, Ngân hàng Agribank đã gia hạn thời hạn trả nợ cho từng Giấy vay nợ, cụ thể Giấy vay nợ ngày 28/8/2017 thời gian trả nợ là ngày 28/02/2021; Giấy vay nợ ngày 30/8/2017 thời gian trả nợ là ngày 02/3/2021; Giấy vay nợ ngày 01/9/2017 thời gian trả nợ là ngày 05/3/2021; Giấy vay nợ ngày 05/9/2017 thời gian trả nợ là ngày 07/3/2021; Giấy vay nợ ngày 24/10/2017 thời gian trả nợ là ngày 24/4/2021; Giấy vay nợ ngày 19/01/2018 thời gian trả nợ là ngày 19/7/2021; Giấy vay nợ ngày 24/01/2018 thời gian trả nợ là ngày 24/7/2021. Đến hạn trả nợ ông B không trả được nợ cho Ngân hàng, do vậy ông B đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ từ ngày, nên theo qui định tại khoản 7.1, Điều 7 của Hợp đồng tín dụng, Ngân hàng Agribank có căn cứ yêu cầu chấm dứt cho vay, thu hồi nợ trước hạn. Bà Phùng Thị H1 đã ủy quyền cho ông Nguyễn Đắc B thay mặt thực hiện các giao dịch vay vốn tại Ngân hàng Agribank bằng Hợp đồng ủy quyền số công chứng 1704/2017/HĐUQ, quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/6/2017, do vậy ông B và bà H1 cùng phải có nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi cho Ngân hàng.

[4] Xét yêu cầu của nguyên đơn:

+ Về yêu cầu trả tiền nợ gốc và nợ lãi: Xét thấy, Hợp đồng tín dụng số 3140-LAV 201703535/HĐTD ngày 30/6/2017 và Phụ lục Hợp đồng số 3140-LAV-201703535/PLHĐ-01 ngày 09/02/2018 giữa Ngân hàng Agribank và ông Nguyễn Đắc B là hoàn toàn hợp pháp, sự thỏa thuận về điều kiện thu hồi nợ, về tính lãi trong hạn, lãi quá hạn của các bên là không vi phạm pháp luật, nên có hiệu lực thi hành giữa các bên. Do ông B đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên yêu cầu của Ngân hàng Agribank buộc ông B và bà H1 trả nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn là có căn cứ, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận. Lãi suất trong hạn Ngân hàng yêu cầu là 8,5%/năm, lãi quá hạn là 12,75%/năm theo đúng thỏa thuận của các bên trong Hợp đồng tín dụng, các Giấy nhận nợ và phù hợp với quy định của pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Đối với khoản vay 700.000.000 đồng theo Giấy nhận nợ ngày 28/8/2017, ngày 27/5/2020 ông B đã trả được 19.900.000 đồng tiền nợ gốc và 31.733.331

đồng tiền nợ lãi vào ngày 16/7/2020; Cùng ngày 16/7/2020 ông B đã trả được tổng cộng 132.030.096 đồng tiền nợ lãi, cụ thể đối với khoản vay 700.000.000 đồng theo Giấy nhận nợ ngày 28/8/2017 đã trả 31.733.331 đồng; đối với khoản vay 1.000.000.000 đồng theo Giấy nhận nợ ngày 30/8/2017 đã trả 44.861.112 đồng; Đối với khoản vay 500.000.000 đồng theo Giấy nhận nợ ngày 01/9/2017 đã trả 22.194.444 đồng; Đối với khoản vay 300.000.000 đồng theo Giấy nhận nợ ngày 05/9/2017 đã trả được 13.033.334 đồng; Đối với khoản vay 200.000.000 đồng theo Giấy nhận nợ ngày 24/10/2017 đã trả 6.375.000 đồng; Đối với khoản vay 700.000.000 đồng theo Giấy nhận nợ ngày 19/01/2018 đã trả 7.824.657 đồng; Đối với khoản vay 600.000.000 đồng theo Giấy nhận nợ ngày 24/01/2018 đã trả 6.008.218 đồng.

Các bên đương sự đều không có ý kiến gì đối với những khoản tiền đã trả nêu trên, nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Như vậy, Hội đồng xét xử xác định số tiền nợ ông B và bà H1 phải trả cho Ngân hàng Agribank tính đến ngày 27/6/2022 là:

- Nợ gốc: **3.980.100.000 đồng.**
- Nợ lãi trong hạn: **1.458.315.968 đồng.**
- Nợ lãi quá hạn: **200.260.966 đồng.**

Tổng cộng: **5.638.676.935 đồng.**

+ Về yêu cầu xử lý tài sản thế chấp:

Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 2203/2013/HĐTC quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/8/2013, ông Nguyễn Đắc B và bà Phùng Thị H1 đã dùng tài sản hợp pháp của mình là: Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 35, tờ bản đồ số QHPL, địa chỉ: Thôn Thiết B, 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 109284, số vào sổ cấp GCN 2056.QĐ-UBND.2011 CH.00046.2011 do Ủy ban nhân dân huyện Đông A, Thành phố Hà Nội cấp ngày 15/6/2011 cho Hộ gia đình ông Nguyễn Đắc B (Theo sổ Hộ khẩu số 240556820 Hộ gia đình ông Nguyễn Đắc B có ông Nguyễn Đắc B, bà Phùng Thị H1, cháu Nguyễn Thúy H2, cháuNguyễn Thị Bảo L, cháu Nguyễn Đắc Q) để đảm bảo cho toàn bộ khoản vay. Tại Điều 4 của Hợp đồng này, Ngân hàng có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp trong phạm vi bảo đảm nếu đến hạn thực hiện nghĩa vụ mà bên vay không thực hiện nghĩa vụ hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ.

Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 27/4/2022 thể hiện: Các tài sản gắn liền với thửa đất trên hiện nay bao gồm: Nhà ở một tầng một tum, xây dựng năm 2011; lán lợp mái tôn, vì kèo sắt, làm năm 2011. Các tài sản này không được thể hiện trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cấp cho Hộ gia đình ông Nguyễn Đắc B, nhưng tại khoản 2 Điều 7 của Hợp đồng thế chấp qui định: "*Mọi công trình, trang thiết bị do bên B cải tạo, xây dựng thêm gắn liền với diện tích tài sản đã thế chấp, đều thuộc tài sản thế chấp theo Hợp đồng này*". Tại khoản 3 Điều 2 Văn bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp số công chứng 168/2018/VBSĐBSHĐTC quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/01/2018 qui định: *"Tài sản gắn liền trên đất: Nhà ở 2 tầng, công trình phụ diện tích xây dựng khoảng 30m2, xây dựng trên diện tích đất*

120m2 nêu tại Điều 1 (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất bìa số BG 109284) nhưng hiện chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chứng nhận quyền sở hữu. Bên B cam đoan tài sản này sẽ bị xử lý theo Điều 5 của Hợp đồng này nếu bên B không có khả năng trả nợ cho bên A. Việc thỏa thuận xử lý tài sản gắn liền với đất này do các bên tự chịu trách nhiệm trước pháp luật". Do đó, các tài sản trên đất hiện nay đều thuộc tài sản thế chấp và sẽ bị xử lý theo Hợp đồng thế chấp.

Vì vậy, trong trường hợp ông B, bà H1 không trả được khoản nợ trên, thì Ngân hàng Agribank có quyền xử lý theo qui định của pháp luật hoặc yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự kê biên, xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật là có căn cứ, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Tại khoản 3 Điều 5 của Hợp đồng thế chấp qui định về xử lý tài sản thế chấp, các bên có thỏa thuận: *"Số tiền thu được từ việc bán tài sản sau khi trừ đi các chi phí cho việc bán tài sản, các khoản phải nộp cho nhà nước (nếu có) sẽ dùng để thanh toán các khoản nợ mà bên B phải trả cho bên A, bao gồm nợ gốc, lãi trong hạn, lãi phạt quá hạn, các khoản phí và chi phí phát sinh khác liên quan (nếu có), phần còn dư sẽ trả lại cho bên B, nếu còn thiếu thì bên B có trách nhiệm tiếp tục thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ đầy đủ cho bên A".* Đây là thỏa thuận tự nguyện của các bên, không trái với các quy định của pháp luật. Do đó, trong trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ gốc, lãi, lãi phát sinh ở trên thì ông B và bà H1 vẫn phải có nghĩa vụ trả hết các khoản nợ cho Ngân hàng Agribank.

[5] Về án phí sơ thẩm: ông B và bà H1 phải chịu án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm đối với toàn bộ yêu cầu của Ngân hàng Agribank được chấp nhận.

[6] Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo Bản án theo quy định của pháp luật.

[7] Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Đông A về đường lối giải quyết vụ án là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 227; Điều 228; Điều 271; Điều 273; Điều 278; Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ các Điều 117; Điều 317; Điều 318, Điều 320, Điều 321, Điều 322, Điều 323; Điều 351; Điều 353; Điều 357; Điều 463; Điều 466 Bộ luật dân sự.

Căn cứ Điều 91, Điều 95, Điều 98 Luật các Tổ chức tín dụng.

Căncứ Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 và Nghị định 11/2012/NĐCP ngày 22/12/2012 của Chính phủ.

Căn cứ Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao.

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án.

Xử :

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam về việc yêu cầu ông Nguyễn Đắc B và bà Phùng Thị H1 thanh toán toàn bộ khoản tiền nợ gốc, lãi và yêu cầu xử lý tài sản thế chấp đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 35, tờ bản đồ số QHPL tại thôn Thiết B, xã Vân H, huyện Đông A, Thành phố Hà Nội.

2. Buộc ông Nguyễn Đắc B và bà Phùng Thị H1 phải có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam tổng số tiền cả gốc và lãi tạm tính đến ngày 27/6/2022 là **5.638.676.935 đồng.** Trong đó:

- Nợ gốc: **3.980.100.000 đồng.**
- Nợ lãi trong hạn: **1.458.315.968 đồng.**
- Nợ lãi quá hạn: **200.260.966 đồng.**

3. Kể từ ngày 28/6/2022, ông Nguyễn Đắc B và bà Phùng Thị H1 vẫn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong số 3140-LAV 201703535/HĐTD ngày 30/6/2017 và Phụ lục Hợp đồng số 3140-LAV-201703535/PLHĐ-01 ngày 09/02/2018 và 07 Giấy nhận nợ vào các ngày 28/8/2017, ngày 30/8/2017, ngày 01/9/2017, ngày 05/9/2017, ngày 24/10/2017, ngày 19/01/2018, ngày 24/01/2018 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

4. Trong trường hợp ông B và bà H1 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả không đầy đủ, Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam có quyền xử lý theo qui định của pháp luật hoặc 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 và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 35, tờ bản đồ số QHPL, địa chỉ tại: Thôn Thiết B, 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 109284, số vào sổ cấp GCN 2056.QĐ-UBND.2011 CH.00046.2011 do Ủy ban nhân dân huyện Đông A, Thành phố Hà Nội cấp ngày 15/6/2011 cho Hộ gia đình ông Nguyễn Đắc B; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 2203/2013/HĐTC quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/8/2013; Phụ lục của Hợp đồng thế chấp số công chứng 316/2014/PLHĐTC quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/02/2014; Văn bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp số công chứng 1745/2016/VBSĐBDHĐTC quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/8/2016; Văn bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp số công chứng 168/2018/VBSĐBDHĐTC quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/01/2018 lập tại Văn phòng Công chứng Trung Tâm; Đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Đông A, Thành phố Hà Nội ngày 05/8/2013.

5. Số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp sau khi trừ đi các chi phí cho việc xử lý tài sản, các khoản phải nộp cho Nhà nước (nếu có), sẽ dùng để thanh toán các nghĩa vụ của ông B và bà H1 cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam, phần còn dư sẽ trả lại cho ông B và bà H1. Nếu còn thiếu thì ông B và bà H1 phải có trách nhiệm tiếp tục thanh toán hết khoản nợ gốc,

lãi, lãi phát sinh còn thiếu cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam.

6. Về án phí: Ông Nguyễn Đắc B và bà Phùng Thị H1 phải chịu án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm là **113.638.676 đồng** *(Một trăm mười ba triệu, sáu trăm ba mươi tám nghìn, sáu trăm bảy mươi sáu đồng)*.

Trả lại cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam số tiền tạm ứng án phí đã nộp là **56.777.000** đồng (Năm mươi sáu triệu, bảy trăm bảy mươi bảy nghìn đồng) theo Biên lai số **AA/2020/0046093** ngày **08/3/2022** của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông A.

7. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án theo quy 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

8. Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

Ông Nguyễn Đắc B và bà Phùng Thị H1 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được Bản án hoặc Bản án được niêm yết theo qui định của pháp luật. Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chỉ có quyền kháng cáo đối với phần có liên quan.

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

Phạm Thị Thu Huyền

Nơi nhận:
- TAND TP. Hà Nội;
- VKSND H. Đông A;
- Chi cục THADS H. Đông A;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;

HỒ SƠ KỸ THUẬT THỬA ĐẤT TRONG VỤ KIỆN

Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam

Bị đơn: Chị Lương Thị Thu Lan, sinh năm 1979;

Anh **Trịnh Xuân Đông**, sinh năm 1974;

Địa chỉ thửa đất: Thôn Thái Bình, xã Mai L, huyện Đông A, thành phố Hà Nội.

Diện tích đất theo phạm vi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là: 420,7m^2 (giới hạn bởi các điểm 1,2,3,4,5,6,7,1).

1 2 3 4 5 6 7 8