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

Bản án số: **186**/2023/DS-ST
Ngày: 26/9/2023
V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHƯƠNG MỸ – THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông **Nguyễn Việt Dũng**

Hội thẩm nhân dân: Ông **Nguyễn Hữu Trọng**, Bà **Nguyễn Thị Liên**

Thư ký phiên toà: Bà **Vũ Thị Dịu** – Thư ký TAND huyện Chương Mỹ.

Đại diện VKSND huyện Chương Mỹ tham gia phiên toà: Bà Nguyễn Thị Mai – Kiểm sát viên.

Ngày 26/9/2023, tại trụ sở TAND huyện Chương Mỹ tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 23/2023/TLST-DS ngày 03/3/2023 về việc: "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Q ; Địa chỉ: Tầng A, tầng B, tòa nhà S, số A P, phường B, Q, TP HCM; Người đại diện theo pháp luật: Ông Hàn Ngọc V – Chức vụ: Tổng Giám đốc; Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Thành C - Chức vụ Giám đốc thu hồi nợ trực tiếp và xử lý nợ- Trung tâm quản lý nợ Ngân hàng - khối ngân hàng bán lẻ; Người uỷ quyền tham gia tố tụng: Ông Nguyễn Hải H, bà Vũ Thị Kiều O, bà Trịnh Minh T

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1982

Cư trú tại: Thôn Y, xã Đ, huyện C, thành phố Hà Nội

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1.Ông Nguyễn Văn X, sinh năm 1951.

3.2. Bà Trần Thi B, sinh năm 1953.

3.3. Bà Nguyễn Thị B1, sinh năm 1950.

3.4. Anh Nguyễn Văn H1, sinh năm 1979.

3.5. Chị Đỗ Thị Y, sinh năm 1990.

3.6. Cháu Nguyễn Sinh N, sinh năm 2014 (con anh H1 - chị Y)

3.7. Cháu Nguyễn Sinh T2, sinh năm 2016 (con anh H1 - chị Y)

3.8. Cháu Nguyễn Lệ B2, sinh năm 2019 (con anh H1 - chị Y)

Cùng trú tại: Thôn Y, xã Đ, huyện C, Hà Nội

(Ông X*, bà* B*, bà* B1*, anh* H1*, chị* Y *ủy quyền cho anh* Nguyễn Văn T1*. Cháu* N*, cháu* T2*, cháu* B2 *người đại diện theo pháp luật là anh* H1*, chị* Y *)*

Tại phiên tòa có mặt: Nguyên đơn. Vắng mặt: Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan

NỘI DUNG VỤ ÁN:

I. Trong đơn khởi kiện nộp tại Tòa án và quá trình tiến hành tố tụng và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn trình bày:

1. Về yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả nợ:

Ngày 28/6/2011, V1 và ông Nguyễn Văn T1 đã ký Hợp đồng tín dụng khách hàng cá nhân số: 015CN110/HĐTD1-VIB/2011 và Khế ước nhận nợ số 015CN110/KƯNN1-VIB/2011 ngày 28/6/2011 với nội dung cụ thể như sau:

Ngân hàng TMCP Q cho ông Nguyễn Văn T1 vay số tiền 500.000.000 đồng; Mục đích vay vốn: Xây nhà kho và sửa chữa cửa hàng kinh doanh điện nước; Thời hạn vay: 60 tháng kể từ ngày giải ngân. Lãi suất vay: Lãi suất tại thời điểm giải ngân 23%/năm điều chỉnh 06 tháng/lần. Lãi suất điều chỉnh bằng lãi suất cho vay của V1 công bố tại thời điểm điều chỉnh, phù hợp với các quy định của pháp luật, Ngân hàng N1 và chính sách của V1 từng thời kỳ. Hoàn trả khoản tín dụng gốc: Hoàn trả khoản vay gốc: hàng tháng vào ngày 15. Ngày trả gốc lãi đầu tiên: 15/7/2011. Trả phí: Theo quy định của V1 từng thời kỳ.

Quá trình thực hiện Hợp đồng: Ông Nguyễn Văn T1 đã trả cho V1 số tiền tổng cộng là 117.555.428 đồng (trong đó: nợ gốc 49.980.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 66.362.436 đồng; nợ lãi quá hạn: 1.212.992 đồng)

Ngân hàng TMCP Q đề nghị Tòa án giải quyết:

Buộc ông Nguyễn Văn T1 phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP Q số tiền tạm tính đến ngày 06/7/2023 là: 2.182.606.922 đồng. Trong đó: Nợ gốc: 450.020.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 181.559.359 đồng; Nợ lãi quá hạn: 1.551.027.563 đồng. Bị đơn tiếp tục chịu lãi đối với số tiền gốc còn nợ theo mức lãi suất trong Hợp đồng tín dụng đã ký kết cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

2. Về yêu cầu xử lý tài sản thế chấp:

Để bảo đảm cho khoản vay thì ông Nguyễn Văn T1 đã thế chấp tài sản là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 28c, tờ bản đồ số 05, diện tích 897m2 tại địa chỉ: Thôn Y, xã Đ, huyện C, Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 441531, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 01815 do UBND huyện C, tỉnh Hà Tây (nay là thành phố Hà Nội) cấp ngày 06/8/2009 cho ông Nguyễn Văn T1 thông qua Hợp đồng công chứng số 01901.11; quyển số 06 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C1, thành phố Hà Nội ngày 22/6/2011. Tài sản thế chấp đã được đăng ký giao giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất và nhà huyện C ngày 25/6/2011.

Ngân hàng TMCP Q khẳng định việc ký hợp đồng thế chấp tài sản nêu trên là đúng quy định pháp luật. Trong trường hợp bị đơn không trả được nợ đề nghị tòa án tuyên Ngân hàng TMCP Q được yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp các bên đã ký kết để thu hồi khoản nợ cho ngân hàng.

Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm không đủ thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì ông T1 phải có nghĩa vụ trả hết nợ cho Ngân hàng TMCP Q

II. Bị đơn trong quá trình giải quyết vụ án trình bày:

Bị đơn thừa nhận ngày 28/6/2011 Ngân hàng TMCP Q và tôi có ký kết Hợp đồng tín dụng số 015CN110/HĐTD1-VIB/2011 và Khế ước nhận nợ số 015CN110/KƯNN1-VIB/2011 với tổng số tiền vay là 500.000.000 đồng. Các nội dung thỏa thuận cụ thể trong hợp đồng tín dụng đã ký kết.

Quá trình thực hiện hợp đồng bị đơn đã trả cho ngân hàng số tiền: Trả gốc: 49.980.000 đồng, trả lãi trong hạn: 66.362.436 đồng; trả lãi quá hạn: 1.212.992 đồng. Tổng số tiền đã trả là: 117.555.428 đồng

Bị đơn xác nhận nghĩa vụ còn nợ và có trách nhiệm trả Ngân hàng TMCP Q tổng số tiền tính đến ngày 06/7/2023 là: 2.182.606.922 đồng. Trong đó: Nợ gốc: 450.020.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 181.559.359 đồng; Nợ lãi quá hạn: 1.551.027.563 đồng.

Tài sản đảm bảo cho các nghĩa vụ tín dụng của ông Nguyễn Văn T1 tại ngân hàng V1 là: Toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 28c, tờ bản đồ số 05, diện tích 897m2 tại địa chỉ: Thôn Y, xã Đ, huyện C, Hà Nội.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 441531, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 01815 do UBND huyện C, tỉnh Hà Tây (nay là thành phố Hà Nội) cấp ngày 06/8/2009 cho ông Nguyễn Văn T1

Đối với tài sản trên đất, từ khi thế chấp đến nay thửa đất vẫn nguyên hiện trạng. Tuy nhiên có một phần diện tích của thửa đất thế chấp có công trình chồng lấn là một phần ngôi nhà thờ cấp 4, xây 5 gian của gia đình ông Nguyễn Văn H1 diện tích chồng lấn là 9,0m2 và một phần công trình phụ (nhà ngang đầu hồi) của ông H1 diện tích chồng lấn là 9,0m2 do có sự nhầm lẫn sai sót của chính quyền địa phương. phần nhà trên bố mẹ bị đơn xây từ năm 1985, trước khi bị đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Thời điểm hiện tại không có ai sinh sống trên thửa đất thế chấp, tại phần nhà chồng lấn lên một phần diện tích đất thế chấp có ông Nguyễn Văn X, bà Trần Thị B3, anh Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị B1, chị Đỗ Thị Y, anh Nguyễn Văn T1, cháu Nguyễn Sinh N, cháu Nguyễn Sinh T2, cháu Nguyễn Lệ B2 sinh sống

Trước yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng bị đơn có ý kiến: Nhiều năm nay công việc làm kinh tế gia đình gặp khó khăn, thu nhập giảm sút. Bị đơn đề nghị các cơ quan và ngân hàng xem xét tạo điều kiện cho anh trả nợ gốc và miễn một phần lãi. Đối với một phần diện tích công trình nhà xây trên đất thế chấp anh đề nghị xem xét thực hiện theo hợp đồng thế chấp đã ký kết theo đúng quy định pháp luật, đồng thời đảm bảo quyền lợi cho ông Nguyễn Văn H1 và các thành viên trong gia đình

III. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn H1, ông Nguyễn Văn X, bà Trần Thị B3, bà Nguyễn Thị B1, chị Đỗ Thị Y trong quá trình giải quyết vụ án trình bày:

Năm 2011 anh Nguyễn Văn T1 có nhu cầu vay vốn để làm ăn kinh tế nên đã ký hợp đồng tín dụng với ngân hàng TMCP Q và có thế chấp thửa đất số 28c, tờ bản đồ số 05, diện tích 897m2 tại địa chỉ: Thôn Y, xã Đ, huyện C, Hà Nội. Việc vay mượn là của cá nhân anh T1. Tuy nhiên trên thửa đất thế chấp có một phần ngôi nhà của anh Nguyễn Văn H1 (liền kề) đã được xây từ năm 1985 chồng lấn trên đất thế chấp và hiện nay có ông Nguyễn Văn X, bà Trần Thị B3, anh Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị B1, chị Đỗ Thị Y, anh Nguyễn Văn T1, cháu Nguyễn Sinh N, cháu Nguyễn Sinh T2, cháu Nguyễn Lệ B2 đang sinh sống. Do vậy, trong trường hợp anh T1 không trả được nợ cho Ngân hàng dẫn đến thửa đất thế chấp bị phát mại để ngân

hàng thu hồi nợ thì những người liên quan đề nghị làm rõ nguồn gốc thửa đất, diện tích thực tế của thửa đất thế chấp trước khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hoặc cùng Ngân hàng trao đổi thống nhất đi đến quyết định hợp lý thì những người liên quan sẽ tự tháo dỡ công trình chồng lấn trên thửa đất thế chấp.

Kết quả đo đạc hiện trạng sử dụng đất thể hiện: Thửa đất thế chấp là thửa đất số 28c, tờ bản đồ số 05 tại địa chỉ: Thôn Y, xã Đ, huyện C, Hà Nội đứng tên anh Nguyễn Văn T1. diện tích thửa đất nêu trên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện diện tích 897m2, trên thửa đất có một ngôi nhà cấp 4 lợp proximang đã hỏng mái. Trên thửa đất số 28c giáp với nhà anh H1 có một phần ngôi nhà gỗ khoảng 9.0m2 và một phần ngôi nhà ngang (công trình phụ) khoảng 9.0m2 chồng lấn sang thửa đất thế chấp.

Ý kiến trình bày tại tòa của các đương sự.

Ý kiến của người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn- Ngân hàng TMCP Q: Người đại diện giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu ông Nguyễn Văn T1 trả cho Ngân hàng TMCP Q toàn bộ khoản nợ tính đến ngày 25/9/2023 tổng số tiền: 2.218.843.787 đồng. Trong đó: Nợ gốc: 450.020.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 181.559.359 đồng; Nợ lãi quá hạn: 1.587.264.428 đồng. Kể từ ngày 26/9/2023 anh T1 tiếp tục trả ngân hàng VIB các khoản lãi phát sinh theo lãi suất thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ cho đến khi thanh toán xong các khoản nợ.

Tại phiên tòa nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với phần diện tích đất chồng lấn là 18m2 bao gồm: một phần ngôi nhà thờ cấp 4 xây 5 gian diện tích công trình chồng lấn trên đất thế chấp là 9,0m2 và một phần công trình phụ là nhà ngang đầu hồi của anh Nguyễn Văn H1 diện tích chồng lấn trên đất thế chấp là 9,0m2. VIB không đề nghị xử lý.

Trường hợp anh T1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ với ngân hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp còn lại để thu hồi nợ. Việc xử lý tài sản thế chấp trên cơ sở diện tích đất thực tế, trừ đi phần diện tích đất có công trình chồng lấn.

Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt nên không ghi nhận được ý kiến

Đại diện Viện kiểm sát huyện Chương Mỹ phát biểu ý kiến tại phiên tòa:

Quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Toà án đã tiến hành tố tụng và thu thập chứng cứ theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.Các đương sự đã được Tòa án yêu cầu tham gia đúng và đầy đủ quyền, nghĩa vụ tố tụng của họ;

Tại phiên toà, Hội đồng xét xử đã tiến hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Cụ thể:

- Buộc bị đơn phải trả nguyên đơn toàn bộ số tiền còn nợ tính đến ngày 25/9/2023 tổng số tiền là: 2.218.843.787 đồng. Trong đó: Nợ gốc: 450.020.000 đồng; Nợ lãi trong hạn là: 181.559.359 đồng; Nợ lãi quá hạn là: 1.587.264.428 đồng.

Bị đơn tiếp tục chịu lãi và lãi quá hạn đối với số tiền gốc còn nợ theo Hợp đồng tín dụng đã ký kết cho đến khi thanh toán xong khoản nợ

- Xác định Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất là có hiệu lực pháp luật và có hiệu lực thi hành.

Chấp nhận yêu cầu rút một phần việc xử lý tài sản bảo đảm của Ngân hàng V1

- Bị đơn phải chịu án phí dân sự theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng:

Bị đơn là anh Nguyễn Văn T1 cư trú tại: thôn Y, xã Đ, huyện C, Hà Nội. Do đó, việc Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015

Tại phiên tòa, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt. Căn cứ vào Điều 227 BLTTDS, Hội đồng xét xử xử vắng mặt đương sự theo thủ tục chung.

[2] Về nội dung.

2.1. Xét yêu cầu quan hệ tín dụng: Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Q và bên vay anh Nguyễn Văn T1 đều xác nhận toàn bộ nội dung thỏa thuận tín dụng theo Hợp đồng tín dụng số 015CN110/HĐTD1-VIB/2011 và Khế ước nhận nợ số 015CN110/KƯNN1-VIB/2011 ký ngày 28/6/2011 với tổng số tiền vay là 500.000.000 đồng.

Xét tính pháp lý của hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ và nghĩa vụ thanh toán nợ

Hợp đồng tín dụng số 015CN110/HĐTD1-VIB/2011 và Khế ước nhận nợ số 015CN110/KƯNN1-VIB/2011 ký ngày 28/6/2011 được các bên thừa nhận, Hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ được các bên tự nguyện thỏa thuận ký kết, nội dung của Hợp đồng tuân thủ các quy định của pháp luật nên có hiệu lực thi hành. Trong quá trình thực hiện hợp đồng anh Nguyễn Văn T1 đã vi phạm các thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ đã ký. Vì vậy Ngân hàng TMCP Q khởi kiện buôc bên vay là anh T1 phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ và yêu cầu anh T1 phải trả khoản tiền gốc còn nợ, tiền lãi trong hạn, lãi quá hạn phát sinh trên số nợ gốc chưa thanh toán là có căn cứ.

Theo đó, buộc anh Nguyễn Văn T1 phải có nghĩa vụ trả Ngân hàng TMCP Q toàn bộ số tiền còn nợ tính đến ngày 25/9/2023 tổng số tiền: 2.218.843.787 đồng. Trong đó: Nợ gốc: 450.020.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 181.559.359 đồng; Nợ lãi quá hạn: 1.587.264.428 đồng

Anh Nguyễn Văn T1 phải tiếp tục chịu lãi đối với số tiền gốc còn nợ theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng đã ký.

2.2. Về tài sản bảo đảm: Biện pháp bảo đảm tiền vay được quy định tại hợp đồng tín dụng và nội dung chi tiết được thực hiện theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất công chứng số: 01901.11 quyển số 06 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/6/2011 tại Văn phòng C1, thành phố Hà Nội. Tài sản thế chấp đã được đăng ký giao giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất và nhà huyện C ngày 25/6/2011 giữa bên thế chấp là anh Nguyễn Văn T1 bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP Q. Đối tượng bảo đảm tín dụng là toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 28c, tờ bản đồ số 05, diện tích 897m2 tại địa chỉ: Thôn Y, xã Đ, huyện C, Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 441531, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 01815 do UBND huyện C, tỉnh Hà Tây (nay là thành phố Hà Nội) cấp ngày 06/8/2009 cho ông Nguyễn Văn T1

Xét tính pháp lý của Hợp đồng thế chấp: Hợp đồng thế chấp số 01901.11 quyển số 06 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/6/2011 tại Văn phòng C1, thành phố Hà Nội có nội dung và hình thức tuân thủ đúng quy định tại Điều 343 Bộ luật dân sự năm 2005; 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 22/12/2012 của Chính phủ về sửa đổi một số điều của nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch

bảo đảm. Theo đó các thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật để thi hành.

Do vậy, yêu cầu của Ngân hàng TMCP Q được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm trong trường hợp anh T1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ tín dụng là có căn cứ nên được chấp nhận.

Xét yêu cầu của bị đơn, những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Trong quá trình giải quyết vụ án anh H1 có bản tự khai cho rằng khi đo đạc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh T1 cơ quan chính quyền địa phương có sự nhầm lẫn sai sót dẫn đến cấp sang cả phần diện tích nhà anh. Nên mới có một phần ngôi nhà anh đang sinh sống chồng lấn sang đất của anh T1, nhà anh H1 đã xây dựng từ năm 1985. Ông đề nghị ngân hàng miễn lãi để anh T1 trả gốc trong thời gian nhanh nhất. nếu phải phát mại tài sản anh đề nghị làm rõ nguồn gốc thửa đất thế chấp, trả lại anh phần diện tích đã sai sót nhầm lẫn cho gia đình anh. Hoặc bồi thường thỏa đáng anh sẽ tự tháo dỡ công trình chồng lấn sang đất anh Nguyễn Văn T1 ngoài ra anh không cung cấp các tài liệu chứng cứ khác chứng minh yêu cầu của mình. Tại công văn số 266/TNMT-ĐĐ ngày 27/7/2023 của Phòng tài nguyên và môi trường Ủy ban nhân dân huyện C cung cấp cho tòa án thể hiện: ngày 15/6/2009 ông Nguyễn Văn X sinh năm 1951, bà Trần Thị B3, sinh năm 1953 có đơn đề nghị UBND xã Đ, huyện C xác nhận giao quyền sử dụng đất do ông bà đang quản lý cho anh Nguyễn Văn T1 nguồn gốc đất do ông cha để lại thửa đất số 28c tờ bản đồ số 05 diện tích là 897m2 đúng như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà cơ quan có thẩm quyền cấp cho anh Nguyễn Văn T1. Đồng thời tại biên bản xác minh thửa đất thì có đầy đủ các hộ gia đình liền kề trong đó có anh H1 ký hộ giáp ranh và mốc giáp ranh, như vậy việc anh H1 khai không thực hiện, không ký bất kỳ một văn bản giấy tờ nào là không có căn cứ.

Tuy nhiên, tại phiên tòa nguyên đơn có đơn yêu cầu rút một phần yêu cầu khởi kiện đối đối với phần diện tích đất có công trình chồng lấn là 18m2 bao gồm một phần ngôi nhà thờ cấp 4 xây 5 gian diện tích đất chồng lấn trên đất thế chấp là 9,0m2 và một phần công trình phụ là nhà ngang đầu hồi của anh Nguyễn Văn H1 diện tích chồng lấn trên đất thế chấp là 9,0m2, V1 không đề nghị xử lý. Việc rút một phần khởi kiện đối với phần tài sản bảo đảm của nguyên đơn là tự nguyện, không trái với

quy định pháp luật, nên được hội đồng xét xử chấp nhận. Do đó yêu cầu của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan về công trình chồng lấn một phần trên thửa đất thế chấp không cần xem xét.

Theo đó, trong trường hợp anh Nguyễn Văn T1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP Q có quyền đề nghị cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 28c, tờ bản đồ số 05, diện tích 897m2 tại địa chỉ: Thôn Y, xã Đ, huyện C, Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 441531, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 01815 do UBND huyện C, tỉnh Hà Tây (nay là thành phố Hà Nội) cấp ngày 06/8/2009 cho ông Nguyễn Văn T1 để thu hồi khoản nợ. Việc xử lý tài sản thế chấp trên cơ sở diện tích đất thực tế khi thi hành án, trừ đi phần diện tích đất có công trình chồng lấn trên thửa đất thế chấp.

Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ, anh T1 vẫn phải có nghĩa vụ tiếp tục trả hết các khoản nợ cho Ngân hàng TMCP Q.

[3] Về án phí: Theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội khóa 14 thì:

- Anh Nguyễn Văn T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trong trường hợp yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận.

- Ngân hàng TMCP Q không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, được hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên!

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 147, Điều 227, Điều 244, khoản 1 và khoản 2 Điều 266, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ các Điều: 290,342, 343, 355, 471, 474, 476, 715, 721 Bộ luật dân sự năm 2005.

Căn cứ khoản 7 Điều 113, Điều 130 Luật Đất đai năm 2003;

Căn cứ các Điều: 91, 95, 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

Căn cứ Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 về thi hành 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 về việc sửa đổi, bổ sung Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm;

Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội khóa 14.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Q

2. Về trách nhiệm trả nợ: Buộc anh Nguyễn Văn T1 phải có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP Q toàn bộ số tiền còn nợ theo Hợp đồng tín dụng đã ký tính đến ngày 25/9/2023 tổng số tiền: 2.218.843.787 đồng. Trong đó: Nợ gốc: 450.020.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 181.559.359 đồng; Nợ lãi quá hạn: 1.587.264.428 đồng

Kể từ ngày 26/9/2023 anh Nguyễn Văn T1 phải tiếp tục chịu lãi đối với số tiền gốc còn nợ theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ đã ký.

3. Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu của Ngân hàng TMCP Q đã rút là: Diện tích 18m2 đất thế chấp có công trình trên đất bao gồm một phần ngôi nhà cấp 4 xây 5 gian diện tích đất chồng lấn trên thửa đất là 9,0m2, một phần công trình phụ là nhà ngang đầu hồi của anh Nguyễn Văn H1 diện tích chồng lấn trên thửa đất thế chấp là 9,0m2.

4. Trong trường hợp anh Nguyễn Văn T1 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc không thanh toán xong khoản nợ thì Ngân hàng TMCP Q có quyền đề nghị cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 28c, tờ bản đồ số 05 tại địa chỉ: Thôn Y, xã Đ, huyện C, Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 441531, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 01815 do UBND huyện C, tỉnh Hà Tây (nay là thành phố Hà Nội) cấp ngày 06/8/2009 cho anh Nguyễn Văn T1. Việc xử lý tài sản thế chấp trên cơ sở diện tích đất thực tế khi thi hành án sau khi trừ đi 18m2 phần diện tích đất có công trình chồng lấn trên thửa đất thế chấp.

4.1. Trường hợp sau khi phát mại tài sản bảo đảm không đủ nghĩa vụ trả nợ thì anh T1 vẫn phải có nghĩa vụ thanh toán số nợ gốc, lãi còn lại cho ngân hàng đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

5. Về án phí:

5.1. Anh Nguyễn Văn T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 76.376.876 đồng.

5.2. Trả lại Ngân hàng TMCP Q số tiền 36.300.000 đồng, tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Chương Mỹ theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số: AA/2020/0076562 ngày 01/3/2023.

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, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

6. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

Nơi nhận
- *TAND TP Hà Nội;*
- *VKSND huyện Chương Mỹ;*
- *THA huyện Chương Mỹ;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu HS, VT.*

TM. HỘI ĐỒNG XÉT SỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Việt Dũng