TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CHƯƠNG MỸ** **THÀNH PHỐ HÀ NỘI** ***** Bản án số: **35**/2023/DS-ST Ngày: 28/03/2023 V/v: *"Tranh chấp hợp đồng tín dụng".*	**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: Ông Trần Đình H

Bà Trần Thị T

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: Ông **Nguyễn Gia A** - Kiểm sát viên.

Ngày **28** tháng **3** 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 161/2022/TLST–DS ngày 02/11/2022 về *"Tranh chấp hợp đồng tín dụng".* Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 10/2023/QĐST-DS ngày 07/3/2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 14/QĐHPT-ST ngày 17/3/2023 giữa các đương sự:

**** Nguyên đơn:*** Ngân hàng TMCP A.

Địa chỉ: Số 6, phố Quang Trung, phường Trần Hưng Đạo, quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội.

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

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

Bà Phạm Thị Nhị ủy quyền cho: Bà Hoàng Thị Thanh Tâm, bà Lê Thị Hoa, bà Nguyễn Thị Thu Trang – Cán bộ xử lý nợ *(Giấy ủy quyền số 758-03/2022/UQ-TCB ngày 27/10/2022).*

**** Bị đơn***: 1. Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1975

2. Ông Phùng Xuân H, sinh năm 1973

Cùng HKTT và nơi cư trú hiện tại: thôn An Thuận 2, xã Hữu Văn, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội.

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

1. Chị Phùng Thị H, sinh năm 1996 *(con ông Hiền + bà Định)*

2. Chị Phùng Thị T, sinh năm 2003 *(con ông Hiền + bà Định)*

3. Chị Phùng Thị N, sinh năm 2005*(con ông Hiền + bà Định)*

4. Anh Phùng Xuân Duy K, sinh năm 2013 *(con ông Hiền + bà Định)*.

Người đại diện theo pháp luật của chị Phùng Thị N, anh Phùng Xuân Duy K: Ông Phùng Xuân H và bà Nguyễn Thị Đ (Bố mẹ đẻ).

5. Ông Phùng Xuân T, sinh năm 1957.

6. Ông Phùng Xuân T, sinh năm 1962.

Cùng HKTT và nơi cư trú hiện tại: thôn An Thuận 2, xã Hữu Văn, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội.

Tại phiên tòa:

+ Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP A– Bà Hoàng Thị Thanh Tâm và bị đơn là bà Nguyễn Thị Đ - *Có mặt.*

+ Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Phùng Xuân Tài có đơn xin vắng mặt.

+ Bị đơn - Ông Phùng Xuân H và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là chị Phùng Thị Hồng, chị Phùng Thị Thảo, chị Phùng Thị Ninh, anh Phùng Xuân Duy Khang, ông Phùng Xuân Thuận đều vắng mặt không có lý do.

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– Bà Hoàng Thị Thanh Tâm trình bày:*

Về Hợp đồng tín dụng: Ngày 14/3/2015, giữa Ngân hàng TMCP A– Chi nhánh Hà Tây *(gọi tắt là Ngân hàng Techcombank)* với vợ chồng bà Nguyễn Thị Đ, ông Phùng Xuân H ký Hợp đồng tín dụng *(áp dụng cho khoản vay thông thường)* số: HTY2015 0150/HĐTD ngày 14/3/2015 với nội dung: Bà Nguyễn Thị Đ, ông Phùng Xuân H vay Ngân hàng Techcombank số tiền là: 350.000.000 đồng *(Bằng chữ: Ba trăm năm mươi triệu đồng).*

- *Mục đích vay:* Hộ kinh doanh vay món *(không có đăng ký kinh doanh)*

- *Thời hạn vay:* 84 tháng kể từ ngày giải ngân vốn vay lần đầu tiên.

Thực hiện Hợp đồng tín dụng, ngày 17/3/2015, Ngân hàng Techcombank đã giải ngân cho bà Định, ông Hiền số tiền 350.000.000 đồng *(Bằng chữ: Ba trăm năm mươi triệu đồng)* theo Khế ước nhận nợ số: HTY2015 0150 ngày 17/3/2015.

- *Thời hạn vay:* 84 tháng kể từ ngày giải ngân vốn vay lần đầu tiên.

- *Lãi suất vay:* Lãi suất thả nổi như sau:

+ Lãi suất vay áp dụng trong thời gian 01 tháng kể từ ngày nhận nợ là: 6,99%/năm.

+ Lãi suất áp dụng đối với các khoản vay của khách hàng cho thời gian tiếp theo được điều chỉnh định kỳ 01 tháng một lần vào các ngày 15 hàng tháng và bằng Lãi suất Cơ sở Hộ kinh doanh vay món dài hạn (+) biên độ 4,09%/năm, nhưng không

thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu được Techcombank quy định theo từng thời kỳ, tương ứng từng đối tượng khách hàng.

Tài sản bảo đảm: Tài sản bảo đảm cho nghĩa vụ tín dụng và các nghĩa vụ khác của bà Định, ông Hiền tại Ngân hàng Techcombank là: Toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 149, tờ bản đồ số 3 tại địa chỉ: thôn An Thuận 2, xã Hữu Văn, huyện Chương Mỹ tỉnh Hà Tây (cũ) nay là Thành phố Hà Nội *(Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 476224, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 733 QSDĐ/331/QĐ-UB do UBND huyện Chương Mỹ, tỉnh Hà Tây (cũ) nay là Thành phố Hà Nội cấp ngày 20/06/2002)* mang tên Hộ ông Phùng Xuân H. Đã sang tên cho ông Phùng Xuân H ngày 05/02/2015 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội.

Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng: 0369.2015/TC-ĐĐ/TCB ngày 16/3/2015 tại Văn phòng công chứng Đông Đô, Thành phố Hà Nội có địa chỉ tại: Số 101 phố Ngụy Như Kon Tum, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội.

Đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 16/03/2015 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội.

Quá trình thực hiện hợp đồng: Trong quá trình thực hiện hợp đồng, bà Định, ông Hiền mới thanh toán trả được cho Ngân hàng Techcombank tổng số tiền là: 88.908.770 đồng. Trong đó: Nợ gốc đã trả: 50.443.819 đồng; lãi đã trả: 38.464.951 đồng.

Dư nợ của bà Định, ông Hiền tại Ngân hàng Techcombank tạm tính đến hết ngày 07/3/2023 tổng số tiền là: 744.008.698 đồng. Trong đó: Nợ gốc là: 299.556.181 đồng; nợ lãi là: 444.452.517 đồng *(Trong đó: Lãi trong hạn là: 115.241.758 đồng; lãi quá hạn là: 221.917.656 đồng; lãi phạt chậm trả lãi là: 107.293.103 đồng).*

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

Buộc bà Định, ông Hiền thanh toán cho Ngân hàng Techcombank tổng số tiền tạm tính đến hết ngày 07/3/2023 là: 744.008.698 đồng. Trong đó: Nợ gốc là: 299.556.181 đồng; nợ lãi trong hạn là: 115.241.758 đồng; lãi quá hạn là: 221.917.656 đồng; lãi phạt chậm trả lãi là: 107.293.103 đồng và các khoản nợ lãi phát sinh theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng kể từ ngày 08/3/2023 cho đến khi bà Định, ông Hiền thanh toán xong khoản nợ cho Ngân hàng Techcombank.

Buộc bà Định, ông Hiền phải thanh toán cho Techcombank tiền vi phạm hợp đồng số tiền là: 54.675.080 đồng *(tương đương với 8% giá trị phần nghĩa vụ bị vi phạm)* theo quy định tại Khoản 13.1, Điều 13 của Hợp đồng tín dụng số HTY2015 0150/HĐTD ngày 14/03/2015.

Kể từ ngày Quyết định/Bản án có hiệu lực pháp luật, nếu bà Định, ông Hiền 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 thì Ngân hàng Techcombank 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 để thu hồi nợ.

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 bà Định, ông Hiền đối với Ngân hàng Techcombank. Nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì bà Định, ông Hiền vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng Techcombank./.

* *Bị đơn – Bà Nguyễn Thị Đ trình bày:*

Bà Nguyễn Thị Đ thừa nhận, ngày 14/3/2015, giữa Ngân hàng Techcombank với vợ chồng bà Định, ông Phùng Xuân H ký Hợp đồng tín dụng với nội dung: Bà Định, ông Hiền vay Ngân hàng Techcombank số tiền là: 350.000.000 đồng *(Bằng chữ: Ba trăm năm mươi triệu đồng).* Mục đích vay, thời hạn vay, lãi suất vay như người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Techcombank trình bày.

Thực hiện Hợp đồng tín dụng, Ngân hàng Techcombank đã giải ngân cho vợ chồng bà Định, ông Hiền số tiền 350.000.000 đồng *(Bằng chữ: Ba trăm năm mươi triệu đồng)* theo Khế ước nhận nợ số: HTY2015 0150 ngày 17/3/2015.

Tài sản bảo đảm cho các nghĩa vụ tín dụng của bà Định, ông Hiền tại Ngân hàng Techcombank là: Toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 149, tờ bản đồ số 3 tại địa chỉ: thôn An Thuận 2, xã Hữu Văn, huyện Chương Mỹ tỉnh Hà Tây (cũ) nay là Thành phố Hà Nội *(Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 476224, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 733 QSDĐ/331/QĐ-UB do UBND huyện Chương Mỹ, tỉnh Hà Tây (cũ) nay là Thành phố Hà Nội cấp ngày 20/06/2002)* mang tên Hộ ông Phùng Xuân H. Đã sang tên cho ông Phùng Xuân H ngày 05/02/2015 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội.

Hợp đồng thế chấp công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Quá trình trả nợ vợ chồng bà đã thanh toán trả được khoảng 13 tháng tiền gốc và lãi.

Hiện nay tài sản trên đất thế chấp gồm: 01 nhà cấp 4, lớp ngói xây dựng từ lâu, trước khi thế chấp. Những người đang sinh sống trên đất thế chấp gồm: Vợ chồng bà và các con là Phùng Thị Hồng, Phùng Thị Thảo, Phùng Thị Ninh, Phùng Xuân Duy Khang. Ngoài ra không còn ai khác sinh sống trên đất thế chấp.

Trước yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Techcombank thì quan điểm của gia đình bà là xin trả toàn bộ số tiền gốc còn nợ và 100.000.000 đồng tiền lãi để Ngân hàng Techcombank tất toán khoản vay và giải chấp tài sản thế chấp.

* *Tại biên bản ghi lời khai, Bị đơn – ông Phùng Xuân H trình bày:*

Nguồn gốc thửa đất vợ chồng ông thế chấp để vay tiền tại Ngân hàng Techcombank là do ông cha để lại. Năm 2015, ông Hiền có đi ký các thủ tục thế chấp quyền sử dụng đất để vay tiền tại Ngân hàng Techcombank nhưng khi Ngân hàng Techcombank giải ngân khoản tiền vay thì Ngân hàng Techcombank không đưa tiền cho ông Hiền mà lại đưa tiền vay cho vợ ông Hiền là bà Nguyễn Thị Đ.

Đối với thửa đất thế chấp, trước đây ngõ đi vào nhà ông Phùng Xuân Tài đi hai cạnh giáp thửa đất của gia đình ông. Ông không biết giữa ông Phùng Xuân Tài và ông

Phùng Xuân Thuận đổi đất cho nhau thời điểm nào, ông chỉ biết ông Thuận cắt một phần đất của ông Thuận để cho ông Tài làm ngõ đi khác. Còn ngõ đi vào nhà ông Tài trước đây thì ông Tài để lại hết diện tích ngõ giáp nhà ông Thuận để cho nhà ông Thuận quản lý, sử dụng. Đến tháng 5/2022, gia đình ông làm nhà thì ông Hiền và ông Thuận đã bàn bạc thống nhất gia đình ông sử dụng phần đất ngõ đi phía Nam (đất của nhà ông Thuận đổi cho ông Tài) thửa đất nhà ông Hiền, còn nhà ông Hiền xây thụt vào một phần đất phía Đông (phần đất giáp với nhà ông Tài). Thời điểm đổi đất giữa ông, ông Tài và ông Thuận không tiến hành đo đạc mà chỉ chỉ mốc giới vì đã có ngõ đi cũ của nhà ông Tài. Sau khi đổi đất thì gia đình ông đã xây tường bao xung quanh như hiện nay. Những người hiện đang sinh sống trên đất thế chấp đúng như bà Nguyễn Thị Đ trình bày.

** Tại biên bản ghi lời khai, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan – Ông Phùng Xuân Tài trình bày:*

Ông Phùng Xuân Tài, ông Phùng Xuân Thuận và bố đẻ ông Phùng Xuân H là anh em ruột với nhau.

Trước đât thửa đất của ông Tài, ông Thuận và thửa đất của ông Hiền là cùng một thửa lớn. Bố mẹ ông Tài làm thủ tục tách cho 3 anh em (ông Tài, ông Thuận, bố ông Hiền) mỗi người một thửa để sử dụng riêng và thửa đất nhà ông Tài có ngõ đi giáp với đất nhà ông Thuận và đất nhà ông Hiền.

Sau quá trình sử dụng, thì ông Tài đi ngõ khác nên ngõ đi của nhà ông Tài theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Tài để lại cho nhà ông Phùng Xuân Thuận sử dụng.

Năm 2022, ông Hiền xây nhà nên giữa đất nhà ông Hiền và ông Thuận lại để lại đất cho nhau liên quan đến đất ngõ đi của ông Tài trước đây.

Giữa ông Tài và ông Thuận đổi đất cho nhau thì hai bên không lập biên bản gì. Đến nay nhà ông Tài đã đi ngõ đi khác, ngõ cũ một phần nhà ông Thuận sử dụng, một phần nhà ông Hiền sử dụng, đối với phần ngõ đi vào nhà ông Tài trước đây, nhà ông Hiền đã xây tường bao gộp vào diện tích đất gia đình ông Hiền đang ở như hiện nay. Do ông Tài đã đổi đất cho nhà ông Thuận và nhà ông Hiền, nên nếu ngân hàng đề nghị phát mại mà có cả phần ngõ đi của nhà ông Tài, thì ông Tài cũng không có ý kiến gì. Ông Tài đề nghị vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

** Tại biên bản ghi lời khai, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan – ông Phùng Xuân Thuận trình bày:*

Ông Phùng Xuân Thuận là chú ruột ông Hiền và hiện đang sinh sống giáp đất nhà ông Hiền. Năm 2021, khi ông Thuận mua lại thửa đất của gia đình ông Phùng Xuân Thành thì khi đó nhà ông Thành giáp ngõ xóm. Nhà ông Thuận và nhà ông Tài bàn bạc, ông Thuận để một phần đất đã mua của nhà ông Thành làm ngõ đi cho nhà ông Tài để đi ra đường xóm. Còn nhà ông Tài để cho nhà ông Thuận sử dụng phần ngõ đi vào nhà ông Tài giáp với đất nhà ông Phùng Xuân H. Giữa nhà ông Thuận và nhà ông Tài, nhà ông Hiền đều là họ hàng ruột thịt. Đến tháng 05/2022, gia đình ông Hiền xây nhà và muốn đẹp thửa đất nên ông Hiền có thỏa thuận với ông Thuận là ông Thuận cho ông Hiền sử dụng phần đất ngõ đi của nhà ông Tài trước kia về phía Nam thửa đất nhà ông Hiền, còn nhà ông Hiền cắt trả nhà ông Thuận một phần đất về

phía Đông thửa đất nhà ông Hiền. Việc đổi đất cho nhau chỉ bằng miệng, không làm giấy tờ gì. Hiện nay các ông đã thỏa thuận và sử dụng ổn định, nhà ông Hiền cũng đã xây tường bao quanh thửa đất. Ông Thuận đề nghị không tham gia trong vụ án này với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vì ông Thuận không liên quan gì. Nếu phải phát mại đất của ông Hiền theo đúng như Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Thuận sẽ trả lại phần đất đó. Vì hiện tại ông Thuận không xây dựng gì trên diện tích đất đó. Còn nếu phát mại theo hiện trạng hiện nay thì ông Thuận cũng nhất trí cho phát mại phần ngõ đi đã đổi với nhà ông Tài.

** Theo biên bản xác minh ngày 21/02/2023, Ủy ban nhân dân xã Hữu Văn, huyện Chương Mỹ cung cấp:*

Nguồn gốc thửa đất số 149, tờ bản đồ số 3 tại: thôn An Thuận 2, xã Hữu Văn, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội là đất cha ông để lại. Năm 2002, hộ gia đình ông Phùng Xuân H được Ủy ban nhân dân huyện Chương Mỹ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Theo sơ đồ, thửa đất số 149, tờ bản đồ số 3 tại: thôn An Thuận 2, xã Hữu Văn của ông Phùng Xuân H, thửa đất của ông Phùng Xuân Tài và thửa đất của ông Phùng Xuân Thuận trước kia là cùng một thửa. Sau đó gia đình tách thửa để phân chia cho các con. Do thửa đất của ông Phùng Xuân Tài ở phía trong nên phải dành đất để làm ngõ đi vào, ngõ đi này chỉ duy nhất nhà ông Phùng Xuân Tài sử dụng nên ngõ đi này không thuộc sự quản lý của Ủy ban nhân dân xã Hữu Văn.

Diện tích thửa đất số 149, tờ bản đồ số 3 hiện gia đình ông Phùng Xuân H đang sử dụng theo đo đạc hiện trạng là 484.7m^2 tăng thêm 30,7m^2 so với diện tích ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (454m^2) là do thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2002, việc đo kích thước các cạnh và tính diện tích của thửa đất bằng phương pháp thủ công dẫn đến có sự sai lệch.

Qua nắm bắt, địa phương được biết có việc giữa ông Phùng Xuân Tài, ông Phùng Xuân H và ông Phùng Xuân Thuận có đổi đất liên quan đến phần đất ngõ đi của nhà ông Phùng Xuân Tài. Việc 03 hộ đổi đất cho nhau không báo cho Ủy ban nhân dân xã.

** Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 07/12/2022 thể hiện:*

Diện tích thửa đất số 149, tờ bản đồ số 3 tại địa chỉ: thôn An Thuận 2, xã Hữu Văn hiện gia đình ông Phùng Xuân H đang sử dụng theo hiện trạng có tổng diện tích là 484,7m^2. Gia đình ông Phùng Xuân H đã xây tường bao quanh toàn bộ diện tích đất nêu trên. Nguồn gốc thửa đất là do ông cha để lại và hiện không có tranh chấp với các hộ liền kề. Gia đình ông Phùng Xuân H hiện đã xây tường bao quanh đối với diện tích ngõ đi (phía Nam thửa đất) vào nhà ông Phùng Xuân Tài trước đây. Trên đất có vợ chồng bà Nguyễn Thị Đ, ông Phùng Xuân H và các con là chị Phùng Thị Hồng, chị Phùng Thị Thảo, chị Phùng Thị Ninh, anh Phùng Xuân Duy Khang đang sinh sống trên đất.

* Trong quá trình giải quyết vụ án, ngày 17/3/2023, Ngân hàng Techcombank có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng

là: 54.675.080 đồng và rút khoản tiền lãi phạt chậm trả tính đến hết ngày 07/3/2023 số tiền là: 107.293.103 đồng và khoản lãi phạt chậm trả kể từ ngày 08/3/2023 cho đến khi bà Định, ông Hiền trả hết các khoản nợ cho Ngân hàng Techcombank.

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

+ Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Techcombank giữ nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu bà Định, ông Hiền phải trả khoản lãi phạt tính đến hết ngày 07/3/2023 số tiền là: 107.293.103 đồng và khoản lãi phạt chậm trả kể từ ngày 08/3/2023 cho đến khi bà Định, ông Hiền trả hết các khoản nợ cho Ngân hàng Techcombank. Đồng thời Ngân hàng Techcombank giữ nguyên đơn xin rút yêu cầu bà Định, ông Hiền phải trả khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng số tiền là: 54.675.080 đồng.

Sau khi rút các khoản tiền phạt, Ngân hàng Techcombank yêu cầu bà Định, ông Hiền phải thanh toán cho Ngân hàng Techcombank tổng số tiền tạm tính đến hết ngày 28/3/2023 *(ngày xét xử sơ thẩm)* là: 639.939.222 đồng. Trong đó: Nợ gốc là: 299.556.181 đồng; nợ lãi trong hạn là: 115.241.758 đồng; nợ lãi quá hạn là: 225.141.283 đồng.

Kể từ ngày 29/3/2023, bà Định, ông Hiền 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 đã ký cho đến khi bà Định, ông Hiền thanh toán xong toàn bộ khoản nợ. Trong trường hợp bà Định, ông Hiền không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ cho Ngân hàng Techcombank, Ngân hàng Techcombank có quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Đối với hiện trạng diện tích đất có sự thay đổi so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đề nghị Hội đồng xét xử tuyên Ngân hàng được quyền phát mại theo hiện trạng đất mà hộ gia đình bà Định, ông Hiền đang thực tế quản lý, sử dụng.

Việc gia đình bà Định, ông Hiền xin trả nợ gốc và một phần lãi thì hiện tại Ngân hàng Techcombank không đồng ý. Các bên sẽ thỏa thuận trong quá trình thi hành án trên cơ sở thiện chí thanh toán nợ của bà Định, ông Hiền với Ngân hàng Techcombank.

+ Bà Nguyễn Thị Đ đề nghị Ngân hàng Techcombank cho vợ chồng bà trả toàn bộ số tiền gốc và một phần tiền lãi là 100.000.000 đồng để tất toán khoản vay để gia đình bà có điều kiện giải chấp tài sản thế chấp. Việc hiện trạng sử dụng đất của gia đình bà có sự thay đổi so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

**** 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, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan 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, bị đơn và 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 Techcombank và đình chỉ đối với yêu cầu này.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Techcombank về việc Ngân hàng Techcombank yêu cầu bà Định, ông Hiền phải thanh toán toàn bộ khoản tiền còn nợ tạm tính đến hết ngày 28/3/2023 là: 639.939.222 đồng. Trong đó: Nợ gốc là: 299.556.181 đồng; nợ lãi trong hạn là: 115.241.758 đồng; nợ lãi quá hạn là: 225.141.283 đồng.

Kể từ ngày 29/3/2023, bà Định, ông Hiền 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 bà Định, ông Hiền thanh toán xong các khoản nợ cho Ngân hàng Techcombank.

- *Về xử lý tài sản bảo đảm:* Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng Techcombank về việc Ngân hàng Techcombank có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ trong trường hợp bà Định, ông Hiền không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ cho Ngân hàng Techcombank. Đối với hiện trạng diện tích đất có sự thay đổi so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Ngân hàng được quyền phát mại theo hiện trạng đất mà gia đình bà Định, ông Hiền đang thực tế quản lý, sử dụng.

- *Về án phí:* Bị đơn là bà Định, ông Hiền 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 Techcombank) 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 14/3/2015, giữa Ngân hàng Techcombank với vợ chồng bà Nguyễn Thị Đ, ông Phùng Xuân H ký Hợp đồng tín dụng *(áp dụng cho khoản vay thông thường)* số: HTY2015 0150/HĐTD ngày 14/3/2015 với nội dung: Bà Định, ông Hiền vay Ngân hàng Techcombank số tiền là: 350.000.000 đồng. Thực hiện Hợp đồng tín dụng, Ngân hàng Techcombank đã giải ngân cho bà Định, ông Hiền số tiền 350.000.000 đồng theo Khế ước nhận nợ số: HTY2015 0150 ngày 17/3/2015.

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng, bà Định, ông Hiền đã vi phạm thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ đã ký. Ngân hàng Techcombank khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ yêu cầu bà Định, ông Hiền phải thanh toán khoản tiền còn nợ. Bị đơn là bà Định, ông Hiền có hộ khẩu thường trú tại: xã Hữu Văn, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội và tài sản thế

chấp có địa chỉ tại: thôn An Thuận 2, xã Hữu Văn, 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:

Hiện nay, trên thửa đất 149, tờ bản đồ số 3 tại địa chỉ: thôn An Thuận 2, xã Hữu Văn, huyện Chương Mỹ mang tên ông Phùng Xuân H có: Bà Nguyễn Thị Đ, ông Phùng Xuân H, chị Phùng Thị Hồng, chị Phùng Thị Thảo, chị Phùng Thị Ninh, anh Phùng Xuân Duy Khang đang sinh sống trên đất. Trong quá trình sử dụng đất, giữa ông Hiền và ông Phùng Xuân Tài, ông Phùng Xuân Thuận có sự đổi đất ngõ đi cho nhau nên hiện trạng sử dụng thửa đất mang tên ông Phùng Xuân H có sự thay đổi về hình dạng so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp trước đây, sau khi đổi đất, gia đình ông Phùng Xuân H chưa đi làm thủ tục điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên Tòa án đưa chị Hồng, chị Thảo, chị Ninh, anh Khang là các con của bà Định, ông Hiền và ông Phùng Xuân Tài, ông Phùng Xuân Thuận vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[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 Techcombank và bên vay là bà Nguyễn Thị Đ, ông Phùng Xuân H đều xác nhận toàn bộ nội dung thỏa thuận tín dụng theo Hợp đồng tín dụng số: HTY2015 0150/HĐTD ngày 14/3/2015, Khế ước nhận nợ số: HTY2015 0150 ngày 17/3/2015 với số tiền vay là: 350.000.000 đồng. Về số tiền bà Định, ông Hiền đã được Ngân hàng Techcombank giải ngân theo Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ đến nay bà Định, ông Hiền đều 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 số: HTY2015 0150/HĐTD ngày 14/3/2015, Khế ước nhận nợ số: HTY2015 0150 ngày 17/3/2015 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, bà Định, ông Hiền đã vi phạm các thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ đã ký. Vì vậy, Ngân hàng Techcombank khởi kiện buộc bên vay là bà Định, ông Hiền phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ và yêu cầu bà Định, ông Hiền 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, ngày 17/3/2023, Ngân hàng Techcombank có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng là: 54.675.080 đồng và rút khoản tiền phạt chậm trả lãi tính đến hết ngày 07/3/2023 số tiền là: 107.293.103 đồng và khoản lãi phạt chậm trả kể từ ngày 08/3/2023 cho đến khi bà Định, ông Hiền trả hết các khoản nợ cho Ngân hàng Techcombank. Xét việc rút khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng và khoản tiền phạt chậm trả lãi 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 Techcombank.

Ngân hàng Techcombank đã xuất trình đầy đủ bảng kê tính khoản tiền còn nợ *(gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn)*. Do vậy, cần buộc bà Định, ông Hiền phải có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng Techcombank tổng số tiền còn nợ tạm tính đến hết ngày 28/3/2023 *(ngày xét xử sơ thẩm)* là: **639.939.222** đồng. Trong đó: Nợ gốc là: 299.556.181 đồng; nợ lãi trong hạn là: 115.241.758 đồng; nợ lãi quá hạn là: 225.141.283 đồng.

Kể từ ngày 29/3/2023, bà Định, ông Hiền phải tiếp tục chịu lãi trên số dư nợ gốc theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số: HTY2015 0150/HĐTD ngày 14/3/2015, Khế ước nhận nợ số: HTY2015 0150 ngày 17/3/2015 cho đến khi thanh toán xong hết các khoản nợ cho Ngân hàng Techcombank.

[2.3]. Về tài sản bảo đảm: Biện pháp bảo đảm tiền vay được quy định tại Điều 4 – Bảo đảm nợ vay của Hợp đồng tín dụng số: HTY2015 0150/HĐTD ngày 14/3/2015 và nội dung chi tiết được thực hiện theo Điều 2 và Điều 3 của Hợp đồng thế chấp giữa bên thế chấp là ông Phùng Xuân H với bên nhận thế chấp là Ngân hàng Techcombank. Đối tượng thế chấp là: Toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 149, tờ bản đồ số 3 tại địa chỉ: thôn An Thuận 2, xã Hữu Văn, huyện Chương Mỹ tỉnh Hà Tây (cũ) nay là Thành phố Hà Nội *(Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 476224, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 733 QSDĐ/331/QĐ-UB do UBND huyện Chương Mỹ, tỉnh Hà Tây (cũ) nay là Thành phố Hà Nội cấp ngày 20/06/2002)* mang tên Hộ ông Phùng Xuân H. Đã sang tên cho ông Phùng Xuân H ngày 05/02/2015 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội.

[2.4]. Xét tính pháp lý của Hợp đồng thế chấp tài sản: Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng: 0369.2015/TC-ĐĐ/TCB ngày 16/3/2015 tại Văn phòng công chứng Đông Đô, Thành phố Hà Nội 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. Theo đó, các thỏa thuận trong Hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật để thi hành.

Đối với việc năm 2022 (sau khi thế chấp tài sản), giữa hộ gia đình ông Phùng Xuân H và ông Phùng Xuân Tài, ông Phùng Xuân Thuận có sự đổi đất cho nhau đối với phần đất ngõ đi thì thấy: Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Hộ ông Phùng Xuân H ngày 20/6/2002. Đã sang tên cho ông Phùng Xuân H ngày 05/02/2015 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội thì hiện trạng sử dụng đất của gia đình ông Phùng Xuân H tăng thêm 30,7m^2 so với diện tích ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (454m^2). Theo Ủy ban nhân dân xã Hữu Văn cung cấp, việc tăng thêm này là do thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2002, việc đo kích thước các cạnh và tính diện tích của thửa đất bằng phương pháp thủ công dẫn đến có sự sai lệch về số đo. Sau khi đổi đất và quá trình sử dụng đất theo hiện trạng như hiện nay, ông Phùng Xuân H và ông Phùng Xuân Tài, ông Phùng Xuân Thuận cho đến nay đều không ai có ý kiến gì, gia

đình ông Phùng Xuân H hiện đã xây tường bao quanh diện tích đất và các hộ liền kề đều không có ý kiến gì mặc dù hiện gia đình ông Hiền theo hiện trạng có tăng thêm về diện tích là 30,7m^2 nên việc các bên đổi đất được thừa nhận trên thực tế.

Tại Điều 2 của Hợp đồng thế chấp nêu rõ: Tài sản thế chấp bao gồm: Quyền sử dụng đất; toàn bộ các quyền, lợi ích phát sinh từ hoặc có liên quan tới tài sản thế chấp mà bên thế chấp có thể được hưởng, bao gồm nhưng không giới hạn bởi các quyền, lợi ích gắn liền với tài sản thế chấp mà bên thế chấp có thể được nhận; Toàn bộ giá trị tăng thêm do bên thế chấp hoặc bất kỳ bên thứ ba nào khác đầu tư vào tài sản thế chấp có trước, trong và sau thời điểm thế chấp mà chưa được ghi nhận trong Hợp đồng thế chấp.

Trong quá trình giải quyết vụ án, các bên liên quan đều không có ý kiến gì về việc đổi đất như đã nêu ở trên. Như vậy, mọi biến động liên quan đến diện tích đất mang tên ông Phùng Xuân H đều thuộc tài sản thế chấp trong quan hệ tín dụng của vụ án này.

Do vậy, Ngân hàng Techcombank được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm *(quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất)* trong trường hợp bà Định, ông Hiền không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ tín dụng là có căn cứ nên được chấp nhận. Do đó, trong trường hợp bà Định, ông Hiền không thanh toán hoặc không thanh toán đầy đủ khoản nợ cho Ngân hàng Techcombank, Ngân hàng Techcombank 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: Toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 149, tờ bản đồ số 3 tại địa chỉ: thôn An Thuận 2, xã Hữu Văn, huyện Chương Mỹ tỉnh Hà Tây (cũ) nay là Thành phố Hà Nội *(Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 476224, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 733 QSDĐ/331/QĐ-UB do UBND huyện Chương Mỹ, tỉnh Hà Tây (cũ) nay là Thành phố Hà Nội cấp ngày 20/06/2002)* mang tên Hộ ông Phùng Xuân H. Đã sang tên cho ông Phùng Xuân H ngày 05/02/2015 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội để thu hồi nợ. Diện tích, kích thước tài sản được xử lý là diện tích, kích thước thực tế tài mà gia đình bà Định, ông Hiền đang thực tế sử dụng tại thời điểm xử lý Tài sản bảo đảm.

Tại thời điểm xét xử sơ thẩm: Trên thửa đất số 149, tờ bản đồ số 3 tại địa chỉ: thôn An Thuận 2, xã Hữu Văn, huyện Chương Mỹ tỉnh Hà Tây (cũ) nay là Thành phố Hà Nội mang tên ông Phùng Xuân H có: Ông Phùng Xuân H, bà Nguyễn Thị Đ, chị Phùng Thị Hồng, chị Phùng Thị Thảo, chị Phùng Thị Ninh, anh Phùng Xuân Duy Khang *(chị Phùng Thị Ninh, anh Phùng Xuân Duy Khang do ông Phùng Xuân H và bà Nguyễn Thị Đ, là người đại diện theo pháp luật)* đang sinh sống trên đất

Theo đó: Ông Phùng Xuân H, bà Nguyễn Thị Đ, chị Phùng Thị Hồng, chị Phùng Thị Thảo, chị Phùng Thị Ninh, anh Phùng Xuân Duy Khang *(chị Phùng Thị Ninh, anh Phùng Xuân Duy Khang do ông Phùng Xuân H và bà Nguyễn Thị Đ là người đại diện theo pháp luật)* 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, bà Định, ông Hiền vẫn phải có nghĩa vụ tiếp tục trả hết các khoản nợ cho Ngân hàng Techcombank.

[3]. Về án phí.

+ Bà Nguyễn Thị Đ, ông Phùng Xuân H phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm có giá ngạch trên số tiền phải thanh toán trả Ngân hàng Techcombank là 29.597.569 đồng.

+ Ngân hàng Techcombank được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên được hoàn trả số tiền 15.700.000 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, 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:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Avề việc Ngân hàng TMCP Ayêu cầu bà Nguyễn Thị Đ, ông Phùng Xuân H phải trả khoản tiền phí phạt vi phạm hợp đồng là: 54.675.080 đồng và khoản tiền phạt chậm trả lãi tính đến hết ngày 07/3/2023 số tiền là: 107.293.103 đồng và khoản phạt chậm trả lãi kể từ ngày 08/3/2023 cho đến khi bà Nguyễn Thị Đ, ông Phùng Xuân H trả hết các khoản nợ cho Ngân hàng Techcombank.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Ađối với bà Nguyễn Thị Đ, ông Phùng Xuân H về yêu cầu trả nợ gốc, nợ lãi trong hạn, lãi quá hạn và dành quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

3. Buộc bà Nguyễn Thị Đ, ông Phùng Xuân H phải có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP Atổng số tiền nợ tạm tính đến hết ngày 28/3/2023 là: **639.939.222** đồng *(Bằng chữ: Sáu trăm ba mươi chín triệu, chín trăm ba mươi chín nghìn, hai trăm hai mươi hai đồng)*. Trong đó: Nợ gốc là: 299.556.181 đồng; nợ lãi trong hạn là: 115.241.758 đồng; nợ lãi quá hạn là: 225.141.283 đồng.

Kể từ ngày 29/3/2023, bà Nguyễn Thị Đ, ông Phùng Xuân H phải tiếp tục chịu

lãi phát sinh trên số dư nợ gốc theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số: HTY2015 0150/HĐTD ngày 14/3/2015, Khế ước nhận nợ số: HTY2015 0150 ngày 17/3/2015 cho đến khi bà Nguyễn Thị Đ, ông Phùng Xuân H thanh toán xong toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam.

4. Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật, nếu bà Nguyễn Thị Đ, ông Phùng Xuân H không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Acó quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp là: Toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 149, tờ bản đồ số 3 tại địa chỉ: thôn An Thuận 2, xã Hữu Văn, huyện Chương Mỹ tỉnh Hà Tây (cũ) nay là Thành phố Hà Nội *(Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 476224, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 733 QSDĐ/331/QĐ-UB do UBND huyện Chương Mỹ, tỉnh Hà Tây (cũ) nay là Thành phố Hà Nội cấp ngày 20/06/2002)* mang tên Hộ ông Phùng Xuân H. Đã sang tên cho ông Phùng Xuân H ngày 05/02/2015 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội để thu hồi nợ. Diện tích, kích thước tài sản được xử lý là diện tích, kích thước thực tế tài mà gia đình bà Nguyễn Thị Đ, ông Phùng Xuân H đang thực tế sử dụng tại thời điểm xử lý Tài sản bảo đảm.

Theo đó: Ông Phùng Xuân H, bà Nguyễn Thị Đ, chị Phùng Thị Hồng, chị Phùng Thị Thảo, chị Phùng Thị Ninh, anh Phùng Xuân Duy Khang *(chị Phùng Thị Ninh, anh Phùng Xuân Duy Khang do ông Phùng Xuân H và bà Nguyễn Thị Đ là người đại diện theo pháp luật)* 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 Kỹ thương Việt Nam, bà Nguyễn Thị Đ, ông Phùng Xuân H vẫn phải có nghĩa vụ tiếp tục trả hết các khoản nợ cho Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam.

5. Về án phí:

+ Bà Nguyễn Thị Đ, ông Phùng Xuân H phải chịu 29.597.569 đồng *(Bằng chữ: Hai mươi chín triệu, năm trăm chín mươi bảy nghìn, năm trăm sáu mươi chín đồng)* án phí Dân sự sơ thẩm.

+ Ngân hàng TMCP Ađược hoàn trả số tiền 15.700.000 đồng *(Bằng chữ: Mười năm triệu, bảy trăm nghìn đồng)* dự phí đã nộp *(theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2020/0076328 ngày 01/11/2022)* tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội.

Tr□ờng hợp bản án, quyết định đ□ợc thi hành án theo qui định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì ng□ời đ□ợc thi hành án dân sự, ng□ời 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.

6. Về quyền kháng cáo:

+ Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam; bị đơn – Bà Nguyễn Thị Đ có mặt có quyền kháng cáo trong hạn **15** ngày kể từ ngày tuyên án.

+ Bị đơn - Ông Phùng Xuân H và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là chị Phùng Thị Hồng, chị Phùng Thị Thảo, chị Phùng Thị Ninh, anh Phùng Xuân Duy Khang *(chị Phùng Thị Ninh, anh Phùng Xuân Duy Khang do ông Phùng Xuân H và bà Nguyễn Thị Đ là người đại diện theo pháp luật)*, ông Phùng Xuân Tài, ông Phùng Xuân Thuận vắng mặt có quyền kháng cáo 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.

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