TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CHƯƠNG MỸ** **THÀNH PHỐ HÀ NỘI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **50** /2023/DS-ST
Ngày: 21/04/2023
V/v tranh chấp Hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Nguyễn Quang Hiểu**

Các Hội thẩm nhân dân: - Ông **Phạm Tiến Lợi**
- Bà **Nguyễn Thị Hà**

- Thư ký phiên tòa: Ông **Lê Đắc Hùng** - Thư ký của Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Hòa** - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 179/2022/TLST-DS ngày 21/11/2022, về tranh chấp Hợp đồng tín dụng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 14/2023/QĐXXST-DS ngày 10/3/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 16/2023/QĐST-DS ngày 27/3/2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 20/2023/QĐST-DS ngày 04/04/2023, Quyết định ngừng phiên tòa số 02/2023/QĐST-DS ngày 11/04/2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: **Ngân hàng Q** (Viết tắt của : Ngân hàng thương mại cổ phần Q) địa chỉ: Tầng 1 (tầng trệt) và Tầng 2 Tòa nhà S, số 111A P, phường B, Quận M, Thành phố H.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hàn Ngọc V, chức vụ: Tổng giám đốc Ngân hàng Q.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Thành C, chức vụ Giám đốc Thu hồi nợ trực tiếp và xử lý nợ. Theo Giấy ủy quyền số: 94287.21 ngày 08/11/2021 của Tổng giám đốc Ngân hàng Q.

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng (ủy quyền lại): Bà Trần Thùy P, bà Trần Thị L, bà Ngô Thị Thu H, chức vụ: Cán bộ ngân hàng Q (Theo giấy ủy quyền số 007904.23 ngày 02/02/2023); ông Nguyễn Minh H, bà Dương

Thị S, ông Trần Vũ Q, chức vụ: Cán bộ ngân hàng Q (Theo giấy ủy quyền số 039498.23 ngày 12/04/2023). Bà Dương Thị S đại diện tham gia tố tụng tại Tòa án có mặt.

- Bị đơn:

1. Ông Lê Văn H, sinh năm 1960;

2. Bà Phạm Thị X, sinh năm 1961;

Cùng cư trú tại: Thôn P1, xã P2, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội. Có mặt ông Lê Văn H, vắng mặt bà Phạm Thị X.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Lê Văn T, sinh năm 1987;

2. Bà Trần Thị M, sinh năm 1987;

3. Cháu Lê Minh K, sinh năm 2010 (con ông Lê Văn T và bà Trần Thị M);

4. Cháu Lê Gia N, sinh năm 2011(con ông Lê Văn T và bà Trần Thị M);

5. Cháu Lê Trần Bảo T, sinh năm 2017(con ông Lê Văn T và bà Trần Thị M).

Cùng có nơi đăng ký hộ khẩu thường trú và cư trú tại: Thôn P1, xã P2, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật cho cháu Lê Minh K, cháu Lê Gia N và cháu Lê Trần Bảo T là ông ông Lê Văn T và bà Trần Thị M. Tất cả người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo Đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện của nguyên đơn trình bày:

Ngày 18/5/2021, Ngân hàng Q, Chi nhánh Cầu Giấy (sau đây gọi tắt Ngân hàng thương mại cổ phần Q là Ngân hàng Q) ký *"Hợp đồng tín dụng"* số 7190516.21 với vợ chồng ông Lê Văn H, bà Phạm Thị X (sau đây gọi tắt là vợ chồng ông H, bà X) vay 700,000,000 đồng. Mục đích vay để sửa chữa nhà và mua sắm trang thiết bị; thời hạn vay 72 tháng; lãi suất cho vay thả nổi, tại thời điểm giải ngân là 10.1%/năm, sau đó được điều chỉnh 12 tháng/lần bằng lãi suất cơ sở + biên độ 3,3%/năm, hết thời hạn ưu đãi 12 tháng lãi suất sẽ được điều chỉnh lại 03 tháng/ 01 lần bằng lãi suất cơ sở theo sản phẩm cộng biên độ 4.1%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, lãi suất trên lãi chậm trả là 10%/năm; tiền gốc, tiền lãi trả hàng tháng.

Ngày 19/5/2021, Ngân hàng Q đã giải ngân 700,000,000 đồng cho vợ chồng ông H, bà X qua Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 7190516 (1).21

Ngày 07/9/2021, theo *"Đề nghị phát hành thẻ tín dụng quốc tế"* của ông Lê Văn H Ngân hàng Q, Chi nhánh Cầu Giấy đã cấp cho ông Lê Văn H hạn mức thẻ tín dụng là: 70,000,000 đồng; Số tài khoản thẻ: C700000820880. Chủ thẻ ông Lê Văn H trong các ngày 15, 19/09/2021 đã thực hiện các giao dịch tiêu dùng, nộp phí thường niên số tiền 68,894,000 đồng.

Tài sản bảo đảm cho các khoản vay là: Quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền trên thửa đất số 01, tờ bản đồ số 01, diện tích 273,7m^2 (trong đó Đất ở tại nông thôn 189,7m2 thời hạn sử dụng lâu dài, Đất trồng cây lâu năm khác 84m2 thời hạn sử dụng đến tháng 10/2050, tại thôn P1, xã P2, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội. Đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 900446, vào sổ cấp giấy chứng nhận số GCN: 00926 do Ủy ban nhân dân huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội cấp cho ông Lê Văn H và bà Phạm Thị X ngày 01/03/2011. Việc thế chấp thực hiện theo *"Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất"* ngày 18/5/2021 được công chứng tại Văn phòng công chứng Hà Đông, thành phố Hà Nội số 3758, quyển số 03/2021 TP/CC-SCC/HĐGD; đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 19/5/2021. Phạm vi bảo đảm của tài sản thế chấp là toàn bộ các nghĩa vụ trả nợ của bên vay.

Kể từ ngày 06/12/2021, ông Lê Văn H và bà Phạm Thị X đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi cho Ngân hàng Q nên toàn bộ khoản vay trên bị chuyển nợ quá hạn.

Quá trình thực hiện các Hợp đồng tín dụng tính đến ngày 21/04/2023, ông Lê Văn H và bà Phạm Thị X đã trả cho Ngân hàng Q tổng số tiền 144,184,000 đồng (Trong đó theo Hợp đồng tín dụng số 7190516.21: nợ gốc 87,591,593 đồng, nợ lãi trong hạn 51,652,730 đồng, nợ lãi quá hạn 395,941 đồng; Thẻ tín dụng quốc tế C700000820880: nợ gốc 3,399,750 đồng, nợ lãi quá hạn 1,143,986 đồng).

Sau khi phát sinh nợ quá hạn, Ngân hàng Q đã đôn đốc, tạo điều kiện cho ông H và bà X thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Q, tuy nhiên đến thời điểm hiện tại ông H và bà X không thực hiện nghĩa vụ trả nợ Ngân hàng Q.

Tính đến ngày 21/04/2023, vợ chồng ông H, bà X còn nợ Ngân hàng Q số tiền theo *"Hợp đồng tín dụng"* số 7190516.21 ngày 18/5/2021 và *"Đề nghị phát hành thẻ tín dụng quốc tế"* ngày 07/9/2021, tổng số tiền là: 880,989,384 đồng (Trong đó tổng nợ gốc là: 677,003,657 đồng, tổng nợ lãi trong hạn: 60,925,155 đồng, tổng nợ lãi quá hạn: 143,060,572 đồng) cụ thể:

- Theo Hợp đồng tín dụng số 7190516.21 ngày 18/5/2021 là 741,400,402 đồng, trong đó nợ gốc 612,408,407 đồng, nợ lãi trong hạn 25,176,703 đồng, nợ lãi quá hạn 103,815, 292 đồng;

- Thẻ tín dụng quốc tế C700000820880 ngày 07/9/2021 là 139,588,982 đồng, trong đó nợ gốc 64,595,250 đồng, nợ lãi trong hạn 35,748,452 đồng, nợ lãi quá hạn 39,245,280 đồng.

Ngân hàng Q đề nghị Tòa án xem xét giải quyết những yêu cầu sau:

1. Buộc Lê Văn H và bà Phạm Thị X phải trả cho Ngân hàng Q số tiền tạm tính đến ngày 21/04/2023 tổng số tiền là: 880,989,384 đồng (Trong đó tổng nợ gốc là: 677,003,657 đồng, tổng nợ lãi trong hạn: 60,925,155 đồng, tổng nợ lãi quá hạn: 143,060,572 đồng).

2. Buộc ông Lê Văn H và bà Phạm Thị X tiếp tục trả cho Ngân hàng Q các khoản lãi trong hạn, lãi quá hạn phát sinh theo đúng thỏa thuận tại các Hợp đồng tín dụng đã ký đến ngày thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

3. Trong trường hợp ông Lê Văn H và bà Phạm Thị X không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ khoản nợ, đề nghị Tòa án tuyên Ngân hàng Q được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên phát mại tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng 273,7m2 đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 01, tờ bản đồ số 1, địa chỉ: Thôn P1, xã P2, huyện Chương Mỹ, 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 BD 900446; số vào sổ cấp GCN: 00926 do UBND huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội cấp ngày 01/03/2011 cho ông Lê Văn H và bà Phạm Thị X.

4. Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ. Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì đề nghị Tòa án tuyên ông H, bà X phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng Q.

Tại Bản tự khai, Biên bản hòa giải trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Lê Văn H, bà Phạm Thị X trình bày:

Ông Lê Văn H và bà Phạm Thị X xác nhận việc ông bà có ký kết *"Hợp đồng tín dụng"* số 7190516.21, *"Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ"* số 7190516(1).21, *"Đề nghị phát hành thẻ tín dụng quốc tế"* ngày 07/9/2021 với Ngân hàng Q, qua đó Ngân hàng Q cho ông bà vay số tiền là 770,000,000 đồng và một thẻ tín dụng. Để vay khoản vay nói trên vợ chồng ông H, bà X có ký *"Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất"* ngày 18/5/2021 là thửa đất số 01 tờ bản đồ số 01 diện tích là 273,7 m² đất ở lâu dài và đất trồng cây lâu năm tại thôn P1, xã P2, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội. Ông H xác nhận chữ ký trong Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ, Đơn đề nghị phát hành thẻ tín dụng và Hợp đồng thế chấp là của vợ chồng ông.

Ông H xác nhận vợ chồng ông còn nợ Ngân hàng số tiền theo *"Hợp đồng tín dụng"* số 7190516.21 ngày 18/5/2021 và *"Đề nghị phát hành thẻ tín dụng quốc tế"* ngày 07/9/2021, tổng số tiền là: 880,989,384 đồng (Trong đó tổng nợ gốc là: 677,003,657 đồng, tổng nợ lãi trong hạn: 60,925,155 đồng, tổng nợ lãi quá hạn: 143,060,572 đồng). Đến nay, do dịch bệnh bệnh làm ăn khó khăn nên ông đề nghị ngân hàng cho ông tiếp tục duy trì Hợp đồng tín dụng, cam kết sẽ trả gốc và lãi theo đúng Hợp đồng tín dụng đã ký kết.

Về tài sản trên đất: tháng 4 năm 2022 sau khi ký Hợp đồng thế chấp, con trai ông là Lê Văn T sinh năm 1987 và vợ là Trần Thị M sinh năm 1987 có xây dựng một ngôi nhà hai tầng diện tích xây dựng khoảng 300 m² nhà bê tông. Việc

Ngân hàng đề nghị phát mại tài sản thế chấp nếu không thanh toán được nợ trong đó có cả diện tích ngôi nhà của chị M, anh T xây ông không có ý kiến gì. Ông H đã thông báo nội dung khởi kiện của Ngân hàng đến anh T, chị M nhưng anh T, chị M không có ý kiến gì vì anh T, chị M cho rằng không sử dụng số tiền vay này.

Bà Phạm Thị X xác nhận bà và ông Lê Văn H có ký hợp đồng tín dụng số 7190516.21 ngày 18 tháng 05 năm 2021 với ngân hàng Q và trình bày do bà già yếu, nhiều bệnh nên không đi lại được và thống nhất với lời khai của ông Lê Văn H tại các buổi làm việc tại Tòa án. Bà X đề nghị Ngân hàng cho gia đình trả dần tiền nợ gốc và xin miễn một phần lãi và đề nghị Tòa án cho vắng mặt tại các buổi làm việc cũng như việc xét xử vụ án.

Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, tại "Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ" ngày 14/12/2022 và "Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ" bổ sung ngày 18/4/2022 thể hiện:

Tài sản thế chấp cho khoản vay hiện do vợ chồng ông Lê Văn H và bà Phạm Thị X đang sử dụng và quản lý, không cho ai thuê mượn hay ở nhờ, diện tích, ranh giới không có sự thay đổi phù hợp với sơ đồ trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 900446, phù hợp với Biên bản định giá tài sản bảo đảm ngày 11/5/2021 của Ngân hàng Q. Tài sản gắn liền với đất gồm 01 nhà 02 tầng mái bê tông xây dựng năm 2022 với diện tích xây dựng khoảng 300m^2; 01 sân gạch chống trơn trượt làm năm 2022, 02 cổng sắt xây dựng tháng 5 năm 2022.

Những người đang ở trên đất gồm: Ông Lê Văn H, sinh năm 1960, bà Phạm Thị X, sinh năm 1961, anh Lê Văn T, sinh năm 1987 (con ông H, bà X), chị Trần Thị M, sinh năm 1987 (vợ anh T), cháu Lê Minh K, sinh năm 2010 (con anh T, chị M), cháu Lê Gia N, sinh năm 2011 (con anh T, chị M), cháu Lê Trần Bảo T, sinh năm 2017; Cùng có nơi đăng ký hộ khẩu thường trú và cư trú tại: thôn P1, xã P2, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội.

Tại phiên tòa hôm nay, Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đưa ra căn cứ điểm 2.1 về nghĩa vụ bảo đảm là "toàn bộ nghĩa trả nợ của bên B hiện tại cũng như tương lai, đã phát sinh hoặc có thể phát sinh…" theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đã ký kết để xác định nghĩa vụ bảo đảm đối với khoản vay là Thẻ tín dụng quốc tế. Đồng thời cũng đưa ra căn cứ điểm 1.13 "Bất kỳ sự thay đổi bao gồm cả việc xây dựng mới/tạo lập thêm tài sản khác gắn liền trên thửa đất…sẽ được coi là bộ phận không tách rời thuộc tài sản thế chấp". Từ những căn cứ trên nguyên đơn đề nghị Tòa án xem xét giải quyết buộc ông Lê Văn H và bà Phạm Thị X phải trả cho Ngân hàng Q số tiền tạm tính đến ngày 21/04/2023 tổng số tiền là: 880,989,384 đồng (Trong đó tổng nợ gốc là: 677,003,657 đồng, tổng nợ lãi trong hạn: 60,925,155 đồng, tổng nợ lãi quá hạn: 143,060,572 đồng). Buộc ông Lê Văn H và bà Phạm Thị X tiếp tục trả cho Ngân hàng Q các khoản lãi trong hạn, lãi quá hạn phát sinh theo đúng thỏa thuận tại các Hợp đồng tín dụng đã ký đến ngày thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

Trong trường hợp ông Lê Văn H và bà Phạm Thị X không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ khoản nợ, đề nghị Tòa án tuyên Ngân hàng Q được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên phát mại tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng 273,7m2 đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 01, tờ bản đồ số 1, địa chỉ: Thôn P1, xã P2, huyện Chương Mỹ, 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 BD 900446; số vào số cấp GCN: 00926 do UBND huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội cấp ngày 01/03/2011 cho ông Lê Văn H và bà Phạm Thị X. Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ. Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì đề nghị Tòa án tuyên ông H, bà X phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng Q.

- Ông Lê Văn H nêu ý kiến Tôi và vợ tôi là Phạm Thị X có ký kết Hợp đồng tín dụng số 7190516.21 ngày 18/05/2021, Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 5786179.20 ngày 19/05/2021, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất công chứng số 3758/QS 03.2021TP/CC/HĐGD ký ngày 18/5/2021 tại Văn phòng công chứng Hà Đông, thành phố Hà Nội. Số tiền vay, số tiền đã trả nợ, số tiền nợ còn lại như ngân hàng trình bày là đúng. Do hoàn cảnh khó khăn nên tôi đề nghị ngân hàng cho thêm thời gian để ông sẽ có nghĩa vụ thanh toán toàn bộ khoản nợ trên cho Ngân hàng. Về khoản vay là thẻ tín dụng quốc tế ông H xác nhận có ký trên Đơn đề nghị phát hành thẻ nhưng ông không sử dụng số tiền trong thẻ.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Chương Mỹ trình bày quan điểm về việc giải quyết vụ án:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của thẩm phán; hội đồng xét xử đều tuân theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn đều tuân theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự quy định. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về vệc giải quyết nội dung vụ án:

Ngày 18/5/2021, Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc tế Việt Nam, Chi nhánh Cầu Giấy ký *"Hợp đồng tín dụng"* số 7190516.21 với vợ chồng ông Lê Văn H, bà Phạm Thị X vay 700,000,000 đồng. Ngày 19/5/2021, ngân hàng đã giải ngân 700,000,000 đồng cho vợ chồng ông H, bà X qua Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 7190516 (1).21

Ngày 07/9/2021, theo *"Đề nghị phát hành thẻ tín dụng quốc tế"* của ông Lê Văn H Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc tế Việt Nam, Chi nhánh Cầu Giấy đã cấp cho ông Lê Văn H hạn mức thẻ tín dụng là: 70,000,000 đồng; Số tài khoản thẻ: C700000820880.

Tài sản bảo đảm cho các khoản vay là: Quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền trên thửa đất số 01, tờ bản đồ số 01, diện tích 273,7m^2 (trong đó Đất ở tại nông thôn 189,7m2 thời hạn sử dụng lâu dài, Đất trồng cây lâu năm khác

84m2 thời hạn sử dụng đến tháng 10/2050, tại thôn P1, xã P2, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội. Đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 900446, do Ủy ban nhân dân huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội cấp cho ông Lê Văn H và bà Phạm Thị X ngày 01/03/2011. Việc thế chấp thực hiện theo *"Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất"* ngày 18/5/2021 được công chứng tại Văn phòng công chứng Hà Đông, thành phố Hà Nội số 3758, quyển số 03/2021 TP/CC-SCC/HĐGD; đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 19/5/2021.

Kể từ ngày 06/12/2021, ông Lê Văn H và bà Phạm Thị X đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi cho NGÂN HÀNG Q. Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại Phiên tòa nguyên đơn, bị đơn đều xác nhận việc ký kết các Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp, xác nhận việc vi phạm nghĩa vụ trả nợ, tính đến ngày 21/04/2023 tổng số tiền còn nợ của bị đơn là: 880,989,384 đồng (Trong đó tổng nợ gốc là: 677,003,657 đồng, tổng nợ lãi trong hạn: 60,925,155 đồng, tổng nợ lãi quá hạn: 143,060,572 đồng). Vì vây, đề nghị Hội đồng chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc bị đơn thanh toán toàn bộ nợ gốc, lãi trong hạn và lãi quá hạn, phí theo: *Hợp đồng tín dụng, đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ,* Đơn *đề nghị phát hành thẻ tín dụng quốc tế*; chấp nhận yêu cầu được đề nghị xử lý phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ.

Về án phí: Vợ chồng ông H, bà X được miễn nộp tiền án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

[1.1]. Ngày 18/5/2021, Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc tế Việt Nam, Chi nhánh Cầu Giấy (sau đây gọi tắt Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc tế Việt Nam là Ngân hàng) ký *"Hợp đồng tín dụng"* số 7190516.21 và *"Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ"* số 7190516(1).21 cho vợ chồng ông Lê Văn H, bà Phạm Thị X (sau đây gọi tắt là vợ chồng ông H, bà X) vay 700.000.000 đồng. Ngày 07/9/2021, Ngân hàng đã cấp cho ông Lê Văn H vay 70.00.000 đồng theo *"Đề nghị phát hành thẻ tín dụng quốc tế"* của ông Lê Văn H. Do vợ chồng ông H, bà X vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng đã chuyển khoản nợ sang nợ quá hạn từ ngày 06/12/2021. Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc tế Việt Nam, Chi nhánh Cầu Giấy khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội yêu cầu buộc ông Lê Văn H, bà Phạm Thị X trả nî gèc, l·i trong h¹n vµ lãi qu¸ h¹n. Đây là hợp đồng tín dụng có kỳ hạn, có lãi. Căn cứ các Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội.

[1.2]. Qúa trình giải quyết vụ án, Tòa đã tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự cho nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Lê Văn T và vợ là Trần Thị M đã được tống đạt hợp lệ Thông báo thụ lý bổ sung cùng các văn bản tố tụng của Tòa án nhưng những Người có quyền lợi nghĩa vụ

liên quan không thực hiện nghĩa vụ tự khai, không đến Tòa án làm việc thể hiện ý kiến về quyền và nghĩa vụ của mình trong vụ án.

[1.3]. Tại phiên tòa ngày 27/03/2023, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt không có lý do, Hội đồng xét xử đã Hoãn phiên tòa theo quy định tại Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Quyết định hoãn phiên tòa đã được tống đạt hợp lệ cho các đương sự. Tại phiên tòa ngày 04/04/2023, nguyên đơn có Đơn xin hoãn phiên toà Hội đồng xét xử đã Hoãn phiên tòa theo quy định tại Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Quyết định hoãn phiên tòa đã được tống đạt hợp lệ cho các đương sự. Tại phiên tòa ngày 11/04/2023 bị đơn có ý kiến về tài sản phát sinh trên đất đã thế chấp sau khi ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, Hội đồng xét xử đã Tạm ngừng phiên toà để tiến hành xác minh, xem xét thẩm định bổ sung theo quy định tại Điều 259 Bộ luật tố tụng dân sự, Quyết định tạm ngừng phiên tòa đã được tống đạt hợp lệ cho các đương sự. Tại phiên toà hôm nay, bị đơn bà Phạm Thị X và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt không có lý do. Vì vậy, theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

[2]. Về yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc tế Việt Nam:

[2.1]. Đối với khoản tiền gốc và tiền lãi (lãi trong hạn, lãi quá hạn) theo các Hợp đồng tín dụng đã ký kết:

Hội đồng xét xử xét thấy, Ngày 18/5/2021, Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc tế Việt Nam (Ngân hàng Q) ký *"Hợp đồng tín dụng"* số 7190516.21 với vợ chồng ông Lê Văn H, bà Phạm Thị X vay 700,000,000 đồng. Mục đích vay để sửa chữa nhà và mua sắm trang thiết bị; thời hạn vay 72 tháng; lãi suất cho vay thả nổi, tại thời điểm giải ngân là 10.1%/năm, sau đó được điều chỉnh 12 tháng/lần bằng lãi suất cơ sở + biên độ 3,3%/năm, hết thời hạn ưu đãi12 tháng lãi suất sẽ được điều chỉnh lại 03 tháng/ 01 lần bằng lãi suất cơ sở theo sản phẩm cộng biên độ 4.1%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, lãi suất trên lãi chậm trả là 10%/năm; tiền gốc, tiền lãi trả hàng tháng. Ngày 19/5/2021, ngân hàng đã giải ngân 700.000.000 đồng cho vợ chồng ông H, bà X qua đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 7190516 (1).21

Ngày 07/9/2021, theo *"Đề nghị phát hành thẻ tín dụng quốc tế"* của ông Lê Văn H Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc tế Việt Nam đã cấp cho ông Lê Văn H hạn mức thẻ tín dụng là: 70,000,000 đồng; Số tài khoản thẻ: C700000820880. Chủ thẻ ông Lê Văn H trong các ngày 15, 19/09/2021 đã thực hiện các giao dịch tiêu dùng, nộp phí thường niên số tiền 68,894,000 đồng.

Quá trình thực hiện các Hợp đồng tín dụng tính đến ngày 21/04/2023, ông Lê Văn H và bà Phạm Thị X đã trả cho Ngân hàng Q tổng số tiền 144,184,000 đồng (Trong đó theo Hợp đồng tín dụng số 7190516.21: nợ gốc 87,591,593 đồng, nợ lãi trong hạn 51,652,730 đồng, nợ lãi quá hạn 395,941 đồng; Thẻ tín dụng quốc tế C700000820880: nợ gốc 3,399,750 đồng, nợ lãi quá hạn 1,143,986 đồng).

Tính đến ngày 21/04/2023, vợ chồng ông H, bà X còn nợ Ngân hàng Q số tiền theo *"Hợp đồng tín dụng"* số 7190516.21 ngày 18/5/2021 và *"Đề nghị phát hành thẻ tín dụng quốc tế"* ngày 07/9/2021, tổng số tiền là: 880,989,384 đồng (Trong đó tổng nợ gốc là: 677,003,657 đồng, tổng nợ lãi trong hạn: 60,925,155 đồng, tổng nợ lãi quá hạn: 143,060,572 đồng).

Do vợ chồng ông H, bà X vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng đã chuyển khoản nợ sang nợ quá hạn từ ngày 06/12/2021.

Nguyên đơn, bị đơn trong quá trình tố tụng tại Tòa án đều xác nhận về việc ký kết *"Hợp đồng tín dụng"* số 7190516.21 ngày 18/5/2021 và Khoản vay theo *"Đề nghị phát hành thẻ tín dụng quốc tế"* ngày 07/9/2021. Bị đơn ông Lê Văn H, bà Phạm Thị X xác nhận khoản vay 770.000.000 đồng, xác nhận khoản nợ gốc và lãi còn phải thanh toán tính đến ngày 21/4/2023 là 880,989,384 đồng (Trong đó tổng nợ gốc là: 677,003,657 đồng, tổng nợ lãi trong hạn: 60,925,155 đồng, tổng nợ lãi quá hạn: 143,060,572 đồng) đây là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự.

Hội đồng xét xử xét thấy, các bên tham gia hợp đồng có đủ năng lực hành vi dân sự, trên cơ sở tự nguyện, các thỏa thuận có nội dung và mục đích để thực hiện nhu cầu của mỗi bên, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội. Hình thức Hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật. Do đó, Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng phát hành thẻ tín dụng có hiệu lực buộc các bên phải thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của mình quy định tại Hợp đồng. Quá trình thực hiện các Hợp đồng, bên cho vay là Ngân hàng Q đã giải ngân, ông Lê Văn H, bà Phạm Thị X đã nhận giải ngân theo đúng Khế ước nhận nợ và Hợp đồng tín dụng. Như vậy, Ngân hàng Q đã thực hiện đúng nghĩa vụ của mình theo hợp đồng. Bị đơn là ông Lê Văn H, bà Phạm Thị X đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, vi phạm thỏa thuận đã ký kết với Ngân hàng Q.

Thỏa thuận của các bên về số tiền vay, lãi suất vay, nghĩa vụ thanh toán tiền gốc, tiền lãi trong hạn, lãi quá hạn, lãi suất trên lãi chậm trả ghi trong *"Hợp đồng tín dụng"* số 7190516.21 ngày 18/5/2021 và Khoản vay theo *"Đề nghị phát hành thẻ tín dụng quốc tế"* ngày 07/9/2021 là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với các quy định tại các Điều 463 đến Điều 468 Bộ Luật dân sự; Điều 91 và Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của ông Lê Văn H, bà Phạm Thị X về việc tiếp tục thực hiện các Hợp đồng tín dụng, đề nghị Ngân hàng cho gia đình trả dần tiền nợ gốc và xin miễn một phần lãi. Do ®ã, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng Q, buộc ông H, bà X phải thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc tế Việt Nam khoản nợ tính đến hết ngày 21/4/2023 tổng số tiền là: 880,989,384 đồng (Trong đó tổng nợ gốc là: 677,003,657 đồng, tổng nợ lãi trong hạn: 60,925,155 đồng, tổng nợ lãi quá hạn: 143,060,572 đồng) cụ thể:

- Theo Hợp đồng tín dụng số 7190516.21 ngày 18/5/2021 là 741,400,402 đồng, trong đó nợ gốc 612,408,407 đồng, nợ lãi trong hạn 25,176,703 đồng, nợ lãi quá hạn 103,815, 292 đồng;

- Thẻ tín dụng quốc tế C700000820880 ngày 07/9/2021 là 139,588,982 đồng, trong đó nợ gốc 64,595,250 đồng, nợ lãi trong hạn 35,748,452 đồng, nợ lãi quá hạn 39,245,280 đồng.

Buộc ông Lê Văn H và bà Phạm Thị X tiếp tục phải thanh toán phần nợ lãi phát sinh đối với số nợ còn lại theo quy định trong các Hợp đồng tín dụng đã ký kết với Ngân hàng Q kể từ ngày 22/04/2023 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

[2.2]. Về yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc tế Việt Nam về xử lý tài sản bảo đảm:

Tài sản bảo đảm cho khoản vay là: Quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền trên thửa đất số 01, tờ bản đồ số 01, diện tích 273,7m^2 (trong đó Đất ở tại nông thôn 189,7m2 thời hạn sử dụng lâu dài, Đất trồng cây lâu năm khác 84m2 thời hạn sử dụng đến tháng 10/20510, tại thôn P1, xã P2, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội. Đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 900446, vào sổ cấp giấy chứng nhận số GCN: 00926 do Ủy ban nhân dân huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội cấp cho ông Lê Văn H và bà Phạm Thị X ngày 01/3/2011. Việc thế chấp thực hiện theo *"Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất"* ngày 18/5/2021 được công chứng tại Văn phòng công chứng Hà Đông, thành phố Hà Nội số 3758, quyển số 03/2021 TP/CC-SCC/HĐGD; đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 19/5/2021. Phạm vi bảo đảm của tài sản thế chấp là toàn bộ các nghĩa vụ trả nợ của bên vay.

Hội đồng xét xử xét thấy, Hợp đồng thể chấp quyền sử dụng đất, số công chứng: 3758, quyển số 03/2021 TP/CC-SCC/HĐGD, được ký giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng Q với bên thế chấp là ông Lê Văn H và bà Phạm Thị X là chủ sở hữu tài sản hợp pháp. Các bên tham gia ký kết Hợp đồng có đủ năng lực hành vi dân sự, trên cơ sở tự nguyện, các thỏa thuận có nội dung và mục đích được thực hiện quyền nghĩa vụ của mỗi bên, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định nên hợp đồng thế chấp có hiệu lực buộc các bên phải thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của mình quy định tại hợp đồng. Do vậy, yêu cầu của Ngân hàng Q về việc ngay sau khi Bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật, trong trường hợp ông H, bà X không thanh toán được khoản nợ thì Ngân hàng Q được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm của khoản vay nói trên để thu hồi nợ cho Ngân hàng phù hợp với quy định tại Điều 317 đến Điều 323, Điều 327 BLDS là có căn cứ, Hội đồng xét xử, chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng Q về việc đề nghị được xử lý tài sản thế chấp bảo đảm cho khoản vay.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ. Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông Lê Văn H và bà Phạm Thị X phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng Q.

Quá trình giải quyết vụ án, ông Lê Văn H xác định sau khi ký Hợp đồng thế chấp, con trai ông là Lê Văn T và vợ là Trần Thị M có xây dựng một ngôi nhà hai tầng diện tích xây dựng khoảng 300 m² nhà bê tông trên diện tích đất đã thế chấp. Việc xây dựng diện tích nhà trên sau khi đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ông H cũng không thông báo cho Ngân hàng Q theo như quy định trong Hợp đồng thế chấp. Ngân hàng Q có ý kiến căn cứ điểm 1.13 "Bất kỳ sự thay đổi bao gồm cả việc xây dựng mới/tạo lập thêm tài sản khác gắn liền trên thửa đất…sẽ được coi là bộ phận không tách rời thuộc tài sản thế chấp" của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 18/5/2021, khi phát mại tài sản thế chấp trong đó có cả diện tích ngôi nhà của chị M, anh T xây dựng. Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Lê Văn T và vợ là Trần Thị M không thực hiện nghĩa vụ tự khai, không đến Tòa án làm việc thể hiện ý kiến về quyền và nghĩa vụ của mình. Ông H đã thông báo nội dung khởi kiện của Ngân hàng đến anh T, chị M nhưng anh T, chị M không có ý kiến vì anh T, chị M cho rằng không sử dụng số tiền vay. Hội đồng xét xử căn cứ Điều 318, khoản 2 Điều 325 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định về thế chấp quyền sử dụng đất mà không thế chấp tài sản gắn liền với đất "... chủ tài sản gắn liền với đất được tiếp tục sử dụng đất trong phạm vi quyền và nghĩa vụ của mình, quyền và nghĩa vụ của bên thế chấp trong mối quan hệ với chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được chuyển giao cho người nhận chuyển quyền sử dụng đất...", giành quyền khởi kiện vụ án dân sự khác cho ông Lê Văn T và vợ là Trần Thị M đối với người thế chấp nếu có tranh chấp.

[3]. Về án phí: Ông Lê Văn H và bà Phạm Thị X đều là người cao tuổi và có Đơn xin miễn án phí Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 26/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội, ông H, bà X được miễn nộp tiền án phí. Hoàn trả Ngân hàng tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng Điều 317, Điều 318, Điều 319, Điều 320, Điều 321, Điều 322, Điều 323, Điều 325, Điều 327, Điều 463, Điều 464, Điều 465, Điều 466, Điều 467, Điều 468 Bộ Luật dân sự năm 2015;

Áp dụng khoản 3 Điều 90, khoản 2 Điều 91; Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 92, Điều 146, Điều 147, Điều 227, Điều 244, Điều 259, Điều 271, Điều 273, Điều 499, điểm c, d khoản 2 Điều 500 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 26 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, nộp, miễn, giảm án phí, lệ phí Tòa án;

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc tranh chấp Hợp đồng tín dụng của Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc tế Việt Nam với ông Lê Văn H và bà Phạm Thị X.

Buộc ông Lê Văn H và bà Phạm Thị X thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc tế Việt Nam tổng số tiền cả gốc và lãi tính đến hết ngày 21/04/2023 là: 880,989,384 đồng (Tám trăm tám mươi triệu chín trăm tám mươi chín nghìn ba trăm tám mươi bốn đồng), bao gồm nợ gốc là: 677,003,657 đồng (Sáu trăm bảy mươi bảy triệu không trăm linh ba nghìn sáu trăm năm mươi bảy đồng), nợ lãi trong hạn: 60,925,155 đồng (Sáu mươi triệu chín trăm hai mươi năm nghìn một trăm năm mươi năm đồng), nợ lãi quá hạn: 143,060,572 đồng (Một trăm bốn mươi ba triệu không trăm sáu mươi nghìn năm trăm bảy mươi hai đồng), trong đó:

- Tổng nợ theo Hợp đồng tín dụng số 7190516.21 ngày 18/5/2021 tính đến hết ngày 21/04/2023 là: 741,400,402 đồng (Bảy trăm bốn mươi mốt triệu bốn trăm nghìn bốn trăm linh hai đồng), trong đó bao gồm nợ gốc 612,408,407 đồng (Sáu trăm mười hai triệu bốn trăm linh tám nghìn bốn trăm linh bảy đồng), nợ lãi trong hạn 25,176,703 đồng (Hai mươi năm triệu một trăm bảy mươi sáu nghìn bảy trăm linh ba đồng), nợ lãi quá hạn 103,815,292 đồng (Một trăm linh ba triệu tám trăm mười lăm nghìn hai trăm chín mươi hai đồng);

- Tổng nợ theo Thẻ tín dụng quốc tế C700000820880 ngày 07/9/2021 tính đến hết ngày 21/04/2023 là: 139,588,982 đồng (Một trăm ba mươi chín triệu năm trăm tám mươi tám nghìn chín trăm tám mươi hai đồng), trong đó bao gồm nợ gốc 64,595,250 đồng (Sáu mươi bốn triệu năm trăm chín mươi năm nghìn hai trăm năm mươi đồng), nợ lãi trong hạn 35,748,452 đồng (Ba mươi năm triệu bảy trăm bốn mươi tám nghìn bốn trăm năm mươi hai đồng), nợ phí quá hạn 39,245,280 đồng (Ba mươi chín triệu hai trăm bốn mươi năm nghìn hai trăm tám mươi đồng).

Buộc ông Lê Văn H và bà Phạm Thị X tiếp tục phải chịu lãi phát sinh trên dư nợ gốc theo lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 7190516.21 ngày 18/5/2021, Thẻ tín dụng quốc tế C700000820880 ngày 07/9/2021 kể từ ngày 22/04/2023 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

Trường hợp Bản án, quyết định được thi hành 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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc 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.

2. Chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc tế Việt Nam về việc xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ.

Nếu ông Lê Văn H và bà Phạm Thị X không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc

tế Việt Nam có quyền có quyền đề nghị cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại các phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ theo *"Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất"* được chứng số 3758/QS 03.2021TP/CC/HĐGD, ngày 18/5/2021, tại Văn phòng công chứng Hà Đông, thành phố Hà Nội bao gồm:

Quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền trên thửa đất số 01, tờ bản đồ số 01, diện tích 273,7m^2 (trong đó Đất ở tại nông thôn 189,7m2 thời hạn sử dụng lâu dài, Đất trồng cây lâu năm khác 84m2 thời hạn sử dụng đến tháng 10/20510, tại thôn Phượng Đồng, xã thôn P1, xã P2, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội. Đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 900446, vào sổ cấp giấy chứng nhận số GCN: 00926 do Ủy ban nhân dân huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội cấp cho ông Lê Văn H và bà Phạm Thị X ngày 01/3/2011

Trường hợp phải xử lý tài sản bảo đảm thì những người đang cư trú, cùng quản lý, sử dụng, thuê mượn trên thửa đất trên cùng phải chuyển đi để đảm bảo việc thi hành án.

Trường hợp sau khi phát mại tài sản thế chấp, số tiền thu được không đủ để thanh toán toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc tế Việt Nam, vợ chồng ông Lê văn H, bà Phạm Thị X phải có nghĩa vụ tiếp tục trả hết số tiền còn nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc tế Việt Nam.

Trường hợp số tiền thu được có giá trị lớn hơn số tiền vợ chồng ông Lê văn H, bà Phạm Thị X phải trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc tế Việt Nam thì số tiền còn lại sau khi thanh toán khoản nợ và các chi phí khác (nếu có) được trả lại cho ông Lê văn H, bà Phạm Thị X

Trường hợp vợ chồng ông Lê văn H, bà Phạm Thị X trả được toàn bộ khoản nợ nêu trên thì Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc tế Việt Nam phải làm T tục giải chấp cho ông Lê văn H, bà Phạm Thị X theo quy định của pháp luật.

3. Ông Lê Văn T và bà Trần Thị M, chủ tài sản gắn liền với đất được tiếp tục sử dụng đất trong phạm vi quyền và nghĩa vụ của mình, quyền và nghĩa vụ của bên thế chấp là ông Lê Văn H và bà Phạm Thị X trong mối quan hệ với chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất (ông Lê Văn T và bà Trần Thị M) được chuyển giao khi phát mại tài sản theo quy định cho người nhận chuyển quyền sử dụng đất, giành quyền khởi kiện vụ án dân sự khác cho ông Lê Văn T và bà Trần Thị M đối với người thế chấp là ông Lê Văn H và bà Phạm Thị X nếu có tranh chấp.

4. Ông Lê văn H, bà Phạm Thị X được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm; Hoàn trả Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc tế Việt Nam 16,600,000 đồng (Mười sáu triệu sáu trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2020/0076391 ngày 18/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội.

5. Về quyền kháng cáo: Các đương 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 nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:
- TAND TP Hà Nội;
- VKSND huyện Chương Mỹ;
- Chi cục THADS huyện Chương Mỹ;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VT.

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

Nguyễn Quang Hiểu