TOÀ ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ MÓNG CÁI** TỈNH QUẢNG NINH Bản án số: **02**/2022/KDTM-ST Ngày: 26/10/2022 V/v "tranh chấp hợp đồng tín dụng"	**CỘNG HOÀ 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 THÀNH PHỐ MÓNG CÁI, TỈNH QUẢNG NINH

***- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có*:**
Thẩm phán - Chủ toạ phiên tòa: bà **Đỗ Thị Thanh Huệ**
Các Hội thẩm nhân dân: ông **Nguyễn Thế Căn**
bà **Lê Thanh Nhàn**

- Thư ký phiên tòa: ông **Nguyễn Ngọc Lâm**, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh tham gia phiên tòa*:** ông **Vương Hải Nam**, Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 10 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại sơ thẩm thụ lý số: 01/2020/TLST-KDTM ngày 22 tháng 01 năm 2020 theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 02/2022/QĐST- KDTM ngày 08 tháng 8 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa số: 30/2022/QĐST - KDTM ngày 30 tháng 8 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 34/2022/QĐST - KDTM ngày 30 tháng 9 năm 2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: **Ngân hàng TMCP Q**; địa chỉ: Số 28C- 28D phố B, phường H, quận H, thành phố Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật: bà Bùi Thị Thanh H, chức vụ: Chủ tịch HĐQT; người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Đình T (theo giấy ủy quyền số 96/2021/UQ-HĐQT ngày 01/10/2021); người nhận uỷ quyền lại của người đại diện theo uỷ quyền ông Nguyễn Vũ Tuấn K; ông Mai Anh T (theo giấy định ủy quyền số 47/2022/UQ-AMC ngày 28/02/2022); ông Nguyễn Vũ Tuấn K, ông Mai Anh T - có mặt.

Bị đơn: bà **Nguyễn Thị L**, sinh năm:1959 và ông **Vy Cún S**, sinh năm: 1956; đều có địa chỉ: t ổ 4, khu Thượng Tr, phường Ninh D, thành phố M, tỉnh Quảng Ninh. Đều vắng mặt không có lý do.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/Chị **Vy Thị Phương A**, sinh năm: 1994; địa chỉ: khu 7, phường H, thành phố M, tỉnh Quảng Ninh. Vắng mặt không có lý do.

2/Ông **Vy Văn Ch**, sinh năm: 1962;

3/Bà **Vũ Thị Đ**, sinh năm: 1969;

4/Anh **Vy Văn T**, sinh năm: 1990;

Đều cư trú: tổ 4, khu Th, phường N, thành phố M, tỉnh Quảng Ninh. Đều vắng mặt không có lý do.

5/**Uỷ ban nhân dân thành phố M, tỉnh Quảng Ninh**;

Địa chỉ trụ sở: đường H, phường H, thành phố M, tỉnh Quảng Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền: ông **Đỗ Văn Th** - Phó Giám đốc Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

Theo quyết định số 4495/QĐ-UBND ngày 23/6/2022 của UBND thành phố Móng Cái.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1] Theo đơn khởi kiện- đơn khởi kiện bổ sung, các bản tự khai, Biên bản hòa giải và tại phiên tòa hôm nay, đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần Q (tên cũ là Ngân hàng thương mại cổ phần Nam Việt) trình bày:

Ngày 15/8/2011, vợ chồng bà Nguyễn Thị L, ông Vy Cún S (có giấy phép đăng ký kinh doanh) ký Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 020/11/HĐTD/105-55 (gọi tắt là Hợp đồng tín dụng) với Ngân hàng TMCP N (nay là Ngân hàng TMCP Q) vay 1.000.000.000đ (một tỷ đồng), thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày dải ngân đầu tiên, lãi suất vay kể từ ngày dải ngân đầu tiên là 23,9%/1 năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay, mục đích vay bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh. Ngày 23/9/2011 và ngày 24/9/2011, ngân hàng TMCP N đã dải ngân khoản vay 1.000.000.000đ (một tỷ đồng) cho bà Nguyễn Thị L theo nội dung 02 Khế ước nhận nợ số 020/11//KƯNN/105-55/01, ngày 23/9/2011 và Khế ước nhận nợ số 020/11//KƯNN/105-55/02, ngày 24/9/2011. Để đảm bảo cho khoản vay vợ chồng ông Vy Cún S, bà Nguyễn Thị L đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất số 020/11/HĐTC-BĐS/105-55, ngày 15/8/2011 (gọi tắt là Hợp đồng thế chấp) đã được công chứng và đăng ký thế chấp theo đúng quy định của pháp luật. Tài sản thế chấp gồm: Quyền sử dụng 150m2 đất trong đó đất ở 120m2 và đất tạm giao 30m2, tại khu Thượng T, phường N, thành phố M, tỉnh Quảng Ninh; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 104268, do UBND thành phố M cấp ngày 27/3/2006, mang tên hộ ông Vy Cún S và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất là 01 ngôi nhà cấp bốn diện tích xây dựng 60m2, diện tích sử dụng 90m2.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, vợ chồng ông Vy Cún S bà Nguyễn Thị L đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán.

Tại đơn khởi kiện và Biên bản hòa giải Ngân hàng TMCP Q yêu cầu ông S và bà L phải thanh toán các khoản nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn và lãi chậm trả. Tuy nhiên tại bản tự khai lần 2 ngày 30/8/2022 Ngân hàng TMCP Q không yêu cầu ông S và bà L phải thanh toán lãi chậm trả. Vì vậy, Ngân hàng TMCP Q yêu cầu ông Svà bà L:

- Phải thanh toán các khoản nợ tính đến ngày 26/10/2022 là: 3.776.525.121đ (ba tỷ bảy trăm bảy mươi sáu triệu năm trăm hai mươi lăm nghìn một trăm hai mươi mốt đồng) gồm nợ gốc 999.382.601đ (chín trăm chín mươi chín triệu ba trăm tám

mươi hai nghìn sáu trăm linh một đồng); lãi trong hạn 502.778đ (năm trăm linh hai nghìn bẩy trăm bảy mươi tám đồng), lãi quá hạn 2.776.639.742đ (hai tỷ bảy trăm bảy mươi sáu triệu sáu trăm ba mươi chín nghìn bảy trăm bốn mươi hai đồng). Ngoài ra, Ngân hàng yêu cầu ông S, bà L phải tiếp tục chịu lãi đối với số nợ gốc chưa thanh toán cho đến khi trả hết nợ; không yêu cầu vợ chồng ông S, bà L phải chịu các khoản phạt khác như đã thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng.

- Xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ, trường hợp ông S và bà L không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, đề nghị Tòa án tuyên xử lý toàn bộ tài sản đã thế chấp tại Hợp đồng thế chấp để thu hồi nợ.

[2] Bị đơn bà Nguyễn Thị L và ông Vy Cún S có nội dung trình bày tại bút lục số 135 và bút lục số 159,160 (Bản tự khai và Biên bản hòa giải ngày 07/3/2019) thể hiện: bà L có vay của Ngân hàng TMCP N (nay là Ngân hàng TMCP Q) 800.000.000đ (tám trăm triệu đồng) để kinh doanh. Thực tế bà chỉ được vay của Ngân hàng là 520.000.000đ (năm trăm hai mươi triệu đồng), bà chỉ chấp nhận trả số nợ gốc đã vay và lãi tính trên số nợ gốc này. Để đảm bảo cho khoản vay, bà có ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất. Bà khẳng định ông Vy Cún S không ký Hợp đồng tín dụng ngắn hạn và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất ngày 15/8/2011. Về phía ông Vy Cún S trình bày ông không ký Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp, nên ông không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng và theo yêu cầu của ông Vy Cún S về việc giám định chữ ký, Tòa án đã tiến hành trưng cầu giám định chữ ký của ông Vy Cún S tại Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất mà ông S đã ký với Ngân hàng. Kết quả giám định chữ ký trong các Hợp đồng ký với Ngân hàng là của ông Vy Cún S, nhưng ông S vẫn không thừa nhận chữ ký đó là của ông.

Tuy nhiên, tại Bản tự khai (của bà Lan) ngày 18/3/2022 và Biên bản về việc kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và Hòa giải ngày 05/5/2022 ông S và bà L công nhận và đồng ý về nội dung vay tiền và quá trình thực hiện Hợp đồng giữa vợ chồng bà và Ngân hàng TMCP Nam Việt (nay là Ngân hàng TMCP Q) đúng như người đại diện phía Ngân hàng trình bày. Việc Ngân hàng TMCP Q khởi kiện yêu cầu ông bà phải trả số tiền gốc vay ghi trong hợp đồng là 1.000.000.000đ (một tỷ đồng), ông S bà L đồng ý trả số tiền gốc đã vay của Ngân hàng. Vì điều kiện kinh tế khó khăn ông S bà L đề nghị phía Ngân hàng tạo điều kiện giảm bớt tiền lãi cho gia đình ông bà để có khả năng thanh toán khoản nợ cho Ngân hàng. Tổng số tiền xin trả cho Ngân hàng là 1.500.000.000đ (một tỷ năm trăm triệu đồng), gồm 1.000.000.000đ (một tỷ đồng) tiền gốc và 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng) tiền lãi.

[3] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Vy Thị Phương A có nội dung lời khai thể hiện tại bút lục số 149: trước khi chị lập gia đình vào năm 2018, chị đăng ký hộ khẩu cùng với bố mẹ là ông Vy Cún S và bà Nguyễn Thị L. Chị không biết bố, mẹ chị vay Ngân hàng TMCP Nam Việt (nay là Ngân hàng TMCP Quốc dân) số tiền là 1.000.000.000đ (một tỷ đồng) và thế chấp quyền sử dụng đất và nhà tại tổ 4, khu Th, phường N, thành phố M, tỉnh Quảng Ninh. Chị không có ý kiến gì đối với khoản vay của bố mẹ chị cũng như việc xử lý tài sản thế chấp. Tuy nhiên tại Biên bản họp gia đình lập ngày 01/8/2011, chị Vy Thị Phương A có nội dung trình bày đồng ý để

ông S và bà L thế chấp mảnh đất ghi trong Hợp đồng thế chấp. Ngoài ra ông S, bà L đều không công nhận chữ viết và chữ ký trong Biên bản họp gia đình lập ngày 01/8/2011 là chữ ký và chữ viết của chị Vy Thị Phương A, nhưng bà L và ông S không yêu cầu giám định chữ ký của chị Vy Thị Phương A. Đến nay trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã nhiều lần triệu tập đến làm việc nhưng chị Phương A không đến và cũng không có văn bản thể hiện quan điểm.

[4] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vy Văn Ch; bà Vũ Thị Đ; anh Vy Văn T trong quá trình giải quyết vụ án đã được Tòa án nhiều lần triệu tập nhưng ông Ch, bà Đ, anh T không đến Tòa án làm việc. Trong biên bản làm việc ngày 29/7/2022 tại nhà ông Vy Văn Ch sau khi được thông báo về việc hộ ông S xây nhà lấn sang một phần diện tích đất của gia đình ông Ch (đất ở và đất hành lang giao thông). Căn cứ vào sơ đồ xem xét thẩm định, quan điểm của Cơ quan chính quyền địa phương cùng quan điểm của Ngân hàng, đối với phần diện tích nhà xây lấn sang thì ông S bà L phải tháo dỡ để trả lại hiện trạng đất hành lang giao thông theo đúng mục đích sử dụng và trả lại phần đất ở cho hộ ông Ch. Nhưng ông Ch, bà Đ, anh T không có quan điểm gì và từ chối tham gia tố tụng ở bất kỳ giao đoạn nào và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án, xét xử vắng mặt.

[5] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố M- người đại diện theo ủy quyền trong bản tự khai thể hiện: nguồn gốc đất của hộ ông Vy Cún S là do bố mẹ đẻ ông Vy Cún S khai hoang sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp năm 1980. Năm 2003 ông Vy Cún S được bố mẹ chia cho một phần đất trong diện tích đất trên và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AD104268, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00691 do UBND thị xã M (nay là thành phố M) ngày 27/3/2006 mang tên hộ ông Vy Cún S, diện tích 150m2 (trong đó: OD' 120m2, đất DGT-30m2). Năm 2009 ông Vy Cún S cho xây dựng 02 gian nhà cấp bốn trên toàn bộ thửa đất mang tên Vy Cún S và một phần thửa đất mang tên Vy Văn Ch (hiện đang làm quán kinh doanh Karaoke và làm nhà ở) ngôi nhà cấp bốn xây dựng trên thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00691 mang tên hộ ông Vy Cún S có xây một phần vào phần diện tích đất hành lang đường 30m2 - đất hành lang giao thông (thể hiện đất tạm giao tại giấy chứng nhận QSD đất đã cấp), không có hồ sơ xử lý vi phạm xây dựng được lưu trữ tại UBND phường N.

Căn cứ khoản 4 Điều 56 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ và quy định về chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng cũng như khoảng lùi quy định tại Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng ban hành kèm theo Thông tư 01/2001/TT-BXD, cụ thể: Đất thuộc hành lang an toàn giao thông nhưng vi phạm chỉ giới xây dựng (nằm ngoài chỉ giới xây dựng, chỉ giới đường đỏ hoặc thuộc khoảng lùi) thì không được phép xây dựng. Do đó quan điểm xử lý của UBND thành phố Móng Cái đối với đất trong hành lang giao thông đang sử dụng: UBND phường N kiểm tra xác định lại toàn bộ thông tin thửa đất gồm cả phần đất đã được cấp giấy chứng nhận và phần đất chưa được cấp giấy chứng nhận. Trường hợp phường xét duyệt các thông tin thửa đất đủ điều kiện cấp được bổ sung thì sẽ điều chỉnh lại loại đất theo hiện trạng công dân sử dụng. Trường hợp không đủ điều kiện bổ sung thì theo quản lý nhà nước về đất đai và xây dựng đề nghị công dân khôi

phục lại hiện trạng theo đúng mục đích sử dụng đất. Vì vậy, hộ ông Vy Cún S đã xây dựng trên hành lang đường đề nghị khôi phục lại hiện trạng đúng theo đúng mục đích sử dụng đất. Đối với phần đất xây dựng trên hanh lang đường không đủ điều kiện để thế chấp ngân hàng.

[6] Theo yêu cầu của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, xác minh tại chính quyền địa phương thửa đất của hộ ông Vy Cún S và ông Vy Văn Ch, xác định: trên mảnh đất hộ ông Vy Cún S và bà Nguyễn Thị L thế chấp, có 4 (bốn) ngôi nhà cấp bốn ba gian để làm quán hát karaoke, xây vào năm 2009 và năm 2012; nhà số 4 (bốn) có một phần nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD104268 xây vào năm 2012. Diện tích đất thực tế ông S, bà L đang sử dụng là 150m2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD104268 và 30,8m2 mà ông S, bà L đã lấn sang hộ ông Ch. Vậy tổng diện tích đất thực tế ông S và bà L sử dụng là 180,8m2 (đất ở 140,4m^2 và đất tạm giao 40,4 m^2), trong đó có 02 phần đất lấn sang hộ ông Vy Văn Ch: phần 01 (nhà số 2 quán karaoke Gia đình 06 - Vy Vy) diện tích lấn sang là 28m2 (đất ở 17,6 m^2 và đất tạm giao 10,4 m^2) và phần 02 (nhà số 3 phòng karaoke sau nhà số 1 và số 2) diện tích lấn sang là 2,8m2. Ngoài những công trình kiến trúc nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông S, bà L đã xây dựng và sử dụng thì còn một số công trình khác nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Thửa đất hộ ông Vy Văn Ch diện tích 180m2 (trong đó đất ở 120m^2, đất hành lang giao thông 60m^2) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD104269, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00689. Trên đất có một phần ngôi nhà cấp bốn (nhà số 2 quán karaoke Gia đình 06 - Vy Vy) do ông S, bà L xây lấn sang, diện tích phần đất lấn sang là 28m^2 (đất ở 17,6 m^2 và đất tạm giao 10,4m^2) và một phần ngôi nhà số 03 (sau nhà số 01 và nhà số 02) ông S, bà L xây lấn sang diện tích 2,8m^2. Phần đất lấn chiếm hiện nay ông S và bà L đang sử dụng.

Ông Vy Cún S và bà Nguyễn Thị L đang là người quản lý trực tiếp quán karaoke Ngọc Liên (Trà My), và đang sinh sống, quản lý trực tiếp trên mảnh đất nhà ông Vy Văn Ch. Ông S và bà L đã tiến hành sửa, xây dựng cổng bằng khung kẽm hộp (rộng 4,2m; cao 4m) tại đất cấp cho nhà ông Vy Văn Ch (mảnh đất số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AD104269).

[7] Tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và Hòa giải vào ngày 05/5/2022, chị Vy Thị Phương A, ông Vy Văn Ch, bà Vũ Thị Đ, anh Vy Văn T đều vắng mặt không lý do; người đại thiện theo ủy quyền của UBND thành phố M có đơn xin vắng mặt. Trong buổi Hòa giải có mặt đại diện của Ngân hàng và ông Vy Cún s, bà Nguyễn Thị L. Ông S, bà L đồng ý về nội dung vay tiền và quá trình thực hiện hợp đồng giữa ông bà với Ngân hàng đúng như nội dung đơn khởi kiện. Số tiền ông S bà L xin trả cho Ngân hàng là 1.500.000.000đ (một tỷ năm trăm triệu đồng), gồm 1.000.000.000đ (một tỷ đồng) tiền gốc và 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng) tiền lãi. Về phía ngân hàng ghi nhận ý kiến của ông S bà L và sẽ có văn bản trả lời sau. Đến ngày 20/5/2022 và 01/6/2022 Tòa án tiếp tục ra thông báo mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và Hòa giải, để các bên thống nhất số tiền phải trả và xử lý phần tài sản thế chấp cũng như phần đất ông S bà L đã xây lấn sang hộ ông Vy Văn Ch, nhưng ông Vy Cún S bà Nguyễn Thị

L, chị Vy Thị Phương A, ông Vy Văn ch, bà Vũ Thị Đ, anh Vy Văn T đều vắng mặt không lý do.

[8] Tại Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 01/2019/KDTM-ST ngày 19/9/2019 của Tòa án nhân dân thành phố M xác định về số tiền gốc bà L, ông S phải cho Ngân hàng TMCP Q là là 999.382.600đ, lãi trong hạn 229.750.555đ và lãi quá hạn: 1.922.696.458đ. Về tài sản thế chấp: chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Q về việc xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất; không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng về việc xử lý tài sản thế chấp là ngôi nhà cấp bốn. Về án phí, chi phí tố tụng: ông Vy Cún S phải chịu chi phí giám định chữ ký và ông s bà L phải chịu tiền án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Ngân hàng TMCP Q phải chịu án phí không có giá ngạch. Tuy nhiên, Bản án phúc thẩm số 08/2019/KDTM/PT ngày 26/12/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh không chấp nhận về việc tuyên vô hiệu phần thế chấp ngôi nhà cấp bốn của Bản án sơ thẩm đã tuyên vì việc thu thập tài liệu chứng cứ không đầy đủ nên ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự; ngoài ra về án phí Bản án sơ thẩm xác định cũng chưa chính xác.

[9] Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 26/10/2022, đại diện phía Ngân hàng TMCP Q vẫn giữ nguyên nội dung yêu cầu khởi kiện đới với ông Vy Cún S và bà Nguyễn Thị L.

Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Móng Cái: việc Tòa án nhân dân thành phố Móng Cái kể từ khi thụ lý giải quyết vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án được tiến hành đúng theo quy định của pháp luật. Xác định quan hệ pháp luật, tư cách tố tụng, thủ tục hòa giải, mở phiên Tòa sơ thẩm được thực hiện đúng, đầy đủ, đảm bảo các quyền và nghĩa vụ của các đương sự theo quy định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn về việc buộc ông Vy Cún S và bà Nguyễn Thị L phải thanh toán nợ gốc và nợ lãi phát sinh từ Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 020/11/HĐTD/105-55, ngày 15/8/2011; kể từ ngày tiếp theo của ngày tuyên án, ông S, bà L còn phải chịu lãi đối với số tiền gốc chưa thanh toán cho ngân hàng theo mức lãi suất các bên đã thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng. Trong trường hợp ông Sinh bà Lan không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, thì ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý toàn bộ tài sản thế chấp gồm quyền sử dụng đất và ngôi nhà cấp bốn gắn liền với quyền sử dụng đất tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất số 020/11/HĐTC-BĐS/105-55, ngày 15/8/2011 để thu hồi nợ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng và việc áp dụng pháp luật nội dung:

Tranh chấp hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng TMCP Q và vợ chồng ông Vy Cún S và bà Nguyễn Thị L (ông S và bà L đều đăng ký hộ khẩu thường trú tại M) là tranh chấp về kinh doanh thương mại do cả hai bên đều có đăng ký kinh doanh và mục đích lợi nhuận, thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 30 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân thành phố Móng Cái có thẩm quyền giải quyết theo quy định tại điểm b, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại Quyết định số 86/QĐ-NHNN, ngày 22 tháng 01 năm 2014 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam đã quyết định thay đổi tên gọi của Ngân hàng TMCP Nam Việt thành Ngân hàng TMCP Q. Việc thay đổi tên gọi của Ngân hàng không làm thay đổi quyền và nghĩa vụ của Ngân hàng trong các giao dịch dân sự, kinh doanh thương mại đã thực hiện, do đó Ngân hàng TMCP Q có quyền khởi kiện vợ chồng ông Vy Cún S và bà Nguyễn Thị L đối với tranh chấp phát sinh từ Hợp đồng tín dụng được ký kết giữa Ngân hàng TMCP Nam Việt với vợ chồng ông S, bà L.

Ông Vy Cún S bà Nguyễn Thị L là người trực tiếp ký Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp, do đó việc xác định ông S bà L là bị đơn trong vụ án là đúng quy định tại khoản 3 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự. Do tài sản thế chấp có ngôi nhà cấp bốn một phần xây dựng trên mảnh đất của hộ ông Vy Văn Ch (căn cứ vào các Biên bản xác minh, Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 07/4/2022), Tòa án xác định ông Vy Văn Ch, bà Vũ Thị Đ, anh Vy Văn T là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là đúng quy định tại khoản 4 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Trong diện tích đất 150m2 cấp cho hộ ông Vy Cún S, (trong đó: đất DGT-30m2 - đất hành lang giao thông thể hiện đất tạm giao tại giấy chứng nhận QSDĐ đã cấp), ông S bà L đã xây một phần nhà trên đất, thuộc quản lý của UBND thành phố Móng Cái. Do đó xác định UBND thành phố Móng Cái là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là đúng quy định tại khoản 4 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhiều lần triệu tập tham gia Phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ - Hòa giải và triệu tập tham gia phiên tòa 03 lần nhưng bà Nguyễn Thị L, ông Vy Cún S, chị Vy Thị Phương A, ông Vy Văn Ch, bà Vũ Thị Đ, anh Vy Văn T đều vắng mặt không lý. Vì vậy, căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt bà L, ông S, chị Phương A và ông Ch, bà Đ, anh T; người đại diện theo ủy quyền của UBND thành phố Móng Cái có đơn xin xét xử vắng mặt và có văn bản gửi cho Tòa án trình bày về quan điểm đối với đất hành lang giao thông.

Như vậy trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã thực hiện các thủ tục tố tụng để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan theo quy định tại Điều 70 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp tài sản được ký kết vào năm 2011, Hợp đồng có hiệu lực từ thời điểm ký kết nên áp dụng Bộ luật Dân sự 2005 về hiệu lực của Hợp đồng.

Do Hợp đồng thế chấp đang thực hiện vì có tranh chấp mà nội dung, hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự 2015, theo Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015 thì áp dụng quy định của Bộ luật Dân sự 2015 và Nghị định 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự.

Các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án được giao nộp, thu thập theo đúng trình tự, quy định của pháp luật, các đương sự không có ý kiến gì về các tài liệu, chứng cứ do đó các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án được sử dụng làm căn cứ giải quyết vụ án.

[2] Về nội dung:

2.1 Về số nợ gốc, nợ lãi trong hạn và nợ lãi quá hạn:

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án mở 03 (ba) phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và Hòa giải. Tại Biên bản kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và Hòa giải ngày 05/5/2022 ông S bà L công nhận về nội dung vay tiền và quá trình thực hiện hợp đồng và việc vi phạm nghĩa vụ trả nợ với Ngân hàng. Ông S bà L đồng ý trả số tiền gốc đã vay của Ngân hàng là 1.000.000.000đ (một tỷ đồng) và 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng) tiền lãi. Chị Vy Thị Phương A, ông Vy Văn Ch, bà Vũ Thị Đ, anh Vy Văn T đều vắng mặt không lý do, người đại diện theo ủy quyền của UBND thành phố Móng Cái vắng mặt có lý do. Đối với chị Phương A ngoài ý kiến tại Biên bản lấy lời khai ngày 05/4/2019 về việc chị không biết việc bố mẹ chị vay, thế chấp tài sản tại Ngân hàng, thì chị Phương A không có nội dung trình bày nào khác và cũng không cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh cho ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng. Hội đồng xét xử nhận thấy việc ký kết Hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng TMCP Q với vợ chồng ông Vy Cún S, bà Nguyễn Thị L là tự nguyện theo đúng quy định của pháp luật. Do đó, có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Q về việc ông Vy Cún S và bà Nguyễn Thị L phải thanh toán các khoản nợ tính đến ngày 26/10/2022, cụ thể: nợ gốc: 999.382.601đ (chín trăm chín mươi chín triệu ba trăm tám mươi hai nghìn sáu trăm linh một đồng); lãi trong hạn 502.778đ (năm trăm linh hai nghìn bẩy trăm bảy mươi tám đồng), lãi quá hạn 2.776.639.742đ (hai tỷ bảy trăm bảy mươi sáu triệu sáu trăm ba mươi chín nghìn bảy trăm bốn mươi hai đồng).

Đây là khoản nợ chung của vợ chồng ông Vy Cún S và bà Nguyễn Thị L, do đó ông S và bà L có nghĩa vụ liên đới trong việc trả nợ gốc và nợ lãi cho Ngân hàng TMCP Q.

2.2 Tại Án lệ số 08/2016/AL của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thông qua ngày 17.10.2016 và được công bố theo Quyết định 698/QĐCA ngày 17.10.2016 của Chánh án Tòa án nhân dân Tối cao quy định "Đối với các khoản tiền vay của tổ chức Ngân hàng, tín dụng, ngoài khoản tiền nợ gốc, lãi vay trong hạn, lãi vay quá hạn, phí mà khách hàng vay phải thanh toán cho bên cho vay theo hợp đồng tín dụng tính đến ngày xét xử sơ thẩm, thì kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm khách hàng vay còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khác hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay".

Như vậy có đủ cơ sở để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Quốc Dân về việc ông Vy Cún S và bà Nguyễn Thị L còn phải tiếp tục trả cho Ngân hàng số tiền lãi chậm trả theo mức lãi suất quá hạn đã thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 020/11/HĐTD/105-55, ngày 15/8/2011 đến khi thanh toán xong khoản nợ.

2.3 Xét tính hợp pháp của việc thế chấp quyền sử dụng đất và ngôi nhà cấp bốn gắn liền với quyền sử dụng đất.

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất số 020/11/HĐTC-BĐS/105-55, ngày 15/8/2011, đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định. Tại thời điểm ký Hợp đồng thế chấp, chị Vy Thị Phương A 17 tuổi, do đó theo quy định tại khoản 2 Điều 109 Bộ luật Dân sự 2005, việc định đoạt tài sản chung có giá trị lớn của hộ gia đình phải có sự đồng ý của chị Phương A. Mặc dù tại Hợp đồng thế chấp chỉ có chữ ký của bà L và ông S, tuy nhiên tại Hồ sơ thế chấp do Phòng công chứng số 02 thành phố Móng Cái cung cấp có nội dung tại Biên bản họp gia đình thể hiện chị Vy Thị Phương A biết việc bố mẹ chị vay tiền và đồng ý để bố mẹ thế chấp mảnh đất trên để bảo đảm cho khoản vay tại Ngân hàng. Như vậy, nội dung trên đã thể hiện rõ quan điểm của chị Vy Thị Phương A.

Tài sản thế chấp theo Điều 2 Hợp đồng thế chấp gồm: Quyền sử dụng 150m2 đất trong đó đất ở 120m2 và đất tạm giao 30m2 và 01 (một) ngôi nhà cấp bốn diện tích xây dựng 60m2, diện tích sử dụng 90m2.

Ngân hàng TMCP Quốc Dân xác định ngôi nhà 60m2 trong hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là ngôi nhà số 01 và một phần ngôi nhà số 02, ngoài ra còn các tài sản khác trên diện tích đất được thế chấp đều thuộc phạm vi thế chấp. Phần nhà xây lấn sang đất hộ ông Vy Văn Ch là một phần ngôi nhà số 02 và một phần ngôi nhà số 03 không thuộc phạm vi thế chấp cho Ngân hàng. Nên trong trường hợp phải xử lý tài sản trên đất, ông S bà L có trách nhiệm tháo dỡ phần nhà xây lấn sang đất của hộ ông Ch, hoàn trả lại đất cho hộ ông Ch và tháo dỡ phần công trình xây lấn trên hành lang giao thông để Ngân hàng thực hiện xử lý phần tài sản trên đất. Bà Nguyễn Thị L cũng có lời khai về việc khi vợ chồng bà xây nhà cấp bốn số 02 và số 03 không biết việc đã xây lấn sang đất hộ ông Vy Văn Ch và bà L cũng thống nhất như Ngân hàng về phần nhà xây lấn sang đất hộ ông Ch là một phần ngôi nhà số 02 và một phần ngôi nhà số 03 không thuộc phạm vi thế chấp. Bà L có quan điểm sẽ tháo dỡ phần nhà xây lấn sang đất hộ ông Vy Văn Ch để trả lại đất cho ông Ch.

Ngoài tài sản trên đất tại thời điểm thế chấp, tại thời điểm thẩm định trên thửa đất số AD 104268 do UBND thị xã Móng Cái (nay là thành phố Móng Cái) ngày 27/3/2006 mang tên hộ ông Vy Cún S diện tích 150m2 (trong đó: OD' 120m2, đất DGT-30m2) gồm có 04 (bốn) ngôi nhà cấp bốn (trong đó có một phần ngôi nhà số 02, một phần ngồi nhà số 03 và một phần ngôi nhà số 04). Theo biên bản thẩm định ngày 07 tháng 4 năm 2022, hiện trạng thửa đất có 4 (bốn) ngôi nhà cấp bốn là nhà số 01 diện tích 54,4m2 (đất ở 34,2m2; đất tạm giam 20,2m2; được giới hạn bởi các điểm 01, 02 13, 14, 12, 19, A1, A2); nhà số 02 diện tích 55,2m2 (đất ở 35m2; đất tạm giao 20,2m2; được giới hạn bởi các điểm 2, 3, 3', 14, 15, 16, 19, 18, 17, A2, A3, A4), có một phần lấn sang thửa đất nhà ông Vy Văn Chinh diện tích 28m2 (đất ở 17,6m2; đất tạm giao 10,4m2 giới hạn bởi các điểm 3, 3', 15, 16, 18, 17); nhà số 03 diện tích 34,4m2 (được giới hạn bởi các điểm 12, 19, 18, A6, 11, 18', A7, A8, A9, A10, A11) có 2,8m2 xây lấn sang đất hộ ông Vy Văn Ch (giới hạn bởi các điểm 18,18', A6, A7, A8, A9); nhà số 4 (bốn) diện tích 38,5m2 (được giới hạn bởi các điểm A, B, C, E, 10, K, J, I, I', H, H', G, F) có 27,4m2 đất nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (giới hạn bởi các điểm J, K, 10, E, F, G, H, I, I', H').

Do nhà số 04 có diện tích 38,5m2, trong đó có một phần lớn diện tích 27,4m2 xây dựng trên đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và trái phép về mục đích sử dụng đất, khi xây dựng chưa được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền nên phần diện tích nhà 27,4m2 xây dựng không hợp pháp, vì vậy phải phá dỡ. Vì ngôi nhà là một thể thống nhất do đó khi tháo dỡ phần diện tích ngôi nhà 27,4m2 sẽ bị phá vỡ kết cấu thì phần ngôi nhà còn lại 11,1m2 xây dựng trên đất thế chấp không thể tồn tại. Bên cạnh đó ngôi nhà số 04 (xây vào năm 2012) khi xây dựng chưa có sự đồng ý của Ngân hàng, như vậy vi phạm quy định tại Điều 20 Nghị định 21/2021/NĐ- CP ngày 19/3/2021 và do phần nhà số 04 có diện tích 11,1m2 xây dựng trên đất thế chấp làm ảnh hưởng đến quyền sử dụng đất đã thế chấp cho Ngân hàng. Nên theo yêu cầu của Ngân hàng TMCP Q buộc bị đơn phải tháo dỡ phần nhà có diện tích 11,1m2 để trả lại hiện trạng đất ban đầu đã thế chấp cho Ngân hàng.

Từ thực tế sử dụng đất và căn cứ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký kết giữa hai bên, theo khoản 2 Điều 4 "*Nếu hiện trạng thực tế của tài sản thế chấp khác với hiện trạng được mô tả trong hồ sơ pháp lý tài sản thế chấp thì cũng không làm thay đổi hành vi thế chấp của Bên B và tài sản thế chấp theo hiện trạng thực tế vẫn là tài sản thế chấp của Bên A*"; khoản 3 "*Nếu tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thì các tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất thế chấp cũng được xem là tài sản thế chấp cho Bên A, ngay cả khi trong Hợp đồng thế chấp không mô tả các tài sản gắn liền với đất đó*"; khoản 5 điểm a "*Tài sản gắn liền với đất thế chấp cho Bên A không bị giới hạn bởi hiện trạng được mô tả tại Điều 2 Hợp đồng thế chấp này mà bao gồm: Nhà cửa, vật kiến trúc và các công trình xây dựng gắn liền với quyền sử dụng đất thế chấp, được hình thành trước, trong hoặc sau ngày xác lập Hợp đồng thế chấp này; và…"*. Như vậy, ngoài tài sản thế chấp nêu tại Điều 2 trong Hợp đồng là ngôi nhà cấp bốn diện tích xây dựng 60m2, diện tích sử dụng 90m2, còn có những tài sản không có trong Hợp đồng thế chấp vẫn thuộc tài sản thế cho Ngân hàng. Từ những nhận định trên, tài sản thế chấp là diện tích 150m2 (trong đó: OD' 120m2, đất DGT-30m2) và có tài sản trên đất gồm nhà số 01 diện tích 54,4m2 (đất ở 34,4m2; đất tạm giam 20,2m2); một phần nhà số 02 diện tích 27,2m2 (đất ở 17,4m2; đất tạm giao 9,8m2); một phần nhà số 03 diện tích 31,6m2 là những tài sản trên diện tích đất thuộc phạm vi bảo đảm tài sản thế chấp. Có sơ đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo.

Đối với phần nhà xây lấn sang đất hộ ông Vy Văn Ch không thuộc phạm vi tài sản thế chấp. Nên khi xử lý tài sản bảo đảm theo sự đồng ý của nguyên đơn và bị đơn thì phần ngôi nhà xây lấn sang đất hộ ông Vy Văn Ch được tháo dỡ trả lại cho ông Chinh.

Sự thỏa thuận của các bên phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 325, khoản 2 Điều 326 Bộ luật Dân sự 2015. Do đó việc Ngân hàng đưa ngôi nhà cấp bốn trên diện tích đất được thế chấp vào làm tài sản thế chấp không bị vô hiệu. Vì vậy, khi đến hạn thực hiện nghĩa vụ, ông S bà L không thực hiện thì Ngân hàng có quyền xử lý tài sản thế chấp theo quy định tại Điều 299 Bộ luật Dân sự 2015 và Điều 10, Điều 49, Điều 52, Nghị định 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính phủ quy định về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ.

Về phần đất tạm giao (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) theo quy định của pháp luật "Nhà nước nghiêm cấm những hành vi lấn, chiếm đất đai, không sử dụng, sử dụng đất không đúng mục đích... không thực hiện đúng quy định của pháp luật khi sử dụng các quyền của người sử dụng đất". Nên việc ông Sinh, bà Lan xây nhà trên phần đất tạm giao đã được ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đã vi phạm quy định của Luật đất đai.

Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng TMCP Quốc Dân về việc xử lý tài sản thế chấp đã được các bên ký kết tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất số 020/11/HĐTC-BĐS/105-55, ngày 15/8/2011, là quyền sử dụng đất diện tích 150m2 (trong đó: OD' 120m2, đất DGT-30m2) và các tài sản xây dựng trên diện tích đất thuộc phạm vi bảo đảm tài sản thế chấp, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 104268, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00691, do UBND thành phố M cấp ngày 27/3/2006, mang tên hộ ông Vy Cún S.

[3] Đối với chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: do yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Q được chấp nhận, nên ông Vy Cún S bà Nguyễn Thị L phải chịu chi phí thẩm định theo quy định của pháp luật.

- Đối với chi phí giám định chữ ký do xác định đúng chữ ký của ông Vy Cún S, nên căn cứ vào khoản 1 Điều 161 Bộ luật Tố tụng dân sự, ông Sinh phải chịu chi phí giám định này và đã thanh toán đủ cho cơ quan giám định số tiền 4.800.000đ (bốn triệu tám trăm nghìn đồng).

[4] Về án phí:

- Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/12016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án: ông Vy Cún S và bà Nguyễn Thị L được miễn tiền án phí kinh doanh thương mại theo quy định, trả lại cho Ngân hàng TMCP Q số tiền tạm ứng án phí.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ:

- Khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 161, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 271, khoản 1 Điều 273 - Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 688; Điều 299; Điều 303; Điều 320; Điều 323; Điều 325; Điều 326 - Bộ luật Dân sự 2015. Điều 109; Điều 122 - Bộ luật Dân sự 2005. Điều 27, Điều 37 Luật Hôn nhân và gia đình. Điều 91; Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng;

- Điều 26 Luật thi hành án dân sự;

- Điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/12016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Án lệ số 08/2016/AL của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thông qua ngày 17/10/2016 và được công bố theo quyết định 698/QĐ- CA ngày 17.10.2016 của Chánh án Tòa án nhân dân Tối cao;

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần Q đối với vợ chồng ông Vy Cún S và bà Nguyễn Thị L về việc ông S, bà L phải thanh toán nợ gốc, nợ lãi trong hạn, nợ lãi quá hạn phát sinh từ Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 020/11/HĐTD/105-55, ngày 15/8/2011, cụ thể:

Buộc ông Vy Cún S và bà Nguyễn Thị L phải trả cho Ngân hàng TMCP Q 3.776.525.121đ (ba tỷ bảy trăm bảy mươi sáu triệu năm trăm hai mươi lăm nghìn một trăm hai mươi mốt đồng) gồm nợ gốc 999.382.601đ (chín trăm chín mươi chín triệu ba trăm tám mươi hai nghìn sáu trăm linh một đồng); lãi trong hạn 502.778đ (năm trăm linh hai nghìn bẩy trăm bảy mươi tám đồng), lãi quá hạn 2.776.639.742đ (hai tỷ bảy trăm bảy mươi sáu triệu sáu trăm ba mươi chín nghìn bảy trăm bốn mươi hai đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, ông Vy Cún S và bà Nguyễn Thị L còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 020/11/HĐTD/105-55, ngày 15/8/2011 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng TMCP Q, thì lãi suất mà ông Sinh và bà Lan phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng TMCP Q cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng.

[2] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Q về việc xử lý tài sản thế chấp tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất số 020/11/HĐTC-BĐS/105-55, ngày 15/8/2011.

Trường hợp ông Vy Cún S và bà Nguyễn Thị L không thực hiện nghĩa vụ thanh toán thì Ngân hàng TMCP Q được quyền yêu cầu thi hành án xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất 150m2 (gồm 120m2 đất ở và 30m2 đất tạm giao) thuộc thửa đất số 00 tờ bản đồ số 00 tại khu Th, phường N, thị xã M (nay là thành phố M), tỉnh Quảng Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 104268, số vào sổ cấp giấy chứng nhận mang tên hộ ông Vy Cún S, quyền sử dụng đất H00691, do UBND thành phố Móng Cái cấp ngày 27/3/2006 và tài sản trên quyền sử dụng đất gồm: phần ngôi nhà số 01 diện tích 34,2m2 (giới hạn bởi điểm 13, 14, 12, 19, 13); phần nhà số 02 diện tích 17,4m2 (được giới hạn bởi các điểm 14, 15, 18, 19, 14); phần nhà số 03 diện tích 31,6m2 (được giới hạn bởi điểm 12,19,18, 18’, 11, 12). Vị trí diện tích quyền sử dụng đất và tài sản trên đất có sơ đồ kèm theo Bản án.

Ông Vy Cún S và bà Nguyễn Thị L phải tháo rỡ phần ngôi nhà số 02 diện tích 17,6m2 (Giới hạn điểm 15, 16, 17, A6, 18, 15), phần ngôi nhà số 03 diện tích 2,8m2 và phần mái tạm (được giới hạn bởi các điểm 18, A6, A7, A8, A9, 18’, 18) xây dựng trên thửa đất số 00, tờ bản đồ số 00 của hộ ông Vy Văn Ch để trả lại quyền sử đất cho hộ ông Vy Văn Ch. Và tháo dỡ một phần nhà số 04 diện tích 11,1m2 (được giới hạn bởi điểm A, B, C, D, E, 10, K, A) xây trên đất đã thế chấp cho Ngân hàng. Bị đơn phải chịu mọi chi phí liên quan đến việc tháo dỡ phần nhà xây lấn sang đất ông Ch và phần ngôi nhà số 04 (bốn) xây trên đất thế chấp. Trường hợp bị đơn không tự

nguyện tháo dỡ, phải cưỡng chế thi hành án thì phải chịu mọi chi phí phát sinh. Vị trí diện tích quyền sử dụng đất và tài sản trên đất có sơ đồ kèm theo Bản án.

Đối với phần ngôi nhà số 1 diện tích 20,2m2 và phần mái tôn (Giới hạn điểm 1, A1, A2, 2, 14, 13, 1); phần ngôi nhà số 02 diện tích 20,2m2 và phần mái tôn (được giới hạn bởi các điểm 2, A2, A3, 3',16,15,14,2) ông Vy Cún Sinh bà Nguyễn Thị Lan xây dựng trên đất hành lang giao thông và phần ngôi nhà số 04 diện tích 27,4m2 xây dựng trái phép về mục đích sử dụng đất trên thửa đất của ông Sinh bà Lan chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh thực hiện công vụ nhà nước trong lĩnh vực quản lý đất đai. Vị trí diện tích quyền sử dụng đất và tài sản trên đất có sơ đồ kèm theo Bản án.

[3] Về án phí:

Ông Vy Cún S và bà Nguyễn Thị L được miễn tiền án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Trả lại cho Ngân hàng thương mại cổ phần Q số tiền tạm ứng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 43.950.318đ (bốn mươi ba triệu chín trăm năm mươi nghìn ba trăm mười tám đồng) đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố M, tỉnh Quảng Ninh, theo biên lai thu tiền số 0001413 ngày 08/01/2019.

[4] Về chi phí xem xét thẩm định: ông Vy Cún S và bà Nguyễn Thị L phải chịu 4.700.000 (bốn triệu bảy trăm nghìn đồng). Ông S bà L phải hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP Q tiền chi phí thẩm định mà Ngân hàng TMCP Q đã nộp tạm ứng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu của người được thi hành án (đối với số tiền 4.700.000 đồng trên) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

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 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, 7a, 7b 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.

Nơi nhận:
- *TAND tỉnh Quảng Ninh;*
- *VKSND tỉnh Quảng Ninh;*
- *VKSND thành phố Móng Cái;*
- *Nguyên đơn;*
- *Bị đơn*;
- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*;
- *Chi cục THADS tp Móng Cái*;
- Lưu: HS, VP.

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

Đỗ Thị Thanh Huệ

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ MÓNG CÁI
TỈNH QUẢNG NINH

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Móng Cái, ngày 14 tháng 11 năm 2022

Số: **13**/2022/TB-TA

QUYẾT ĐỊNH
SỬA CHỮA, BỔ SUNG BẢN ÁN

Xét thấy Bản án số 02/2022/KDTM - ST ngày 26/10/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh có lỗi trong việc soạn thảo do nhầm lẫn, nên cần được sửa chữa, bổ sung như sau:

1. Nội dung tại dòng thứ 14 đến dòng thứ 18 từ dưới lên, trang số 12 của Bản án trên đã ghi "Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, ông Vy Cún S và bà Nguyễn Thị L còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 020/11/HĐTD/105-55, ngày 15/8/2011 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này…".

2. Nay được sửa chữa, bổ sung như sau: "Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, ông Vy Cún S và bà Nguyễn Thị L còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 020/11/HĐTD/105-55, ngày 15/8/2011 cho đến khi thanh toán xong cho Ngân hàng …."

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Quảng Ninh;
- VKSND TP. Móng Cái;
- Chi cục thi hành án DSTP Móng Cái;
- Đương sự;
- Lưu VP;
- Lưu Hồ sơ.

THẨM PHÁN

Đỗ Thị Thanh Huệ