

Bản án số: **163/2021/DS-ST**

Ngày: 22/12/2021

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, THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Việt Hưng

Các Hội thẩm nhân dân: - Ông Phạm Tiến Lợi

- Bà Nguyễn Thị Liên

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Đức Hùng - Thư ký của Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa: Bà Triệu Thị Hồng - Kiểm sát viên

Ngày 22 tháng 12 năm 2021, 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 171/2020/TLST-DS ngày 19 tháng 10 năm 2020 về tranh chấp Hợp đồng tín dụng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 85/2021/QĐXXST-DS ngày 15/11/2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 88/2021/QĐST-DS ngày 30/11/2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng thương mại cổ phần K; địa chỉ: Số 191 Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật của nguyên đơn: Ông Hồ Hùng Anh, chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị - Ngân hàng thương mại cổ phần Kỹ Thương Việt Nam.

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Phạm Thị Nhị, chức vụ: Giám đốc Xử lý nợ Khỏi Quản trị rủi ro - Ngân hàng thương mại cổ phần Kỹ Thương Việt Nam (Văn bản ủy quyền số 1218/2017/QĐ-HĐQT ngày 27/9/2017).

- Người đại diện theo ủy quyền lại của nguyên đơn: Ông Đặng Việt Tuấn, bà Nguyễn Thị Ngọc, bà Nguyễn Thị Thu Trang, chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ của

Ngân hàng Thương mại cổ phần Kỹ Thương Việt Nam (Văn bản ủy quyền số 188-03/2021/UQ-TCB ngày 02/4/2021). Bà Nguyễn Thị Ngọc và bà Nguyễn Thị Thu Trang có mặt.

- Bị đơn:

1. Ông **Phùng Xuân Q**, sinh năm 1972;

2. Bà **Trần Thị C**, sinh năm 1980.

Cùng cư trú tại: Số 76, tổ 3, Khu Phố, thị trấn Xuân Mai, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Đức Tường, sinh năm 1978;

2. Bà Phùng Thị Vân, sinh năm 1980.

Đều đăng ký hộ khẩu thường trú tại: Số 76, tổ 3, Khu Phố, thị trấn Xuân Mai, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội. Chỗ ở: Thôn Xuân Thủy, xã Thủy Xuân Tiên, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội.

3. Ông Nguyễn Đức Dũng, sinh năm 1968;

4. Bà Nguyễn Thị An, sinh năm 1983;

5. Cháu Nguyễn Đức Lập, sinh năm 2005;

6. Cháu Nguyễn Đức Long, sinh năm 2006;

7. Cháu Nguyễn Ngọc Bích, sinh năm 2015.

- *Người đại diện hợp pháp của các cháu Nguyễn Đức Lập, Nguyễn Đức Long, Nguyễn Ngọc Bích:* Ông Nguyễn Đức Dũng, bà Nguyễn Thị An (bố, mẹ đẻ).

Đều đăng ký hộ khẩu thường trú tại: Số 63, tổ 3, khu Tân Bình, thị trấn Xuân Mai, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội. Chỗ ở: Thôn Xuân Thủy, xã Thủy Xuân Tiên, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội. Đều vắng mặt.

- *Người đại diện theo ủy quyền của ông Phùng Xuân Quang, bà Trần Thị Chinh, bà Phùng Thị Vân (đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan):* Ông Nguyễn Đức Tường (Văn bản ủy quyền ngày 06/01/2021). Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện của nguyên đơn trình bày:

Ngày 21/10/2010, Ngân hàng thương mại cổ phần K (sau đây gọi tắt là Ngân hàng), Chi nhánh Thăng Long, Phòng giao dịch Techcombank Hoàng Cầu ký “*Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn*” số 37736/HĐTD/TH-TN/TCB-TLG-HCU, “*Khế*

ước nhận nợ và cam kết trả nợ” số 37736 và “Phụ lục số 01 về lịch trả nợ”, cho vợ chồng ông Phùng Xuân Q, bà Trần Thị C (sau đây gọi tắt là vợ chồng ông Q) vay 700.000.000 đồng với mục đích tiêu dùng; thời hạn 180 tháng; lãi suất kể từ ngày giải ngân đến ngày 31/3/2011 là 15,8%, lãi suất tiếp theo được điều chỉnh 03 tháng/01 lần bằng lãi suất huy động tiết kiệm thường 12 tháng loại trả lãi sau + biên độ 6%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn; tiền gốc và tiền lãi trả hàng tháng. Ngân hàng đã giải ngân cho vợ chồng ông Q 700.000.000 đồng.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay là quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với thửa đất số 523^A, tờ bản đồ số 05, diện tích 96m², địa chỉ: Thôn Xuân Thủy, xã Thủy Xuân Tiên, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội (sau đây gọi tắt là thửa đất số 523^A). Đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 458990 do Ủy ban nhân dân huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội cấp cho ông Nguyễn Đức Tường và bà Phùng Thị Vân ngày 25/9/2009, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03473. Việc thế chấp thực hiện theo *“Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba”* được công chứng tại Văn phòng công chứng Thăng Long, thành phố Hà Nội số 4927.2010/HĐTC-TCB ngày 14/10/2010, giữa bên thế chấp là vợ chồng ông Nguyễn Đức Tường, bà Phùng Thị Vân, bên nhận thế chấp là Ngân hàng thương mại cổ phần K Việt Nam, Chi nhánh Thăng Long, Phòng giao dịch Techcombank Hoàng Cầu, bên được bảo đảm là vợ chồng ông Q; đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Chương Mỹ ngày 19/10/2010. Phạm vi bảo đảm là toàn bộ nghĩa vụ trả nợ của vợ chồng ông Quang.

Quá trình thực hiện, vợ chồng ông Q đã trả được 62.208.000 đồng tiền gốc và 198.975.437 đồng tiền lãi.

Theo đơn khởi kiện, Ngân hàng yêu cầu buộc vợ chồng ông Q phải thanh toán toàn bộ tiền gốc, tiền lãi trong hạn, tiền lãi quá hạn, tiền lãi phạt trên lãi chậm trả và tiền phạt hợp đồng. Đến ngày 30/11/2021, Ngân hàng có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện với nội dung không yêu cầu vợ chồng ông Q phải thanh toán khoản tiền lãi phạt trên lãi chậm trả và tiền phạt hợp đồng.

Tính đến ngày 22/12/2021, vợ chồng ông Q còn nợ Ngân hàng 1.724.258.789 đồng, gồm: 637.792.000 đồng tiền gốc, 581.824.930 đồng tiền lãi trong hạn và 504.641.859 đồng tiền lãi quá hạn.

Ngân hàng yêu cầu vợ chồng ông Q thanh toán toàn bộ khoản nợ tính đến ngày 22/12/2021 nêu trên và tiếp tục phải chịu tiền lãi phát sinh trên số tiền nợ gốc

chưa thanh toán theo mức lãi suất đã thỏa thuận kể từ ngày 23/12/2021 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ. Trường hợp vợ chồng ông Q không thanh toán được khoản nợ, Ngân hàng có quyền đề nghị cơ quan Thi hành án dân sự xử lý phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ. Trường hợp giá trị tài sản thu được khi phát mại tài sản bảo đảm không đủ để trả các khoản nợ thì vợ chồng ông Quang phải có trách nhiệm tiếp tục thanh toán hết số tiền nợ còn lại cho Ngân hàng.

- Ông Nguyễn Đức T trình bày:

Thừa nhận việc ký kết “*Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba*” ngày 14/10/2010 để bảo lãnh cho vợ chồng ông Quang vay vốn Ngân hàng theo “*Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn*” số 37736/HĐTD/TH-TN/TCB-TLG-HCU, “*Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ*” số 37736 và “*Phụ lục số 01 về lịch trả nợ*” cùng ngày 21/10/2010; số tiền vợ chồng ông Q đã trả, số tiền vợ chồng ông Quang còn nợ như Ngân hàng trình bày là đúng. Do vợ chồng ông Q kinh doanh gặp khó khăn nên không trả được nợ.

Về hiện trạng tài sản thế chấp: Ngày 16/8/2010, ông Tường hợp tác kinh doanh với ông Nguyễn Đức D. Theo đó, ông Tường góp vốn bằng thửa đất số 523^A, ông Dũng góp 09 tỷ đồng. Sau khi góp vốn, ông Dũng đã xây dựng nhà xưởng (ngôi nhà 03 tầng) trên toàn bộ diện tích thửa đất số 523^A và thửa đất liền kề của gia đình ông Dũng. Ông Tường đề nghị được tất toán khoản vay của vợ chồng ông Quang với số tiền 950.000.000 đồng để giải chấp tài sản thế chấp.

- Ý kiến của các đương sự khác: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã thông báo nội dung yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, tổng đạt các văn bản tố tụng cho bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác theo quy định của pháp luật, nhưng bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác không đến Tòa án làm việc, chỉ gửi cho Tòa án đơn trình bày ý kiến của mình (do ông Tường giao nộp), cụ thể như sau:

+ Ông Phùng Xuân Quang trình bày: Thừa nhận việc ký kết hợp đồng tín dụng để vay vốn của Ngân hàng. Tài sản bảo đảm cho khoản vay là thửa đất của ông Tường, ông Tường đã hợp tác với ông Dũng xây dựng nhà xưởng trên đất. Do việc kinh doanh khó khăn nên chưa thanh toán được khoản nợ cho Ngân hàng. Đề nghị được trả toàn bộ tiền gốc là 637.792.000 đồng và 260.000.000 đồng tiền lãi để giải chấp tài sản bảo đảm cho ông Tường.

+ Vợ chồng ông Nguyễn Đức Dũng, bà Nguyễn Thị An trình bày: Ngày 16/8/2010, ông Dũng hợp tác kinh doanh với ông Tường. Theo đó, ông Tường góp vốn bằng thửa đất số 523^A, ông Dũng góp 09 tỷ đồng để xây dựng nhà xưởng và mua máy móc, thiết bị phục vụ sản xuất, kinh doanh. Vợ chồng ông Dũng, bà An không biết việc ông Tường thế chấp thửa đất cho Ngân hàng. Vợ chồng ông Dũng, bà An đề nghị nếu ai mua tài sản thế chấp thì phải thanh toán trả vợ chồng ông, bà tiền xây dựng nhà xưởng và máy móc, thiết bị trên phần đất thế chấp.

- Tại “Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ” ngày 17/12/2020 và “Biên bản đo đạc và xem xét thẩm định tại chỗ” ngày 24/6/2021 thể hiện:

Các công trình, tài sản trên đất đều được xây dựng sau khi thế chấp, hiện có:

1. Ngôi nhà 03 tầng (gồm 01 tầng hầm và 02 tầng nổi): Là nhà nguyên khối, diện tích sàn 348,1m², được xây kiên cố trên thửa đất số 523^A và thửa đất liền kề của gia đình ông Dũng; ngoài ra còn một phần nằm trên đất lưu không và đất lấn chiếm bờ sông Bùi. Trong đó:

- Phần diện tích nằm trên thửa đất số 523^A là 96m², phần diện tích nằm trên đất lấn chiếm bờ sông Bùi liền phía sau thửa đất số 523^A là 34,9m² và phần diện tích nằm trên đất lưu không liền phía trước thửa đất số 523^A là 57,3m².

- Phần diện tích 159,9m² còn lại nằm trên đất của gia đình ông Dũng, đất lưu không và đất lấn chiếm bờ sông Bùi liền với thửa đất của gia đình ông Dũng.

2. Mái che khung thép, lợp kính: Diện tích 59,5m², nằm trên phần đất lưu không; trong đó, phần liền phía trước thửa đất số 523^A là 31,3m²; phần liền phía trước thửa đất của gia đình ông Dũng là 28,2m².

(Phần diện tích nhà và diện tích mái che khung thép, lợp kính trên 02 thửa đất nêu trên được xác định thẳng theo ranh giới giữa thửa đất số 523^A với thửa đất của gia đình ông Dũng theo Sơ đồ hiện trạng nhà đất do Công ty cổ phần khảo sát và đo đạc địa chính Thủ Đô đo vẽ ngày 24/6/2021).

Toàn bộ nhà, đất và các công trình nêu trên hiện do gia đình ông Dũng quản lý, sử dụng, không cho ai thuê mượn hay ở nhờ. Những người trong gia đình ông Dũng đang ở tại nhà, đất này gồm: ông Nguyễn Đức Dũng, bà Nguyễn Thị An và các con là Nguyễn Đức Lập, Nguyễn Đức Long, Nguyễn Ngọc Bích.

Tại phiên tòa:

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, nội dung đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện và các nội dung khác như đã trình bày. Đồng thời đề nghị xử lý

phát mại toàn bộ ngôi nhà 03 tầng và thửa đất của gia đình ông Dũng để đảm bảo giá trị sử dụng của ngôi nhà; Ngân hàng sẽ thanh toán lại cho gia đình ông Dũng giá trị thửa đất và giá trị phần diện tích ngôi nhà 03 tầng gắn liền với thửa đất của gia đình ông Dũng.

- Ông Nguyễn Đức Tường có ý kiến: Thừa nhận số tiền vợ chồng ông Quang còn nợ và đồng ý với yêu cầu của Ngân hàng về việc buộc vợ chồng ông Quang phải thanh toán khoản nợ. Thừa nhận khi xây dựng ngôi nhà 03 tầng không thông báo cho Ngân hàng biết. Khi xử lý tài sản bảo đảm thì yêu cầu phải thanh toán lại cho ông Tường và ông Dũng 09 tỷ đồng là tiền đầu tư xây dựng nhà xưởng (ngôi nhà 03 tầng) và mua máy móc, thiết bị phục vụ sản xuất, kinh doanh. Ông Tường không nhất trí phát mại cả thửa đất của gia đình ông Dũng.

- Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến: Quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, các đương sự cơ bản thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung: Đề nghị chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc bị đơn thanh toán toàn bộ nợ gốc, lãi trong hạn và lãi quá hạn; chấp nhận yêu cầu được đề nghị xử lý phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ; đình chỉ giải quyết yêu cầu buộc bị đơn thanh toán khoản tiền lãi phạt trên lãi chậm trả và tiền phạt hợp đồng. Vợ chồng ông Quang phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

- **Về tố tụng:** Vợ chồng ông Quang vay vốn của Ngân hàng với mục đích tiêu dùng, nay tranh chấp về nghĩa vụ thanh toán nên đây là tranh chấp dân sự. Căn cứ các điều 26, 35, 39 Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội.

Trước khi mở phiên tòa xét xử vụ án vào ngày 22/12/2021, Tòa án đã tổng đạt Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa cho những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, nhưng tại phiên tòa một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt không có lý do. Vì vậy, căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

- **Về nội dung yêu cầu của nguyên đơn:**

[1]. Về yêu cầu buộc vợ chồng ông Quang thanh toán khoản nợ tính đến ngày 22/12/2021 và tiếp tục chịu tiền lãi kể từ ngày 23/12/2021:

- *Đối với khoản tiền gốc và tiền lãi (lãi trong hạn và lãi quá hạn):*

Thỏa thuận của các bên về số tiền vay, lãi suất, nghĩa vụ thanh toán ghi trong “*Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn*” số 37736/HĐTD/TH-TN/TCB-TLG-HCU, “*Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ*” số 37736 và “*Phụ lục số 01 về lịch trả nợ*” cùng ngày 21/10/2010 là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật. Các chứng từ về việc giải ngân, về số tiền đã thanh toán, số tiền gốc, tiền lãi trong hạn và tiền lãi quá hạn chưa thanh toán do Ngân hàng cung cấp là chính xác. Ông Tưởng, ông Quang đều thừa nhận. Vì vậy, chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng, buộc vợ chồng ông Quang phải thanh toán trả Ngân hàng khoản nợ tính đến ngày 22/12/2021 là 1.724.258.789 đồng, trong đó tiền gốc: 637.792.000 đồng; tiền lãi trong hạn: 581.824.930 đồng; tiền lãi quá hạn: 504.641.859 đồng.

- *Đối với yêu cầu buộc phải tiếp tục chịu lãi kể từ ngày 23/12/2021:*

Theo quy định của Bộ luật dân sự năm 2005, Luật các tổ chức tín dụng năm 1997 và thỏa thuận của các đương sự về nghĩa vụ chịu lãi, lãi suất trong “*Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn*” số 37736/HĐTD/TH-TN/TCB-TLG-HCU và “*Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ*” số 37736 cùng ngày 21/10/2010 thì yêu cầu của Ngân hàng có căn cứ chấp nhận. Do vậy, kể từ ngày 23/12/2021 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ, vợ chồng ông Quang còn phải tiếp tục chịu lãi trên số nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất do các bên đã thỏa thuận.

- *Đối với khoản tiền lãi phạt trên lãi chậm trả và tiền phạt hợp đồng:*

Trước khi mở phiên tòa, Ngân hàng xin rút một phần yêu cầu khởi kiện, không buộc vợ chồng ông Quang phải thanh toán khoản tiền lãi phạt trên lãi chậm trả và tiền phạt hợp đồng. Xét thấy việc rút yêu cầu là hoàn toàn tự nguyện và đúng pháp luật nên chấp nhận. Đình chỉ giải quyết yêu cầu buộc vợ chồng ông Quang phải thanh toán khoản tiền lãi phạt trên lãi chậm trả và tiền phạt hợp đồng.

[2]. Về yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm:

Việc ký kết “*Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba*” được công chứng tại Văn phòng công chứng Thăng Long, thành phố Hà Nội số 4927.2010/HĐTC-TCB ngày 14/10/2010 là hoàn toàn tự nguyện, các đương sự đều thừa nhận; nội dung và hình thức của hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật; hợp đồng được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định nên có hiệu lực pháp luật. Vì vậy, chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng về việc đề nghị được xử lý tài sản bảo đảm cho khoản vay để thu hồi nợ trong trường hợp vợ chồng ông Quang

không thanh toán được khoản nợ. Phạm vi bảo đảm là toàn bộ nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn của vợ chồng ông Quang cho Ngân hàng.

Về tài sản bảo đảm được xử lý để thu hồi nợ: Theo nội dung “*Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba*” được công chứng tại Văn phòng công chứng Thăng Long, thành phố Hà Nội số 4927.2010/HĐTC-TCB ngày 14/10/2010 thì tài sản thế chấp bao gồm quyền sử dụng đất và mọi diện tích, công trình xây dựng, coi nói thêm sau khi thế chấp. Ngôi nhà 03 tầng được xây dựng sau khi thế chấp nên tài sản được xử lý sẽ bao gồm quyền sử dụng đất và phần công trình nhà 03 tầng (gồm cả 03 tầng) nằm trên thửa đất số 523^A. Do ngôi nhà 03 tầng là nhà kiên cố, liền khối nên để đảm bảo kết cấu kỹ thuật và giá trị sử dụng của ngôi nhà thì cần xử lý phát mại cả phần diện tích nhà nằm trên phần đất lấn chiếm bờ sông Bùi liền phía sau và phần diện tích nhà nằm trên phần đất lưu không liền phía trước thửa đất số 523^A. Khi xử lý, cơ quan Thi hành án dân sự có quyền xây tường ngăn hoặc áp dụng mọi biện pháp khác để tách biệt giữa phần diện tích ngôi nhà 03 tầng gắn liền với thửa đất số 523^A nêu trên với phần diện tích ngôi nhà 03 tầng gắn liền với thửa đất liền kề của gia đình ông Dũng, chi phí thực hiện do bên yêu cầu thi hành án phải chịu.

Đối với yêu cầu của vợ chồng ông Dũng về việc thanh toán phần giá trị ngôi nhà 03 tầng: Nếu theo nội dung “*Hợp đồng góp vốn*” ngày 16/8/2010 thì khi các bên góp vốn trên đất chưa có tài sản; sau khi góp vốn, hai bên cùng xây dựng nhà xưởng trên đất nên ông Tường cũng có quyền sở hữu đối với ngôi nhà này. Khi các bên góp vốn và xây dựng, các đương sự không thông báo cho Ngân hàng biết. Khi xử lý phát mại, Ngân hàng không đồng ý tự nguyện thanh toán giá trị ngôi nhà cho vợ chồng ông Dũng nên ông Tường phải có trách nhiệm thanh toán cho vợ chồng ông Dũng. Trường hợp vợ chồng ông Dũng có yêu cầu thì dành quyền khởi kiện vụ án dân sự khác cho vợ chồng ông Dũng đối với ông Tường.

- **Về án phí:** Vợ chồng ông Quang phải chịu án phí theo quy định của pháp luật. Hoàn trả Ngân hàng tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ các điều 147, 228, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự;
- Áp dụng các điều 351, 355, 471, 474 Bộ luật dân sự năm 2005;
- Áp dụng Điều 56 Luật các tổ chức tín dụng năm 1997;

- Áp dụng Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về Giao dịch bảo đảm; Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về Giao dịch bảo đảm;

- Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần Kỹ Thương Việt Nam đối với vợ chồng ông Phùng Xuân Quang, bà Trần Thị Chinh về việc buộc thực hiện nghĩa vụ trả nợ tiền gốc, tiền lãi trong hạn và tiền lãi quá hạn theo “*Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn*” số 37736/HĐTD/TH-TN/TCB-TLG-HCU, “*Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ*” số 37736 và “*Phụ lục số 01 về lịch trả nợ*” cùng ngày 21/10/2010. Cụ thể:

1.1. Buộc vợ chồng ông Phùng Xuân Quang, bà Trần Thị Chinh phải thanh toán trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần Kỹ Thương Việt Nam số tiền còn nợ tính đến ngày 22/12/2021, gồm các khoản sau:

- Tiền gốc: 637.792.000 đồng;
- Tiền lãi trong hạn: 581.824.930 đồng;
- Tiền lãi quá hạn: 504.641.859 đồng;

Tổng cộng: **1.724.258.789 đồng** (*Một tỷ bảy trăm hai mươi bốn triệu hai trăm năm mươi tám nghìn bảy trăm tám mươi chín đồng*).

1.2. Kể từ ngày 23/12/2021 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ, vợ chồng ông Phùng Xuân Quang, bà Trần Thị Chinh còn phải tiếp tục chịu lãi trên số nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất nợ quá hạn đã thỏa thuận trong “*Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn*” số 37736/HĐTD/TH-TN/TCB-TLG-HCU, “*Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ*” số 37736 và “*Phụ lục số 01 về lịch trả nợ*” cùng ngày 21/10/2010.

2. Chấp nhận việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần Kỹ Thương Việt Nam về việc không buộc vợ chồng ông Phùng Xuân Quang, bà Trần Thị Chinh phải thanh toán khoản tiền lãi phạt trên lãi chậm trả và tiền phạt hợp đồng. Đình chỉ giải quyết yêu cầu buộc vợ chồng ông Phùng Xuân

Quang, bà Trần Thị Chinh phải thanh toán trả Ngân hàng thương mại cổ phần Kỹ Thương Việt Nam khoản tiền lãi phạt trên lãi chậm trả và tiền phạt hợp đồng.

3. Chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng thương mại cổ phần Kỹ Thương Việt Nam về việc xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ. Cụ thể:

- Trường hợp vợ chồng ông Phùng Xuân Quang, bà Trần Thị Chinh không thanh toán được khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh, Ngân hàng thương mại cổ phần Kỹ Thương Việt Nam có quyền đề nghị cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý kê biên, phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ theo “*Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba*” được công chứng tại Văn phòng công chứng Thăng Long, thành phố Hà Nội số 4927.2010/HĐTC-TCB ngày 14/10/2010, giữa bên thế chấp là vợ chồng ông Nguyễn Đức Tường, bà Phùng Thị Vân, bên nhận thế chấp là Ngân hàng thương mại cổ phần Kỹ Thương Việt Nam, Chi nhánh Thăng Long, Phòng giao dịch Techcombank Hoàng Cầu, bên được bảo đảm là vợ chồng ông Phùng Xuân Quang, bà Trần Thị Chinh.

- Phạm vi bảo đảm là toàn bộ nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn của vợ chồng ông Phùng Xuân Quang, bà Trần Thị Chinh đối với Ngân hàng thương mại cổ phần Kỹ Thương Việt Nam theo “*Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn*” số 37736/HĐTD/TH-TN/TCB-TLG-HCU, “*Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ*” số 37736 và “*Phụ lục số 01 về lịch trả nợ*” cùng ngày 21/10/2010.

- Tài sản thế chấp được xử lý, kê biên, phát mại để thu hồi nợ là toàn bộ quyền sử dụng đất và phần diện tích ngôi nhà 03 tầng (gồm cả 03 tầng) gắn liền với thửa đất số 523^A. Cụ thể:

+ Quyền sử dụng đất: Là toàn bộ quyền sử dụng thửa đất số 523^A, tờ bản đồ số 05, diện tích 96m², địa chỉ: Thôn Xuân Thủy, xã Thủy Xuân Tiên, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội. Đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 458990 do Ủy ban nhân dân huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội cấp cho ông Nguyễn Đức Tường và bà Phùng Thị Vân ngày 25/9/2009, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03473 (*Ranh giới thửa đất số 523^A được xác định bởi các điểm 1, 2, 3, 4 trong Sơ đồ hiện trạng nhà đất do Công ty cổ phần khảo sát và đo đạc địa chính Thủ Đô đo vẽ ngày 24/6/2021 kèm theo*).

+ Phần diện tích ngôi nhà 03 tầng (gồm cả 03 tầng) gắn liền với thửa đất số 523^A bao gồm: Phần nằm trên thửa đất số 523^A có diện tích sàn là 96m², phần nằm trên đất lấn chiếm bờ sông Bùi liền phía sau thửa đất số 523^A có diện tích sàn là

34,9m² và phần nằm trên đất lưu không liền phía trước thửa đất số 523^A có diện tích sàn là 57,3m², tổng cộng là 188,2m² (*Ranh giới phần diện tích ngôi nhà 03 tầng gắn liền với thửa đất số 523^A được xác định thẳng theo ranh giới giữa thửa đất số 523^A với thửa đất của gia đình ông Dũng liền kề và được xác định bởi các điểm 1, 2, 2', 3', 3, 4, 5, 6 trong Sơ đồ hiện trạng nhà đất do Công ty cổ phần khảo sát và đo đạc địa chính Thủ Đô đo vẽ ngày 24/6/2021 kèm theo*). Khi xử lý tài sản bảo đảm là phần diện tích ngôi nhà 03 tầng gắn liền với thửa đất số 523^A nêu trên, cơ quan Thi hành án dân sự có quyền xây tường ngăn hoặc áp dụng mọi biện pháp khác để tách biệt phần diện tích ngôi nhà 03 tầng gắn liền với thửa đất số 523^A với phần diện tích ngôi nhà 03 tầng gắn liền với thửa đất liền kề của gia đình ông Dũng; chi phí thực hiện do bên yêu cầu thi hành án phải chịu.

- Khi xử lý tài sản thế chấp thì tất cả các đương sự và những người có liên quan phải có trách nhiệm phối hợp với cơ quan Thi hành án dân sự trong việc thực hiện thi hành án; tất cả những người đang sinh sống tại nhà, đất là tài sản thế chấp nêu trên phải di chuyển đi chỗ khác để thi hành án.

- Trường hợp sau khi phát mại tài sản thế chấp, số tiền thu được không đủ để thanh toán toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần Kỹ Thương Việt Nam thì vợ chồng ông Phùng Xuân Quang, bà Trần Thị Chinh phải có nghĩa vụ tiếp tục trả hết số tiền còn nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần Kỹ Thương Việt Nam.

- Trường hợp số tiền thu được có giá trị lớn hơn số tiền vợ chồng ông Phùng Xuân Quang, bà Trần Thị Chinh phải trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần Kỹ Thương Việt Nam thì số tiền còn lại sau khi thanh toán khoản nợ được trả lại cho vợ chồng ông Nguyễn Đức Tường, bà Phùng Thị Vân.

- Trường hợp vợ chồng ông Phùng Xuân Quang, bà Trần Thị Chinh trả được toàn bộ khoản nợ nêu trên thì Ngân hàng thương mại cổ phần Kỹ Thương Việt Nam phải làm thủ tục giải chấp cho vợ chồng ông Nguyễn Đức Tường, bà Phùng Thị Vân theo quy định của pháp luật.

4. 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, người phải thi hành án có quyền thỏa 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, 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. Dành quyền khởi kiện bằng một vụ án khác cho vợ chồng ông Nguyễn Đức Dũng, bà Nguyễn Thị An đối với ông Nguyễn Đức Tường nếu có yêu cầu về việc thanh toán phần giá trị phần ngôi nhà 03 tầng phải xử lý phát mại tài sản.

6. Về án phí:

- Vợ chồng ông Phùng Xuân Quang, bà Trần Thị Chinh phải nộp 63.727.700 đồng án phí dân sự sơ thẩm;

- Ngân hàng thương mại cổ phần Kỹ Thương Việt Nam không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả Ngân hàng thương mại cổ phần Kỹ Thương Việt Nam 36.000.000 đồng (*Ba mươi sáu triệu đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2018/0010170 ngày 16/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội.

6. 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 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 hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- TAND TP Hà Nội;
- VKSND huyện Chương Mỹ;
- Chi cục THADS huyện Chương Mỹ;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VT.

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

Nguyễn Việt Hưng