

Bản án số: 41/2022/DS-ST
Ngày: 15/7/2022
V/v: tranh chấp hợp đồng tín dụng

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN QO – THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đào Thị Thúy

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Nho Bản.
2. Bà Nguyễn Thị Hoa.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Huyền Lê – Thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện QO tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Cúc - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 7 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện QO, Thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm C khai vụ án dân sự thụ lý số: 73/2020/TLST-DS ngày 09 tháng 11 năm 2020 về tranh chấp hợp đồng tín dụng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 10/2022/QĐXXST-DS ngày 01 tháng 6 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 13/2022/QĐ-HPT ngày 20/6/2022. Giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng thương mại cổ phần B.

Địa chỉ: Số 16, Phan Chu Trinh, phường Phan Chu Trinh, quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lưu Quyết Th – Chủ tịch Hội đồng quản trị. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn X C – Chuyên viên chính Phòng xử lý nợ Khôi QLRR theo văn bản ủy quyền số 02/2022/UQ-BVB ngày 04/01/2022 của ông Lưu Quyết Th. Ông C có mặt.

- Bị đơn: Ông Phạm Văn Q, sinh năm 1970 và **bà Nguyễn Thị X**, sinh năm 1970.

Cùng nơi đăng ký HKTT: Tổ dân phố Ngô Sài, thị trấn QO, huyện QO, Thành phố Hà Nội.

Ông Q có mặt, bà X xin vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ **Anh Phạm Đình T**, sinh năm 1995. Đăng kí HKTT: Tổ dân phố Ngô Sài, thị trấn QO, huyện QO, Thành phố Hà Nội. Có mặt.

+ **Anh Phạm Ngọc Q1**, sinh năm 1993 và vợ **chị Tạ Thị KA**, sinh năm 1993 cùng các con là **cháu Phạm Khánh Ly**, sinh năm 2013 và **cháu Phạm Gia Bảo**, sinh năm 2014. Địa chỉ: Tổ dân phố Ngô Sài, thị trấn QO, huyện QO, Thành phố Hà Nội. (Anh Q1, chị KA là người đại diện theo pháp luật của cháu Ly, cháu Bảo). Anh Q1, chị KA vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

Ngày 09/10/2017, Ngân hàng thương mại cổ phần B (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) và ông Phạm Văn Q, bà Nguyễn Thị X ký Hợp đồng tín dụng số 0487/2017/HĐTD2/BVB046 (sau đây gọi tắt là HĐTD) với nội dung: Ngân hàng đồng ý cho vợ chồng ông Q, bà X vay số tiền 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng). Thời hạn vay: 84 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Mục đích vay: Vay tiêu dùng linh hoạt. Gốc và lãi được trả thành 84 kỳ (mỗi kỳ = một tháng) được trả vào ngày 25 hàng tháng. Lãi suất vay: Lãi suất 9,5%/năm (cố định trong 12 tháng đầu tính từ ngày giải ngân đầu tiên); Điều chỉnh 06 tháng/lần ngày điều chỉnh theo quy định của Ngân hàng. Lãi suất điều chỉnh xác định bằng lãi suất gửi tiết kiệm cá nhân 13 tháng trả lãi sau do Ngân hàng TMCP B C bố cộng biên độ tối thiểu 4,1%/năm; Lãi suất áp dụng với dư nợ gốc quá hạn: Bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn. Lãi suất áp dụng với lãi tiền vay chậm trả: 10%/năm

Ngày 10/10/2017, Ngân hàng đã thực hiện giải ngân đầy đủ cho ông Q, bà X theo Khế ước nhận nợ số 0487/2017/KUNN2/BVB046.

Để đảm bảo cho khoản vay trên, ngày 09/10/2017, anh Phạm Đình T là con đẻ ông Phạm Văn Q và bà Nguyễn Thị X đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất với Ngân hàng, hợp đồng số C chứng 07366.2017/HĐTC quyền số 04-TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C chứng Đông Đô, Thành phố Hà Nội C chứng. Tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 55 tờ bản đồ số 37 tại TDP Ngô Sài, thị trấn QO, huyện QO, thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số CH750138, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH02925 do UBND huyện QO cấp ngày 12/5/2017 cho ông Phạm Văn Liễu. Ngày 08/9/2017

ông Liễu đã tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất cho anh Phạm Đình T. Ngân hàng và anh T đã thực hiện đăng ký thế chấp theo quy định tại Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Hà Nội – Chi nhánh huyện QO ngày 10/10/2017.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông Q, bà X đã thanh toán được cho ngân hàng tổng số tiền là 117.257.631 đồng, trong đó: Nợ gốc đã trả: 64.278.000 đồng (*Sáu mươi tư triệu hai trăm bảy mươi tám nghìn đồng*), nợ lãi đã trả: 52.979.631 đồng (*Năm mươi hai triệu chín trăm bảy mươi chín nghìn sáu trăm ba mươi một đồng*). Sau đó, ông Q và bà X không tiếp tục thực hiện việc trả nợ nên một phần nợ gốc đã bị chuyển sang nợ quá hạn từ ngày 25/8/2018 và áp dụng mức lãi suất quá hạn là 150% lãi suất trong hạn.

Ngân hàng đã gửi các văn bản đôn đốc việc trả nợ nhưng ông Q, bà X vẫn không thực hiện nghĩa vụ. Do đó, Ngân hàng đã làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện QO giải quyết:

- Buộc ông Phạm Văn Q và bà Nguyễn Thị X phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP B số tiền vay theo Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ nói trên, tạm tính đến ngày 19/6/2020 là: 677.358.988 đồng (*Sáu trăm bảy mươi bảy triệu ba trăm năm mươi tám nghìn chín trăm tám mươi tám đồng*), trong đó: Nợ gốc 535.722.000 đồng (*Năm trăm ba mươi lăm triệu bảy trăm hai mươi hai nghìn đồng*); Nợ lãi 134.065.028 đồng (*Một trăm ba mươi tư triệu không trăm sáu mươi lăm nghìn không trăm hai mươi tám đồng*); Phí trả nợ trước hạn: 7.571.960 đồng (*Bảy triệu năm trăm bảy mươi một nghìn chín trăm sáu mươi đồng*).

- Buộc ông Phạm Văn Q và bà Nguyễn Thị X tiếp tục phải trả Ngân hàng TMCP B tiền lãi, tiền phạt, tiền phí phát sinh theo thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số trên tổng số tiền chưa thanh toán kể từ ngày 20/6/2020 cho đến khi trả hết nợ.

- Kể từ ngày bản án/quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật, trường hợp ông Phạm Văn Q và bà Nguyễn Thị X không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng được yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ.

Toàn bộ tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm sẽ được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của ông Q, bà X cho ngân hàng. Nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông Q, bà X vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho ngân hàng.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là ông Phạm Văn Q trình bày:

Ông xác định ông và vợ là Nguyễn Thị X có vay số tiền 600.000.000đ (*Sáu trăm triệu đồng*) của Ngân hàng TMCP B theo Hợp đồng tín dụng số 0487/2017/HĐTD2/BVB046 ngày 09/10/2017. Mục đích vay: Tiêu dùng, thời hạn vay là 84 tháng kể từ ngày nhận nợ đầu tiên. Hai bên thỏa thuận về việc trả gốc, lãi và mức lãi suất đúng như đại diện ngân hàng trình bày. Ngày 10/10/2017, vợ chồng ông đã được ngân hàng giải ngân toàn bộ số tiền trên. Quá trình thực hiện hợp đồng, ông và vợ đã trả cho ngân hàng được hơn 64 triệu đồng nợ gốc và khoảng 53 triệu đồng nợ lãi, ông không nhớ chính xác. Do sau này C việc làm ăn không hiệu quả nên vợ chồng ông đã vi phạm việc trả nợ cho ngân hàng. Ông không có ý kiến gì về việc ngân hàng khởi kiện thu hồi nợ trước hạn. Ông đồng ý với Ngân hàng về việc tính nợ gốc, nợ lãi của khoản vay như ngân hàng đã cung cấp và xác nhận tạm tính đến ngày 19/6/2020 vợ chồng ông còn nợ ngân hàng 677.358.988 đồng (*Sáu trăm bảy mươi bảy triệu ba trăm năm mươi tám nghìn chín trăm tám mươi tám đồng*) đúng như Ngân hàng đã nêu. Ông đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện đến tháng 02/2021 để vợ chồng ông sẽ tắt toán khoản vay. Tuy nhiên, hết tháng 02/2021 ông và vợ vẫn chưa trả được nợ cho ngân hàng.

Ông xác nhận tài sản bảo đảm của khoản vay là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số: 55, tờ bản đồ số: 37, diện tích 163.7m² tại địa chỉ: TDP Ngô Sài, thị trấn QO, huyện QO, 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 CH 750138, số vào sổ cấp GCN: CH 02925 do UBND huyện QO, thành phố Hà Nội cấp ngày 12/5/2017 cho bố ông là cụ Phạm Văn Liễu. Ngày 08/9/2017 cụ Liễu đã làm thủ tục tặng cho toàn bộ thửa đất cho con trai ông là anh Phạm Đình T. Trường hợp không trả được nợ ông Q đồng ý để ngân hàng thực hiện việc kê biên, phát mại tài sản bảo đảm theo quy định để thu hồi nợ.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là bà Nguyễn Thị X trình bày:

Bà xác nhận ngày 09/10/2017 bà và chồng là Phạm Văn Q đã ký Hợp đồng tín dụng số 0487/2017/HĐTD2/BVB046 với Ngân hàng TMCP B để vay số tiền 600.000.000đ (*Sáu trăm triệu đồng*). Vợ chồng bà đã được ngân hàng giải ngân cho số tiền này. Do vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên ngân hàng khởi kiện và bà xác nhận số tiền vợ chồng bà còn nợ ngân hàng như đơn khởi kiện của ngân hàng nêu, cụ thể: tạm tính đến ngày 19/6/2020 vợ chồng bà còn nợ ngân hàng 677.358.988 đồng (*Sáu trăm bảy mươi bảy triệu ba trăm năm mươi tám nghìn chín trăm tám mươi tám đồng*), trong đó: Nợ gốc 535.722.000 đồng; Nợ lãi 134.065.028 đồng; Phí trả nợ trước hạn: 7.571.960 đồng. Bà xác nhận vợ chồng bà có nghĩa vụ phải thanh toán khoản vay cho ngân hàng nhưng đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện để đến hết tháng 02/2021 vợ chồng bà sẽ tắt toán khoản

vay này. Trường hợp vợ chồng bà không trả được nợ mà ngân hàng đề nghị xử lý tài sản bảo đảm thì bà không có ý kiến gì, đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số: 55, tờ bản đồ số: 37, diện tích 163.7m² tại địa chỉ: TDP Ngô Sài, thị trấn QO, huyện QO, thành phố Hà Nội. Thửa đất này đã được UBND huyện QO cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bố chồng bà là ông Phạm Văn Liễu. Ông Liễu đã tặng cho toàn bộ thửa đất cho con trai bà là anh Phạm Đình T. Do sức khỏe không đảm bảo nên bà xin được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết và đồng ý với quan điểm của chồng về việc giải quyết vụ án.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Phạm Đình T trình bày:

Anh xác nhận đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất với Ngân hàng TMCP B, hợp đồng số C chứng 07366.2017/HĐTC quyền số 04-TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C chứng Đông Đô, thành phố Hà Nội C chứng ngày 09/10/2017 để đảm bảo cho khoản vay 600.000.000đ theo hợp đồng tín dụng số 0487/2017/HĐTD2/BVB046 ngày 09/10/2017 của bố mẹ anh là ông Q, bà X tại ngân hàng. Tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số: 55, tờ bản đồ số: 37, diện tích 163.7m² tại địa chỉ: TDP Ngô Sài, thị trấn QO, huyện QO, 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 CH 750138, sổ vào sổ cấp GCN: CH 02925 do UBND huyện QO, thành phố Hà Nội cấp ngày 12/5/2017 cho ông nội anh là cụ Phạm Văn Liễu. Ngày 08/9/2017 cụ Liễu đã kí tặng cho toàn bộ thửa đất cho anh. Trên thửa đất này có 1 nhà cấp 4 do ông nội xây dựng. Anh đề nghị ngân hàng tạo điều kiện về thời gian cho bố mẹ anh thu xếp tài chính để trả nợ cho ngân hàng và rút tài sản bảo đảm về. Trường hợp bố mẹ anh không trả được nợ hoặc trả không đủ thì anh đồng ý để ngân hàng xử lý tài sản bảo đảm nêu trên để thu hồi nợ. Anh xin được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án và nhất trí với mọi ý kiến của bố mẹ anh về việc giải quyết vụ án.

Quá trình Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với tài sản bảo đảm thì thấy trên thửa đất số 55, tờ bản đồ số 37 hiện có vợ chồng anh Phạm Ngọc Q1, chị Tạ Thị KA và các con là cháu Phạm Khánh Ly, cháu Phạm Gia Bảo đang sinh sống (anh Q1 là con trai ông Q, bà X). Phần diện tích nhà vợ chồng anh Q1 đang ở nằm trên một phần diện tích thửa đất số 55 nêu trên. Theo ông Q, bà X trình bày ngôi nhà này do anh Q1, chị KA xây dựng vào khoảng

năm 2014. Tòa án nhân dân huyện QO đã gặp anh Q1, chị KA để lấy lời khai về nguồn gốc ngôi nhà anh chị đang ở nhưng anh Q1, chị KA đều từ chối khai báo. Tòa án đã tiến hành giải thích quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự cho anh Q1, chị KA biết đồng thời tiến hành tổng đạt các văn bản tố tụng của Tòa án như: Thông báo bổ sung người tham gia tố tụng; Các giấy triệu tập; Thông báo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ tài sản; Các thông báo về phiên họp kiểm tra giao nộp C khai tiếp cận chứng cứ và hòa giải; Thông báo về việc giao nộp tài liệu, chứng cứ;..... Anh Q1, chị KA đã nhận các văn bản này nhưng không ký nhận, không đến tòa án làm việc, không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của ngân hàng liên quan đến việc xử lý tài sản bảo đảm nếu ông Q, bà X không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng; không giao nộp tài liệu, chứng cứ và cũng không có yêu cầu độc lập. Do đó, anh Q1, chị KA phải tự chịu hậu quả do Bộ luật tố tụng dân sự quy định. Tòa án căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ mà ngân hàng giao nộp, các tài liệu, chứng cứ mà Tòa án đã thu thập theo quy định tại Điều 97 Bộ luật tố tụng dân sự để giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa:

- Đại diện ngân hàng rút yêu cầu về số tiền phí trả nợ trước hạn là 7.571.960đ vì theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng thời gian vay thực tế của ông Q, bà X đến nay đã quá 36 tháng thì không phải mất phí này. Ngân hàng vẫn giữ nguyên các yêu cầu khởi kiện khác như đã trình bày. Tính đến ngày 15/7/2022 số tiền ông Q, bà X còn nợ ngân hàng là 841.750.938 đồng (*Tám trăm bốn mươi một triệu bảy trăm năm mươi nghìn chín trăm ba mươi tám đồng*), trong đó:

+ Nợ gốc: 535.722.000đ (nợ gốc trong hạn 200.048.000đ; nợ gốc quá hạn 335.674.000đ).

+ Lãi tiền vay (Lãi trong hạn): 157.655.065đ.

+ Lãi quá hạn: 114.158.143đ

+ Lãi chậm trả lãi: 34.215.730đ

Ngân hàng tự nguyện chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

- Ông Q xác nhận tính đến ngày 15/7/2022 vợ chồng ông còn nợ Ngân hàng số tiền 841.750.938 đồng (*Tám trăm bốn mươi một triệu bảy trăm năm mươi nghìn chín trăm ba mươi tám đồng*), đúng như ngân hàng trình bày. Ông không có tranh chấp gì về số tiền, cách tính, mức lãi suất. Ông cũng xác nhận vợ chồng ông có nghĩa vụ trả nợ Ngân hàng toàn bộ số tiền trên và nghĩa vụ tiếp tục trả tiền lãi tính từ ngày 16/7/2022 cho đến khi thanh toán hết nợ theo lãi suất

thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ. Ông chỉ đề nghị Ngân hàng xem xét đến hoàn cảnh của gia đình đang rất khó khăn để tạo điều kiện về thời gian, cho vợ chồng ông được trả nợ dần. Trường hợp phải xử lý tài sản thế chấp thì ông không có ý kiến gì.

- Anh T xác nhận việc ký Hợp đồng thế chấp để đảm bảo cho khoản vay của ông Q, bà X đúng như Ngân hàng trình bày. Anh cũng mong Ngân hàng tạo điều kiện cho bố mẹ anh được trả nợ dần. Trường hợp phải xử lý tài sản thế chấp thì anh không có ý kiến gì. Anh xác nhận trên thửa đất thế chấp có một căn nhà cấp 4 do ông nội anh xây dựng đã lâu, hiện không có người ở và một căn nhà bê tông mái bằng 1 tầng do vợ chồng anh trai là Phạm Ngọc Q1 xây dựng từ trước khi thế chấp đất. Hiện gia đình anh Q1 đang sinh sống tại nhà mái bằng này.

- Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

+ Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, của đương sự (ông Q, bà X và anh T) trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã theo đúng quy định của pháp luật. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (anh Q1, chị KA) không thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình. Về thời hạn chuẩn bị xét xử: Vụ án đề quá thời hạn chuẩn bị xét xử theo quy định nên đề nghị rút kinh nghiệm.

+ Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; Điều 271 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Căn cứ Điều 463, Điều 466; Điều 299; Điều 303, Điều 307, Điều 335 Bộ Luật Dân sự 2015; Căn cứ Điều 7, 8, Điều 12 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019; Căn cứ Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng nhà nước; Căn cứ khoản 3 điều 167 Luật đất đai 2013; Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006; Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22 tháng 02 năm 2012; Căn cứ Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Đề nghị:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tại phiên tòa, cụ thể:

1. Buộc ông Q, bà X thanh toán tiền nợ gốc, nợ lãi tính đến ngày 15/7/2022 số tiền là 807.535.208 đồng (*Tám trăm linh bảy triệu năm trăm ba mươi lăm nghìn hai trăm linh tám đồng*), trong đó: Nợ gốc 535.722.000 đồng; lãi tiền vay: 157.655.066 đồng, lãi quá hạn: 114.158.142 đồng;

Không chấp nhận yêu cầu của ngân hàng đối với khoản lãi chậm trả lãi: 34.215.730 đồng.

Đình chỉ đối với yêu cầu khoản phí trả nợ trước hạn 7.571.960 đồng do ngân hàng tự nguyện rút.

Đề nghị Tòa án tiếp tục tính lãi, lãi quá hạn phát sinh theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng đã ký với Ngân hàng TMCP B và theo quy định của pháp luật cho đến khi ông Phạm Văn Q và bà Nguyễn Thị X trả hết nợ.

2. Trong trường hợp ông Phạm Văn Q và bà Nguyễn Thị X không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, đề nghị Tòa án T Ngân hàng TMCP B được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại các tài sản thế chấp cho khoản vay để xử lý, thu hồi nợ là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 55 tờ bản đồ số 37 tại TDP Ngô Sài, thị trấn QO, huyện QO, thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số CH750138, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH02925 do UBND huyện QO cấp ngày 12/5/2017 cho ông Phạm Văn Liễu, tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất cho anh Phạm Đình T ngày 08/9/2017.

3. 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 T ông Phạm Văn Q và bà Nguyễn Thị X phải có nghĩa vụ trả hết nợ cho Ngân hàng TMCP B

4. Về án phí và quyền kháng cáo: Bị đơn phải chịu án phí và có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật; Nguyên đơn không phải chịu án phí và có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

- Ngân hàng thương mại cổ phần B khởi kiện yêu cầu giải quyết tranh chấp hợp đồng tín dụng với bị đơn là ông Phạm Văn Q và bà Nguyễn Thị X có đăng ký hộ khẩu thường trú và cư trú tại Tổ dân phố Ngô Sài, thị trấn QO, huyện QO, Thành phố Hà Nội theo đúng địa chỉ ghi trong hợp đồng tín dụng. Tòa án nhân dân huyện QO thụ lý, xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp hợp đồng tín dụng, đúng quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Tòa án đã thực hiện việc tổng đạt và niêm yết theo quy định Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 10/2022/QĐXXST-DS ngày 01 tháng 6 năm 2022 và

Quyết định hoãn phiên tòa số 13/2022/QĐ-HPT ngày 20/6/2022 cho bị đơn là bà Nguyễn Thị X, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là vợ chồng anh Phạm Ngọc Q1, chị Tạ Thị KA cùng các con. Bà X có đơn xin được vắng mặt. Anh Q1, chị KA vắng mặt không có lý do. Do đó, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[2.1]. Về nội dung và hiệu lực của Hợp đồng tín dụng:

Ngày 09/10/2017, tại Ngân hàng thương mại cổ phần B – Chi nhánh Cầu Giấy, vợ chồng ông Phạm Văn Q, bà Nguyễn Thị X đã ký Hợp đồng tín dụng 0487/2017/HĐTD2/BVB046 với Ngân hàng thương mại cổ phần B để vay số tiền là 600.000.000 đồng. Hợp đồng ghi rõ thỏa thuận của các bên về số tiền vay; thời hạn vay; mục đích vay tiền; hình thức trả nợ gốc, lãi; mức lãi suất, điều chỉnh kỳ trả nợ,... Các chủ thể giao kết hợp đồng có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, tự nguyện thỏa thuận ký kết hợp đồng theo hình thức, nội dung phù hợp với quy định tại Điều 385, 401 Bộ luật Dân sự 2015; khoản 14, khoản 16 Điều 4, điểm a, khoản 3 Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2017. Ngày 10/10/2017 Ngân hàng đã thực hiện giải ngân cho ông Q, bà X toàn bộ số tiền vay theo Khế ước nhận nợ số 0487.2017/KUNN2/BVB046. Do đó, xác định hợp đồng vay có thời hạn, có lãi và phát sinh hiệu lực đối với các bên.

[2.2]. Về yêu cầu thu hồi nợ trước hạn:

Do ông Q, bà X đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi nên một phần nợ gốc đã bị chuyển sang nợ quá hạn từ ngày 25/8/2018 mà không được Ngân hàng gia hạn trả nợ. Theo thỏa thuận tại điểm b khoản 3 Điều 11 Hợp đồng tín dụng 0487/2017/HĐTD2/BVB046 ngày 09/10/2017: “*Ngân hàng có quyền thu hồi nợ trước hạn khi Khách hàng không hoàn trả gốc, lãi vay theo đúng thời hạn đã cam kết mà không được Ngân hàng chấp thuận gia hạn trả nợ*”. Thỏa thuận này là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2017. Việc Ngân hàng khởi kiện yêu cầu thu hồi nợ trước hạn đối với khoản vay là có căn cứ chấp nhận.

[2.3]. Về yêu cầu trả nợ gốc:

Ngân hàng và ông Phạm Văn Q, bà Nguyễn Thị X đều thống nhất về số tiền đã được giải ngân, số tiền nợ gốc đã trả và số tiền nợ gốc hiện còn nợ. Căn cứ bản sao kê tài khoản thể hiện tính đến ngày 15/7/2022, ông Q, bà X đã thanh toán được 64.278.000 đồng nợ gốc (*Sáu mươi bốn triệu hai trăm bảy mươi tám nghìn đồng*). Số tiền nợ gốc còn lại là: 535.722.000 đồng. Vì vậy, chấp nhận yêu

cầu khởi kiện của Ngân hàng, buộc ông Q, bà X phải thanh toán trả cho Ngân hàng số nợ gốc 535.722.000 đồng (*Năm trăm ba mươi lăm triệu bảy trăm hai mươi hai nghìn đồng*).

[2.3]. Về yêu cầu trả nợ lãi (lãi trong hạn, lãi quá hạn, lãi phạt chậm trả lãi tính đến ngày xét xử và yêu cầu tính lãi từ sau ngày xét xử đến khi tất toán khoản vay):

Ngân hàng yêu cầu Tòa án buộc ông Q, bà X thanh toán tiền nợ lãi tính đến ngày 15/7/2022 gồm: Lãi tiền vay (tức lãi trong hạn): 157.655.065 đồng, lãi quá hạn: 114.158.143 đồng (áp dụng mức lãi suất bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn); lãi chậm trả lãi: 34.215.730 đồng (áp dụng mức lãi suất 10%/năm). Đồng thời, ông Q, bà X phải tiếp tục trả lãi tính từ ngày 16/7/2022 trên tổng số tiền chưa trả cho đến khi thanh toán hết nợ, theo lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ đã nêu.

Tại khoản 1 Điều 3 Hợp đồng tín dụng số 0487/2017/HĐTD2/BVB046 ngày 09/10/2017 quy định: “*Lãi suất cho vay 9,5%/năm cố định trong 12 tháng đầu tính từ ngày giải ngân đầu tiên*”. “*Lãi suất điều chỉnh xác định bằng lãi suất gửi tiết kiệm cá nhân 13 tháng trả lãi sau do Ngân hàng B C bố cộng biên độ tối thiểu 4,1%/năm*”. “*Lãi suất áp dụng đối với tiền lãi vay chậm trả (Lãi suất chậm trả lãi): 10%/năm*”. Thỏa thuận này là phù hợp với quy định về lãi suất cho vay tại Điều 13 của Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng nhà nước quy định về hoạt động cho vay của các tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng; Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2017; Điều 7, khoản 2 Điều 8 của Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm; khoản 5 Điều 466 Bộ luật dân sự năm 2015.

Đối chiếu với bảng sao kê của ngân hàng về tính gốc, lãi đối với khoản vay của ông Q, bà X thì thấy mức lãi suất của khoản vay đã được điều chỉnh phù hợp với Quyết định về lãi suất tiền gửi cá nhân bằng đồng Việt Nam của Ngân hàng TMCP B, phù hợp với thỏa thuận của các bên trong hợp đồng tín dụng và không vượt quá quy định của pháp luật về lãi suất cho vay. Nguyên đơn, bị đơn không có tranh chấp về việc tính lãi, mức lãi suất áp dụng nên yêu cầu của Ngân hàng buộc ông Q, bà X trả lãi như trên là có căn cứ chấp nhận. Buộc ông Phạm Văn Q và bà Nguyễn Thị X phải trả cho Ngân hàng tiền nợ lãi tính đến 15/7/2022 gồm: Lãi tiền vay (lãi trong hạn) 157.655.065đ (*Một trăm năm mươi bảy triệu sáu trăm năm mươi lăm nghìn không trăm sáu mươi lăm đồng*), lãi quá hạn 114.158.143đ (*Một trăm mười bốn triệu một trăm năm mươi tám nghìn một*

trăm bốn mươi ba đồng), lãi chậm trả lãi 34.215.730đ (*Ba mươi tư triệu hai trăm mười lăm nghìn bảy trăm ba mươi đồng*). Buộc ông Q, bà X phải tiếp tục trả lãi trên số tiền gốc chưa trả tính từ ngày 16/7/2022 cho đến khi thanh toán hết nợ theo lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 0487/2017/HĐTD2/BVB046 ngày 09/10/2017 và Khế ước nhận nợ số 0487.2017/KUNN2/BVB046 ngày 10/10/2017.

Trường hợp các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng thương mại cổ phần B thì lãi suất mà ông Q, bà X phải tiếp tục thanh toán cho ngân hàng theo quyết định của Tòa án cũng được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng thương mại cổ phần B.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện QO về việc đề nghị không chấp nhận khoản lãi chậm trả lãi là không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

Việc Ngân hàng rút yêu cầu đối với khoản phí trả nợ trước hạn 7.571.960 đồng là hoàn toàn tự nguyện, không trái với quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

[2.3] Về yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ:

Ngày 09/10/2017 tại trụ sở Ngân hàng thương mại cổ phần B Chi nhánh Cầu Giấy, Văn phòng C chứng Đông Đô, Thành phố Hà Nội đã chứng nhận: bên nhận thế chấp là Ngân hàng thương mại cổ phần B - Chi nhánh Cầu Giấy và bên thế chấp là anh Phạm Đình T đã tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất thửa đất số 55 tờ bản đồ số 37 tại TDP Ngô Sài, thị trấn QO, huyện QO, thành phố Hà Nội. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất có số C chứng 07366.2017/HĐTC, quyền số 04-TP/CC-SCC/HĐGD. Thửa đất nêu trên đã được UBND huyện QO, Thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số CH 750138, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 02925 ngày 12/5/2017 cho ông Phạm Văn Liễu. Ngày 08/9/2017 ông Liễu đã tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất cho anh Phạm Đình T. Do đó, anh T có quyền thế chấp quyền sử dụng thửa đất để đảm bảo nghĩa vụ của ông Q, bà X với Ngân hàng. Các chủ thể tham gia ký kết hợp đồng thế chấp này có đầy đủ năng lực hành vi dân sự; Hợp đồng đảm bảo về nội dung và hình thức theo quy định của pháp luật; Việc thế chấp đã được các bên Đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Hà Nội – Chi nhánh huyện QO ngày 10/10/2017 là hoàn toàn phù hợp theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai 2013, Điều 295 và 298 Bộ luật dân sự 2015, điểm c khoản 1 Điều 10 và Điều 12 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày

29/12/2006 và Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 sửa đổi, bổ sung Nghị định 163 về giao dịch bảo đảm. Do đó, Hợp đồng thế chấp phát sinh hiệu lực và có giá trị pháp lý kể từ thời điểm đăng ký thế chấp.

Quá trình xem xét thẩm định tại chỗ đối với tài sản bảo đảm và Hồ sơ kỹ thuật thửa đất ngày 21/01/2022 do C ty cổ phần đo đạc và bản đồ số 1 QO thực hiện, thấy: trên thửa đất số 55 tờ bản đồ số 37 có 02 nhà ở chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu. Nhà ở thứ nhất: nhà cấp 4 xây gạch, mái ngói diện tích xây dựng 33,4m² (giới hạn bởi các điểm 5, 6, 7, 8, 10, 5 trong Hồ sơ kỹ thuật thửa đất), hiện không có ai sinh sống; Nhà ở thứ hai: nhà mái bằng một tầng, bê tông cốt thép, tầng 2 có cột trụ chõ, có mái tôn, diện tích xây dựng 83,3m² (giới hạn bởi các điểm 1, 2, 11, 10, 8, 9, 1 trong Hồ sơ kỹ thuật thửa đất). Hiện vợ chồng anh Phạm Ngọc Q1, chị Tạ Thị KA và 2 con Phạm Khánh Ly, Phạm Gia Bảo đang sinh sống tại nhà mái bằng.

Tại phiên tòa ông Q và anh T trình bày nhà cấp 4 mái ngói do cụ Phạm Văn Liễu xây dựng từ năm 1977. Nhà mái bằng do vợ chồng anh Q1, chị KA xây dựng khoảng năm 2014, 2015. Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tiến hành triệu tập, tổng đạt hợp lệ Thông báo về việc giao nộp tài liệu, chứng cứ số 119/TB-TA ngày 28/6/2021 cho bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để yêu cầu nộp các tài liệu chứng minh quyền sở hữu, việc xây dựng đối với nhà mái bằng nhưng không có đương sự nào giao nộp tài liệu, chứng cứ. Theo biên bản định giá tài sản bảo đảm ngày 05/10/2017 giữa bên thế chấp là anh Phạm Đình T, bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP B và bên vay vốn là ông Phạm Văn Q, bà Nguyễn Thị X thể hiện trên đất có 01 nhà xây gạch 2 tầng, bê tông cốt thép, xây dựng năm 2009 và 01 nhà cấp 4. *“C trình xây dựng trên đất là nhà cấp 4, bên vay vốn, bên thế chấp và bên nhận thế chấp thống nhất thế chấp toàn bộ C trình xây dựng gắn liền với đất và có giá bằng không (không đồng)”*. Như vậy, khi thế chấp quyền sử dụng đất, bên vay vốn, bên thế chấp và bên nhận thế chấp đều biết rõ trên thửa đất ngoài căn nhà cấp 4 còn có căn nhà bê tông cốt thép (cả hai nhà này đều chưa được đăng ký quyền sở hữu trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số CH 750138) và các bên chỉ thế chấp C trình xây dựng là nhà cấp 4. Vợ chồng ông Q, bà X và anh T đều xác nhận nhà mái bằng do vợ chồng anh Q1 xây dựng. Do đó, việc xử lý tài sản thế chấp mà trên đất có tài sản không phải của người có quyền sử dụng đất đã thế chấp thì cần căn cứ khoản 4 Điều 19 Nghị định 11/2012/NĐ-CP ngày 22.02.2012 của Chính phủ quy định, khoản 2 Điều 325 Bộ luật dân sự 2015 và án lệ số 11/2017/AL được Hội đồng thẩm phán TANDTC thông qua ngày 14/12/2017 (được C bố theo Quyết định số 299/QĐ-CA ngày 28/12/2017) hướng dẫn: *“Trường hợp trên đất có nhiều tài sản gắn liền*

với đất mà có tài sản thuộc sở hữu của người sử dụng đất, có tài sản thuộc sở hữu của người khác mà chủ sử dụng đất chỉ thể chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của mình, hợp đồng thế chấp có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của pháp luật thì hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật....Trường hợp bên thế chấp và bên nhận thế chấp thỏa thuận bên nhận thế chấp được bán tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất mà trên đất có nhà thuộc sở hữu của người khác không phải là người sử dụng đất thì cần dành cho chủ sở hữu nhà đó được quyền ưu tiên nếu họ có nhu cầu mua (nhận chuyển nhượng)”.

Do vậy, yêu cầu của Ngân hàng về việc xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ trong trường hợp ông Q, bà X không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ là phù hợp với quy định tại Điều 4 Hợp đồng thế chấp và quy định của pháp luật về giao dịch bảo đảm nên có căn cứ chấp nhận. Tuy nhiên, khi xử lý tài sản thế chấp “...*thì cần dành cho chủ sở hữu nhà đó được quyền ưu tiên nếu họ có nhu cầu mua (nhận chuyển nhượng)*”. Số tiền thu được từ việc bán tài sản thế chấp sau khi trừ các chi phí bảo quản, thu giữ và xử lý tài sản thế chấp được sử dụng để trả nợ cho Ngân hàng. Nếu không đủ thì ông Q, bà X vẫn phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng là phù hợp với quy định tại điều 307 Bộ luật Dân sự 2015. Khi xử lý tài sản bảo đảm, các đương sự, những người đăng ký hộ khẩu thường trú, tạm trú, sinh sống tại tài sản bảo đảm có nghĩa vụ chấp hành quyết định của cơ quan xử lý tài sản bảo đảm.

[3] Về án phí: Bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Ngân hàng không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Ngân hàng tự nguyện chịu toàn bộ chi phí này và được Hội đồng xét xử ghi nhận.

[4] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 157; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; Điều 271 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ các Điều 295, 298, 299, 307, 308, 325, 385, 401, 463 và 466 Bộ Luật Dân sự 2015.

Căn cứ Điều 4, Điều 91 và 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2017.

Căn cứ Điều 13 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng nhà nước quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng.

Căn cứ khoản 3 điều 167 Luật đất đai 2013;

Căn cứ Điều 10 và 12 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm; Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22 tháng 02 năm 2012 sửa đổi, bổ sung Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006.

Căn cứ Điều 7 và 8 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

Căn cứ Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP B đối với ông Phạm Văn Q và bà Nguyễn Thị X.

- Buộc ông Phạm Văn Q và bà Nguyễn Thị X phải trả Ngân hàng TMCP B số tiền vay theo Hợp đồng tín dụng số 0487/2017/HĐTD2/BVB046 ngày 09/10/2017 và Khế ước nhận nợ số 0487.2017/KUNN2/BVB046 ngày 10/10/2017, tạm tính đến ngày 15/7/2022 là 841.750.938 đồng (*Tám trăm bốn mươi một triệu bảy trăm năm mươi nghìn chín trăm ba mươi tám đồng*), trong đó gồm: Nợ gốc 535.722.000 đồng, lãi tiền vay: 157.655.065 đồng, lãi quá hạn: 114.158.143 đồng, lãi chậm trả lãi: 34.215.730 đồng.

- Kể từ ngày 16/7/2022 vợ chồng ông Phạm Văn Q và bà Nguyễn Thị X còn tiếp tục phải trả lãi đối với số tiền gốc còn nợ theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 0487/2017/HĐTD2/BVB046 ngày 09/10/2017 và Khế ước nhận nợ số 0487.2017/KUNN2/BVB046 ngày 10/10/2017, cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

Trường hợp các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng thương mại cổ phần B thì lãi suất mà ông Q, bà X phải tiếp tục thanh toán cho ngân hàng theo quyết định của Tòa án cũng được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng thương mại cổ phần B.

2. Trường hợp vợ chồng ông Phạm Văn Q - bà Nguyễn Thị X không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP B có

quyền đề nghị Cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số C chứng 07366.2017/HĐTC quyền số 04-TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C chứng Đông Đô, Thành phố Hà Nội C chứng ngày 09/10/2017, Đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Hà Nội – Chi nhánh huyện QO ngày 10/10/2017. Tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất thửa đất số 55, tờ bản đồ số 37, diện tích 163,7m² tại TDP Ngô Sài, thị trấn QO, huyện QO, Thành phố Hà Nội; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số CH 750138, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 02925 do UBND huyện QO, Thành phố Hà Nội cấp ngày 12/5/2017 cho ông Phạm Văn Liễu, ông Liễu đã tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất cho anh Phạm Đình T ngày 08/9/2017; Và ngôi nhà cấp 4 (giới hạn bởi các điểm 5, 6, 7, 8, 10, 5 trong Hồ sơ kỹ thuật thửa đất kèm theo bản án) thuộc quyền sở hữu của anh T.

Vợ chồng anh Phạm Ngọc Q1 - chị Tạ Thị KA cùng các con được tiếp tục sở hữu ngôi nhà bê tông mái bằng 1 tầng diện tích 83,3m² (giới hạn bởi các điểm 1, 2, 11, 10, 8, 9, 1 trong Hồ sơ kỹ thuật thửa đất kèm theo bản án) nằm trên thửa đất số 55, tờ bản đồ số 37, diện tích 163,7m² tại TDP Ngô Sài, thị trấn QO, huyện QO, Thành phố Hà Nội; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số CH750138, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 02925 do UBND huyện QO, Thành phố Hà Nội cấp ngày 12/5/2017. Khi Cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp thì vợ chồng anh Phạm Ngọc Q1 - chị Tạ Thị KA được quyền ưu tiên mua lại diện tích đất tương ứng với ngôi nhà bê tông mái bằng 1 tầng diện tích 83,3m²/sàn (giới hạn bởi các điểm 1, 2, 11, 10, 8, 9, 1 trong sơ đồ kèm theo bản án).

Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán hết khoản nợ thì ông Phạm Văn Q, bà Nguyễn Thị X vẫn phải có nghĩa vụ thanh toán số nợ còn lại cho Ngân hàng TMCP B đến khi trả xong nợ.

3. Đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP B về khoản tiền phí trả nợ trước hạn 7.571.960 đồng.

4. Về án phí:

- Vợ chồng ông Phạm Văn Q và bà Nguyễn Thị X phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định là 37.252.000 đồng (*Ba mươi bảy triệu hai trăm năm mươi hai nghìn đồng*).

- Ngân hàng TMCP B không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, được hoàn trả lại 15.547.000đ (*Mười lăm triệu năm trăm bốn mươi bảy nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số

AA/2016/0011299 ngày 09/11/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện QO, Thành phố Hà Nội.

Ghi nhận việc Ngân hàng tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

5. Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày T án. Bị đơn vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định.

Trường hợp bản án 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 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.

Nơi nhận:

- TANDTP Hà Nội;
- VKSND huyện QO;
- Chi cục THADS H. QO;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ VA; VPTA;

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

Đào Thị Thúy

Các Hội thẩm nhân dân

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà