TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CHƯƠNG MỸ** **THÀNH PHỐ HÀ NỘI** ***** Bản án số: **144**/2022/DS-ST Ngày: 21-09-2022 V/v: *"Tranh chấp hợp đồng tín dụng và Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất".*	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** *****

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHƯƠNG MỸ - TP HÀ NỘI

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

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

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Thanh H

Bà Nguyễn Thị L

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

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

Ngày **21** tháng **9** năm **2022**, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 84/2022/TLST–DS ngày 11/10/2021 về *"Tranh chấp hợp đồng tín dụng và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".* Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 42/2021/QĐXXST-DS ngày 28/7/2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 55/2022/QĐST- DS ngày 25/8/2022 giữa các đương sự:

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

Địa chỉ: Số 191 B, phường L, quận H, Thành phố Hà Nội.

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

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

Bà Phạm Thị N ủy quyền cho ông Lê Việt Ph, ông Đặng Việt T, bà Nguyễn Thị Ng, bà Hoàng Thị Thanh T *(theo Giấy ủy quyền tham gia tố tụng số 204-03/2022/UQ-TCB ngày 12/4/2022).*

**** Bị đơn:*** 1. Anh Nguyễn Văn C, sinh năm 1985

2. Chị Nguyễn Thị T , sinh năm 1981 *(vợ anh C)*

Cư trú tại: thôn C, xã T, huyện Chương Mỹ, TP Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền chị Nguyễn Thị T : Anh Nguyễn Văn C, sinh năm 1985; cư trú tại: thôn C, xã T, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội (theo Giấy ủy quyền ngày 10/11/2021).

**** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:***

1. Ông Nguyễn Thế L, sinh năm 1950

Nơi ĐKHKTT: Số 42, Kh, quận Đ, Thành phố Hà Nội.

Hiện trú tại: thôn C, xã T, huyện Chương Mỹ, TP Hà Nội.

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

1. Ông Nguyễn Văn Tr, sinh năm 1957 *(bố anh C).*

2. Bà Nguyễn Thị Th, sinh năm 1961 *(vợ ông Tr).*

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn Tr, bà Nguyễn Thị Th: Anh Nguyễn Văn C, sinh năm 1985; cư trú tại: thôn C, xã T, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội (theo Giấy ủy quyền ngày 10/11/2021 – BL 247 và Giấy ủy quyền ngày 31/3/2022 – BL 250).

3. Cháu Nguyễn Văn Q, sinh năm 2008 *(con anh C + chị T).*

4. Cháu Nguyễn Văn Đ sinh năm 2012 *(con anh C + chị T).*

Người đại diện theo pháp luật của cháu Q, cháu Đ: Anh Nguyễn Văn C và chị Nguyễn Thị T (bố mẹ đẻ).

5. Anh Nguyễn Văn C, sinh năm 1987 *(con ông Tr + bà Th).*

Cùng trú tại: thôn C, xã T, huyện Chương Mỹ, TP Hà Nội.

6. Bà Nguyễn Thị Đ *(sinh năm 1954 - chết năm 2019 - chị gái ông Nguyễn Văn Tr).*

**** Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Nguyễn Thị Đ:***

+ Ông Nguyễn Thế L, sinh năm 1950 *(chồng bà Đ).*

Nơi đăng ký HKTT: Số 42, K, quận Đ, Thành phố Hà Nội

Hiện trú tại: thôn C, xã T, huyện Chương Mỹ, TP Hà Nội.

+ Anh Giang Văn C, sinh năm 1979 *(con riêng bà Đ).*

Nơi đăng ký HKTT và cư trú: thôn Y, xã Đ, huyện Q, Thành phố Hà Nội.

7. Chị Nguyễn Thị T , sinh năm 1983 *(con ông Tr + bà Th).*

Nơi đăng ký HKTT: tổ dân phố N, phường H, thị xã Ngh, tỉnh T.

8. Văn phòng công chứng T nay là Văn Phòng công chứng P

Địa chỉ: số 196 L, phường N, quận Ha, TP Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Bà Trần Thị Thu H– Trưởng văn phòng.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Ngọc L, sinh năm 1996 và ông Đặng Hữu B, sinh năm 1976 *(theo Giấy ủy quyền ngày 15/10/2021).*

**** Người làm chứng:***

Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1962

Cư trú tại: thôn C, xã T, huyện Chương Mỹ, TP Hà Nội.

Tại phiên tòa:

+ Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP A – Bà Hoàng Thị Thanh Tâm và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là ông Nguyễn Thế L – *Có mặt.*

+ Bị đơn, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn *(Nguyễn Thị T)* và người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan *(ông Nguyễn Văn Tr, bà Nguyễn Thị Th)* là anh Nguyễn Văn C; người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan *(anh Nguyễn Văn C, anh Giang Văn C, chị Nguyễn Thị T) - Đều vắng mặt.*

+ Văn phòng công chứng P, Thành phố Hà Nội có đơn xin vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và lời trình bày tại phiên tòa của người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn - Ngân hàng TMCP A (gọi tắt là Ngân hàng Ngân hàng A) – Bà Hoàng Thị Thanh Tâm trình bày:*

Về Hợp đồng tín dụng: Ngày 09/6/2011, giữa Ngân hàng TMCP A *(gọi tắt là: Ngân hàng Ngân hàng A)* với vợ chồng anh Nguyễn Văn C và chị Nguyễn Thị T ký Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 48477/HĐTD/TH-TN/TCB TTB với nội dung: Anh Nguyễn Văn C và chị Nguyễn Thị T vay Ngân hàng Ngân hàng A số tiền: 450.000.000 đồng *(Bằng chữ: Bốn trăm, năm mươi triệu đồng)*

+ Thời hạn vay 300 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên.

+ Mục đích vay: Mua nhà.

+ Lãi suất vay: Lãi suất vay áp dụng kể từ ngày giải ngân đầu tiên cho đến ngày 31/12/2011 là 23%/năm; thời gian tiếp theo, lãi suất được điều chỉnh 03 tháng/1 lần vào các ngày đầu quý và bằng lãi suất huy động tiết kiệm thường 12 tháng loại trả sau của Ngân hàng A - Hội sở/Chi nhánh HO tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 7%/năm, nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu được quy định bởi Ngân hàng tại từng thời kỳ theo từng đối tượng khách hàng, tương ứng thời điểm thay đổi lãi suất.

Thực hiện Hợp đồng tín dụng: Ngày 09/6/2011, Ngân hàng Ngân hàng A đã giải ngân cho anh C, chị T số tiền 450.000.000 đồng theo Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 48477 ngày 09/6/2011.

Tài sản bảo đảm: Tài sản bảo đảm cho nghĩa vụ tín dụng và các nghĩa vụ khác của anh C, chị T tại Ngân hàng Ngân hàng A là: Toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 116^{A}, tờ bản đồ số 06, diện tích 1.051m^2 *(trong đó: 100m^2 đất ở; 951m^2 đất vườn)* tại địa chỉ: Đồng Vỡ, thôn C, xã T, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội *(Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 083178, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 00902 do UBND huyện Chương Mỹ, tỉnh Hà Tây (cũ) nay là Thành phố Hà Nội cấp ngày 07/7/2008)* mang tên **Bà Nguyễn Thị Th**.

Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số công chứng 3050.2011/HĐTC-TCB ngày 03/6/2011 do Văn phòng Công chứng T, Thành phố Hà Nội nay là Văn phòng Công chứng P, Thành phố Hà Nội thực hiện.

Đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội ngày 08/6/2011.

Quá trình thực hiện hợp đồng: Trong quá trình thực hiện Hợp đồng, anh C, chị T đã trả cho Ngân hàng Ngân hàng A tổng số tiền là 200.061.632 đồng. Trong đó: Trả nợ gốc là: 34.500.000 đồng, trả nợ lãi là: 165.561.632 đồng. Sau đó, anh C, chị T đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo cam kết trong hợp đồng Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ đã ký kết.

Dư nợ của anh C, chị T tại Ngân hàng Ngân hàng A tạm tính đến hết ngày 15/03/2022 tổng số tiền là: 1.401.148.787 đồng. Trong đó: Nợ gốc: 415.500.000 đồng; nợ lãi trong hạn: 418.611.323 đồng; lãi quá hạn 147.287.155 đồng; lãi phạt: 419.750.309 đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ngày 27/8/2022, Ngân hàng Ngân hàng A đã có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với khoản phí phạt vi phạm hợp đồng là: 4.500.000 đồng và rút khoản lãi phạt chậm trả tính đến hết ngày 25/8/2022 số tiền là: 459.762.328 đồng và khoản lãi phạt chậm trả kể từ ngày 26/8/2022 cho đến khi anh C, chị T thanh toán xong toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng Ngân hàng A.

Sau khi rút khoản tiền phí phạt vi phạm hợp đồng và khoản tiền lãi phạt chậm trả Ngân hàng Ngân hàng A yêu cầu anh C, chị T phải trả cho Ngân hàng Ngân hàng A tổng số tiền tạm tính đến hết ngày 21/9/2022 là: 1.017.647.214 đồng. Trong đó: Nợ gốc là: 415.500.000 đồng; nợ lãi trong hạn là: 436.975.212 đồng; lãi quá hạn là: 165.172.002 đồng.

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

Buộc anh C, chị T phải thanh toán cho Ngân hàng Ngân hàng A tổng số tiền tạm tính đến hết ngày 21/9/2022 là: 1.017.647.214 đồng. Trong đó: Nợ gốc là: 415.500.000 đồng; nợ lãi trong hạn là: 436.975.212 đồng; lãi quá hạn là: 165.172.002 đồng và các khoản nợ lãi phát sinh kể từ ngày 22/9/2022 cho đến khi anh C, chị T thanh toán xong khoản nợ cho Ngân hàng Ngân hàng A.

Kể từ ngày Quyết định/Bản án có hiệu lực pháp luật, anh C, chị T không thực hiện nghĩa vụ thanh toán toàn bộ khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ thì Ngân hàng Ngân hàng A có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm của khoản vay nói trên để thu hồi nợ. Tài sản bảo đảm là: Toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 116^{A}, tờ bản đồ số 06, diện tích 1.051m^2 *(trong đó: 100m^2 đất ở; 951m^2 đất vườn)* tại địa chỉ: Đồng Vỡ, thôn C, xã T, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội *(Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 083178, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 00902 do UBND huyện Chương Mỹ, tỉnh Hà Tây (cũ) nay là Thành phố Hà Nội cấp ngày 07/7/2008)* mang tên Bà Nguyễn Thị Th.

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

** Bị đơn, đại diện theo ủy quyền của đồng bị đơn (chị Nguyễn Thị T); đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (ông Nguyễn Văn Tr, bà Nguyễn Thị Th) là anh Nguyễn Văn C trình bày:*

Anh Nguyễn Văn C thừa nhận, ngày 09/6/2011, giữa Ngân hàng TMCP A với vợ chồng anh Nguyễn Văn C, chị Nguyễn Thị T ký Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 48477/HĐTD/TH-TN/TCB TTB với nội dung: Anh C, chị T vay Ngân hàng Ngân hàng A số tiền: 450.000.000 đồng *(Bằng chữ: Bốn trăm, năm mươi triệu đồng)*

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

Thực hiện Hợp đồng tín dụng, Ngân hàng Ngân hàng A đã giải ngân cho vợ chồng anh số tiền 450.000.000 đồng theo Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 48477 ngày 09/6/2011.

Tài sản bảo đảm cho các nghĩa vụ tín dụng của vợ chồng anh C, chị T tại Ngân hàng Ngân hàng A là: Toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 116^{A}, tờ bản đồ số 06, diện tích 1.051m^2 *(trong đó: 100m^2 đất ở; 951m^2 đất vườn)* tại địa chỉ: Đồng Vỡ, thôn C, xã T, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội *(Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 083178, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 00902 do UBND huyện Chương Mỹ, tỉnh Hà Tây (cũ) nay là Thành phố Hà Nội cấp ngày 07/7/2008)* mang tên Bà Nguyễn Thị Th.

Anh Nguyễn Văn C thừa nhận, trong quá trình thực hiện hợp đồng, vợ chồng anh mới trả cho Ngân hàng Ngân hàng A tổng số tiền là 200.061.632 đồng. Trong đó: Trả nợ gốc là: 34.500.000 đồng, trả nợ lãi là: 165.561.632 đồng. Sau đó, do khó khăn về kinh tế nên anh C, chị T đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo cam kết trong Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ đã ký kết.

Nguồn gốc thửa đất thế chấp là của cha ông để lại.

Hiện nay những người đang sinh sống trên đất thế chấp bao gồm: Bố mẹ anh là ông Nguyễn Văn Tr, bà Nguyễn Thị Th; vợ chồng anh (Nguyễn Văn C + Nguyễn Thị T) cùng các con là: Nguyễn Văn Q, Nguyễn Văn Đ và anh Nguyễn Văn C (em trai anh C).

Đối với Hộ gia đình ông Nguyễn Thế L là người đang sinh sống trên một phần diện tích đất thế chấp: Ông Nguyễn Thế L có vợ là bà Nguyễn Thị Đ là chị gái ông Nguyễn Văn Tr (bố đẻ anh C) hiện là người đang sinh sống trên một phần diện tích đất thế chấp là do: Khoảng năm 2002, bố mẹ anh C *(ông Nguyễn Văn Tr, bà Nguyễn Thị Th)* có bán một phần diện tích đất trong tổng diện tích 1.051m^2 đất của thửa đất thế chấp cho ông L nhưng sau khi bán, giữa hai gia đình chưa là thủ tục sang tên mà chỉ làm Giấy tờ chuyển nhượng viết tay (hiện nay giấy tờ đó ông L đang giữ). Ngay

sau khi mua đất, trong năm 2002 thì ông L đã làm nhà 01 tầng mái bằng, tường bao trên phần diện tích đã mua của bố mẹ anh C và sinh sống từ đó đến nay.

Trước yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, anh C đề nghị Ngân hàng Ngân hàng A tạo điều kiện cho anh C trả gốc và miễn toàn bộ lãi để anh giải chấp tài sản thế chấp về cho gia đình anh.

Đối với yêu cầu của ông Nguyễn Thế L đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng giữa bố mẹ anh (Nguyễn Văn Tr + Bà Nguyễn Thị Th) với vợ chồng ông L, bà Đ thì anh C nhất trí với yêu cầu độc lập của ông L và anh sẽ có trách nhiệm trả tiền ngân hàng để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về làm thủ tục tách bìa đỏ trả gia đình ông L diện tích đất ông L đã nhận chuyển nhượng.

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là ông Nguyễn Thế L trình bày:*

Năm 1985, ông kết hôn với bà Nguyễn Thị Đ (chị gái của ông Nguyễn Văn Tr), ông và bà Nguyễn Thị Đ có đăng ký kết hôn vào ngày 06/10/1985 tại UBND xã T, huyện Chương Mỹ tỉnh Hà Tây (cũ) nay là Thành phố Hà Nội *(Hiện nay giấy chứng nhận kết hôn đã bị thất lạc, ông đã làm đơn xin chứng nhận đã đăng ký kết hôn với bà Nguyễn Thị Đ có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã T ngày 11/10/1996).*

Ngày 03/9/2015, bà Nguyễn Thị Đ chết tại xã T, huyện Chương Mỹ. Giữa ông và bà Đ không có con chung. Bà Đ có một người con riêng là anh Giang Văn C, sinh năm 1979, thời điểm anh Cường còn bé (khoảng 04 – 05 tháng tuổi) thì bà Đ cho anh Cường đi làm con nuôi ông Giang Văn Q - bà Nguyễn Thị Bến ở huyện Phúc Thọ, Thành phố Hà Nội.

Sau khi ông và bà Đ kết hôn, ông và bà Đ sinh sống ở số 42, K, quận Đ, Thành phố Hà Nội. Đến năm 2002, do sức khỏe của bà Đ yếu, bà Đ muốn về quê sinh sống nên vợ chồng ông đã mua của vợ chồng ông Nguyễn Văn Tr, bà Nguyễn Thị Th diện tích là 200m^2 đất với giá 5.000.000 đồng. Ngày 20/12/2002, hai bên có viết Giấy bán đất và có người làm chứng là ông Nguyễn Văn P là bạn thân của ông Tr chứng kiến và ký xác nhận vào Giấy bán đất.

Thời điểm năm 2002, khi làm giấy tờ mua bán thì giữa hai bên không nói rõ vị trí thửa đất nhưng lúc đó ông Tr chỉ vị trí đất ở góc phía Tây Bắc của thửa đất.

Đến ngày 02/4/2003, giữa vợ ông (bà Nguyễn Thị Đ) và ông Tr có làm lại Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất để các bên là thủ tục sang tên, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/4/2003 có xác nhận của UBND xã T, huyện Chương Mỹ, trong đơn thể hiện vị trí thửa đất nhưng không nói rõ kích thước các cạnh. Tuy nhiên, khi mua bán đất thì hai bên cũng đã đo đạc lại phần diện tích đất chuyển nhượng nên năm 2003 gia đình ông đã xây dựng nhà, tường bao toàn bộ diện tích đất đã nhận chuyển nhượng và ở đó cho đến nay.

Sau khi nhận chuyển nhượng, ông đã nhiều lần yêu cầu ông Tr tách bìa đỏ cho nhưng ông Tr không tách. Sau đó, ông biết ông Tr đã sang tên Giấy chứng nhận

quyền sử dụng thửa đất đứng tên bà Nguyễn Thị Th, bà Th cũng khất với gia đình nhà ông trong việc tách sổ. Vợ chồng ông không biết việc bà Th, ông Tr đã thế chấp toàn bộ thửa đất mang tên bà Nguyễn Thị Th cho Ngân hàng để cho con trai là anh Nguyễn Văn C vay tiền Ngân hàng.

Đến nay trước yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn thì quan điểm của ông L là: Ông không nhất trí việc Ngân hàng Ngân hàng A đề nghị được phát mại phần đất ông đã nhận chuyển nhượng của nhà ông Tr, bà Th. Ông L đề nghị Tòa án xem xét công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/4/2003 giữa vợ chồng ông với ông Nguyễn Văn Tr và vợ là bà Nguyễn Thị Th.

** Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Nguyễn Thị Đ là anh Giang Văn C trình bày:*

Anh là con của bà Nguyễn Thị Đ, sau khi bà Đ sinh ra anh được khoảng 08 tám tháng tuổi thì mẹ anh (bà Nguyễn Thị Đ) có cho anh đi làm con nuôi của Ông Giang Văn Q (ông Q là con của cô ruột của bà Đ) và trong quá trình đó thì bà vẫn chăm sóc anh cùng ông Q.

Ông Nguyễn Thế L và bà Nguyễn Thị Đ chung sống với nhau từ 1990. Bà Nguyễn Thị Đ chết tháng 09/2015. Bà Đ có anh là con, không có con nuôi, con riêng nào khác.

Trước yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Ngân hàng A và yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn Lâm thì quan điểm của anh là: Anh không nhất trí Ngân hàng Ngân hàng A phát mại phần đất mà mẹ anh là bà Nguyễn Thị Đ đã mua của vợ chồng ông Nguyễn Văn Tr, bà Nguyễn Thị Th. Đề nghị ngân hàng tạo điều kiện cho anh C, chị T giải chấp tài sản thế chấp và trả lại phần đất mẹ anh đã mua cho gia đình anh.

** Theo Biên bản ghi lời khai của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn Tr ngày 31/3/2022, ông Nguyễn Văn Tr trình bày :*

Thửa đất số 116^{A}, tờ bản đồ số 06 tại địa chỉ: Đồng Vỡ, thôn C, xã T, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội có nguồn gốc là đất do ông cha đời trước để lại. Năm 2003 hộ gia đình ông được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì gia đình ông có chuyển nhượng một phần thửa đất cho người khác nên gia đình được cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2008 mang tên bà Nguyễn Thị Th. Đến năm 2011, vợ chồng ông thế chấp toàn bộ quyền sử dụng thửa đất số 116^{A} mang tên bà Nguyễn Thị Th để anh Nguyễn Văn C và vợ là chị Nguyễn Thị T vay tiền tại Ngân hàng. Trước đó, năm 2003 thì vợ chồng ông có chuyển nhượng một phần thửa đất số 116^{A} với diện tích chuyển nhượng là 200m^2 cho bà Nguyễn Thị Th (bà Th là chị gái của ông Tr) với giá chuyển nhượng là 4.000.000 đồng, sau khi nhận chuyển nhượng thì bà Nguyễn Thị Đ và chồng là ông Nguyễn Thế L đã xây nhà, tường bao đối với phần diện tích đất đã nhận chuyển nhượng, hiện diện tích nhận chuyển nhượng thì ông Nguyễn Thế L là người đang quản lý, sử dụng. Việc ông chuyển nhượng đối với diện tích 200m^2 đất là ông chuyển

nhượng cho bà Nguyễn Thị Đ (chị gái ông Tr) chứ ông không chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thế L (chồng bà Đ).

** Theo Biên bản ghi lời khai của người làm chứng việc mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Thế L (bên mua) với ông Nguyễn Văn Tr (bên bán) ngày 18/5/2022, ông Nguyễn Văn P trình bày:*

Ông là hàng xóm của ông Nguyễn Văn Tr và ông Nguyễn Thế L. Đầu năm 2002 ông Nguyễn Thế L và bà Nguyễn Thị Đ về sống tại thôn C, xã T. Sau đó, ông Nguyễn Thế L có nhờ ông viết hộ giấy bán đất đề ngày 20/12/2002, người bán đất là ông Nguyễn Văn Tr và người mua đất là ông Nguyễn Thế L, ông là người chứng kiến. Sau khi viết xong giấy mua bán thì ông Nguyễn Văn Tr ký tên vào phần "người bán đất", ông Nguyễn Thế L ký vào phần "người mua đất" và sau đó ông mới ký vào phần người làm chứng. Toàn bộ chữ viết nội dung mua bán trong Giấy bán đất là chữ viết của ông Nguyễn Văn P.

** Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 10/11/2021 thể hiện:* Thửa đất số 116^{A}, tờ bản đồ số 06, diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 1.051m^2 *(trong đó: 100m^2 đất ở; 951m^2 đất vườn)* tại địa chỉ: Đồng Vỡ, thôn C, xã T, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội *(Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 083178, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 00902 do UBND huyện Chương Mỹ, tỉnh Hà Tây (cũ) nay là Thành phố Hà Nội cấp ngày 07/7/2008)* mang tên Bà Nguyễn Thị Th có nguồn gốc là đất do ông cha để lại.

Diện tích đất đo đạc thực tế là 1.438,1m^2. Trong đó: Diện tích đất ông Nguyễn Thế L đang quản lý sử dụng là 189m^2; diện tích đất ông Nguyễn Văn Tr, bà Nguyễn Thị Th đang quản lý sử dụng là 1.249,1m^2.

Phần diện tích đất ông Nguyễn Thế L đang quản lý, sử dụng trên đất xây dựng 01 nhà 01 tầng 01 tum, ông L đã xây cổng và tường bao quanh diện tích đất ông L đang quản lý, sử dụng.

** Theo Biên bản xác minh ngày 23/02/2022 tại Ủy ban nhân dân xã T, huyện Chương Mỹ thể hiện:*

+ Về việc diện tích đất thực tế gia đình ông Nguyễn Văn Tr, bà Nguyễn Thị Th đang quản lý sử dụng đối với thửa đất số 116^{A}, tờ bản đồ số 06 tại địa chỉ: Đồng Vỡ, thôn C, xã T, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội (bao gồm cả diện tích đất đã chuyển nhượng có ông Nguyễn Thế L) có tăng thêm so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Nguyễn Thị Th là: 1.438,1m^2 *(diện tích đo đạc thực tế đối với toàn bộ thửa đất số 116^{A})* – 1.051m^2 *(diện tích đất ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Nguyễn Thị Th)* = 387,1m^2. Ủy ban nhân dân xã T, huyện Chương Mỹ trả lời sự tăng thêm này là do: Tại thời điểm năm 2008, thửa đất số 116^{A} được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì việc đo đạc để xác định diện tích đối với thửa đất là đo đạc bằng phương pháp thủ công (đo bằng tay) và việc tính toán đối với diện tích của thửa đất số 116^{A} được thực hiện bằng phương pháp thủ công nên việc

xác định diện tích đất của thửa đất không chính xác. Tính đến thời điểm xác minh thì diện tích đất bà Nguyễn Thị Th đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có tranh chấp với các hộ sử dụng đất liền kề.

+ Đối với việc chuyển nhượng diện tích đất của thửa đất số 116^{A} giữa ông Nguyễn Văn Tr (chồng bà Nguyễn Thị Th) với bà Nguyễn Thị Đ (chị gái ông Nguyễn Văn Tr - vợ ông Nguyễn Thế L) ngày 02/4/2003 thì việc mua bán đã được đại diện Ủy ban nhân dân xã T và cán bộ địa chính (thời điểm năm 2003) xác nhận, trong Đơn xin chuyển quyền sử dụng đất chỉ nêu diện tích chuyển nhượng là 200m^2 và tứ cận giáp ranh, chiều dài các cạnh không thể hiện cụ thể. Hiện nhà bà Nguyễn Thị Đ mà cụ thể là ông Nguyễn Thế L (chồng bà Đ) đang quản lý sử dụng, gia đình bà Đ đã xây nhà và tường bao quanh đối với phần diện tích đất đã mua từ khi nhận chuyển nhượng. Đối với diện tích đất các bên chuyển nhượng thì các bên chưa tiến hành làm thủ tục tách giấy chứng nhận tại Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, còn lý do các bên chưa làm các thủ tục tách Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích các bên chuyển nhượng cho nhau năm 2003 thì địa phương không nắm được.

** Theo Biên bản định giá ngày 08/7/2022 đối với quyền sử dụng đất và tài sản trên đất hiện ông Nguyễn Thế L đang quản lý, sử dụng thể hiện:*

Giá trị quyền sử dụng đất theo giá thị trường có giá: 2.000.000đ/m^2.

Diện tích quyền sử dụng đất ông Nguyễn Thế L đang thực tế quản lý, sử dụng là 189m^2 : 189m^2 x 2.000.000đ/m^2 = 378.000.000 đồng.

Tài sản trên đất bao gồm:

+ 01 nhà mái bằng diện tích 33,7m^2 có giá: 15.475.040 đồng.

+ 01 giếng đào có giá: 2.462.000 đồng.

+ 01 nhà bếp (đã hết khấu hao): 0 đồng.

+ 01 nhà vệ sinh (đã hết khấu hao): 0 đồng.

+ Sân láng xi măng (đã hết khấu hao): 0 đồng.

+ 02 cây Mít có giá 950.000đ/cây: 950.000đ x 02 cây = 1.900.000 đồng.

+ 02 cây Xoài có giá 912.000đ/cây: 912.000đ x 02 cây = 1.824.000 đồng.

+ 01 cây Khế có giá: 200.000 đồng.

+ 01 cây Lộc Vừng có giá: 360.000 đồng.

+ Tường bao (đã hết khấu hao): 0 đồng.

Tổng giá trị quyền sử dụng đất và công trình cây cối trên đất có giá là: 400.221.040 đồng.

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

+ Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Ngân hàng A giữ nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với việc Ngân hàng Ngân hàng A không yêu cầu anh C, chị T phải trả khoản phí phạt vi phạm hợp đồng là 4.500.000 đồng và giữ nguyên việc xin rút khoản lãi phạt chậm trả tính đến hết ngày 25/8/2022 số tiền là: 459.762.328 đồng và khoản lãi phạt chậm trả kể từ ngày 26/8/2022 cho đến khi anh C, chị T thanh toán xong toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng Ngân hàng A.

Sau khi rút các khoản tiền phạt, Ngân hàng Ngân hàng A yêu cầu anh C, chị T phải thanh toán cho Ngân hàng Ngân hàng A tổng số tiền nợ tạm tính đến hết ngày 21/9/2022 là: **1.017.647.214** đồng. Trong đó: Nợ gốc là: 415.500.000 đồng; nợ lãi trong hạn là: 436.975.212 đồng; lãi quá hạn là: 165.172.002 đồng.

Kể từ ngày 22/9/2022, anh C, chị T phải tiếp tục chịu lãi phát sinh trên số dư nợ gốc theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ đã ký cho đến khi thanh toán xong khoản nợ. Trong trường hợp anh C, chị T không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ cho Ngân hàng Ngân hàng A, Ngân hàng Ngân hàng A có quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền xử lý toàn bộ tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ.

Đối với yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Thế L về việc ông Nguyễn Thế L đề nghị Tòa án công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng phần diện tích đất do ông L đang quản lý sử dụng từ năm 2002 thì Ngân hàng không nhất trí vì: Ngân hàng là bên thứ ba nhận thế chấp là ngay tình; việc chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông L, bà Đ với vợ chồng ông Tr, bà Th phía Ngân hàng không biết vì khi nhận thế chấp bên thế chấp không khai báo và khi ông L, bà Đ nhận chuyển nhượng đối với diện tích đất từ ông Tr, bà Th thì các bên không tiến hành đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục tách Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật nên việc chuyển nhượng chưa hoàn thành nên không có giá trị về mặt pháp lý. Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Thế L.

+ Ông Nguyễn Thế L giữ nguyên yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng ông với ông Nguyễn Văn Tr, bà Nguyễn Thị Th vì việc chuyển nhượng mặc dù các bên chưa tiến hành làm thủ tục tách Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nhưng trên thực tế thì ngay sau khi nhận chuyển nhượng đối với diện tích đất thì vợ chồng ông L đã xây dựng nhà, tường bao và công trình trên đất và quản lý sử dụng đối với phần diện tích đất đã nhận chuyển nhượng từ năm 2002 cho đến nay, việc chuyển nhượng có người làm chứng là ông Nguyễn Văn P năm 2002 và được chính quyền địa phương xác nhận của năm 2003. Khi vợ chồng ông Nguyễn Văn Tr, bà Nguyễn Thị Th thế chấp toàn bộ diện tích đất của thửa đất số 116^{A} để con trai là anh Nguyễn Văn C cùng vợ là chị Nguyễn Thị T vay tiền Ngân hàng thì vợ chống ông không biết. Do vậy, nay ông đề nghị Tòa án công nhận việc chuyển nhượng giữa vợ chồng ông với vợ chồng ông Tr, bà Th để ông có điều kiện làm các thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đã nhận chuyển nhượng để làm nơi ở và sinh hoạt vì ngoài diện tích đất đã nhận chuyển nhượng thì ông không còn nơi ở nào khác. Ông Nguyễn Thế L có quan điểm, tại thời điểm ông nhận chuyển nhượng thì các bên thỏa thuận diện tích chuyển nhượng là 200m^2 đất và ông đã xây tường bao quanh diện tích đất nhận chuyển nhượng từ năm 2003, nay đo đạc thực tế thì diện tích đất gia đình ông đang quản lý, sử dụng là 189m^2 (thiếu 11m^2 so với diện tích các bên thỏa thuận). Do diện tích ông nhận chuyển nhượng ông đã xây tường bao quanh nên ông L đề nghị công nhận diện tích theo hiện trạng ông đang sử dụng là 189m^2 và

không yêu cầu gì thêm.

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

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

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

- *Về khoản tiền còn nợ và trách nhiệm trả nợ:* Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về khoản tiền phạt chậm trả lãi và khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng của Ngân hàng Ngân hàng A và đình chỉ đối với phần yêu cầu khởi kiện do nguyên đơn đã rút yêu cầu. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Ngân hàng A về việc Ngân hàng Ngân hàng A yêu cầu anh C, chị T phải thanh toán toàn bộ khoản tiền còn nợ tạm tính đến hết ngày 21/9/2022 là: **1.017.647.214** đồng. Trong đó: Nợ gốc là: 415.500.000 đồng; nợ lãi trong hạn là: 436.975.212 đồng; lãi quá hạn là: 165.172.002 đồng và kể từ ngày 22/9/2022, anh C, chị T phải tiếp tục chịu lãi phát sinh trên số dư nợ gốc theo mức lãi suất đã thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ đã ký cho đến khi anh C, chị T thanh toán xong các khoản nợ cho Ngân hàng Ngân hàng A.

- *Về xử lý tài sản bảo đảm:*

+ Đối với phần diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thế L đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Thế L. Do vậy, đề nghị chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn về việc nguyên đơn có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp đối với phần diện tích đất còn lại sau khi trừ phần diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thế L để thu hồi nợ trong trường hợp anh C, chị T không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ cho Ngân hàng Ngân hàng A.

+ Đối với yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Thế L: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Thế L đối với phần diện tích đất đã nhận chuyển nhượng và thực tế ông Nguyễn Thế L đang trực tiếp quản lý, sử dụng.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1.]. Về tố tụng:

[1.1]. Về thẩm quyền giải quyết:

Ngày 09/6/2011, giữa Ngân hàng Ngân hàng A với vợ chồng anh Nguyễn Văn C và chị Nguyễn Thị T ký Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 48477/HĐTD/TH-TN/TCB TTB với nội dung: Anh C, chị T vay Ngân hàng Ngân hàng A số tiền: **450.000.000** đồng. Thực hiện Hợp đồng tín dụng nêu trên, Ngân hàng Ngân hàng A đã giải ngân cho anh C, chị T số tiền 450.000.000 đồng theo Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 48477 ngày 09/6/2011

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

[1.2]. Về người tham gia tố tụng trong vụ án:

Thửa đất thế chấp là thửa đất số 116^{A}, tờ bản đồ số 06, diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 1.051m^2 tại địa chỉ: Đồng Vỡ, thôn C, xã T, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội mang tên bà Nguyễn Thị Th. Trong quá trình giải quyết vụ án ông Nguyễn Thế L là người đang sinh sống trên đất và là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án có yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Nguyễn Thế L và vợ là bà Nguyễn Thị Đ đối với một phần diện tích đất thế chấp. Bà Nguyễn Thị Đ *(vợ ông Nguyễn Thế L)* đã chết năm 2019. Do vậy, Tòa án đưa những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Nguyễn Thị Đ là ông Nguyễn Thế L *(chồng bà Đ)* và anh Giang Văn C *(con riêng bà Đ)* và các con của ông Nguyễn Văn Tr, bà Nguyễn Thị Th là anh Nguyễn Văn C, chị Nguyễn Thị T , Văn phòng Công chứng T nay là Văn phòng Công chứng P và những người đang sinh sống trên đất vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

[1.3]. Về sự vắng mặt của bị đơn và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Bị đơn là anh Nguyễn Văn C và chị Nguyễn Thị T và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn Tr, bà Nguyễn Thị Th. Chị T , ông Tr, bà Th đã ủy quyền cho anh Nguyễn Văn C nhưng anh C vắng mặt tại phiên tòa. Anh Nguyễn Văn C và chị Nguyễn Thị T *(con ông Tr + bà Th)*, anh Giang Văn C *(con riêng bà Đ)* đều vắng mặt; Văn phòng công chứng T nay là Văn Phòng công chứng P có đơn xin vắng mặt; người làm chứng là ông Nguyễn Văn P vắng mặt nhưng đã có lời khai. Đây là phiên tòa lần thứ hai nên Hội đồng xét xử căn cứ quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 28 Nghị

quyết số 05/2012/NQ-HĐTP ngày 03/12/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Nguyễn Thị Đ.

[2]. Về nội dung vụ án:

[2.1]. Xét yêu cầu về quan hệ tín dụng: Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn – Ngân hàng Ngân hàng A và bên vay là anh Nguyễn Văn C, chị Nguyễn Thị T do anh C là người đại diện theo ủy quyền đều xác nhận toàn bộ nội dung thỏa thuận tín dụng theo Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 48477/HĐTD/TH-TN/TCB TTB ngày 09/6/2011, Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 48477 ngày 09/6/2011 với tổng số tiền vay là 450.000.000 đồng. Về số tiền anh C, chị T đã được Ngân hàng Ngân hàng A giải ngân theo Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ anh Nguyễn Văn C, chị Nguyễn Thị T do anh C là người đại diện theo ủy quyền thừa nhận.

[2.2]. Xét tính pháp lý của Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ và nghĩa vụ thanh toán nợ: Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 48477/HĐTD/TH-TN/TCB TTB ngày 09/6/2011, Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 48477 ngày 09/6/2011 được các bên tự nguyện thỏa thuận ký kết, có hình thức và nội dung phù hợp quy định của pháp luật nên có hiệu lực thi hành. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, anh C, chị T đã vi phạm các thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng đã ký. Vì vậy, Ngân hàng Ngân hàng A khởi kiện buộc bên vay là anh C, chị T phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ và yêu cầu anh C, chị T phải trả khoản tiền gốc còn nợ, tiền lãi trong hạn, tiền lãi quá hạn phát sinh trên số nợ gốc là có căn cứ.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Nguyên đơn - Ngân hàng Ngân hàng A xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng là: 4.500.000 đồng và rút khoản lãi phạt chậm trả tính đến hết ngày 25/8/2022 số tiền là: 459.762.328 đồng và khoản lãi phạt chậm trả kể từ ngày 26/8/2022 cho đến khi anh C, chị T trả hết các khoản nợ cho Ngân hàng Ngân hàng A. Xét việc rút khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng và khoản tiền lãi phạt của nguyên đơn là tự nguyện và phù hợp với quy định của pháp luật nên cần chấp nhận và đình chỉ yêu cầu này của Ngân hàng Ngân hàng A.

Ngân hàng Ngân hàng A đã xuất trình đầy đủ bảng kê tính khoản tiền còn nợ *(gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn).* Do vậy, cần buộc anh C, chị T phải có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng Ngân hàng A số tiền còn nợ tạm tính đến hết ngày 21/9/2022 là: **1.017.647.214** đồng. Trong đó: Nợ gốc là: 415.500.000 đồng; nợ lãi trong hạn là: 436.975.212 đồng; lãi quá hạn là: 165.172.002 đồng.

Kể từ ngày 22/9/2022, anh C, chị T phải tiếp tục chịu lãi trên số dư nợ gốc theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 48477/HĐTD/TH-TN/TCB TTB ngày 09/6/2011, Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 48477 ngày 09/6/2011cho đến khi thanh toán xong hết các khoản nợ cho Ngân hàng Ngân hàng A.

[2.3]. Về tài sản bảo đảm: Biện pháp bảo đảm tiền vay được quy định tại Điều 3 – Bảo đảm nợ vay của Hợp đồng tín dụng và nội dung chi tiết được thực hiện theo Điều 1 của Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba giữa bên thế chấp là ông Nguyễn Văn Tr và bà Nguyễn Thị Th với bên nhận thế chấp là Ngân hàng Ngân hàng A. Đối tượng thế chấp là: Toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 116^{A}, tờ bản đồ số 06, diện tích 1.051m^2 *(trong đó: 100m^2 đất ở; 951m^2 đất vườn)* tại địa chỉ: Đồng Vỡ, thôn C, xã T, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội *(Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 083178, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 00902 do UBND huyện Chương Mỹ, tỉnh Hà Tây (cũ) nay là Thành phố Hà Nội cấp ngày 07/7/2008)* mang tên Bà Nguyễn Thị Th.

[2.4]. Xét yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Thế L; tính pháp lý của Hợp đồng thế chấp và yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng Ngân hàng A:

[2.4.1]. Xét yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Thế L:

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là ông Nguyễn Thế L cho rằng trong tổng diện tích đất ông Nguyễn Văn Tr và vợ là bà Nguyễn Thị Th thế chấp tại Ngân hàng Ngân hàng A có một phần diện tích 200m^2 đất do ông L đã nhận chuyển nhượng của ông Tr, bà Th từ năm 2002 và gia đình ông L đã xây dựng nhà, công trình trên đất, tường bao quanh diện tích đất nhận chuyển nhượng từ năm 2003 và quản lý sử dụng từ đó cho đến nay, nên nay ông L có yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án công nhận việc chuyển nhượng để ông làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đã nhận chuyển nhượng theo hiện trạng ông L đang quản lý sử dụng là 189m^2.

Xét yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Thế L, Hội đồng xét xử nhận thấy: Việc giữa ông Nguyễn Thế L và ông Nguyễn Văn Tr tiến hành lập "Giấy bán đất" từ năm 2002; diện tích ghi trong Giấy bán đất là 200m^2; giá trị chuyển nhượng là 5.000.000 đồng. Đến năm 2003, giữa ông Nguyễn Văn Tr và bà Nguyễn Thị Đ (vợ ông Nguyễn Thế L) lập "Đơn xin chuyển quyền sử dụng đất" giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn Tr với bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Đ (vợ ông Nguyễn Thế L), đơn chuyển nhượng có xác nhận của trưởng thôn là bà Nguyễn Thị Bản và có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã T. Việc chuyển nhượng năm 2003 ông Tr thừa nhận có việc chuyển nhượng cho bà Đ là chị gái ông Tr. Sau khi nhận chuyển nhượng thì vợ chồng bà Đ, ông L đã xây dựng nhà, công trình, tường bao xung quanh diện tích đất nhận chuyển nhượng và quản lý sử dụng liên tục từ năm 2003 cho đến nay và không có tranh chấp với các hộ liền kề.

Theo tài liệu do Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Chương Mỹ cung cấp thể hiện: Thửa đất số 116^{A} hiện nay trước đây là thửa đất số 116, tờ bản đồ số 06, diện tích 2.733m^2 *(Trong đó: Đất ở diện tích 200m^2, đất vườn 2.533m^2)* theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 456557, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00902/43/QĐ/UB do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 23/01/2003 mang tên "Hộ bà Nguyễn Thị Th". Ngày 07/5/2008, bà Nguyễn Thị Th và ông Nguyễn Văn Tr chuyển nhượng cho 02 người khác một phần thửa đất số 116. Sau

khi chuyển nhượng, các bên tiến hành làm lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên nay thửa đất gia đình ông Tr, bà Th đang quản lý sử dụng là thửa đất số 116^{A}, tờ bản đồ số 06 diện tích 1.151m^2 mang tên "Bà Nguyễn Thị Th".

Như vậy, tại thời điểm ông Nguyễn Văn Tr và ông Nguyễn Thế L tiến hành lập "Giấy bán đất" đề ngày 20/12/2002 thì thửa đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 02/4/2003 giữa ông Tr và bà Đ làm *"Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* thì thửa đất đã đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên "Hộ bà Nguyễn Thị Th" ngày 23/01/2003.

Xét tính pháp lý của "Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất" giữa ông Tr với bà Đ: Theo ông Tr thì bà Đ là chị gái ông Tr nên việc các bên chuyển nhượng cho nhau là vừa bán vừa cho. Tại thời điểm chuyển nhượng (năm 2003) thì thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ gia đình bà Nguyễn Thị Th nhưng chỉ có ông Tr (chồng bà Th) là người ký giấy chuyển nhượng mà không có các thành viên trong hộ gia đình cùng ký. Tuy nhiên, ngay sau khi nhận chuyển nhượng, bà Đ cùng chồng là ông L đã xây dựng nhà, công trình, tường bao xung quanh diện tích đất nhận chuyển nhượng và quản lý, sử dụng từ năm 2003 cho đến nay là 20 năm nhưng các thành viên trong hộ gia đình bà Nguyễn Thị Th đều biết nhưng không ai có ý kiến gì. Đến nay bà Th, ông Tr và các con cũng không ai có ý kiến gì về việc chuyển nhượng phần diện tích thửa đất cho vợ chồng bà Đ, ông L và đều thừa nhận việc các bên đã chuyển nhượng cho nhau diện tích đất nêu trên.

Đến năm 2011, bà Nguyễn Thị Th và chồng là ông Nguyễn Văn Tr thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 116^{A} tờ bản đồ số 06 để cho anh Nguyễn Văn C, chị Nguyễn Thị T vay tiền tại Ngân hàng Ngân hàng A thì bà Đ, ông L là người đang trực tiếp sinh sống trên phần diện tích đất đã nhận chuyển nhượng không biết. Mặc dù khi chuyển nhượng phần diện tích đất tại thửa đất số 116^{A} các bên không tiến hành các thủ tục pháp lý theo quy định của pháp luật, tuy nhiên các bên (ông Tr, bà Đ, anh C…) đều thừa nhận diện tích đất ông Tr chuyển nhượng cho bà Đ là đất do ông cha đời trước để lại cho ông Tr được thừa hưởng, điều này còn được thể hiện ở việc ông Tr khai bán cho bà Đ do bà Đ là chị gái ông Tr nên việc mua bán là *"vừa bán, vừa cho".* Do vậy, sau khi nhận chuyển nhượng các bên chưa đi làm các thủ tục để xác định quyền sử dụng đối với diện tích đất chuyển nhượng theo quy định. Tại thời điểm thế chấp phía Ngân hàng Ngân hàng A là bên nhận thế chấp cũng không tiến hành xác minh hiện trạng sử dụng đất để làm rõ việc trên diện tích đất thế chấp ghi trong Giấy chứng nhận còn có hộ gia đình ông L, bà Đ sinh sống riêng biệt trên diện tích đất có trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà chỉ căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để xác định tài sản thế chấp là thiếu xót trong quá trình thẩm định hồ sơ cho vay. Do vậy, nay ông Nguyễn Thế L là người có quyền lợi liên quan trong vụ án có yêu cầu độc lập đề nghị xác định việc các bên (ông L, bà Đ với ông Tr) đã tiến hành chuyển nhượng cho nhau một phần diện tích đất nêu trên để từ đó xác định quyền sử dụng của ông Nguyễn Thế L đối với phần diện tích đất đã nhận chuyển nhượng và đã sử dụng ổn định trong 20 năm là phù hợp với thực tế sử dụng đất và bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Thế L. Mặt khác, khi Tòa án tiến hành đo đạc hiện trạng thửa đất số 116^{A} thì

tổng diện tích đất của thửa đất là 1.438,1m^2 tăng so với diện tích ghi trong giấy chứng nhận là (1.438,1m^2 – 1.051m^2) 387,1m^2. Do vậy, nếu trừ đi 189m^2 đất mà ông L đã nhận chuyển nhượng thì vẫn còn 1.249,1m^2 (tăng về diện tích so với diện tích ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thế chấp là 198,1m^2 (1.249,1m^2 – 1.051m^2) nên quyền lợi của bên nhận thế chấp là Ngân hàng Ngân hàng A vẫn được bảo đảm.

[2.4.2]. Xét tính pháp lý của Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba và yêu cầu xử lý tài sản thế chấp:

Như đã phân tích nêu trên, mặc dù Hợp đồng thế chấp giữa bên thế chấp là bà Nguyễn Thị Th, ông Nguyễn Văn Tr với bên nhận thế chấp là Ngân hàng Ngân hàng A có nội dung và hình thức tuân thủ đúng quy định tại Điều 343 Bộ luật Dân sự năm 2005 và Điều 130 Luật Đất đai năm 2003; Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm và Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về việc sửa đổi một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm. Tuy nhiên, đối với diện tích đất của thửa đất số 116^A đã chuyển nhượng cho bà Đ, ông L (189m^2) như đã nêu ở trên được xác định thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Thế L nên Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số công chứng 3050.2011/HĐTC-TCB ngày 03/6/2011 do Văn phòng Công chứng T, Thành phố Hà Nội nay là Văn phòng Công chứng P, Thành phố Hà Nội thực hiện không có hiệu lực một phần đối với phần diện tích hiện ông Nguyễn Thế L đang quản lý, sử dụng. Các thỏa thuận khác nêu trong Hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật để thi hành

Do vậy, Ngân hàng Ngân hàng A được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm đối với phần diện tích đất còn lại của thửa đất số 116^A tờ bản đồ số 06 theo hiện trạng sử dụng đất sau khi đã trừ đi 189m^2 đất ông Nguyễn Thế L đang quản lý, sử dụng trong trường hợp anh C, chị T không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ tín dụng. Do đó, trong trường hợp anh C, chị T không thanh toán hoặc không thanh toán đầy đủ khoản nợ cho Ngân hàng Ngân hàng A, Ngân hàng Ngân hàng A có quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền kê biên, xử lý, phát mại tài sản thế chấp là: Một phần Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 116^A, tờ bản đồ số 06 tại địa chỉ: Đồng Vỡ, thôn C, xã T, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội *(Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 083178, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 00902 do UBND huyện Chương Mỹ, tỉnh Hà Tây (cũ) nay là Thành phố Hà Nội cấp ngày 07/7/2008)* mang tên Bà Nguyễn Thị Th *(phần diện tích đất Ngân hàng Ngân hàng A được quyền yêu cầu phát mại có sơ đồ kèm theo Bản án).*

Tại thời điểm xét xử sơ thẩm: Trên phần diện tích đất của thửa đất số 116^A, tờ bản đồ số 06 tại địa chỉ: Đồng Vỡ, thôn C, xã T, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội mang tên Bà Nguyễn Thị Th có: Ông Nguyễn Văn Tr, bà Nguyễn Thị Th; anh Nguyễn Văn C, chị Nguyễn Thị T cùng các con là cháu Nguyễn Văn Q, cháu Nguyễn Văn Đ và anh Nguyễn Văn C là những người đang sinh sống trên đất thế chấp.

Theo đó: Ông Nguyễn Văn Tr; bà Nguyễn Thị Th; anh Nguyễn Văn C; chị

Nguyễn Thị T ; cháu Nguyễn Văn Q, cháu Nguyễn Văn Đ do anh C, chị T là người đại diện theo pháp luật và anh Nguyễn Văn C có trách nhiệm bàn giao tài sản thế chấp để thi hành án.

Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại các tài sản bảo đảm không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ, anh C, chị T vẫn phải có nghĩa vụ tiếp tục trả hết các khoản nợ cho Ngân hàng Ngân hàng A.

[3]. Về án phí.

+ Anh Nguyễn Văn C và chị Nguyễn Thị T phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm có giá ngạch trên số tiền phải thanh toán trả Ngân hàng Ngân hàng A là 42.529.416 đồng.

+ Ngân hàng Ngân hàng A được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên được hoàn trả số tiền 24.800.000 đồng dự phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 227, 228, 244, 266, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 342, 343, 355, 357, 471, 474, 476 và các Điều từ 715 đến 721 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

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

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

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

01. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP A về việc Ngân hàng TMCP A yêu cầu anh Nguyễn Văn C, chị Nguyễn Thị T phải trả khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng là: 4.500.000 đồng và khoản lãi phạt chậm trả tính đến hết ngày 25/8/2022 số tiền là: 459.762.328 đồng và khoản lãi phạt chậm trả kể từ ngày 26/8/2022 cho đến khi anh Nguyễn Văn C, chị Nguyễn Thị T trả hết các khoản nợ cho Ngân hàng TMCP A.

02. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP A đối với anh Nguyễn Văn C, chị Nguyễn Thị T về yêu cầu trả nợ gốc, nợ lãi trong hạn, lãi quá hạn đối với khoản tiền còn nợ.

03. Buộc anh Nguyễn Văn C, chị Nguyễn Thị T phải có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP A tổng số tiền nợ tạm tính đến hết ngày 21/9/2022 là: **1.017.647.214** đồng *(Bằng chữ: Một tỷ, không trăm mười bảy triệu, sáu trăm bốn mươi bảy nghìn,*

hai trăm mười bốn đồng). Trong đó: Nợ gốc là: 415.500.000 đồng; nợ lãi trong hạn là: 436.975.212 đồng; lãi quá hạn là: 165.172.002 đồng.

Kể từ ngày 22/9/2022, anh Nguyễn Văn C, chị Nguyễn Thị T phải tiếp tục chịu lãi trên số dư nợ gốc theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 48477/HĐTD/TH-TN/TCB TTB ngày 09/6/2011, Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 48477 ngày 09/6/2011cho đến khi thanh toán xong hết các khoản nợ cho Ngân hàng TMCP A.

04. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP A về việc dành quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ trong trường hợp anh Nguyễn Văn C, chị Nguyễn Thị T không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP A.

05. Tuyên bố Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số công chứng 3050.2011/HĐTC-TCB ngày 03/6/2011 do Văn phòng Công chứng T, Thành phố Hà Nội nay là Văn phòng Công chứng P, Thành phố Hà Nội thực hiện không có hiệu lực pháp luật đối với diện tích 189m^2 đất do ông Nguyễn Thế L đang quản lý, sử dụng tại thửa đất số 116^A, tờ bản đồ số 06 tại địa chỉ: Đồng Vỡ, thôn C, xã T, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội *(Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 083178, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 00902 do UBND huyện Chương Mỹ, tỉnh Hà Tây (cũ) nay là Thành phố Hà Nội cấp ngày 07/7/2008)* mang tên Bà Nguyễn Thị Th.

06. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Thế L. Tuyên bố "Giấy bán đất" lập ngày 20/12/2002 giữa ông Nguyễn Văn Tr và ông Nguyễn Thế L và "Đơn xin chuyển quyền sử dụng đất" lập ngày 02/4/2003 giữa ông Nguyễn Văn Tr và bà Nguyễn Thị Đ có hiệu lực pháp luật.

07. Ông Nguyễn Thế L được quyền sử dụng diện tích 189m^2 đất nằm trong thửa đất số 116^A, tờ bản đồ số 06 tại địa chỉ: Đồng Vỡ, thôn C, xã T, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội *(Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 083178, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 00902 do UBND huyện Chương Mỹ, tỉnh Hà Tây (cũ) nay là Thành phố Hà Nội cấp ngày 07/7/2008)* mang tên Bà Nguyễn Thị Th. Diện tích quyền sử dụng 189m^2 đất ông Nguyễn Thế L được quyền sử dụng được giới hạn bởi các điểm **5, 7', 7, 6, 5** tại thửa đất số 116^A, tờ bản đồ số 06 tại địa chỉ: Đồng Vỡ, thôn C, xã T, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội ***(có sơ đồ kèm theo).***

08. Ông Nguyễn Thế L có quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký làm thủ tục sang tên, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất hiện đang quản lý sử dụng.

09. Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật, nếu anh Nguyễn Văn C, chị Nguyễn Thị T không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP A, Ngân hàng TMCP A có quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp là: Một phần quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đối với thửa đất số 116^A, tờ bản đồ số 06 tại địa chỉ: Đồng Vỡ, thôn C, xã T, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội *(Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 083178, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 00902 do UBND huyện Chương Mỹ, tỉnh Hà Tây (cũ) nay là Thành phố Hà Nội cấp ngày*

07/7/2008) mang tên Bà Nguyễn Thị Th để thu hồi nợ. Phần diện tích quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đối với thửa đất số 116^{A} được phát mại để thu hồi nợ được giới hạn bởi các điểm **5, 7', 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 1, 2, 3, 4, 5** tại thửa đất số 116^{A}, tờ bản đồ số 06 tại địa chỉ: Đồng Vỡ, thôn C, xã T, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội ***(có sơ đồ kèm theo)***.

Theo đó: Ông Nguyễn Văn Tr; bà Nguyễn Thị Th; anh Nguyễn Văn C; chị Nguyễn Thị T ; cháu Nguyễn Văn Q, cháu Nguyễn Văn Đ do anh C, chị T là người đại diện theo pháp luật và anh Nguyễn Văn C cùng những người đang sinh sống trên thửa đất *(nếu có phát sinh thêm)* có trách nhiệm bàn giao tài sản thế chấp để thi hành án.

Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại các tài sản bảo đảm không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP A, anh Nguyễn Văn C, chị Nguyễn Thị T vẫn phải có nghĩa vụ tiếp tục trả hết các khoản nợ cho Ngân hàng TMCP A.

10. Về án phí:

+ Anh Nguyễn Văn C, chị Nguyễn Thị T phải chịu 42.529.416 đồng *(Bằng chữ: Bốn mươi hai triệu, năm trăm hai mươi chín nghìn, bốn trăm mười sáu đồng)* án phí Dân sự sơ thẩm.

+ Ngân hàng TMCP A được hoàn trả số tiền 24.800.000 đồng *(Bằng chữ: Hai mươi bốn triệu, tám trăm nghìn đồng)* dự phí đã nộp *(theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2020/0075330 ngày 29/9/2021)* tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án theo qui định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các điều 6, 7, 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

11. Về quyền kháng cáo:

+ Ngân hàng TMCP A; người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là ông Nguyễn Thế L có quyền kháng cáo trong hạn **15** ngày kể từ ngày tuyên án.

+ Bị đơn (anh Nguyễn Văn C, chị Nguyễn Thị T) và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan (ông Nguyễn Văn Tr, bà Nguyễn Thị Th, anh Nguyễn Văn C, anh Giang Văn C, chị Nguyễn Thị T và Văn phòng công chứng P) vắng mặt có quyền kháng trong hạn **15** ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết hợp lệ tại nơi cư trú.

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN

THẨM PHÁN
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

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

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

Nguyễn Hoàng L