TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN T** **THÀNH PHỐ H**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự Do – Hạnh phúc**

Bản án số: 08/2023/KDTM-ST
Ngày: 17/7/2023
V/v Tranh chấp Hợp đồng tín dụng;

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN T, TP. H

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

Thẩm phán – Chủ toạ phiên toà: Bà Nguyễn Thị Thu Thủy

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Bùi Đăng Lý;

Bà Nguyễn Thị Mai;

- Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Thị Ngọc Lân - Thư ký Tòa án nhân dân huyện T, Thành phố H.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện T tham gia phiên toà: Ông Lưu Mạnh Hùng – Kiểm sát viên.

Ngày 17/7/2023, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện T, Thành phố H tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án Kinh doanh thương mại thụ lý số 17/2022/TLST-KDTM ngày 02/11/2022 về việc: Tranh chấp hợp đồng tín dụng, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 01/2023/QĐXX-KDTM ngày 15/5/2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam (Techombank);

Địa chỉ: Số 6, phố Quang Trung, phường Trần Hưng Đạo, quận Hoàn Kiếm, Thành phố H;

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Thanh Nhàn, bà Nguyễn Thị Hoa và bà Nguyễn Thị Khánh Lê – Chuyên viên xử lý nợ; bà Hoa có mặt;

Theo giấy ủy quyền số 560 -03/2023/UQ-TCB ngày 26/6/2023;

Bị đơn: Bà Chu Thị N, sinh N 1969; có mặt;

Ông Nguyễn Văn U, sinh N 1965; vắng mặt;

Trú tại: Thôn V 1, xã P, huyện T, thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền của ông U là bà Chu Thị N.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông **Đặng Cao Hùng**, sinh N 1980, bà **Trịnh Thị Hợi**, sinh N 1983, chị **Đặng Thị Phương**, sinh N 2002, anh **Đặng Cao Mạnh**, sinh N 2004, cháu **Đặng Thị Hoài Linh**, sinh N 2010 (con đẻ của ông Hùng, bà Hợi), cháu **Đặng**

Bảo Ngọc, sinh N 2018 (con đẻ của chị Đặng Thị Phương); Cùng địa chỉ: Thôn V 2, P, T, H.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Hùng, bà Hợi, anh Mạnh, chị Phương là bà Chu Thị N.

- Anh **Nguyễn Mạnh Hùng**, sinh N 1996, anh **Nguyễn Mạnh Cường**, sinh N 1993, chị **Nguyễn Khắc Thị Ngọc**, sinh N 1993, cháu **Nguyễn Anh Thư**, sinh N 2018, cháu **Nguyễn Trúc Anh**, sinh N 2022 (cháu Thư, Trúc Anh là con đẻ của chị Ngọc, anh Cường)

Người đại diện theo ủy quyền của anh Hùng, anh Cường, chị Ngọc là bà Chu Thị N.

- Ông **Nguyễn Văn Thêm**, sinh N 1954, bà **Chu Thị Minh**, sinh N 1955, bà **Nguyễn Thị Hợi**, sinh N 1959, anh **Nguyễn Văn Tiến**, sinh N 2000, chị **Nguyễn Thu Hiền**, sinh N 2004, anh **Nguyễn Văn Kiên**, sinh N 2006. Cùng địa chỉ: Thôn V 1, P, T, H.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Minh, bà Hợi, anh Tiến, chị Hiền, anh Kiên là ông Nguyễn Văn Thêm (có mặt).

- Ông **Nguyễn Văn Ngân**, sinh N 1948, bà **Chu Thị Thanh**, sinh N 1951, Cùng trú tại: Thôn V 1, xã P, huyện T, TP H. Vắng mặt;

- Ông **Đặng Cao Luận**, sinh N 1962, bà **Chu Thị Ngọc**, sinh N 1964, chị **Đặng Thị Vân Anh**, sinh N 1991,anh **Đặng Cao Quý**, sinh N 1995, chị **Đặng Thị Nguyệt**, sinh N 1997; Cùng trú tại: Thôn V 1, xã P, huyện T, TP H. Vắng mặt;

Người đại diện theo ủy quyền của chị Vân Anh, anh Quý, chị Nguyệt là ông Đặng Cao Luận.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và các lời khai tiếp theo, đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng của nguyên đơn trình bày:

Ngày 18/11/2010, Techcombank và bà Chu Thị N, ông Nguyễn Văn U đã ký kết hợp đồng tín dụng số:38582/HĐTD/SME-HKD/TCB-HQV, mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh, thời hạn vay:36 tháng kể từ ngày giải ngân vốn vay lần đầu tiên.

Khế ước nhận nợ số 38582ngày 19/11/2010có nội dung: số tiền nhận nợ: 2.500.000.000 đồng, mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh, thời hạn vay 36 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Ngày đến hạn trả nợ cuối cùng:19/11/2013. Lãi suất vay: linh hoạt.Lãi suất vay áp dụng kể từ ngày giải ngân lần đầu tiên cho đến ngày 31/11/2011 là: 15.5%/ N đối với các khoản vay bằng VNĐ của bên nhận nợ. Lãi suất áp dụng đối với các khoản vay của bên nhận nợ cho thời gian tiếp theo: Đối với các khoản vay của bên nhận nợ bằng VNĐ: Lãi suất sẽ được điều chỉnh 06 tháng/ 1 lần vào các ngày đầu quývà bằng lãi suất huy động tiết kiệm thường 12 tháng loại trả lãi sau của Techcombank tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 6%/ N, nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu

được quy định bởi Ngân hàng tại từng thời kỳ theo từng đối tượng khách hàng, tương ứng thời điểm thay đổi lãi suất.

Và ngày 23/03/2011, Techcombank với bà Chu Thị N, ông Nguyễn Văn U đã ký kết hợp đồng tín dụng số: 46116/HĐTD/SME-HKD/TCB-HQV-BGC, mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh, thời hạn vay: 36 tháng kể từ ngày giải ngân vốn vay lần đầu tiên.

Khế ước nhận nợ số 46116 ngày 25/3/2011 có nội dung: số tiền nhận nợ: 1.790.000.000 đồng, mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động, thời hạn vay 36 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Ngày đến hạn trả nợ cuối cùng: 25/3/2014. Lãi suất vay: linh hoạt.Lãi suất vay áp dụng kể từ ngày giải ngân lần đầu tiên cho đến ngày 30/6/2011 là: 21%/ N đối với các khoản vay bằng VNĐ của bên nhận nợ. Lãi suất áp dụng đối với các khoản vay của bên nhận nợ cho thời gian tiếp theo: Đối với các khoản vay của bên nhận nợ bằng VNĐ: Lãi suất sẽ được điều chỉnh 06 tháng/ 1 lần vào các ngày 02/01, 01/04, 01/07, 01/10 và bằng lãi suất huy động tiết kiệm thường 12 tháng loại trả lãi sau của Techcombank tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 6,5%/ N, nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu được quy định bởi Ngân hàng tại từng thời kỳ theo từng đối tượng khách hàng, tương ứng thời điểm thay đổi lãi suất.

Tài sản bảo đảm cho các nghĩa vụ tín dụng của bà Chu Thị N, ông Nguyễn Văn U tại Techcombank nêu trên là:

- Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, cùng các quyền và lợi ích phát sinh từ tài sản thuộc quyền sở hữu của Bên Thế Chấp đối với thửa đất số: 389; tờ bản đồ số: 5; có diện tích: 83 m^2 tại địa chỉ: Thôn V 1, xã P, huyện T, tỉnh Hà Tây (nay là thành phố H). GCN QSDĐ số AH 759741, Số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H.01188/QSDĐ/248/QĐ-UB do UBND huyện T, tỉnh Hà Tây (cũ) cấp ngày 09/03/2007 cho ông Nguyễn Văn U, bà Chu Thị N. Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng: 1346.2010/HĐTC ký ngày 18/11/2010 tại Văn phòng công chứng A1 thành phố H.

- Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, cùng các quyền và lợi ích phát sinh từ tài sản thuộc quyền sở hữu của Bên Thế Chấp đối với thửa đất số: 131; tờ bản đồ số: 05; có diện tích: 102 m2, tại địa chỉ: Cụm 3, xã P, huyện T, tỉnh Hà Tây (nay là thành phố H). GCN QSDĐ số T 409448, Số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 00365 QSDĐ/549/QĐ-UBH do UBND huyện T, tỉnh Hà Tây (cũ) cấp ngày 04/7/2002, đăng ký sang tên cho bên thế chấp 04/11/2010 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện T, thành phố H. Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số công chứng: 1345.2010/HĐTC ký ngày 18/11/2010 tại trụ sở Văn phòng công chứng A1 thành phố H.

- Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, cùng các quyền và lợi ích phát sinh từ tài sản thuộc quyền sở hữu của Bên Thế Chấp đối với thửa đất số: 153; tờ bản đồ số: 5; có diện tích: 152 m2 (Một trăm N mươi hai mét vuông); mục đích sử dụng: Đất ở; thời hạn sử dụng: lâu dài; tại địa chỉ: Cụm 3, xã P, huyện T, tỉnh Hà Tây (nay là thành phố H). GCN QSDĐ số T 409672, Số vào

sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 00974 QSDĐ/549/QĐ-UBH do UBND huyện T, tỉnh Hà Tây (cũ) cấp ngày 04/7/2002, đăng ký sang tên cho bên thế chấp 04/11/2010 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện T, thành phố H. Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số công chứng: 1347.2010/HĐTC ký ngày 18/11/2010 tại trụ sở Văn phòng công chứng A1 thành phố H.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, bà Chu Thị N, ông Nguyễn Văn U đã trả được một phần tiền gốc và lãi sau đó không thực hiện trả nợ theo như cam kết trong Hợp Đồng Tín Dụng. Dư nợ tạm tính của bà Chu Thị N, ông Nguyễn Văn U tạm tính đến ngày 17/7/2023 như sau (tính theo đơn vị VNĐ):

1 Hợp đồng tín dụng số 38582/HĐTD/SME-HKD/TCB-HQV: Gốc đã trả: 922.000.000 đồng; lãi đã trả: 423.360.329 đồng; Gốc chưa trả: 1.578.000.000 đồng ; Lãi trong hạn chưa trả: 463.057.767 đồng; Lãi quá hạn chưa trả: 5.714.184.820 đồng.

2. Hợp đồng tín dụng số 46116/HĐTD/SME-HKD/TCB-HQV-BGC; Gốc đã trả 298.300.000 đồng; lãi đã trả: 222.708.504 đồng; Gốc chưa trả: 1.491.700.000 đồng; Lãi trong hạn chưa trả: 418.607.728 đồng; Lãi quá hạn chưa trả: 4.282.124.854đồng.

Tổng: Gốc đã trả 1.220.300.000 đồng; lãi đã trả: 646.068.833đồng; Gốc chưa trả: 3.069.700.000 đồng; Lãi trong hạn chưa trả: 881.665.495 đồng; Lãi quá hạn chưa trả: 9.996.309.674 đồng.

Lãi phạt: 2.897.047.781 đồng.

Techcombank khởi kiện bà Chu Thị N, ông Nguyễn Văn U yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

1.Buộc bà Chu Thị N, ông Nguyễn Văn U thanh toán cho Techcombankso tiền: **13.947.675.169 đồng** *(Mười ba tỷ, chín trăm bốn mươi bảy triệu, sáu trăm bảy mươi lăm nghìn, một trăm sáu mươi chín đồng)* bao gồm **3,069,700,000** đồng nợ gốc; **881.665.495** đồng nợ lãi trong hạn; **9.996.309.674** đồng nợ lãi quá hạn (số liệu tạm tính đến hết ngày 17/7/2023) và các khoản nợ lãi phát sinh trên dư nợ gốc theo lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số: 38582/HĐTD/SME-HKD/TCB-HQV ngày 18/11/2010 và Hợp đồng tín dụng số: 46116/HĐTD/SME-HKD/TCB-HQV-BGC ngày 23/03/2011kể từ ngày 18/7/2023 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ;

2.Techcombank rU yêu cầu buộc bà Chu Thị N, ông Nguyễn Văn U phải chịu phạt vi phạm hợp đồng số tiền là: 42.900.000 đồng (Bốn mươi hai triệu chín trăm nghìn đồng) và xin rU yêu cầu thanh toán khoản lãi phạt là **2.897.047.781** đồng.

3. Kể từ ngày Quyết định/bản án có hiệu lực pháp luật, bà Chu Thị N, ông Nguyễn Văn U không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì Techcombank có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án tiến hành kê

biên, phát mại các tài sản bảo đảm của khoản vay nói trên để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho Techcombank,

4.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 Chu Thị N, ông Nguyễn Văn U đối với Techcombank. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì bà Chu Thị N, ông Nguyễn Văn U vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Techcombank

***Bị đơn và cũng là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Chu Thị N trình bày*:**

Ngày 18/11/2010, vợ chồng bà và Techcombank có ký kết hợp đồng tín dụng số 38582/HĐTD/SME-HKD/TCB-HQV, mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh, thời hạn vay: 36 tháng kể từ ngày giải ngân vốn vay lần đầu tiên.

Khế ước nhận nợ số 38582 ngày 19/11/2010 có nội dung: số tiền nhận nợ: 2.500.000.000.

Ngày 23/03/2011, vợ chồng bà tiếp tục kết hợp đồng tín dụng số: 46116/HĐTD/SME-HKD/TCB-HQV-BGC, mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh, thời hạn vay: 36 tháng kể từ ngày giải ngân vốn vay lần đầu tiên.

Khế ước nhận nợ số 46116 ngày 25/3/2011 có nội dung: số tiền nhận nợ: 1.790.000.000 đồng, mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động, thời hạn vay 36 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên

Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ trên, vợ chồng bà và bên thứa ba là bà Nguyễn Thị Bảy có thế chấp cho Ngân hàng các tài sản sau:

- Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, cùng các quyền và lợi ích phát sinh từ tài sản thuộc quyền sở hữu của Bên Thế Chấp đối với thửa đất số: 389; tờ bản đồ số: 5; có diện tích: 83 m2 tại địa chỉ: Thôn V 1, xã P, huyện T, thành phố H. GCN QSDĐ số AH 759741, Số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H.01188/QSDĐ/248/QĐ-UB do UBND huyện T, tỉnh Hà Tây (cũ) cấp ngày 09/03/2007 cho ông Nguyễn Văn U, bà Chu Thị N.

- Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, cùng các quyền và lợi ích phát sinh từ tài sản thuộc quyền sở hữu của Bên thứ ba đối với thửa đất số: 131; tờ bản đồ số: 05; có diện tích: 102 tại địa chỉ: Thôn V 2, xã P, huyện T, thành phố H. GCN QSDĐ số T 409448, Số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 00365 QSDĐ/549/QĐ-UBH do UBND huyện T, tỉnh Hà Tây (cũ) cấp ngày 04/7/2002, đăng ký sang tên cho bà Nguyễn Thị Bảy ngày 04/11/2010 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện T, thành phố H.

- Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, cùng các quyền và lợi ích phát sinh từ tài sản thuộc quyền sở hữu của Bên thứ ba đối với thửa đất số: 153; tờ bản đồ số: 5; có diện tích: 152 m2 tại địa chỉ: Thôn V 2, xã P, huyện T, tỉnh Hà Tây (nay là thành phố H). GCN QSDĐ số T 409672, Số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 00974 QSDĐ/549/QĐ-UBH do UBND huyện T, tỉnh Hà Tây (cũ) cấp ngày 04/7/2002, đăng ký sang tên cho bà Nguyễn Thị

Bảy ngày 04/11/2010 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện T, thành phố H.

Quá trình vay bà làm ăn thua lỗ nên chưa trả được nợ Ngân hàng. Nay bà thừa nhận còn nợ Ngân hàng tính đến ngày 29/4/2022 vợ chồng ông U, bà N còn nợ Techcombank như sau:

- Nợ gốc: 3,069,700,000 đồng.
- Nợ lãi: 12,415,829,653 đồng.
- Tổng nợ: 15,485,529,653 đồng

Bà đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện cho vợ chồng bà trả nợ gốc, giảm hết các khoản tiền lãi vì hiện tại bà làm ăn khó khăn chưa có tiền thanh toán toàn bộ cho Ngân hàng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn Thêm trình bày:

Ông là anh trai của ông Nguyễn Văn U. Ông là chủ sử dụng thửa đất số: 388; tờ bản đồ số: 05; có diện tích: 151 m2 tại địa chỉ: Thôn V 2 (cụm 3), xã P, huyện T, thành phố H. Liền kề thửa đất nhà ông là thửa 389, tờ bản đồ 05 diện tích 83m2 của vợ chồng ông Nguyễn Văn U và bà Chu Thị N. N 2016, gia đình ông U, bà N có xây nhà và lấn sang đất nhà ông khoảng 20m^2.

Khi xây dựng ông đã biết ông U xây sang đất nhà mình và đề nghị ông U không được lấn nhưng ông U vẫn cố tình xây dựng và sử dụng cho đến ngày nay.

Ông U dùng nhà đất thế chấp vay Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam ông không biết. Hiện tại nhà của ông U đang sử dụng lấn sang đất nhà ông. Nay ông đề nghị nếu Techcombank phát mại tài sản của ông U để thu hồi nợ thì phải trả lại khoảng 20m^2 đất lấn sang nhà ông theo diện tích đúng sổ đỏ gia đình ông được cấp.

Tại phiên họp công khai chứng cứ ông bị đau đầu nên ông đã không yêu có cầu độc lập. Nay ông đề nghị Tòa án thụ lý giải quyết đơn khởi kiện đề ngày 30/6/2023.

Tại biên bản lấy lời khai của đương sự, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Trịnh Thị Hợi trình bày: Chị là vợ của anh Đặng Cao Hùng, là con dâu của bà Nguyễn Thị Bảy (Chết N 2017).

Bà Bảy kết hôn với ông Đặng Cao Bồi (chết N 2004) sinh được 02 con trai là: Đặng Cao Hùng, sinh N 1980 và Đặng Cao Cường, sinh N 1983 (chết N 2019 chưa có vợ con). Hiện tại chỉ còn anh Đặng Cao Hùng là con đẻ của ông Bồi, bà Bảy.

Nguồn gốc 02 thửa đất: thửa đất số: 131; tờ bản đồ số: 05; có diện tích: 102 m2 và thửa đất số: 153; tờ bản đồ số: 5; có diện tích: 152 m2 cùngđịa chỉ: Thôn V 2 (cụm 3), xã P, huyện T, thành phố H là của ông cha để lại cho bố chồng chị là ông Đặng Cao Bồi đứng tên. Việc ông Bồi làm thủ tục sang tên sổ đỏ 02 thửa đất trên cho bà Bảy đứng tên các con không biết.

N 2011, mẹ chồng chị là bà Nguyễn Thị Bảy có nói với các con là cho bà Chu Thị N mượn sổ đỏ vay vốn Ngân hàng nhưng vợ chồng chị không đồng ý. Các con đều không biết việc bà Bảy tự ý làm thủ tục thế chấp 02 thửa đất trên cho khoản vay của bà Chu Thị N và ông Nguyễn Văn U tại Techcombank.

Bà Bảy có sử dụng vốn vay cùng bà N hay không vợ chồng chị cũng không biết. Đến N 2016 chúng chị hỏi sổ đỏ thì mẹ chồng chị nói là cho bà N và ông U mượn để vay Ngân hàng. Vợ chồng chị không được biết việc này và cũng không ký vào hồ sơ vay tiền, thế chấp 02 thửa đất trên.

Nay vợ chồng chị nhận được thông báo của Tòa án mới biết hiện tại khoản vay từ N 2011 của bà N và ông U chưa thanh toán cho Ngân hàng. Theo Tòa án thông báo thì tính đến ngày 29/4/2022 vợ chồng ông U, bà N còn nợ Techcombank như sau:

- Nợ gốc: 3,069,700,000 đồng.
- Nợ lãi: 12,415,829,653 đồng.
- Tổng nợ: 15,485,529,653 đồng

Từ khi ông Bồi, bà Bảy chết, vợ chồng chị cùng các con và anh Cường quản lý, sử dụng 02 thửa đất trên. N 2019, em Cường chết (không có vợ con) thì cả hai thửa đất đều do vợ chồng chị cùng các con quản lý sử dụng. Chị và anh Đặng Cao Hùng có 03 con chung và 01 cháu ngoại hiện đang sinh sống trên thửa đất số 131 và 153 là: Đặng Thị Phương, sinh N 2002, Đặng Cao Mạnh, sinh N 2004, Đặng Thị Hoài Linh, sinh N 2010 và cháu ngoại tôi là Đặng Bảo Ngọc, sinh N 2018.

Hiện tại bà N, ông U phải có trách nhiệm thanh toán nợ cho Ngân hàng để trả sổ đỏ 02 thửa đất về cho gia đình chị. Chị cũng đề nghị Tòa án xem xét về việc Ngân hàng cho vay tiền, thế chấp 02 thửa đất của gia đình chị mà không có chữ ký của chị.

Tại biên bản lấy lời khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn Ngân và bà Chu Thị Thanh trình bày:

Ông là anh trai ruột của ông Nguyễn Văn U. Ông là chủ sử dụng thửa đất số 391tờ bản dồ 05, diện tích 120m² tại thôn V 1, xã P. Thửa đất của ông liền kê với thửa đất 389 của ông U, bà N. Khi ông U xây ngôi nhà như hiện tại ông cũng biết ông U, bà N có xây lấn sang đất của nhà ông một phần diện tích, tuy nhiên diện tích lấn cũng không nhiều.Do ông và ông U là anh em ruột nên ông U, bà N xây nhà như vậy vợ chồng ông không có ý kiến gì. Nay ông U, bà N thế chấp đất nhà tại thửa 389 cho ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam để vay vốn, số nợ còn chưa thanh toán được. Việc ông U, bà N xây nhà lấn sang đất nhà ông thì ông vẫn để cho ông U, bà N sử dụng như hiện tại nhưng nếu Ngân hàng phát mại nhà đất của ông U, bà N tại thửa 389 thì ông chỉ đồng ý cho ngân hàng phát mại phần đất và diện tích của nhà là 83m² của ông U, bà N, không được kê biên phát mại phần đất, phần tài sản ông U, bà N xây trên đất thuộc thửa đất 391 của ông. Việc ông U, bà N xây lấn sang đất nhà ông thì khi nào cần

ông sẽ khởi kiện ở một vụ án khác, vợ chồng ông từ chối tham gia tố tụng trong vụ án tránh chấp hợp đồng tín dụng giữa ông U, bà N với Techcombank.

Tại biên bản lấy lời khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đặng Cao Luận, bà Chu Thị Ngọc trình bày:

Vợ chồng ông bà là chủ sử dụng thửa đất số 390, diện tích 447m² tờ bản đồ số 05 tại thôn V 1, P, T, H. Thửa đất của gia đình ông bà liền kề với thửa đất 389, tờ bản đồ số 05 của ông Nguyễn Văn U, bà Chu Thị N..Khi ông U xây dựng ngôi nhà như hiện tại ông bà đều biết ông U, bà N xây nhà lấn sang thửa đất của gia đình ông một phần diện tích.Do là hàng xóm nên gia đình ông, bà không có ý kiến gì, vẫn đồng ý cho ông U, bà N xây và sử dụng đất nhà như hiện tại. Nay ông bà được biết ông U, bà N vay tiền của Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam (techcombank) và thế chấp đất nhà tại thửa 389. Ông bà không tranh chấp mốc giới đất với gia đình ông U, bà N trong vụ án này: Sau này nếu cần gia đình ông sẽ khởi kiện một vụ án khác đề yêu cầu trả lại phần đất đã lấn chiếm sau. Còn trong vụ án này ông bà đề nghị nếu Techcombank phát mại nhà đất của ông U, bà N tại thửa đất số 389 để thu hồi nợ thì chỉ được kê biên phát mại đúng 83m² của ông U, bà N và phần nhà nằm trên 83m² đất đó. Ông bà từ chối tham gia tố dụng. Đề nghị tòa án giải quyết xet xử vụ án vắng mặt.

Đất của gia đình ông bà cấp cho hộ gia đình N 2002. Khi đó hộ khẩu gia đình gồm có: ông Đặng Cao Luân, bà Chu Thị Ngọc, anh Đặng Cao Quý, sinh N 1995, chị Đặng Thị Vân Anh, sinh N 1991 và chị Đặng Thị Nguyệt, sinh N 1997.

Tại phiên tòa:

- Đại diện Ngân hàng yêu cầu bị đơn trả toàn bộ số nợ gốc, nợ lãi trong hạn, nợ lãi quá hạn và xin rU yêu cầu đối với khoản tiền lãi phạt chậm trả lãi, phạt vi phạm hợp đồng. Trường hợp phía bị đơn không trả nợ thì yêu phát mại toàn bộ tài sản thế chấp theo diện tích, kích thước tài sản đảm bảo được xác định theo số liệu đo thực tế tại thời điểm xử lý tài sản thế chấp.

- Bà N trình bày tranh luận: Thừa nhận có nợ Ngân hàng số tiền đến ngày 17/7/2023 như Ngân hàng trình bày là đúng. Do gia đình bà khó khăn nên bà đề nghị Ngân hàng cho bà được trả nợ gốc và miễn toàn bộ nợ lãi. Trước đó Ngân hàng đã xử lý 01 tài sản thế chấp của khoản vay, nay còn 03 tài sản thế chấp, bà đề nghị Ngân hàng chia tách nghĩa vụ của từng tài sản để gia đình có kế hoạch trả nợ để rU từng tài sản.

Bà thừa nhận khi bà xây nhà trên thửa đất 389 có xây lấn sang các thửa đất xung quanh. Về việc xây nhà lấn sang thửa đất của các hộ liên kề bà sẽ tự thỏa thuận với các hộ liền kề.

- Ý kiến tranh luận của ông Thêm: Tự thỏa thuận với bà N về phần diện tích đất bị lấn chiếm.

Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện T về việc tuân

theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng:

Về việc chấp hành luật tố tụng: Tòa án nhân dân huyện T thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền, đúng pháp luật. Việc xác định quan hệ pháp luật và tư cách người tham gia tố tụng là đúng pháp luật. Thời hạn chuẩn bị xét xử đảm bảo, việc chuyển hồ sơ, cấp tống đạt văn bản tố tụng đúng pháp luật.Tại phiên tòa Hội đồng xét xử thực hiện đúng trình tự, thủ tục của phiên tòa sơ thẩm.

Các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 70 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Theo tài liệu do nguyên đơn cung cấp thì giữa Ngân hàng Techcombank với bà Chu Thị N, ông Nguyễn Văn U có giao kết 02 Hợp đồng tín dụng. Theo đó Ngân hàng Techcombank có cho bà Chu Thị N, ông Nguyễn Văn U vay số tiền gốc là 4.290.000.000 đồng (Bốn tỷ hai trăm chín mươi triệu đồng). Quá trình thực hiện hợp đồng bị đơn đã không thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ. Nên nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu bà Chu Thị N, ông Nguyễn Văn U trả nợ là có căn cứ.

Theo Hợp đồng thế chấp tài sản do Ngân hàng cung cấp thì bà Chu Thị N, ông Nguyễn Văn U, bà Nguyễn Thị Bảy đã thế chấp tài sản của mình để bảo lãnh cho khoản vay của ông U, bà N; việc thế chấp được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật nên chấp nhận yêu cầu của Nguyên đơn về xử lý tài sản bảo đảm trong trường hợp bà Chu Thị N, ông Nguyễn Văn U không trả nợ.

Áp dụng các Điều 299, 319, 323, 466, 468 Bộ luật dân sự N 2015; khoản 2 Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng N 2011; Đề nghị HĐXX chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn.Buộc bị đơn trả nợ toàn bộ số tiền gốc và tiền lãi, lãi suất phát sinh như nguyên đơn đã yêu cầu. Trường hợp bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ thì nguyên đơn được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ;

Đối với tài sản thế chấp là thửa đất số 389; tờ bản đồ số 5; có diện tích: 83 m^2 tại địa chỉ: Thôn V 1, xã P, huyện T, thành phố H. Do ông U, bà N đã xây nhà lấn sang một phần diện tích đất của các hộ liền kề nên đề nghị Tòa án tuyên Ngân hàng được quyền kê biên phát mại toàn bộ nhà và quyền sử dụng đất nằm trong và ngoài giấy chứng nhận (theo diện tích đo thực tế),

Đối với khoản tiền lãi phạt chậm trả lãi và khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng, Ngân hàng tự nguyện rU yêu cầu là tự nguyện, đề nghị Tòa án đình chỉ giải quyết. Bị đơn phải chịu toàn bộ án phí kinh doanh thương mại.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] ***Về thủ tục tố tụng***: Ngày 02/11/2022, Tòa án nhân dân huyện T, Thành phố H thụ lý vụ án Kinh doanh thương mại số 17/2022/TLST-KDTM, giữa nguyên đơn là Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam (Techcombank), bị đơn là bà Chu Thị N và ông Nguyễn Văn U, trú tại xã P, huyện T, Thành phố H

và yêu cầu Tòa án buộc bị đơn trả nợ gốc, lãi theo hợp đồng tín dụng đã ký giữa Ngân hàng với bà N, ông U. Quan hệ pháp luật tranh chấp hợp đồng tín dụng, mục đích vay để bổ sung vốn kinh doanh, ông U, bà N là hộ kinh doanh cá thể và bị đơn hiện đang cư trú tại huyện T. Theo quy định tại Khoản 1 Điều 30; Điểm b Khoản 1 Điều 35 và Điểm a Khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng là tranh chấp phát sinh trong hoạt động kinh doanh thương mại thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện T.

Ngày 25/11/2022, ông Nguyễn Văn Thêm có gửi đơn khởi kiện khẩn cấp trình bày về việc ông Nguyễn Văn U và bà Chu Thị N xây nhà lấn chiếm đất của gia đình ông. Tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp chứng cứ ông Thêm đề nghị Ngân hàng chỉ phát mại 83m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông U, bà N và khi nào phát mại tài sản mà Ngân hàng không trả lại đất cho ông thì ông sẽ khởi kiện sau nên không có yêu cầu yêu cầu độc lập. Ngày 30/6/2023, ông Nguyễn Văn Thêm gửi đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết về việc ông U, bà N xây dựng nhà lấn chiếm đất của gia đình ông. Yêu cầu khởi kiện của ông được đưa ra sau thời điểm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp,tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nên Tòa án không xem xét giải quyết yêu cầu khởi kiện của ông Thêm trong vụ án này (Theo khoản 2 Điều 201 Bộ luật tố tụng dân sự).

Đối những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt nhưng có mặt người đại diện theo ủy quyền và có đơn xin vắng mặt, nên việc xét xử vụ án vắng mặt họ là phù hợp Khoản 2 Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] **Về nội dung**:

[2.1] Về yêu cầu trả gốc, lãi:

Quá trình giải quyết vụ án các bên thừa nhận có giao kết 02 hợp đồng tín dụng:

+ Hợp đồng tín dụng số 38582/HĐTD/SME-HKD/TCB-HQV ngày 18/11/2010 cùng - Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 38582 ngày 19/11/2010 có số tiền giải ngân là: 2.500.000.000 đồng. Mục đích vay: bổ sung vốn kinh doanh; Thời hạn vay: 36 tháng kể từ ngày giải ngân vốn vay lần đầu tiên.

+ Hợp đồng tín dụng số: 46116/HĐTD/SME-HKD/TCB-HQV-BGC ngày 23/3/2011, mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh, thời hạn vay: 36 tháng kể từ ngày giải ngân vốn vay lần đầu tiên. Khế ước nhận nợ số 46116 ngày 25/3/2011 có nội dung: số tiền nhận nợ: 1.790.000.000 đồng, mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động, thời hạn vay 36 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Ngày đến hạn trả nợ cuối cùng: 25/3/2014. Lãi suất vay: linh hoạt.Lãi suất vay áp dụng kể từ ngày giải ngân lần đầu tiên cho đến ngày 30/6/2011 là: 21%/ N đối với các khoản vay bằng VNĐ của bên nhận nợ.

Về nội dung của hợp đồng tín dụng các bên đều thừa nhận và không có tranh chấp, phù hợp với các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án nên không phải chứng minh.

Về việc thực hiện thỏa thuận tín dụng, bên vay là ông U, bà N đã được Ngân hàng giải ngân cho vay tổng số tiền **4.290.000.000** đồng; ông U, bà N đã trả cho Ngân hàng tổng số tiền là: **1.666.368.933** đồng, bao gồm gốc là: **1.220.300.000** đồng , lãi trong hạn là: **646.068.833** đồng;

Xét tính pháp lý của các thỏa thuận tín dụng được các bên ký kết trên cơ sở tự nguyện, có hình thức và nội dung phù hợp quy định của Bộ luật dân sự, Luật các tổ chức tín dụng N 2010 và các quy định của Ngân hàng Nhà nước nên có hiệu lực pháp luật thi hành. Hợp đồng tín dụng có hiệu lực và làm phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên kể từ ngày ký và ngày bên vay nhận số tiền vay,các bên tham gia giao kết phải tuân thủ thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo đúng thỏa thuận đã ký kết.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng ông U, bà N đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ (không trả đủ nợ gốc và lãi). Vì vậy, Techcombank khởi kiện yêu cầu ông U, bà N trả nợ là có căn cứ, phù hợp với quy định của phát luật nên được chấp nhận.

Theo bảng tính lãi do phía Ngân hàng cung cấp thì tính đến hết ngày 17/7/2023 bà Chu Thị N, ông Nguyễn Văn U còn nợ Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam số tiền là: **13.947.675.169 đồng** *(Mười ba tỷ, chín trăm bốn mươi bảy triệu, sáu trăm bảy mươi lăm nghìn, một trăm sáu mươi chín đồng)* bao gồm **3,069,700,000** đồng nợ gốc; **881.665.495** đồng nợ lãi trong hạn; **9.996.309.674** đồng nợ lãi quá hạn. Quá trình thực hiện Hợp đồng, Ngân hàng đã thực hiện điều chỉnh lãi suất theo đúng thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng, tiền lãi được tính theo các Quyết định điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng Techcombank. Do vậy, buộc ông Nguyễn Văn U và bà Chu Thị N trả Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam số tiền trên là có căn cứ.

Ông Nguyễn Văn U và bà Chu Thị N tiếp tục phải trả lãi phát sinh trên số dư nợ gốc cho Ngân hàng kể từ ngày 18/7/2023 theo mức lãi suất mà hai bên thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 38582/HĐTD/SME-HKD/TCB-HQV ngày 18/11/2010 và hợp đồng tín dụng số: 46116/HĐTD/SME-HKD/TCB-HQV-BGC ngày 23/03/2011.

Quá trình giải quyết vụ án Techcombank tự nguyện xin rU không yêu cầu bà N, ông U phải thanh toán số tiền lãi phạt chậm trả lãi là: **2.897.047.781** đồng (Hai tỷ tám trăm chín mươi bảy triệu không trăm bốn mươi bảy nghìn bảy trăm tám mươi mốt đồng) và **42.900.000** đồng (Bốn mươi hai triệu chín trăm nghìn đồng) phạt vi phạm hợp đồng. Việc rU yêu cầu này của Ngân hàng là tự nguyện nên Tòa án không xem xét và đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu này của nguyên đơn.

[2.2.] Về yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm của khoản vay:

Theo Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng: 1346.2010/HĐTC ký ngày 18/11/2010 tại Văn phòng công chứng A1 thành phố H. Ông Nguyễn Văn U và bà Chu Thị N đã tự nguyện thế chấp cho Ngân hàng tài sản thuộc sở hữu của mình là: Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, cùng các quyền và lợi ích phát sinh từ tài sản thuộc quyền sở hữu của Bên Thế Chấp đối với thửa đất số: 389; tờ bản đồ số: 5; có diện tích: 83 m^2 tại địa chỉ: Thôn V 1, xã P, huyện T, thành phố H. GCN QSDĐ số AH 759741, Số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H.01188/QSDĐ/248/QĐ-UB do UBND huyện T, tỉnh Hà Tây (cũ) cấp ngày 09/03/2007 cho ông Nguyễn Văn U, bà Chu Thị N. Tài sản bảo đảm cho số tiền là 4.728.554.491 đồng; bao gồm: Nợ gốc **1.040.692.699** đồng, nợ lãi **3.687.861.792** đồng (tính đến ngày 17/7/2023 và tiền lãi phát sinh trên số tiền bảo đảm cho nợ gốc của tài sản theo lãi suất quy định tại các hợp đồng tín dụng kể từ ngày 18/7/2023 cho đến khi thực hiện xong hợp đồng tín dụng.

Theo Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số công chứng: 1345.2010/HĐTC ký ngày 18/11/2010 và Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số công chứng: 1347.2010/HĐTC ký ngày 18/11/2010 tại trụ sở Văn phòng công chứng A1 thành phố H, thì bà Nguyễn Thị Bảy đã tự nguyện thế chấp cho Ngân hàng tài sản thuộc sở hữu của mình là.

- Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, cùng các quyền và lợi ích phát sinh từ tài sản thuộc quyền sở hữu của Bên thứ ba đối với thửa đất số: 131; tờ bản đồ số: 05; có diện tích: 102 tại địa chỉ: Thôn V 2, xã P, huyện T, thành phố H. GCN QSDĐ số T 409448, Số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 00365 QSDĐ/549/QĐ-UBH do UBND huyện T, tỉnh Hà Tây (cũ) cấp ngày 04/7/2002, đăng ký sang tên cho bà Nguyễn Thị Bảy ngày 04/11/2010 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện T, thành phố H. Tài sản bảo đảm cho số tiền là **3.643.952.058** đồng; bao gồm: Nợ gốc **801.985.958** đồng, nợ lãi **2.841.966.100** đồng (tính đến ngày 17/7/2023 và tiền lãi phát sinh trên số tiền bảo đảm cho nợ gốc của tài sản theo lãi suất quy định tại các hợp đồng tín dụng kể từ ngày 18/7/2023 cho đến khi thực hiện xong hợp đồng tín dụng.

- Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, cùng các quyền và lợi ích phát sinh từ tài sản thuộc quyền sở hữu của Bên thứ ba đối với thửa đất số: 153; tờ bản đồ số: 5; có diện tích: 152 m2 tại địa chỉ: Thôn V 2, xã P, huyện T, tỉnh Hà Tây (nay là thành phố H). GCN QSDĐ số T 409672, Số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 00974 QSDĐ/549/QĐ-UBH do UBND huyện T, tỉnh Hà Tây (cũ) cấp ngày 04/7/2002, đăng ký sang tên cho bà Nguyễn Thị Bảy ngày 04/11/2010 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện T, thành phố H. Tài sản bảo đảm cho số tiền là **5.575.168.620** đồng; bao gồm: Nợ gốc **1.227.021.343** đồng, nợ lãi **4.348.147.277** đồng (tính đến ngày 17/7/2023 và tiền lãi phát sinh trên số tiền bảo đảm cho nợ gốc của tài sản theo lãi suất quy định tại các hợp đồng tín dụng kể từ ngày 18/7/2023 cho đến khi thực hiện xong hợp đồng tín dụng.

Quá trình giải quyết vụ án bị đơn là chủ tài sản và người thừa kế của bà Nguyễn Thị Bảy thừa nhận có thế chấp tài sản cho Ngân hàng để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ của ông U, bà N với Ngân hàng Techcombank và không có ý kiến gì về Hợp đồng thế chấp. Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng A1, Thành phố H đồng thời bên thế chấp cũng đã làm thủ tục đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện T, Thành phố H.

Như vậy, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thế chấp với Ngân hàng là hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối hay ép buộc, nội dung thỏa thuận phù hợp Điều 343 Bộ luật Dân sự N 2005, điểm c, khoản 1 Điều 10 và điểm a khoản 1 Điều 12 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm nên có hiệu lực thi hành kể từ thời điểm ký kết và đăng ký giao dịch bảo đảm. Các bên không có phản đối hay có ý kiến gì khác; Tại Điều 5 của các Hợp đồng thế chấp tài sản các bên thỏa thuận là Ngân hàng có quyền xử lý tài sản thế chấp hoặc yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ của bên vay. Nay ông U, bà N vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng Techcombank yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ là có căn cứ và đúng pháp luật, được Tòa án chấp nhận.

Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 10/01/2023 và kết quả đo vẽ thực tế của Công ty TNHH đo đạc, tư vấn Bảo Tín đối với thửa đất số 389 của bà N, ông U thì sau khi thế chấp cho Techcombank, bà N, ông U có xây dựng 01 ngôi nhà 03 tầng 01 tum liền với 01 ngôi nhà 01 tầng mái bê tông có tổng diện tích xây dựng là 101m^2, vượt quá diện tích đất ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà UBND huyện T đã cấp cho ông U, bà N (101m^2 - 83m^2 = 18m^2). Việc xây dựng nhà có lấn sang diện tích của thửa đất số 391 của ông Nguyễn Văn Ngân là 4.2m^2, lấn sang thửa 390 của ông Đặng Cao Luận là 7.9m^2 và lấn sang thửa đất số 388 của ông Nguyễn Văn Thêm là 4.1m^2.

Khi ông U, bà N xây nhà lấn sang đất của các hộ liền kề gia đình ông Nguyễn Văn Ngân và ông Đặng Cao Luận và ông Nguyễn Văn Thêm có biết việc ông U, bà N xây nhà lấn sang đất của mình tuy nhiên ông Luận, ông Ngân, ông Thêm đều không có ý kiến gì. Quá trình giải quyết vụ án, ông Luận, ông Ngân, ông Thêm đều có quan điểm nếu trường hợp phát mại nhà đất của ông U, bà N để thu hồi nợ thì ông Ngân, ông Luận, ông Thêm đề nghị chỉ được phát mại phần đất và nhà của ông U, bà N theo đúng diện tích trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông U, bà N là 83m^2. Sau này, các ông sẽ khởi kiện vụ án tranh chấp về việc xây nhà lấn đất sau. Ông Ngân, bà Thanh, ông Luận, bà Ngọc từ chối tham gia tố tụng trong vụ án tranh chấp hợp đồng tín dụng giữa ông U, bà N với Techcombank.

Tại phiên tòa, bà Chu Thị N cũng thừa nhận khi xây nhà có lấn sang đất của gia đình ông Thêm, ông Ngân và ông Luận. Tuy nhiên, từ khi xây dựng đến nay không ai có ý kiến gì. Nay bà cũng đề nghị nếu phải phát mại tài sản là nhà đất của bà để thu hồi nợ thì chỉ được quyền phát mại diện tích nhà và đất 83m^2 đúng như diện tích bà được cấp theo sổ đỏ. Đối với phần diện tích xây lấn sang các thửa đất liền kề bà tự thỏa thuận với các hộ giải quyết sau.

Xét yêu cầu của ông Luận, bà Ngọc, ông Ngân, bà Thanh, ông Thêm không đồng ý kê biên phát mại phần diện tích đất mà gia đình bà N, ông U xây lấn chiếm. Thấy, do phần nhà xây dựng lấn sang diện tích đất của các hộ liền kề là tường và móng nhà nếu phá dỡ sẽ ảnh hưởng đến kết cấu của ngôi nhà, do vậy, phần móng và tường nhà xây lấn sang (*nằm trên*) diện tích đất 4.2m^2 thửa đất số 391 của ông Nguyễn Văn Ngân, lấn sang (*nằm trên*) diện tích đất 7.9m^2 thửa số 390 của ông Đặng Cao Luận và lấn sang (*nằm trên)* diện tích đất 3.8m^2 thửa đất số 388 của ông Nguyễn Văn Thêm là không thể tách rời. Quá trình giải quyết vụ án ông Thêm, ông Ngân và ông Luận là chủ các thửa đất bị lấn chiếm không có yêu cầu đối với phần diện tích đất lấn chiếm đó và đồng ý tự giải quyết với bà N, ông U. Vì vậy, để đảm bảo giá trị của ngôi nhà 03 tầng một tum, đảm bảo việc thi hành án. khi phát mại thì cần phải dành một khoản tiền là trị giá quyền sử dụng 18m^2 đất bằng tiền theo giá tại thời điểm phát mại giao lại cho vợ chồng bà N, ông U để ông U, bà N tự thỏa thuận trả lại cho các chủ đất bị lấn chiếm là phù hợp quy định của pháp luật và đảm bảo quyền lợi, ích hợp pháp của các đương sự. Nếu trong trường hợp các bên không tự thỏa thuận được thì các chủ đất liên kề có quyền khởi kiện ông U, bà N ở vụ dân sự khác.

[3] Về án phí: Bà Chu Thị N, ông Nguyễn Văn U phải chịu án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm là **121.948.000** đồng (*một trăm hai mươi mốt triệu chín trăm bốn mươi tám nghìn đồng*). Techcombank được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Về chi phí tố tụng: Techcombank tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng đã nộp tại Tòa án.

[4]Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được Bản án hoặc Bản án được niêm yết hợp lệ.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ : Điều 30, 35, 39, 95; Điều 146; Điều 227; Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự N 2015;

Áp dụng các Điều 122, 124, 343, 351, 355, 422*, 721 Bộ luật dân sự N 2005; khoản 2 Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng;Án lệ số 11/2017/AL; Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;*

1. Đình chỉ giải quyết vụ án dân sự đối với yêu cầu thanh toán số tiền: 2.897.047.781 đồng (hai tỷ tám trăm chín mươi bảy triệu không trăm bốn mươi bảy nghìn bảy trăm tám mươi mốt đồng) lãi phạt chậm trả lãi và số tiền: 42.900.000 đồng (Bốn mươi hai triệu chín trăm nghìn đồng) phạt vi phạm hợp

đồng của Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam đối với bà Chu Thị N và ông Nguyễn Văn U.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam (Techcombank) đối với ông Nguyễn Văn U và bà Chu Thị N.

2.1.Buộc bà Chu Thị N, ông Nguyễn Văn U phải trả Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam (Techcombank) tổng số tiền còn nợ theo Hợp đồng tín dụng số 38582/HĐTD/SME-HKD/TCB-HQV ngày 18/11/2010 và Khế ước nhận nợ số 38582 ngày 19/11/2010 và Hợp đồng tín dụng số: 46116/HĐTD/SME-HKD/TCB-HQV-BGC ngày 23/3/2011, Khế ước nhận nợ số 46116 ngày 25/3/2011, tính đến ngày 17/7/2023 là: **13.947.675.169 đồng** *(Mười ba tỷ, chín trăm bốn mươi bảy triệu, sáu trăm bảy mươi lăm nghìn, một trăm sáu mươi chín đồng)* trong đó:

2.1.1. Số tiền **(***còn nợ tạm tính đến hết ngày 17/7/2023*) theo Hợp đồng tín dụng số 38582/HĐTD/SME-HKD/TCB-HQV ngày 18/11/2010 và Khế ước nhận nợ số 38582 ngày 19/11/2010 là: **7.755.242.587** đồng; trong đó: Nợ gốc **1.578.000.000** đồng ; Lãi trong hạn: **463.057.767** đồng; Lãi quá hạn**: 5.714.184.820** đồng.

2.1.2. Số tiền (*còn nợ tạm tính đến hết ngày 17/7/2023*) Hợp đồng tín dụng số 46116/HĐTD/SME-HKD/TCB-HQV-BGC ngày 23/3/2011 là; **6.192.432.582** đồng; trong đó: Gốc: **1.491.700.000** đồng; Lãi trong hạn: **418.607.728** đồng; Lãi quá hạn: **4.282.124.854** đồng.

2.1.3. Kể từ ngày 18/7/2023, bà Chu Thị N và ông Nguyễn Văn U còn phải tiếp tục trả khoản tiền lãi phát sinh đối với số tiền nợ gốc còn nợ, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 38582/HĐTD/SME-HKD/TCB-HQV ngày 18/11/2010 và Hợp đồng tín dụng số 46116/HĐTD/SME-HKD/TCB-HQV-BGC ngày 23/3/2011 cho đến khi thanh toán hết nợ gốc cho Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam.

3. **Về xử lý tài sản thế chấp**:

3.1. Trường hợp bà Chu Thị N và ông Nguyễn Văn U không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên phát mại tài sản đã thế chấp gồm:

3.1.1. Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, cùng các quyền và lợi ích phát sinh từ tài sản thuộc quyền sở hữu của Bên Thế Chấp đối với thửa đất số: 389; tờ bản đồ số 5; tại địa chỉ: Thôn V 1, xã P, huyện T, tỉnh Hà Tây (nay là thành phố H). GCN QSDĐ số AH 759741, Số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H.01188/QSDĐ/248/QĐ-UB do UBND huyện T, tỉnh Hà Tây (cũ) cấp ngày 09/03/2007 cho ông Nguyễn Văn U, bà Chu Thị N. Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng: 1346.2010/HĐTC ký ngày 18/11/2010 tại Văn phòng công chứng A1 thành phố H. Tài sản bảo đảm cho số tiền là 4.728.554.491 đồng; bao gồm: Nợ gốc **1.040.692.699** đồng, nợ lãi

3.687.861.792 đồng (tính đến ngày 17/7/2023 và tiền lãi phát sinh trên số tiền bảo đảm cho nợ gốc của tài sản theo lãi suất quy định tại các hợp đồng tín dụng kể từ ngày 18/7/2023 cho đến khi thực hiện xong hợp đồng tín dụng. Khối tài sản thế chấp bị xử lý kê biên, phát mại có sơ đồ kèm theo bản án.

3.1.2. Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, cùng các quyền và lợi ích phát sinh từ tài sản thuộc quyền sở hữu của Bên Thế Chấp đối với thửa đất số: 131; tờ bản đồ số: 05; tại địa chỉ: Thôn V 2, xã P, huyện T, tỉnh Hà Tây (nay là thành phố H). GCN QSDĐ số T 409448, Số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 00365 QSDĐ/549/QĐ-UBH do UBND huyện T, tỉnh Hà Tây (cũ) cấp ngày 04/7/2002, đăng ký sang tên cho bên thế chấp 04/11/2010 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện T, thành phố H. Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số công chứng: 1345.2010/HĐTC ký ngày 18/11/2010 tại trụ sở Văn phòng công chứng A1 thành phố H. Tài sản bảo đảm cho số tiền là **3.643.952.058** đồng; bao gồm: Nợ gốc **801.985.958** đồng, nợ lãi **2.841.966.100** đồng (tính đến ngày 17/7/2023 và tiền lãi phát sinh trên số tiền bảo đảm cho nợ gốc của tài sản theo lãi suất quy định tại các hợp đồng tín dụng kể từ ngày 18/7/2023 cho đến khi thực hiện xong hợp đồng tín dụng.

3.1.3. Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, cùng các quyền và lợi ích phát sinh từ tài sản thuộc quyền sở hữu của Bên Thế Chấp đối với thửa đất số: 153; tờ bản đồ số: 5; tại địa chỉ: Thôn V 3, xã P, huyện T, tỉnh Hà Tây (nay là thành phố H). GCN QSDĐ số T 409672, Số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 00974 QSDĐ/549/QĐ-UBH do UBND huyện T, tỉnh Hà Tây (cũ) cấp ngày 04/7/2002, đăng ký sang tên cho bên thế chấp 04/11/2010 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện T, thành phố H. Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số công chứng: 1347.2010/HĐTC ký ngày 18/11/2010 tại trụ sở Văn phòng công chứng A1 thành phố H. Tài sản bảo đảm cho số tiền là **5.575.168.620** đồng; bao gồm: Nợ gốc **1.227.021.343** đồng, nợ lãi **4.348.147.277** đồng (tính đến ngày 17/7/2023 và tiền lãi phát sinh trên số tiền bảo đảm cho nợ gốc của tài sản theo lãi suất quy định tại các hợp đồng tín dụng kể từ ngày 18/7/2023 cho đến khi thực hiện xong hợp đồng tín dụng.

Về kích thước, diện tích cụ thể của các tài sản đảm bảo được xác định theo số liệu đo đạc thực tế tại thời điểm xử lý tài sản bảo đảm.

3.2. Trường hợp kê biên, phát mại tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 389; tờ bản đồ số: 5 tại thôn V 1, xã P, huyện T, thành phố H đứng tên bà Chu Thị N và ông Nguyễn Văn U thì Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam có trách nhiệm ưu tiên trả lại cho vợ chồng bà Chu Thị N, ông Nguyễn Văn U khoản tiền trị giá quyền sử dụng 18m^2 đất (diện tích lấn sang từng thửa theo chú thích sơ đồ kèm theo bản án) bằng tiền theo giá tại thời điểm phát mại để vợ chồng ông Nguyễn Văn U và bà Chu Thị N tự thỏa thuận trả lại cho các chủ sử dụng các thửa đất bị lấn chiếm là ông Nguyễn Văn Ngân, ông Đặng Cao Luận và ông Nguyễn Văn Thêm.

Nếu các bên không tự thỏa thuận được thì các chủ thửa đất liền kề bị ông U, bà N lấn chiếm có quyền khởi kiện ông N, bà U về việc thanh toán giá trị phần diện tích đất bị lấn chiếm ở một vụ kiện dân sự khác.

3.3.Số tiền thu được từ việc phát mại tài sản theo quyết định tại điểm 3.1 khoản 3 Quyết định bản án sau khi đối trừ khoản Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam ưu tiên trả lại vợ chồng bà Chu Thị N, ông Nguyễn Văn U theo khoản 3.2 mục 3 Quyết định bản án không đủ thanh toán toàn bộ khoản nợ của thì bà N, ông U phải tiếp tục phải trả nợ cho Techcombank cho đến khi thanh toán xong.

4. ***Về án phí***:

4.1. Buộc bà Chu Thị N và ông Nguyễn Văn U cùng phải chịu án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm là **121.948.000** đồng (*một trăm hai mươi mốt triệu chín trăm bốn mươi tám nghìn đồng*).

4.2. Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam không phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Hoàn trả Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam số tiền đã nộp tạm ứng án phí là **61.743.000** đồng (*Sáu mươi mốt triệu bảy trăm bốn mươi ba nghìn đồng*) theo biên lai số AA/2020/0025617 ngày 31/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, Thành phố H.

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 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.

5. Án xử công khai sơ thẩm, nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được giao nhận bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

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

Nguyễn Thị Thu Thủy

Nơi nhận:
- *TANDTPHN; VKSNDTPHN;*
- *VKSND, THA huyện T;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu HS, VP.*

.

HỘI THẨM NHÂN DÂN **THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TÒA**

Nơi nhận:
- *TANDTPHN; VKSNDTPHN;*
- *VKSND, THA huyện T;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu HS, VP.*

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

Đỗ Ngọc Sơn