

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHƯƠNG MỸ
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: **34/2019/DS - ST**

Ngày: 21-10-2019

V/v: “*Tranh chấp Hợp đồng tín dụng*”.

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 Long**

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Hữu Trọng

Bà Nguyễn Thị Thanh Hà

Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Ông Nguyễn Hoàng Long – Thư ký Tòa án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chương Mỹ tham gia phiên tòa: Bà Triệu Thị Hồng - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 10 năm 2019, 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 71/2019/TLST-DS ngày 13/8/2019 về “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 50/2019/QĐXXST-DS ngày 16/10/2019 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Ngân hàng A (Ngân hàng A)

Địa chỉ: Quận 1, TP Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông ĐMK – Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.
Người đại diện theo ủy quyền: Ông NMQ, Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc (*theo Giấy ủy quyền số: 28/UQ-HĐQT.18 ngày 04 tháng 05 năm 2018 của Chủ tịch Hội đồng quản trị Ngân hàng TMCP An Bình*).

Ông NMQ ủy quyền cho bà TTH – Chuyên viên xử lý nợ Ngân hàng A (*Theo Giấy ủy quyền số: 206/UQ-TGD.19 ngày 29 tháng 05 năm 2019*).

*** Bị đơn:** 1. Ông ĐNM, sinh năm 1977.

2. Bà NTĐ, sinh năm 1986 (*Vợ ông M*).

Bà NTĐ ủy quyền cho ông ĐNM (*theo Giấy ủy quyền tại Tòa án ngày 24/9/2019*)

Đều cư trú tại: huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội.

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

1. Ông ĐNB, sinh năm 1976 (*anh trai ông M*)

2. Bà DTH1, sinh năm 1977 (*vợ ông B*)

3. Cháu ĐTHT, sinh năm 2002 (*con ông B + bà H1*)

4. Cháu ĐTT1, sinh năm 2005 (*con ông B + bà H1*)

5. Cháu ĐHA1, sinh năm 2012 (*con ông B + bà H1*)

Người đại diện theo pháp luật của cháu ĐTHT, cháu ĐTT1, cháu ĐHA1 là: Ông ĐNB và bà DTH1 (bố mẹ đẻ).

Ông ĐNB, bà DTH1 đều ủy quyền cho ông ĐNM (theo Giấy ủy quyền tại Tòa án ngày 24/9/2019).

6. Cháu ĐNKH2, sinh năm 2008 (con ông M + bà Đ)

7. Cháu ĐNSH3, sinh năm 2012 (con ông M + bà Đ)

Người đại diện theo pháp luật của cháu ĐNKH2, cháu ĐNSH3 là: Ông ĐNM và bà NTĐ (bố mẹ đẻ).

Đều cư trú tại: huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội.

8. Ngân hàng A.

Địa chỉ trụ sở chính: Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh; người đại diện theo pháp luật: Ông ĐMK – Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị; Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng A là bà TTH – Chuyên viên xử lý nợ Ngân hàng A (Theo Giấy ủy quyền số: 455/UQ-TGD.19 ngày 07/10/2019).

Tại phiên tòa:

Bà TTH – Chuyên viên xử lý nợ là người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng A. ***Có mặt.***

Ông ĐNM – Bị đơn, ông ĐNM là người đại diện theo ủy quyền của bà NTĐ (đồng bị đơn) và ông ĐNB, bà DTH1 (Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan). ***Có mặt.***

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo nội dung đơn khởi kiện của Nguyên đơn - Ngân hàng A (gọi tắt là Ngân hàng A); bản tự khai và lời trình bày tại phiên hòa giải của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn - Bà TTH trình bày:*

1. Về thỏa thuận tín dụng:

Ngày 16/7/2015 giữa Ngân hàng A với ông ĐNM và bà NTĐ ký Hợp đồng tín dụng (Trung & dài hạn) số 3199/15/TD - TT/II.24.

Nội dung Hợp đồng tín dụng nêu trên: Ông và bà Đ vay Ngân hàng A số tiền là 800.000.000 đồng; mục đích vay: Tiêu dùng có tài sản đảm bảo thế chấp; thời hạn vay: 120 tháng (kể từ ngày bên vay rút tiền vay lần đầu); lãi suất vay: 7,99%/năm trong 12 tháng đầu tiên. Áp dụng theo chương trình “*Vay như ý – Không lo phí*”). Lãi suất được thay đổi theo quy định của Ngân hàng A.

Ngày 17/7/2015, Ngân hàng A đã giải ngân cho ông M, bà Đ số tiền 800.000.000 đồng theo Giấy nhận nợ số 1707 (Kèm theo Hợp đồng tín dụng số 3199/15/TD-TT/II.24 ngày 16/7/2015).

* Ngày 14/10/2015 giữa Ngân hàng A với ông M, bà Đ ký Hợp đồng tín dụng (Trung & dài hạn) số 4988/16/TD - TT/II.24.

Nội dung Hợp đồng tín dụng nêu trên: Ông M, bà Đ vay Ngân hàng A số tiền là 90.000.000 đồng; mục đích vay: Tiêu dùng thế chấp; thời hạn vay: 120 tháng (kể từ ngày bên vay rút tiền vay lần đầu); lãi suất vay: 8,58%/năm. Áp dụng theo chương trình “*Vay phát tài – Dài ưu đãi*”. Lãi suất được thay đổi theo quy định của Ngân hàng A hoặc theo phê duyệt.

Ngày 14/10/2015, Ngân hàng A đã giải ngân cho ông M, bà Đ số tiền 90.000.000 đồng theo Giấy nhận nợ số 1410 (*Kèm theo Hợp đồng tín dụng số 4988/16/TD - TT/II.24 ngày 14/10/2016*).

Tổng số tiền vay của 02 Hợp đồng tín dụng nêu trên là 890.000.000 đồng.

2. Về biện pháp bảo đảm:

Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ tại Ngân hàng A, ông M, bà Đ đã thế chấp tài sản là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 161, tờ bản đồ số 06, diện tích 109m² tại địa chỉ: huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội (*Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BD 907106, số vào sổ cấp GCN: 00205 do UBND huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội cấp ngày 28/03/2011*) mang tên ông ĐNM và bà NTĐ.

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 3281/15/TC-TT/II.24 ngày 16/7/2015 được công chứng số 4807.2015/HĐTC, quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/07/2015 tại Phòng Công chứng số 4, Thành phố Hà Nội và được đăng ký thế chấp Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội - Chi nhánh huyện Chương Mỹ ngày 16/07/2015.

3. Quá trình thực hiện hợp đồng:

+ *Về phía Ngân hàng A :*

Ngày 17/7/2015, Ngân hàng A đã giải ngân cho ông M, bà Đ số tiền 800.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng đã ký kết.

Ngày 14/10/2015, Ngân hàng A đã giải ngân cho ông M, bà Đ số tiền 90.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng đã ký kết.

+ *Về phía ông ĐNM và bà NTĐ:*

Tính đến hết ngày 13/8/2019, ông M, bà Đ đã trả được cho Ngân hàng A tổng số tiền của cả 02 Hợp đồng tín dụng là 206.542.623 đồng (*Trong đó: Tiền gốc đã trả là 84.225.757 đồng, tiền lãi đã trả là 122.316.866 đồng*).

Sau đó ông M, bà Đ đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo cam kết đã thỏa thuận về các kỳ trả nợ quy định tại 02 Hợp đồng tín dụng cũng như các cam kết thực hiện trả nợ đã ký với Ngân hàng A.

Số tiền còn nợ: Tạm tính đến hết ngày 13/8/2019, ông M, bà Đ còn nợ Ngân hàng A tổng số tiền là **946.247.284** đồng. Trong đó: Nợ gốc **744.383.523** đồng; Nợ lãi **201.863.761** đồng. (*Trong đó: lãi trong hạn là 163.379.968 đồng, lãi quá hạn: 38.483.793 đồng*).

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

1. Buộc ông M, bà Đ phải thanh toán cho Ngân hàng A tổng số tiền tạm tính đến hết ngày 13/8/2019 là **946.247.284** đồng. Trong đó: Nợ gốc **744.383.523** đồng; Nợ lãi **201.863.761** đồng. (*Trong đó: lãi trong hạn là 163.379.968 đồng, lãi quá hạn: 38.483.793 đồng*) và phải có nghĩa vụ thanh toán số nợ lãi tiếp tục phát sinh theo mức lãi suất theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng và Giấy nhận nợ đã ký kết với Ngân hàng A kể từ ngày 14/8/2019 cho đến khi thanh toán hết các khoản nợ cho Ngân hàng A.

3. Trong trường hợp ông M, bà Đ không trả được nợ hoặc trả nợ không đầy đủ khoản nợ, Ngân hàng A có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền xử lý, phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi toàn bộ khoản nợ.

4. Trường hợp số tiền thu được từ xử lý tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán khoản nợ, ông M, bà Đ vẫn phải tiếp tục có nghĩa vụ trả hết số nợ còn lại.

** Tại Bản tự khai ông ĐNM (ông M là người đại diện theo ủy quyền của bà NTĐ) trình bày:*

Ông M thừa nhận, ngày 16/7/2015 giữa Ngân hàng A với vợ chồng ông ký Hợp đồng tín dụng (trung & dài hạn) số 3199/15/TD - TT/II.24 để vay số tiền là 800.000.000 đồng và ngày 14/10/2015 giữa Ngân hàng A với vợ chồng ông ký Hợp đồng tín dụng số 4988/16/TD - TT/II.24 để vay số tiền là 90.000.000 đồng. Mục đích vay, thời hạn vay, lãi suất vay như người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng trình bày và thừa nhận đã được Ngân hàng A giải ngân số tiền vay của hai Hợp đồng tín dụng là 890.000.000 đồng.

Tài sản đảm bảo: Ông M thừa nhận, để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ, vợ chồng ông đã thế chấp tài sản là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 161, tờ bản đồ số 06, diện tích 109m² tại địa chỉ huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội mang tên ông ĐNM và bà NTĐ. Việc thế chấp được thể hiện tại Hợp đồng thế chấp công chứng và được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký nhà đất Thành phố Hà Nội - Chi nhánh huyện Chương Mỹ.

Ông M thừa nhận tạm tính đến hết ngày 13/8/2019, số tiền ông và bà Đ đã trả cho Ngân hàng đối với hai Hợp đồng tín dụng là 206.542.623 đồng. Số tiền còn nợ tính đến hết ngày 13/8/2019, ông và bà Đ còn nợ Ngân hàng tổng số tiền là **946.247.284** đồng. Trong đó: Nợ gốc **744.383.523** đồng; Nợ lãi **201.863.761** đồng. (Trong đó: lãi trong hạn là 163.379.968 đồng, lãi quá hạn: 38.483.793 đồng).

Ông thừa nhận, trong quá trình vay vốn tại Ngân hàng, ông và bà Đ đã vi phạm nghĩa vụ theo các kỳ trả nợ quy định tại hai Hợp đồng tín dụng đã ký.

Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu: Buộc ông và bà Đ thanh toán khoản tiền còn nợ cho Ngân hàng A với tổng số tiền tạm tính đến hết ngày 13/8/2019 là **946.247.284** đồng. Trong đó: Nợ gốc **744.383.523** đồng; Nợ lãi **201.863.761** đồng (Trong đó: lãi trong hạn là 163.379.968 đồng, lãi quá hạn: 38.483.793 đồng) và phải có nghĩa vụ thanh toán số nợ lãi tiếp tục phát sinh theo mức lãi suất đã thỏa thuận kể từ ngày 14/8/2019 cho đến khi thanh toán hết nợ. Trong trường hợp ông và bà Đ không trả được nợ, Ngân hàng A có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền xử lý, phát mại tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp tài sản để thu hồi toàn bộ khoản nợ.

Nay, ông M thừa nhận quá trình ký kết Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp như Ngân hàng đã trình bày và thừa nhận có việc tự nguyện ký Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp nhưng do điều kiện ông và bà Đ gặp khó khăn về kinh tế, không có khả năng trả nợ nên ông và bà Đ đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Những người hiện đang sinh sống trên đất của ông và bà Đ hiện nay gồm có: Ông ĐNM, bà NTĐ và 02 con là cháu ĐNKH2, cháu ĐNSH3. Từ khi thế chấp đến nay, ông và bà Đ không xây dựng thêm công trình gì trên đất, toàn bộ công trình trên đất hiện nay là do ông và bà Đ xây dựng.

Về nguồn gốc đất: Theo ông M, nguồn gốc đất hiện ông và bà Đ đứng tên chủ sử dụng là của bố mẹ ông là ông DDD5 (sinh năm 1950 – mất năm 2011), bà NTH5 (sinh năm 1954 – mất năm 2014) tặng cho. Bố mẹ ông sinh được 02 người con là ông (ĐNM) và anh trai là ông ĐNB. Trước khi phân chia đất cho các con, diện tích quyền sử dụng đất của ông B5, bà H5 là thửa đất số 133, tờ bản đồ số 06, diện tích 345m² có địa chỉ tại: huyện Chương Mỹ (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 059466 do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 16/8/2001) mang tên Hộ ông DDD5.

Các mặt tiếp giáp của thửa đất mang tên Hộ ông DDD5 được thể hiện trong Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất như sau: Giáp ngõ công 3.0m dài 20,5m; Giáp đất nhà ông Hải, ông Lãm dài 22,3m; Giáp ngõ 4.0 dài 17,05m; Giáp ngõ 3.0 dài 15,55m.

Năm 2011, bố mẹ ông tặng cho ông và bà Đ một phần diện tích đất với diện tích tặng cho là 109m². Diện tích đất ông và bà Đ được tặng cho nay là thửa đất số 161, tờ bản đồ số 06, diện tích 109m² mang tên ông và bà Đ.

Các mặt tiếp giáp của diện tích đất ông và bà Đ được tặng cho được thể hiện trong Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất như sau: Giáp ngõ công 3.0m dài 6,5m; Giáp đất nhà ông Hải dài 6,5m; Giáp ngõ công 4.0 dài 17,05m; Giáp phần đất còn lại của Hộ ông DDD5 dài 16,55m.

Sau khi tặng cho ông và bà Đ, ông B5, bà H5 làm thủ tục làm lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích đất còn lại. Phần diện tích đất còn lại của ông B5, bà H5 được thể hiện là thửa đất số 133, tờ bản đồ số 06, diện tích 336m² (Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BD 907105, số vào sổ cấp GCN: 00204 do UBND huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội cấp ngày 28/03/2011).

Các mặt tiếp giáp của diện tích đất mang tên Hộ ông DDD5 và bà NTH5 được thể hiện trong Giấy chứng nhận như sau: Giáp ngõ công 3.0m dài 13,55m; Giáp đất nhà ông Hải, ông Lãm dài 15,0m; Giáp đất nhà ông M dài 16,55m; Giáp ngõ công 3.0 dài 15,55m.

Sau khi ông B5, bà H5 mất, ngày 06/5/2014, hai anh em ông gồm ông và anh trai là ông B lập văn bản thỏa thuận giao cho ông B được hưởng toàn bộ phần diện tích đất do ông B5 và bà H5 để lại.

Ngày 19/5/2019, ông B được UBND huyện Chương Mỹ cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BP 865787, số vào sổ cấp GCN: 00617 đối với thửa đất số 133, tờ bản đồ số 06, diện tích 236m², số đo thể hiện trong Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất mang tên ông ĐNB theo số đo trong Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất tên ông B5, bà H5.

Về công trình gia đình ông M+bà Đ xây dựng trên đất: Theo ông M, sau khi được bố mẹ cho đất và sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vợ chồng ông tiến hành xây dựng nhà 02 tầng 01 tum như hiện nay. Do phần diện tích đất ông và bà Đ được tặng cho với phần diện tích đất còn lại chưa có mốc giới cụ thể, khi đào móng xây dựng nhà đã xây chồng lấn sang phần diện tích đất còn lại của bố mẹ ông nay đã đứng tên ông B khoảng 50cm theo chiều rộng của thửa đất. Nhưng do là đất của bố mẹ để lại và là anh em trong gia đình nên ông B chưa đòi lại diện tích đất mà ông đã xây nhà lấn sang. Nhưng nay ông và bà Đ không có điều kiện trả nợ cho Ngân hàng và

diện tích đất thế chấp có nguy cơ bị Ngân hàng phát mại để thu hồi nợ, ông B có nói với ông nếu bị phát mại thì phần diện tích đất ông đã xây nhà lấn sang phải trả lại cho ông B.

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông ĐNB và bà DTH1 (vợ ông B) trình bày:*

Về quan hệ huyết thống trong gia đình ông B thừa nhận như ông M trình bày.

Nguồn gốc thửa đất của gia đình ông và gia đình em trai ông (ĐNM) có nguồn gốc là của bố mẹ ông để lại cho ông và em trai là ĐNM.

Năm 2011, bố ông khi đó còn sống đã phân chia diện tích đất của gia đình cho ông M diện tích 109m² đất. Có các mặt tiếp giáp như sau: Giáp ngõ công (3.0) có chiều rộng 6,5m; Giáp đất ông Hải có chiều rộng 6,5m; Giáp ngõ công (4.0) có chiều dài 17,05m; Giáp phần đất còn lại có chiều dài 16,55m. Ngày 28/3/2011, vợ chồng ông M đã được UBND huyện Chương Mỹ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ĐNM và NTĐ với diện tích ghi trong Giấy chứng nhận là 109m². Phần đất còn lại bố mẹ ông đã làm thủ tục cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới. Sau khi bố mẹ ông mất, ông và ông M lập văn bản thỏa thuận cho ông được hưởng toàn bộ diện tích đất bố mẹ ông còn lại sau khi đã tặng cho vợ chồng ông M 109m². Diện tích đất của bố mẹ ông hiện đã sang tên ông.

Khi ông M xây nhà, do phần đất bố mẹ ông để lại chưa xây dựng công trình gì, khi thợ đào móng để xây đã lấn sang diện tích đất hiện đứng tên ông khoảng 50cm chạy dài theo suốt thửa đất. Việc ông M xây lấn sang thì khi xây dựng nhà xong anh em mới phát hiện ra. Do là anh em nên ông chưa đòi lại mà để cho ông M được sử dụng phần đất đã xây sang như hiện nay.

Nay phần diện tích đất mà ông M xây dựng nhà lấn sang thì ông không cho ông M mà vẫn là đất thuộc quyền sử dụng của gia đình ông. Theo ông được biết thì khi thế chấp, ông M chỉ thế chấp quyền sử dụng đất mà không thế chấp nhà và công trình trên đất. Do vậy, nếu Ngân hàng có phát mại thì chỉ được phát mại quyền sử dụng đất với diện tích đất ghi trong Giấy chứng nhận chứ không được phát mại tài sản trên đất cũng như phần đất của gia đình ông mà phải trả lại phần diện tích đất ông M đã xây nhà sang cho gia đình ông.

Do ông bận đi làm, không có điều kiện tham gia tố tụng tại Tòa án nên ông ủy quyền cho em trai là ông M thay mặt ông nhận các văn bản tố tụng do Tòa án giao và thay mặt ông giải quyết mọi vấn đề có liên quan đến vụ kiện. Mọi ý kiến của em trai ông cũng đều là ý kiến của ông.

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng A – do bà TTH là người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Ngày 13/8/2015, Ngân hàng A và ông ĐNB, bà DTH1 ký Hợp đồng tín dụng số 3838/15/TD-TT/II.24, theo đó Ngân hàng A cho ông B, bà H1 vay số tiền 500.000.000 đồng, mục đích vay tiêu dùng, thời hạn vay 120 tháng. Để bảo đảm cho khoản vay tại Ngân hàng A, ông B đã thế chấp khối tài sản là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 133, tờ bản đồ số 6, diện tích 236m² tại địa chỉ: huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội mang tên ông B. Tuy nhiên, ngày 27/9/2019, ông B đã nộp tiền trả nợ trước hạn, tắt toán khoản vay và Ngân hàng đã tiến hành giải chấp tài sản cho

ông B theo quy định của pháp luật. Do vậy, đến nay ông B không còn nghĩa vụ nào với Ngân hàng A và Ngân hàng A cũng không có yêu cầu gì đối với thửa đất đứng tên ông ĐNB.

** Theo diện tích đất thể hiện trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và kết quả đo đạc hiện trạng sử dụng đất:*

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông DDD5 năm 2001 thể hiện: Giáp ngõ công 3.0m dài 20,5m; Giáp đất nhà ông Hải, ông Lam dài 22,3m; Giáp ngõ 4.0 dài 17,05m; Giáp ngõ 3.0 dài 15,55m. Tổng diện tích theo Giấy chứng nhận là 345.0m².

Theo hiện trạng sử dụng thể hiện: Giáp ngõ công 3.0 là 20,62m, tăng 57cm; Giáp đất ông Hải, ông Lâm là 22,08m, giảm 22cm; Giáp ngõ 3.0 (ông B đang quản lý) là 15,84m, tăng 29cm; Giáp ngõ 4.0 (ông M đang quản lý) là 17,39m, tăng 34cm. Tổng diện tích theo hiện trạng là 356,6m² tăng thêm là **11,6m²** và có sự tăng giảm đối với các mặt tiếp giáp của thửa đất mang tên ông DDD5 trước đây.

Tổng diện tích của 02 thửa đất theo hiện trạng gia đình ông M và gia đình ông B hiện đang sử dụng là 356,6m², nhiều hơn 11,6m² so với diện tích đất thể hiện trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Hộ ông DDD5 khi chưa phân chia cho các con. Phần diện tích đất ông M, bà Đ đang thực tế sử dụng có diện tích 120.5m² nhiều hơn so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 11,5m². Trong đó: Chiều rộng mặt ngõ công ghi trong Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất là 6,5m, thực tế đo đạc là 6,88m (tăng 38cm); chiều rộng phần đất giáp đất gia đình ông Hải thể hiện trong Giấy chứng nhận là 6,5m, theo hiện trạng đo đạc là 7,12m (tăng 62cm); chiều dài phần đất giáp ngõ công 4.0 thể hiện trong Giấy chứng nhận là 17,05m, theo hiện trạng đo đạc là 17,39m (tăng 34cm); chiều dài phần đất giáp đất ông B hiện trong Giấy chứng nhận là 16,55m, theo hiện trạng đo đạc là 17,21m (tăng 66cm).

** Kết quả xác minh tại UBND xã Đại Yên thể hiện:*

Thửa đất mang tên Hộ ông DDD5 trước đây, theo Bản đồ đo đạc năm 1983 thể hiện số thửa 133, tờ bản đồ số 06, diện tích 345m². Năm 2001, thực hiện chủ trương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại địa phương, hộ ông B5 đã kê khai làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trên cơ sở kê khai của ông B5 và diện tích đất thể hiện tại bản đồ số 06 đo vẽ năm 1983, UBND xã Đại Yên đã trình UBND huyện Chương Mỹ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ gia đình tại xóm Dầy, xã Đại Yên trong đó có hộ gia đình ông DDD5.

Khi ông B5 kê khai diện tích đất theo bản đồ số 06 (*bản đồ làm căn cứ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*), do diện tích đất ông B5 kê khai không có tranh chấp nên UBND xã không tiến hành đo đạc lại mà lấy số diện tích thể hiện trong bản đồ đo đạc năm 1983 để làm căn cứ trình UBND huyện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại thời điểm đo đạc bản đồ năm 1983, khi đó đo bằng tay nên số liệu về diện tích không chính xác như đo bằng máy tọa độ như hiện nay. Do vậy, diện tích đất của hộ gia đình ông B5 hiện tăng thêm 11,6m² là do sai số đo đạc giữa đo bằng tay và đo bằng máy mà không có việc gia đình ông B5 lấn chiếm ra phần đất công hay lấn chiếm sang

các hộ liền kề và cho đến nay diện tích đất của gia đình ông B5 trước đây không có tranh chấp với các hộ liền kề.

Năm 2011, ông B5, bà H5 tặng cho vợ chồng ông M, bà Đ diện tích 109m² đất. Diện tích đất ông M, bà Đ được tặng cho nay là thửa đất số 161, tờ bản đồ số 06, diện tích 109m² tại địa chỉ huyện Chương Mỹ mang tên ông M, bà Đ. Phần diện tích đất của ông B5, bà H5 sau khi tặng cho ông M, bà Đ còn lại là 236m², số liệu 236m² là số liệu sau khi đối trừ 345m² diện tích đất tặng cho ông M, bà Đ. Diện tích đất của ông B5, bà H5 khi đối trừ được thực hiện theo diện tích và kích thước thể hiện trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông B5, bà H5 được cấp năm 2001 chứ không tiến hành đo đạc lại. Vì vậy, diện tích thể hiện trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông B5, bà H5 là 236m².

Năm 2014, sau khi ông B5 bà H5 chết, ông M và ông B lập văn bản thỏa thuận giao cho ông B được hưởng toàn bộ phần diện tích đất còn lại của ông B5 và bà H5 để lại. Ngày 19/5/2014, ông B được UBND huyện Chương Mỹ cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất với diện tích ghi trong giấy chứng nhận là 236m². Các mặt tiếp giáp của diện tích đất ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông B giữ nguyên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông B5, bà H5 trước đây.

Do vậy, không có việc hộ gia đình ông DDD5 trước đây và nay là gia đình ông M, bà Đ và gia đình ông B lấn chiếm ra phần đất công hay lấn chiếm sang diện tích đất của các hộ liền kề. Còn việc ông M khai khi xây nhà đã xây dựng vượt quá phần diện tích ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là vượt quá trong phạm vi diện tích đất của ông B5 trước đây và là việc nội bộ giữa ông M và ông B chứ không liên quan đến phần đất công do UBND xã Đại Yên quản lý.

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

+ Ý kiến của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn : Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện về việc buộc ông M, bà Đ thanh toán tổng số tiền tạm tính đến hết ngày 13/8/2019 là **946.247.284** đồng. Trong đó: Nợ gốc **744.383.523** đồng; Nợ lãi **201.863.761** đồng. (Trong đó: lãi trong hạn là 163.379.968 đồng, lãi quá hạn: 38.483.793 đồng) và số nợ lãi tiếp tục phát sinh kể từ ngày 14/8/2019 theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và Giấy nhận nợ đã ký cho đến khi thanh toán hết nợ. Trong trường hợp ông M, bà Đ không trả được nợ, Ngân hàng A có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền xử lý, phát mại tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp tài sản để thu hồi nợ.

Đối với phần diện tích đất của ông B mà ông M đã xây công trình sang, khi phát mại, Nguyên đơn đề nghị được phát mại toàn bộ theo hiện trạng ông M, bà Đ đang sử dụng, phần diện tích đất của ông B trên có phần công trình do ông M, bà Đ xây và sẽ ưu tiên thanh toán cho ông B bằng giá trị.

Trường hợp số tiền thu được từ xử lý tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán khoản nợ, ông M, bà Đ vẫn phải tiếp tục có nghĩa vụ trả số nợ còn lại cho đến khi thanh toán hết nợ cho Ngân hàng A.

Đối với ông ĐNB, ông B có thể chấp quyền sử dụng thửa đất giáp với thửa đất của ông M, bà Đ để vay số tiền 500.000.000 đồng tại Ngân hàng A, ngày 27/9/2019, ông B đã nộp tiền trả nợ trước hạn, tất toán khoản vay và Ngân hàng A đã tiến hành

giải chấp tài sản cho ông B theo quy định của pháp luật. Do vậy, đến nay ông B không còn nghĩa vụ nào nên Ngân hàng A không có yêu cầu gì đối với thửa đất đứng tên ông ĐNB.

+ *Bị đơn - Ông ĐNM, ông M là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là bà NTĐ và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông ĐNB và bà DTH1 có quan điểm:* Ông M thừa nhận khoản tiền còn nợ theo như người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn trình bày, hiện ông và bà Đ không có khả năng trả khoản tiền nợ nên ông và bà Đ chấp nhận việc Ngân hàng yêu cầu Cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền phát mại tài sản mà ông và bà Đ đã thế chấp để thi hành án. Đối với phần diện tích đất của ông B trên có công trình do vợ chồng ông xây dựng, ông đề nghị khi phát mại tài sản thế chấp thì phải trả lại cho ông B phần diện tích này vì đây là đất của cha ông để lại nên ông B không đồng ý việc phát mại phần đất này để nhận thanh toán bằng giá trị, khi ông và bà Đ thế chấp, phía Ngân hàng nhận thế chấp đến đâu thì sẽ được phát mại đến đó mà không được phát mại sang phần đất của ông B. Các vấn đề khác ông M đề nghị giải quyết theo pháp luật.

*** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chương Mỹ phát biểu quan điểm:**

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 pháp luật. Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của đương sự theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn xuất trình, ý kiến của bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong quá trình giải quyết vụ án, quan điểm của nguyên đơn, các tài liệu chứng cứ do Tòa án thu thập. Đại diện Viện kiểm sát đề nghị:

+ *Về khoản tiền nợ:* Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn về yêu cầu buộc ông M, bà Đ thanh toán số tiền tạm tính đến hết ngày 13/8/2019 là **946.247.284** đồng. Trong đó: Nợ gốc **744.383.523** đồng; Nợ lãi **201.863.761** đồng. (Trong đó: lãi trong hạn là 163.379.968 đồng, lãi quá hạn: 38.483.793 đồng).

+ *Về lãi suất:* Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của Nguyên đơn về việc tiếp tục tính lãi theo lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và Giấy nhận nợ kể từ ngày 14/8/2019 cho đến khi ông M, bà Đ thực tế thanh toán hết nợ cho Ngân hàng A .

+ *Về xử lý tài sản bảo đảm:* Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn được quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp trong trường hợp ông M, bà Đ không trả được nợ hoặc trả nợ không đầy đủ Ngân hàng A. Đối với phần diện tích đất mà gia đình ông M xây nhà sang phần diện tích đất đứng tên ông B, trong trường hợp xác định được do ông M xây lấn sang phần diện tích đất của ông B sẽ được xem xét trả lại cho ông B vì diện tích đất xây lấn sang không thuộc tài sản thế chấp nên phía Ngân hàng không có quyền phát mại.

+ *Về án phí:* Bị đơn 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. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho Ngân hàng A .

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 tổ tụng:

[1.1]. Về thẩm quyền giải quyết:

Ngày 16/7/2015 giữa Ngân hàng A với ông ĐNM và bà NTĐ ký Hợp đồng tín dụng (Trung & dài hạn) số 3199/15/TD - TT/II.24 để ông M, bà Đ vay Ngân hàng A số tiền là 800.000.000 đồng

Ngày 14/10/2015 giữa Ngân hàng A với ông ĐNM và Bà NTĐ ký Hợp đồng tín dụng (Trung & dài hạn) số 4988/16/TD - TT/II.24 để vay Ngân hàng A số tiền là 90.000.000 đồng.

Ngân hàng A đã giải ngân cho ông M, bà Đ số tiền vay của 02 Hợp đồng tín dụng là 890.000.000 đồng. Trong quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng, ông M, bà Đ đã vi phạm thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng đã ký kết. Ngân hàng A khởi kiện tại Tòa án để yêu cầu ông M, bà Đ thanh toán khoản tiền còn nợ. Bị đơn – ông M, bà Đ đều cư trú tại 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 trong vụ án: Trong quá trình giải quyết vụ án, nhận thấy phần diện tích vợ chồng ông M, bà Đ đã thế chấp theo hiện trạng sử dụng đất có tăng thêm so với diện tích đất ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Tòa án đã tiến hành xác minh tại UBND xã Đại Yên để làm rõ diện tích tăng thêm, kết quả xác minh thể hiện phần diện tích tăng thêm không nằm trong phần diện tích đất công thuộc quyền quản lý của UBND xã Đại Yên mà là do ông M xây nhà đã xây sang phần diện tích đất của anh trai ông M là ông B. Diện tích đất hiện mang tên ông B, ông B cũng đang thế chấp tại Ngân hàng A để vay tiền. Do vậy, Tòa án đã đưa vợ chồng ông B, bà H1 cùng các con ông B, bà H1 và Ngân hàng A vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan để giải quyết quyền lợi của các bên đương sự (nếu có) là có căn cứ.

[1.3]. Về sự vắng mặt của bị đơn – bà NTĐ và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông ĐNB và bà DTH1: Tại phiên tòa, bà Đ, ông B, bà H1 vắng mặt nhưng đã có bản tự khai trình bày quan điểm của mình về việc giải quyết vụ án và đã ủy quyền hợp lệ cho ông ĐNM. Căn cứ quy định tại Điều 227 và Điều 228 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 28 Nghị quyết số 05/2012/NQ-HĐTP ngày 03/12/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[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 A và bị đơn là ông M, bà Đ đều xác nhận toàn bộ nội dung thỏa thuận tín dụng theo Hợp đồng tín dụng (Trung và dài hạn) số 3199/15/TD - TT/II.24 ngày 16/7/2015 và Hợp đồng tín dụng (Trung và dài hạn) số 4988/16/TD - TT/II.24 ngày

14/10/2015 và thừa nhận số tiền vay của 02 Hợp đồng tín dụng là 890.000.000 đồng. Về số tiền đã được giải ngân theo 02 Hợp đồng tín dụng và 02 Giấy nhận nợ ông ĐNM đều thừa nhận.

[2.2]. Xét tính pháp lý của Hợp đồng tín dụng và nghĩa vụ thanh toán nợ:

Về tính pháp lý của Hợp đồng tín dụng:

Hợp đồng tín dụng (Trung và dài hạn) số 3199/15/TD - TT/II.24 ngày 16/7/2015 và Hợp đồng tín dụng (Trung và dài hạn) số 4988/16/TD - TT/II.24 ngày 14/10/2015 các bên tự nguyện thỏa thuận ký kết, có hình thức và nội dung phù hợp với quy định của pháp luật nên có hiệu lực thi hành. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông M, bà Đ đã vi phạm các thỏa thuận trong 02 Hợp đồng tín dụng đã ký. Vì vậy, Ngân hàng A khởi kiện buộc bên vay là ông M, bà Đ phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán trước hạn và trả khoản tiền gốc còn nợ, tiền lãi trong hạn, tiền lãi quá hạn phát sinh là có căn cứ.

Về nghĩa vụ thanh toán nợ:

Ông M và đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng A đều thừa nhận, tính đến hết ngày 13/8/2019, ông M, bà Đ đã trả được cho Ngân hàng A tổng số tiền của cả 02 Hợp đồng tín dụng là 206.542.623 đồng (*Trong đó: Tiền gốc đã trả là 84.225.757 đồng, tiền lãi đã trả là 122.316.866 đồng*) và thừa nhận tạm tính đến hết ngày 13/8/2019 ông M, bà Đ còn nợ số tiền là **946.247.284** đồng. Trong đó: Nợ gốc **744.383.523** đồng; Nợ lãi **201.863.761** đồng. (*Trong đó: lãi trong hạn là 163.379.968 đồng, lãi quá hạn: 38.483.793 đồng*).

Ngân hàng A đã xuất trình đầy đủ bảng kê tính khoản tiền còn nợ (gốc, lãi). Do vậy, cần buộc ông M, bà Đ phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng A số tiền còn nợ tạm tính đến hết ngày 13/8/2019 là **946.247.284** đồng. Trong đó: Nợ gốc **744.383.523** đồng; Nợ lãi **201.863.761** đồng. (*Trong đó: lãi trong hạn là 163.379.968 đồng, lãi quá hạn: 38.483.793 đồng*) và phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi phát sinh trên số dư nợ gốc kể từ ngày 14/8/2019 theo lãi suất đã thỏa thuận trong 02 Hợp đồng tín dụng và 02 Giấy nhận nợ cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

[2.3]. Về tài sản bảo đảm:

Biện pháp bảo đảm tiền vay được quy định tại Điều 6 – Biện pháp bảo đảm nghĩa vụ trả nợ vay của Hợp đồng tín dụng và nội dung chi tiết được thực hiện theo Điều 2 của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 3281/15/TC-TT/II.24 ngày 16/7/2015, được công chứng số 4807.2015/HĐTC, quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/07/2015 tại Phòng Công chứng số 4, Thành phố Hà Nội giữa bên thế chấp là ông M và bà Đ với bên nhận thế chấp là Ngân hàng A. Đối tượng bảo đảm tín dụng là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 161, tờ bản đồ số 06, diện tích 109m² tại địa chỉ huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội (*Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số **BD 907106**, số vào sổ cấp GCN: 00205 do UBND huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội cấp ngày 28/03/2011*) mang tên ông M và bà Đ.

[2.4]. Xét tính pháp lý của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 3281/15/TC-TT/II.24 ngày 16/7/2015 được công chứng số 4807.2015/HĐTC, quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/07/2015 tại Phòng Công chứng số 4, Thành phố Hà Nội: Hợp đồng thế chấp nêu trên có nội dung và hình thức tuân thủ đúng quy định tại Điều 343

Bộ luật Dân sự năm 2005 và Luật Đất đai; 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.

Do vậy, yêu cầu của Ngân hàng A được xử lý tài sản bảo đảm trong trường hợp ông M, bà Đ không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán khoản tiền nợ là có căn cứ nên được chấp nhận.

Trường hợp ông M, bà Đ không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ khoản nợ, Ngân hàng A có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mại toàn bộ tài sản bảo đảm của khoản vay để thu hồi toàn bộ khoản nợ. Cụ thể là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 161, tờ bản đồ số 06, diện tích 109m² tại địa chỉ huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội (*Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số **BD 907106**, số vào sổ cấp GCN: 00205 do UBND huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội cấp ngày 28/03/2011*) mang tên ông ĐNM và bà NTĐ.

Xét phần diện tích đất của ông ĐNB có công trình do ông ĐNM, bà NTĐ xây dựng công trình chôn cất lần sang:

Diện tích đất mang tên hộ ông DDD5 diện tích 345m² trước đây nay đã được tách làm hai thửa (Thửa số 161, tờ bản đồ số 06, diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 109m² và thửa số 133, tờ bản đồ số 06, diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 236m²), diện tích đo đạc theo hiện trạng sử dụng là 356,6m² có sự tăng thêm về diện tích là 11,6m². Trong quá trình sử dụng đất, năm 2011 ông B5, bà H5 đã tặng cho ông M, bà Đ diện tích 109m², phần diện tích đất còn lại ông B5, bà H5 làm thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới, sau khi ông B5, bà H5 chết, ông M và ông B lập văn bản thỏa thuận cho ông B được hưởng toàn bộ phần diện tích đất còn lại. Khi các bên làm thủ tục tách Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không tiến hành đo đạc lại mà căn cứ vào số đo có trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp năm 2001 mang tên Hộ ông DDD5 để tách thửa. Do vậy, nay đo đạc bằng máy có sự tăng thêm về diện tích và kích thước các cạnh tiếp giáp của thửa đất. Do phần kích thước mặt ngõ (mặt tiền) và mặt sau của thửa đất mang tên ông ĐNM được ông B5, bà H5 tặng cho trước đều là 6,5m nên cần giữ nguyên theo Giấy chứng nhận đã cấp cho ông M, bà Đ. Phần diện tích đất còn lại thuộc quyền sử dụng của ông B do ông B được thừa hưởng toàn bộ phần diện tích còn lại của ông B5, bà H5. Đối với kích thước chiều dài thửa đất của ông M nếu có sự tăng thêm sẽ được giữ nguyên vì nằm trong giới hạn sai số giữa đo bằng tay và đo bằng máy.

Đối với phần công trình xây chôn cất lần sang diện tích thửa đất mang tên ông B, tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đề nghị, khi phát mại tài sản thế chấp, Nguyên đơn được quyền phát mại cả phần diện tích quyền sử dụng đất của ông B mà ông M đã xây nhà và công trình chôn cất lần sang, phần diện tích xây công trình chôn cất lần sang sẽ được Ngân hàng ưu tiên thanh toán bằng giá trị cho ông B. Ông B và ông M là người đại diện theo ủy quyền của ông B không đồng ý. Xét thấy: Khi thế chấp, phía Ngân hàng không kiểm tra hiện trạng diện tích của các công trình trên đất và

diện tích quyền sử dụng đất gia đình ông M sử dụng làm tài sản thế chấp, mặc dù khi thế chấp các công trình trên đất đã được xây dựng trước đó, nay phát hiện có việc gia đình ông M, bà Đ xây nhà đã xây chồng lấn sang phần diện tích đất thuộc quyền sử dụng của ông B, ông B không đồng ý việc phát mại phần diện tích đất mà ông M đã xây nhà chồng lấn sang để nhận thanh toán bằng giá trị. Do vậy, phần diện tích đất thuộc quyền sử dụng của ông B không thuộc tài sản thế chấp nên Ngân hàng không có quyền phát mại phần diện tích đất này mà phải trả lại cho gia đình ông B phần diện tích quyền sử dụng đất khi phát mại tài sản thế chấp để thi hành án. Cụ thể: Phần diện tích phải trả lại ông B trong trường hợp phát mại tài sản thế chấp của ông M, bà Đ như sau: Giáp ngõ công 3.0 (phía trước) là 38cm; Giáp phần đất ông Hải (phía sau) là 62cm (có sơ đồ kèm theo).

Đối với phần diện tích nhà do vợ chồng ông M, bà Đ xây dựng: Tại khoản 3 Điều 2 của Hợp đồng thế chấp nêu rõ “Mọi tiện ích, công trình xây dựng, coi nói thêm gắn liền với tài sản bảo đảm đều thuộc tài sản bảo đảm”. Do vậy, toàn bộ phần công trình nằm trên phần diện tích đất đã thế chấp và phần công trình xây chồng lấn sang diện tích đất mang tên ông ĐNB cũng đều thuộc tài sản thế chấp.

Tại thời điểm xem xét thẩm định tại chỗ: Những người đang sinh sống trên thửa đất số 161, tờ bản đồ số 06, diện tích 109m² tại địa chỉ huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội mang tên ông M và bà Đ có ông ĐNM, bà NTĐ (vợ ông M), cháu ĐNKH2, cháu ĐNSH3 (các con ông M, bà Đ) đang sinh sống trên đất.

Theo đó: Ông ĐNM, bà NTĐ, cháu ĐNKH2, cháu ĐNSH3 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.

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

[3]. Về án phí.

Ông ĐNM và bà NTĐ phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm là **40.387.419** đồng

Ngân hàng A được hoàn trả số tiền **19.000.000** 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, 227, 228, 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 90, 91, 95, 98 Luật các tổ chức tín dụng;

Căn cứ Nghị định số 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 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án. Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng A đối với ông ĐNM và bà NTĐ 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.

2. Buộc ông ĐNM và bà NTĐ phải trả cho Ngân hàng A tổng số tiền nợ tạm tính đến hết ngày 13/8/2019 là **946.247.284** đồng (*Chín trăm bốn mươi sáu triệu, hai trăm bốn mươi bảy nghìn, hai trăm tám mươi bốn đồng*). Trong đó: Nợ gốc **744.383.523** đồng; Nợ lãi **201.863.761** đồng (*Trong đó: lãi trong hạn là 163.379.968 đồng, lãi quá hạn: 38.483.793 đồng*).

Kể từ ngày 14/8/2019, ông ĐNM và bà NTĐ phải tiếp tục chịu lãi phát sinh theo lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng (Trung & dài hạn) số 3199/15/TD - TT/II.24 ngày 16/7/2015, Giấy nhận nợ số 1707 kèm theo Hợp đồng tín dụng ngày 17/7/2015 và Hợp đồng tín dụng (Trung & dài hạn) số 4988/16/TD-TT/II.24, Giấy nhận nợ số 1410 kèm theo Hợp đồng tín dụng số 4988/16/TD-TT/II.24 cùng ngày 14/10/2015 được ký giữa Ngân hàng A với ông ĐNM, bà NTĐ cho đến khi ông ĐNM, bà NTĐ thanh toán xong toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng A.

3. Trong trường hợp ông ĐNM và bà NTĐ không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng A có quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp. **Cụ thể:**

+ **Về quyền sử dụng đất:** Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 161, tờ bản đồ số 06, tại địa chỉ huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội (*Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số **BD 907106**, số vào sổ cấp GCN: 00205 do UBND huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội cấp ngày 28/03/2011*) mang tên ông ĐNM và bà NTĐ.

Phần quyền sử dụng đất phát mại được giới hạn bởi các điểm 4, 5, 6, 7, 4. Có các mặt tiếp giáp như sau: Giáp ngõ công 3.0 rộng 6,5m; Giáp nhà ông Hải rộng 6,5m; Giáp ngõ công 4.0 dài 17,39m; Giáp phần đất hiện đứng tên ông ĐNB dài 17,21m. (có sơ đồ kèm theo).

+ **Về công trình trên đất:** Toàn bộ công trình do ông ĐNM, bà NTĐ xây dựng trên thửa đất số 161, tờ bản đồ số 06, tại địa chỉ huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội (*Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số **BD 907106**, số vào sổ cấp GCN: 00205 do UBND huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội cấp ngày 28/03/2011*) mang tên ông ĐNM và bà NTĐ và phần công trình xây dựng chồng lấn sang diện tích đất của ông ĐNB. Các công trình trên đất phát mại được giới hạn bởi các điểm 3, 4, 5, 6, 7, 8, 3 (*có sơ đồ kèm theo*).

Để thu hồi số tiền nợ tạm tính đến hết ngày 13/8/2019 là **946.247.284** đồng (*Chín trăm bốn mươi sáu triệu, hai trăm bốn mươi bảy nghìn, hai trăm tám mươi bốn đồng*). Trong đó: Nợ gốc **744.383.523** đồng; Nợ lãi **201.863.761** đồng (*Trong đó: lãi trong hạn là 163.379.968 đồng, lãi quá hạn: 38.483.793 đồng*) và lãi phát sinh trên số dư nợ gốc theo lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng (Trung & dài hạn) số 3199/15/TD - TT/II.24 ngày 16/7/2015, Giấy nhận nợ số 1707 kèm theo Hợp đồng tín

dụng số 3199/15/TD-TT/II.24 ngày 17/7/2015 và Hợp đồng tín dụng (Trung & dài hạn) số 4988/16/TD-TT/II.24 và Giấy nhận nợ số 1410 kèm theo Hợp đồng tín dụng số 4988/16/TD-TT/II.24 cùng ngày 14/10/2015 được ký kết giữa Ngân hàng A với ông ĐNM và bà NTĐ cho đến khi ông ĐNM và bà NTĐ thanh toán xong toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng A.

Theo đó: Ông ĐNM, bà NTĐ, cháu ĐNKH2, cháu ĐNSH3 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, ông ĐNM, bà NTĐ phải có nghĩa vụ tiếp tục trả hết các khoản nợ cho Ngân hàng A.

4. Về án phí:

Ông ĐNM và bà NTĐ phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm là **40.387.419** đồng (*Bốn mươi triệu, ba trăm tám mươi bảy nghìn, bốn trăm mười chín đồng*).

Ngân hàng A được hoàn trả số tiền **19.000.000** đồng (*Mười chín triệu đồng chẵn*) dự phí đã nộp (*theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2015/0004215 ngày 12/8/2019*) tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội.

Trình hợp bản án, quyết định được thi hành án theo qui định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc 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.

5. Về quyền kháng cáo: Ngân hàng A và ông ĐNM, bà NTĐ, ông ĐNB, bà DTH1 được quyền kháng cáo trong hạn **15** ngày kể từ ngày tuyên án.

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 Long