

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN THANH LIÊM
TỈNH HÀ NAM**

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

Bản án số: 03/2022/DS-ST
Ngày: 07/6/2022
V/v Tranh chấp hợp đồng tín
dụng - Kiện đòi nợ.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THANH LIÊM - TỈNH HÀ NAM

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Trần Văn Cảnh.

Các Hội thẩm nhân dân: ông Quách Xuân Luyện và bà Lê Thị Hà;

- Thư ký phiên tòa: ông Đặng Trần Kim Anh - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân huyện Thanh Liêm - tỉnh Hà Nam.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thanh Liêm, tỉnh Hà Nam tham gia phiên tòa: ông Vũ Đình Tường - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 05 tháng 5 và ngày 07 tháng 06 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thanh Liêm, tỉnh Hà Nam, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 01/2021/TLST-DS ngày 12 tháng 3 năm 2021, về “Tranh chấp Hợp đồng tín dụng - vay tài sản”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 01/2022/QĐXXST-DS ngày 11 tháng 02 năm 2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 01/QĐST-DS ngày 10/3/2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 04/QĐST-DS ngày 08/4/2022, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 05/QĐST-DS ngày 05/5/2022 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Ngân hàng Thương mại C p B A (gọi tắt là Ngân hàng B A); địa chỉ: số 117 Q T, Tp V, tỉnh Nghệ An; người đại diện theo pháp luật: bà Thái H - chức vụ: Tổng Giám đốc;

- Người đại diện theo uỷ quyền: ông Đinh Văn M - chức vụ: Phó giám đốc Ngân hàng TMCP B A - chi nhánh Hà Nam, (theo văn bản uỷ quyền số 77/QĐ - B A ngày 10/04/2017) có mặt.

- Người đại diện theo uỷ quyền lại: ông Vũ Quốc Đ - chức vụ: Trưởng phòng kinh doanh Ngân hàng TMCP B A - chi nhánh Hà Nam; cùng địa chỉ: tổ 1, phường M K, thành phố P L, tỉnh Hà Nam (Giấy uỷ quyền lại số 210/2020/UQ- B A HNA ngày 02/11/2020), có mặt.

- **Bị đơn:** ông Phùng Đình T - sinh năm 1975; bà Lê Thị Mai H - sinh năm 1981; cùng địa chỉ: tiểu khu T S, thị trấn K K, huyện T L, tỉnh Hà Nam.

- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Phùng Đình T: bà Lê Thị Mai H - sinh năm 1981; địa chỉ: tiểu khu T S, thị trấn K K, huyện T L, tỉnh Hà Nam (Giấy uỷ quyền ngày 02/4/2021), có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Phùng Đình D - sinh ngày 22/12/1999; địa chỉ: tiểu khu T S, thị trấn K K, huyện T L, tỉnh Hà Nam.

- Người đại diện theo ủy quyền: bà Lê Thị Mai H - sinh năm 1981; địa chỉ: tiểu khu T S, thị trấn K K, huyện T L, tỉnh Hà Nam (Giấy uỷ quyền ngày 02/4/2021), có mặt.

2. Bà Trần Thị H - sinh năm 1984; địa chỉ: tiểu khu T S (nay là tiểu khu L S) thị trấn K K, huyện T L, tỉnh Hà Nam, có mặt.

3. Ông Nguyễn Văn L - sinh năm 1957.

4. Bà Thái Minh Bảo N – sinh năm 1959.

Cùng địa chỉ SN 80 đường N Q, phường Q T, thành phố P L, tỉnh Hà Nam, vắng mặt có lý do.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:**

- Ông Lê Thành N - sinh năm 1984; địa chỉ: tiểu khu T S (nay là tiểu khu L S) thị trấn K K, huyện T L, tỉnh Hà Nam, có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 22/3/2021 của Ngân hàng B A và tại biên bản tự khai, biên bản hòa giải người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Đình Văn M và người đại diện theo ủy quyền lại của nguyên đơn ông Vũ Quốc Đ trình bày:

Ngày 21/8/2018, Ngân hàng B A với ông Phùng Đình T, bà Lê Thị Mai H có ký Hợp đồng tín dụng số 113/2018/HĐTD-B A B ngày 21/8/2018 kèm kế ước nhận nợ số 01-113/2018/HĐTD-BAB ngày 21/8/2018 với nội dung: Ngân hàng B A cho ông T, bà H vay số tiền 330.000.000 đồng với mục đích bù đắp tiền xây nhà; thời hạn vay là 96 tháng tính từ ngày giải ngân vốn vay đầu tiên. Trả nợ gốc vào ngày 25 hàng tháng, mỗi tháng trả 3.430.000 đồng, tháng cuối cùng trả 4.150.000 đồng; trả nợ lãi vào ngày làm việc trong khoảng thời gian từ ngày 25 đến ngày cuối cùng trong tháng cuối của kỳ tính lãi. Lãi xuất cho vay ban đầu (trong hạn 9%/năm, từ tháng 13 trở đi lãi xuất cho vay được điều chỉnh 03 tháng/1 lần theo mức lãi xuất cho vay do Ngân hàng quy định trong từng thời

kỳ; lãi xuất gia hạn bằng 120 lãi xuất trong hạn; lãi xuất quá hạn bằng 150% lãi xuất trong hạn. Hợp đồng vay vốn này được đảm bảo bằng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 113/2018/HĐTC-BA B.350 ngày 21/8/2018, đối với quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của thửa đất số 22, tờ bản đồ số PL9, địa chỉ: tiểu khu T S, thị trấn K K, huyện T L, tỉnh Hà Nam theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CO 3862.. do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Hà Nam cấp ngày 13/8/2018 cho hộ ông Phùng Đình T. Sau khi các bên ký kết Hợp đồng tín dụng Ngân hàng B A đã giải ngân đầy đủ số tiền nêu trên cho ông T, bà H, thể hiện tại khế ước nhận nợ số 01-113/2018/HĐTD-BAB ngày 21/8/2018. Trong quá trình thực hiện Hợp đồng ông T, bà H đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ cụ thể: tính đến ngày 28/02/2021 bà H ông T mới trả được 32.245.333 đồng tiền gốc, 19.382.848 đồng lãi trong hạn và 8.207.434 đồng lãi quá hạn; tổng là 59.835.615 đồng, do vậy Ngân hàng B A khởi kiện ông Phùng Đình T, bà Lê Thị Mai H ra Tòa án nhân dân huyện Thanh Liêm buộc ông Phùng Đình T, bà Lê Thị Mai H phải thanh toán (trả nợ) cho Ngân hàng các khoản sau:

- + Nợ gốc trong hạn là 192.800.000 đồng;
- + Nợ gốc quá hạn chưa trả là 104.954.667 đồng;
- + Lãi trong hạn 77.182.210 đồng, lãi quá hạn là 18.176.372 đồng và lãi chậm trả 11.231.700 đồng.
- + Tổng cộng 404.344.949 đồng.

Ngoài ra ông Phùng Đình T, bà Lê Thị Mai H phải trả cho Ngân hàng B A tiền lãi phát sinh từ ngày 08/06/2022 đến ngày ông T, bà H thực trả hết nợ cho Ngân hàng B Á theo lãi xuất được quy định tại Hợp đồng tín dụng số 113/2018/HĐTD-B A B ngày 21/8/2018.

- Nếu ông Phùng Đình T, bà Lê Thị Mai H không thực hiện việc trả nợ thì Ngân hàng B Á có quyền yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ, cụ thể: phát mại thửa đất số 22, tờ bản đồ số PL9, địa chỉ: tiểu khu T S, thị trấn K K, huyện T L, tỉnh Hà Nam theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CO 3862.. do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Hà Nam cấp ngày 13/8/2018 cho hộ ông Phùng Đình T.

Ông Phùng Đình T, bà Lê Thị Mai H phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

Đối với yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Thành N, đề nghị Tòa án:

- Công nhận Hợp đồng mua bán đất ngày 01/12/2009 đối với 39m2 của thửa đất số 22, tờ bản đồ số PL9, địa chỉ: tiểu khu T S, thị trấn K K, huyện T L, tỉnh Hà Nam giữa bà Lê Thị Mai H và gia đình ông Lê Thành N là hợp pháp.

- Công nhận tài sản trên đất (căn nhà 3 tầng nằm một phần trên diện tích 39m2) là tài sản của vợ chồng ông Lê Thành N.

Ngân hàng B Á không có ý kiến gì vì đây là việc của gia đình ông N và gia đình bà H.

- Đối với yêu cầu hủy một phần Hợp đồng tín dụng số 113/2018/HĐTD - B A B ngày 21/8/2018 kèm Khế ước nhận nợ số 01 - 113/2018/HĐTD - BAB ngày 21/8/2018 giữa Ngân hàng TMCP B Á - Chi nhánh Hà Nam với bà Lê Thị Mai H và ông Phùng Đình T về phần diện tích 39m2 mà bà Lê Thị Mai H và ông Phùng Đình T đã bán cho vợ chồng ông Lê Thành N. Ngân hàng B Á không nhất trí vì Hợp đồng tín dụng số 113/2018/HĐTD - B A B ngày 21/8/2018 và Khế ước nhận nợ số 01 - 113/2018/HĐTD - BAB ngày 21/8/2018 giữa Ngân hàng TMCP B Á - Chi nhánh Hà Nam với bà Lê Thị Mai H và ông Phùng Đình T được lập và kí trên cơ sở tự nguyện. Tại thời điểm Ngân hàng B Á thẩm định tài sản, bà Lê Thị Mai H và ông Phùng Đình T không cung cấp thông tin là đã bán 39m2 đất cho ông Lê Thành N và căn nhà 03 tầng trên đất là của ông Lê Thành N.

Tại các bản tự khai ngày 19/3/2021, ngày 15/7/2021, ngày 29/10/2021 và biên bản hòa giải bị đơn bà Lê Thị Mai H trình bày:

Vợ chồng bà có ký Hợp đồng tín dụng số 113/2018/HĐTD-B A B ngày 21/8/2018 kèm kế ước nhận nợ số 01-113/2018/HĐTD-BAB ngày 21/8/2018 để vay số tiền 330.000.000 đồng như đại diện Ngân hàng vừa trình bày là chính xác. Để đảm bảo cho khoản vay này vợ chồng bà đã thế chấp thửa đất số 22, tờ bản đồ số PL9, địa chỉ: tiểu khu T S, thị trấn K K, huyện T L, tỉnh Hà Nam theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CO 3862.. do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Hà Nam cấp ngày 13/8/2018 cho vợ chồng bà. Sau khi Hợp đồng được ký kết Ngân hàng đã giải ngân đầy đủ số tiền trên. Do trong thời gian qua gia đình gặp nhiều khó khăn trong việc làm ăn nên đã vi phạm việc trả nợ như các bên đã cam kết vì vậy việc khởi kiện của Ngân hàng là chính xác, số nợ Ngân hàng B Á yêu cầu vợ chồng bà phải trả, vợ chồng bà nhất trí, không có ý kiến gì. Đối với việc trả nợ thì bà đề nghị bắt đầu từ tháng 01/2022 mỗi tháng bà sẽ trả cho Ngân hàng 5.000.000 đồng cho đến khi trả nợ hết cho Ngân hàng, đồng thời mong Ngân hàng xem xét giảm bớt lãi xuất cho vợ chồng bà.

Đối với tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 22, tờ bản đồ số PL9, địa chỉ: tiểu khu T S, thị trấn K K, huyện T L, tỉnh Hà Nam (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số CO 138626.. do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hà Nam cấp ngày 13/8/2018 cho hộ ông Phùng Đình T bà Lê Thị Mai H, thì trước đó vào năm 2009 (thời gian cụ thể bà không nhớ) vợ chồng bà đã bán cho ông Lê Thành N là em trai bà một phần diện tích của thửa đất này (khoảng 39m²) số tiền cụ thể bà cũng không nhớ. Việc mua bán vì là chị em trong gia đình nên không làm hợp đồng cụ thể mà chỉ là giấy viết tay (phần diện tích này hiện chưa làm được thủ tục sang tên tách thửa), trường hợp phải phát mãi tài sản thì Ngân hàng chỉ được phát mãi phần đất còn lại của vợ chồng bà sau khi đã trừ đi phần diện tích đất mà bà đã bán cho em trai (khoảng 39 m²) và chỉ được phát mãi căn nhà 02 tầng thuộc quyền sở hữu của vợ chồng bà.

Tại bản tự khai ngày 16/8/2021 bị đơn ông Phùng Đình T trình bày:

Ông là chồng bà Lê Thị Mai H, vợ chồng ông có vay của Ngân hàng B Á số tiền 330.000.000 đồng và có thế chấp quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của thửa đất số 22, tờ bản đồ số PL9, địa chỉ: tiểu khu T S, thị trấn K K, huyện T L, tỉnh Hà Nam theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CO 3862.. do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Hà Nam cấp ngày 13/8/2018 cho hộ ông Phùng Đình T (tài sản này được bố mẹ vợ cho). Khoảng năm 2009 vợ chồng ông đã bán một phần diện tích (khoảng 39m²) cho em vợ là ông Lê Thành N việc mua bán có giấy viết tay hiện phần diện tích này chưa làm được thủ tục sang tên tách thửa. Đối với việc Ngân hàng khởi kiện ông đã ủy quyền toàn bộ việc giải quyết cho vợ ông là bà Lê Thị Mai H

Tại bản tự khai ngày 16/8/2021 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Anh Phùng Đình D trình bày:

Anh là con trai bà Lê Thị Mai H và ông Phùng Đình T, việc bố mẹ anh vay tiền Ngân hàng như thế nào thì anh không biết. Đối với tài sản mà bố mẹ anh thế chấp cho Ngân hàng anh không có công sức, đóng góp gì về việc tạo lập. Việc bố mẹ anh bán một phần diện tích đất cho cậu ruột là ông Lê Thành N như thế nào anh cũng không biết. Việc Ngân hàng khởi kiện bố mẹ anh, anh đã ủy quyền toàn bộ cho mẹ là bà Lê Thị Mai H thay mặt anh giải quyết.

Tại các bản tự khai ngày 14/7/2021, ngày 03/11/2021, biên bản hòa giải người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị H trình bày:

Việc bà Lê Thị Mai H, ông Phùng Đình T vay tiền của Ngân hàng B Á vào thời điểm nào, số tiền vay là bao nhiêu, đã thế chấp bằng tài sản gì thì bà

không biết. Bà cũng không thấy ai xem xét, hỏi căn nhà 03 tầng mà vợ chồng bà đang ở là của ai, được xây trên diện tích đất là bao nhiêu, nguồn gốc, diện tích đất thế nào. Đối với thửa đất số 22, tờ bản đồ số PL9, địa chỉ: tiểu khu T S, thị trấn K K, huyện T L, tỉnh Hà Nam mà vợ chồng bà H thế chấp cho Ngân hàng thì vào khoảng cuối năm 2009 vợ, chồng bà H có bán cho vợ chồng bà khoảng 39m², vì là anh em trong nhà nên khi mua bán các bên không làm hợp đồng (có làm giấy viết tay và có sự chứng kiến của bố mẹ đẻ là ông Lê Anh Đ và mẹ là Phạm Thị T), cho đến nay phần diện tích này vẫn chưa làm được thủ tục sang tên tách thửa. Sau khi mua một phần diện tích đất của vợ, chồng bà H thì vợ chồng bà được bố chồng là ông Lê Anh Đ và chú ruột của chồng là ông Lê Duy L mỗi người cho thêm một phần diện tích đất liền kề với phần diện tích mà vợ, chồng bà đã mua của vợ, chồng bà H (cho diện tích là bao nhiêu thì bà không nhớ). Đến đầu năm 2010 vợ chồng bà có làm một căn nhà 03 tầng trên phần đất này và sử dụng ổn định từ đó cho đến nay không tranh chấp với ai. Do vậy bà đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại đơn yêu cầu ngày 10/8/2021, các bản tự khai ngày 14/7/2021, ngày 03/11/2021, biên bản hòa giải - Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Lê Thành N trình bày:

Ông với bà Lê Thị Mai H là chị em ruột, khoảng cuối năm 2009 vợ, chồng bà Lê Thị Mai H có bán cho vợ chồng ông khoảng 39m² của thửa đất số 22, tờ bản đồ số PL9, địa chỉ: tiểu khu T S, thị trấn K K, huyện T L, tỉnh Hà Nam (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số CO 13862.. do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hà Nam cấp ngày 13/8/2018 cho hộ ông Phùng Đình T, bà Lê Thị Mai H); vì là anh em trong nhà nên khi mua bán các bên không làm hợp đồng (có làm giấy viết tay và có sự chứng kiến của bố mẹ đẻ là ông Lê Anh Đ và mẹ là Phạm Thị T), cho đến nay phần diện tích này vẫn chưa làm được thủ tục sang tên tách thửa. Sau khi mua diện tích đất nói trên thì ông được bố đẻ là ông Lê Anh Đ và chú ruột là ông Lê Duy L mỗi người cho một phần diện tích đất liền kề với phần diện tích mà ông đã mua của vợ, chồng bà Lê Thị Mai H (cho diện tích là bao nhiêu thì ông không nhớ). Đến đầu năm 2010 vợ chồng ông có làm một căn nhà 03 tầng trên phần đất này và sử dụng ổn định từ đó cho đến nay không tranh chấp với ai. Năm 2018, vợ chồng bà Hương vay tiền của Ngân hàng B Á và đã thế chấp quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của thửa đất nêu trên trong đó có phần tài sản (đất và tài sản trên đất) của gia đình ông. Khi Ngân hàng Thương mại C p B Á - chi nhánh Hà Nam cho bà H vay tiền có xem xét thẩm định giá trị tài sản thế chấp thì ông không biết. Do vậy ông đề nghị Tòa án:

1/ Công nhận Hợp đồng mua bán đất ngày ngày 01/12/2009 đối với 39m² của thửa đất số 22, tờ bản đồ số PL9, địa chỉ: tiểu khu T S, thị trấn K K, huyện T L, tỉnh Hà Nam giữa bà Lê Thị Mai H và gia đình ông là hợp pháp.

2/ Công nhận tài sản trên đất (căn nhà 03 tầng) là tài sản của vợ chồng ông bà.

3/ Hủy một phần Hợp đồng tín dụng số 113/2018/HĐTD-B A B ngày 21/8/2018 kèm kế ước nhận nợ số 01-113/2018/HĐTD-BAB ngày 21/8/2018 giữa Ngân hàng Thương mại C p B Á - chi nhánh Hà Nam với bà Lê Thị Mai H, ông Phùng Đình T về phần diện tích đất 39m² mà bà Lê Thị Mai H, ông Phùng Đình T đã bán cho vợ chồng ông.

Tại các biên bản lấy lời khai người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ngày 30/5/2022, ông Nguyễn Văn L và bà Thái Minh Bảo N trình bày. Vợ chồng ông bà có thửa đất số 81 tờ bản đồ Pl09 (địa chỉ thửa đất Tiểu khu T S, thị trấn K K, huyện T L) với diện tích 639 m² trong đó có 360 m² đất thổ cư, 180 m² đất trồng cây lâu năm, 99 m² đất UB. Nguồn gốc thửa đất là của ông Nguyễn Văn Quyền và bà Dương Thị Lục (bố mẹ ông Lý) cho, nay ông bà được biết hộ ông T, bà H xây lấn sang đất của ông bà khoảng 02 m² (xây tường rào và một phần công trình phụ) thì ông bà có quan điểm như sau yêu cầu ông T, bà H phải tháo dỡ phần tường rào và một phần công trình phụ để trả lại cho ông bà 02 m² đất nếu Ngân hàng phát mại thì chỉ được phát mại nhà đất theo bì đỏ mà bà H, ông T được cấp không được phát mại phần xây lấn sang phần đất nhà ông, bà.

Tại các biên bản lấy lời khai người làm chứng ngày 08/3/2022, ông Lê Anh Đ và bà Phạm Thị T trình bày với cùng nội dung: ông bà là bố mẹ đẻ của chị Lê Thị Mai H, anh Lê Thành N. Khoảng cuối năm 2009 vợ, chồng chị H có bán cho vợ chồng anh N 39m² đất nằm trong thửa đất của chị H, anh T đang sử dụng hiện nay vì là anh chị em trong nhà nên việc mua bán chỉ lập giấy viết tay. Sau khi vợ chồng anh N mua đất của chị H thì ông bà có cho anh N thêm một phần diện tích đất (không thuộc đất của vợ chồng anh T, chị H). Năm 2010 vợ chồng anh N làm một căn nhà 03 tầng và sử dụng ổn định từ đó cho đến nay.

Tại phiên tòa:

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có ý kiến; tính đến ngày 07/06/2022 bà H ông T mới trả được cho ngân hàng TMCP B Á 42.245.333 đồng tiền gốc, 19.382.848 đồng lãi trong hạn và 8.207.474 đồng lãi quá hạn; đề nghị Tòa án nhân dân huyện Thanh Liêm buộc ông Phùng Đình T, bà Lê Thị Mai H phải thanh toán (trả nợ) cho Ngân hàng các khoản sau:

+ Nợ gốc trong hạn là 175.650.000 đồng;

+ Nợ gốc quá hạn chưa trả là 112.104.667 đồng;

+ Lãi trong hạn 84.920.906 đồng, lãi quá hạn là 25.144.856 đồng và lãi chậm trả 14.290.903 đồng.

+ Tổng cộng là 412.111.332 đồng. Đồng thời giữ nguyên ý kiến như đã trình bày ở trên.

bị đơn; bà H có ý kiến nhất trí với số nợ mà đại diện Ngân hàng vừa trình bày và giữ nguyên quan điểm như đã trình bày.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; bà H giữ nguyên ý kiến như đã trình bày.

Tại phiên tòa ngày 05/5/2022 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập (ông N) có ý kiến xin rút một phần yêu cầu độc lập cụ thể rút yêu cầu

+ Công nhận Hợp đồng mua bán đất ngày 01/12/2009 đối với 39m² của thửa đất số 22, tờ bản đồ số PL9, địa chỉ: tiểu khu T S, thị trấn K K, huyện T L, tỉnh Hà Nam giữa bà Lê Thị Mai H và gia đình ông là hợp pháp.

+ Công nhận tài sản trên đất (căn nhà 03 tầng) là tài sản của vợ chồng ông.

Tại phiên tòa ngày 07/06/2022 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập giữ nguyên yêu cầu như đã trình bày tại phiên tòa ngày 05/5/2022.

- Ý kiến của Kiểm sát viên:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng và đầy đủ trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về trình tự giải quyết vụ án và phiên tòa sơ thẩm. Nguyên đơn; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập đã thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật. Bị đơn chưa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình.

Về nội dung vụ án: Căn cứ khoản 3 điều 26, điều 35, điều 39, các điều 144, 147, 217 của Bộ luật tố tụng dân sự. Các điều 90, 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2017; các Điều 116, 117, 130, 280, 292, 293, 295, 301, 317, 318, 319, 323, 463, 466 của Bộ luật dân sự. Điều 100; điểm a khoản 3 Điều 167 luật đất đai; Nghị quyết số 326/2016/ UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP B Á.

Buộc ông Phùng Đình T và bà Lê Thị Mai H phải trả cho Ngân hàng TMCP B Á.

+ Nợ gốc trong hạn là 175.650.000 đồng;

+ Nợ gốc quá hạn chưa trả là 112.104.667 đồng;

+ Lãi trong hạn 84.920.906 đồng, lãi quá hạn là 25.144.856 đồng và lãi chậm trả 14.290.903 đồng.

+ Tổng cộng là 412.111.332 đồng và toàn bộ các khoản lãi phát sinh theo hợp đồng kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi ông T, bà H thực trả hết nợ theo hợp tín dụng số 113/2018/HĐTD-B A B ngày 21/8/2018.

Nếu ông T, bà H không thực hiện việc trả nợ thì Ngân hàng thương mại cổ phần B Á có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là 115 m² đất và tài sản gắn liền với đất trên diện tích 115 m² của thửa đất số 22, tờ bản đồ số PL9, địa chỉ: tiểu khu T S, thị trấn K K, huyện T L, tỉnh Hà Nam (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CO 3862.. do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Hà Nam cấp ngày 13/8/2018 cho hộ ông T, bà H. Buộc ông T, Bà H phải tháo dỡ 01 phần tường bao và 01 phần công trình phụ mà hộ ông T bà H xây lấn sang thửa đất số 81 tờ bản đồ PL09 để trả lại diện tích 02 m² cho thửa đất số 81 của hộ ông L, bà N.

Vô hiệu một phần Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 113/2018/HĐTC-BA B.350 ngày 21/8/2018 cụ thể là: vô hiệu một phần của phần 6.3.4 Điều 6 của Hợp đồng này. Vô hiệu một phần Hợp đồng tín dụng số 113/2018/HĐTD-B A B ngày 21/8/2018 cụ thể là: vô hiệu một phần phân biện pháp bảo đảm tiền vay được quy định tại phần 5.2 Điều 5 của Hợp đồng này.

Đình chỉ yêu cầu công nhận hợp đồng mua bán đất ngày 01/12/2009 đối với 39 m² đất và yêu cầu công nhận tài sản trên đất là tài sản chung của vợ chồng ông N, bà H.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông N là hủy 01 phần hợp đồng tín dụng giữa ông T, bà H với Ngân hàng B Á đối với 39 m² đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 3862.. do sở Tài nguyên môi trường tỉnh Hà Nam cấp cho ông T, bà H.

Bác các yêu cầu khác của các đương sự.

Án phí các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ bị đơn phải chịu và thanh toán cho Ngân hàng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng:

Căn cứ vào nội dung Đơn khởi kiện của Ngân hàng Thương mại C p B Á có cơ sở xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”, xử lý tài sản bảo đảm; mục đích vay bù đắp tiền xây nhà nên đây là loại án dân sự quy định tại Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Thời điểm thụ lý vụ án, ông Phùng Đình T và bà Lê Thị Mai H cư trú tại tiểu khu T S (nay là tiểu khu L S) thị trấn K K, huyện T L, tỉnh Hà Nam căn cứ quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân huyện Thanh Liêm.

[2] Về nội dung: Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: xem xét Hợp đồng tín dụng số 113/2018/HĐTD-B A B ngày 21/8/2018 giữa Ngân hàng B Á với ông Phùng Đình T và bà Lê Thị Mai H thấy rằng: khi giao kết hợp đồng các bên đều tự nguyện, phù hợp với quy định tại Điều 116, Điều 117 Bộ luật Dân sự, nên Hợp đồng tín dụng số 113/2018/HĐTD-B A B ngày 21/8/2018 giữa Ngân hàng B Á với ông Phùng Đình T và bà Lê Thị Mai H là hợp pháp. Việc ông Phùng Đình T và bà Lê Thị Mai H không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ đã vi phạm Điều 8 của Hợp đồng tín dụng số 113/2018/HĐTD-B A B ngày 21/8/2018 giữa Ngân hàng B Á với ông Phùng Đình T và bà Lê Thị Mai H, nên Ngân hàng Thương mại C p B Á khởi kiện yêu cầu ông T, bà H thanh toán toàn bộ số tiền nợ gốc và lãi chưa thanh toán; tiền lãi phát sinh từ ngày 08/6/2022 đến ngày ông Phùng Đình T và bà Lê Thị Mai H thực trả hết nợ cho Ngân hàng Thương mại C p B Á theo lãi xuất được quy định tại Hợp đồng số 113/2018/HĐTD-B A B ngày 21/8/2018, là có căn cứ, phù hợp với thỏa thuận giữa ông Phùng Đình T và bà Lê Thị Mai H với Ngân hàng Thương mại C p B Á tại Hợp đồng tín dụng số 113/2018/HĐTD-B A B ngày 21/8/2018 phù hợp với Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng, các điều 463, 465, 466, Bộ luật Dân sự nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

* Xem xét Hợp đồng tín dụng số 113/2018/HĐTD-B A B ngày 21/8/2018 giữa Ngân hàng B Á với ông Phùng Đình T và bà Lê Thị Mai H, thấy rằng: khi giao kết hợp đồng, các bên đều tự nguyện, nội dung và mục đích của hợp đồng phù hợp với nhu cầu của mỗi bên, phù hợp với quy định tại các điều 116, 117, 118 và 119 của Bộ luật Dân sự năm 2015, nên Hợp đồng tín dụng số 113/2018/HĐTD-B A B ngày 21/8/2018 là hợp pháp. Tuy nhiên tại phần 5.1.1 Điều 5 của Hợp đồng nêu trên quy định về biện pháp bảo đảm tiền vay các bên có thỏa thuận tài sản bảo đảm là bất động sản tại thửa đất số 22, tờ bản đồ PL9; địa chỉ thôn T S, thị trấn K K, huyện T L, tỉnh Hà Nam theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH8584.. vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H02664 do UBND huyện Thanh Liêm cấp ngày 25/06/2007 cho hộ ông Phùng Đình T và bà Lê Thị Mai H, còn tại khoản 1.2 điều 1 Hợp đồng thế chấp số

113/2018/HĐTC-BAB.350 ngày 21/08/2018 giữa ngân hàng TMCP B Á chi nhánh Hà Nam với hộ ông Phùng Đình T và bà Lê Thị Mai H có ghi: Giấy tờ tài sản thế chấp gồm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO3862..., số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: CS03802 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Hà Nam cấp ngày 13/08/2018 cho hộ ông Phùng Đình T và bà Lê Thị Mai H. Trong quá trình giải quyết vụ án đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng ông Đình Văn M và bị đơn bà Lê Thị Mai H đồng thời là người đại diện theo ủy quyền cho ông Phùng Đình T và cháu Phùng Đình D đều thừa nhận sở dĩ có sự khác biệt này là do tại thời điểm đề nghị vay vốn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH8584..., cũ, nát và hết chỗ để xác nhận việc thế chấp bằng quyền sử dụng đất; vì vậy Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Thanh Liêm đã yêu cầu bà H làm thủ tục đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới, đến ngày 13/08/2018 bà H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới với số Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là CO3862..., số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: CS03802 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Hà Nam cấp ngày 13/08/2018 cho hộ ông Phùng Đình T và bà Lê Thị Mai H, do vậy căn cứ Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự Hội đồng xét xử chấp nhận tài sản mà bà Lê Thị Mai H thế chấp cho Ngân hàng B Á là quyền sử dụng đất số 113/2018/HĐTC-BA B.350 ngày 21/8/2018, đối với quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của thửa đất số 22, tờ bản đồ số PL9, địa chỉ: tiểu khu T S, thị trấn K K, huyện T L, tỉnh Hà Nam (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CO 3862.. do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Hà Nam cấp ngày 13/8/2018 cho hộ ông Phùng Đình T.

- Xét Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 113/2018/HĐTC-BA B.350 ngày 21/8/2018, đối với quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của thửa đất số 22, tờ bản đồ số PL9, địa chỉ: tiểu khu T S, thị trấn K K, huyện T L, tỉnh Hà Nam (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CO 3862.. do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Hà Nam cấp ngày 13/8/2018 cho hộ ông Phùng Đình T. Hội đồng xét xử thấy: các đương sự đều thừa nhận việc ký kết hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng B Á với ông Phùng Đình T và bà Lê Thị Mai H là để đảm bảo khoản vay của ông T và bà H với Ngân hàng Thương mại Cổ phần B Á việc ký kết là hoàn toàn tự nguyện, không có sự ép buộc, không có sự lừa dối. Hợp đồng có công chứng và có đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật. Do đó, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên có hiệu lực pháp luật. Tuy nhiên trước khi các bên giao kết Hợp đồng và giải ngân thì Ngân hàng B Á đã tiến hành xem xét thẩm định giá trị tài sản thế chấp và có biết trên thửa đất này có 02 căn nhà ở riêng lẻ (01 nhà 02 tầng; 01 nhà 03 tầng) nhưng không

xem xét cụ thể căn nhà nào thuộc quyền sở hữu của bà Lê Thị Mai H, ông Phùng Đình T. Qua lời khai của ông Lê Anh Đ; bà Phạm Thị T; ông Phùng Đình T; bà Lê Thị Mai H; ông Lê Thành N; bà Trần Thị H thấy rằng: trước khi thế chấp thửa đất trên cho Ngân hàng thì tháng 12 năm 2009 vợ chồng ông T bà H đã bán 39m² của thửa đất nêu trên cho vợ chồng ông Lê Thành N bà Trần Thị H, việc mua bán này chưa được lập thành hợp đồng nhưng các bên đã lập giấy bán đất ở, thanh toán đầy đủ số tiền mua đất, sau khi mua đất ông N, bà H đã xây nhà 03 tầng và sử dụng ổn định từ năm 2010 đến trước thời điểm ông T bà H ký Hợp đồng thế chấp với Ngân hàng B Á. Lẽ ra, trong trường hợp này trước khi ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 113/2018/HĐTC-BA B.350 ngày 21/8/2018, ông Phùng Đình T bà Lê Thị Mai H phải cung cấp thông tin chính xác về tài sản thế chấp; Ngân hàng phải có trách nhiệm giải thích rõ phạm vi thế chấp quyền sử dụng đất trong Hợp đồng. Thực tế trong hợp đồng thế chấp số 113/2018/HĐTC-BA B.350 ngày 21/8/2018 không thể hiện việc này. Do đó Hội đồng xét xử thấy rằng theo quy định tại Điều 130 Bộ luật dân sự hợp đồng thế chấp này vô hiệu từng phần, cụ thể là: vô hiệu một phần phần 6.3.4 Điều 6 của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 113/2018/HĐTC-BA B.350 ngày 21/8/2018 (vô hiệu đối với 39 m² đất đã bán cho ông N). Do Hợp đồng thế chấp này là phần không thể tách rời của Hợp đồng tín dụng số 113/2018/HĐTD-B A B ngày 21/8/2018 được quy định cụ thể tại Điều 5.2 của Hợp đồng tín dụng nêu trên bị vô hiệu từng phần nên Hội đồng xét xử thấy Hợp đồng tín dụng số 113/2018/HĐTD-B A B ngày 21/8/2018 cũng bị vô hiệu từng phần, cụ thể là: vô hiệu một phần phần biện pháp bảo đảm tiền vay được quy định tại phần 5.2 Điều 5 (vô hiệu đối với 39 m² đất đã bán cho ông N). Điều này không ảnh hưởng đến hiệu lực của các phần khác của Hợp đồng tín dụng số 113/2018/HĐTD-B A B ngày 21/8/2018.

[3] Về yêu cầu phát mại tài sản thế chấp để bảo đảm thu hồi nợ: Hội đồng xét xử nhận thấy trong hoạt động dân sự, các bên tự thỏa thuận là chủ yếu. Tại Điều 5.2 của Hợp đồng tín dụng số Hợp đồng tín dụng số 113/2018/HĐTD-B A B ngày 21/8/2018, Điều 6 Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 136/2019/HĐTC-B A B.350 ngày 21/8/2018 các bên đã thỏa thuận với nhau về các trường hợp xử lý tài sản thế chấp. Vì vậy, cần chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng Thương mại C p B Á trong trường hợp ông T và bà H không thanh toán được hoặc thanh toán không đầy đủ khoản tiền đã vay nêu trên (bao gồm nợ gốc trong hạn, nợ gốc quá hạn chưa trả, lãi và phạt quá hạn) thì Ngân hàng B Á có quyền đề nghị cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, thửa đất số 22, tờ bản đồ số PL9, địa chỉ: tiểu khu T S, thị trấn K K, huyện T L, tỉnh Hà Nam theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CO 3862.. do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Hà Nam cấp

ngày 13/8/2018 cho hộ ông Phùng Đình T là tài sản thế chấp để thu hồi nợ, tuy nhiên tại sơ đồ đo đạc hiện trạng thì hiện tại phía Đông Bắc thửa đất số 22, tờ bản đồ số PL9 của hộ ông Phùng Đình T có lấn sang thửa số 81 tờ bản đồ PL9; địa chỉ: tiểu khu T S, thị trấn K K, huyện T L, tỉnh Hà Nam 02m² trên phần diện tích lấn sang này ông T bà H có xây tường bao và một phần công trình phụ, tại biên bản làm việc ngày 01/4/2022, người đại diện theo ủy quyền lại của Ngân hàng B Á có ý kiến: trong trường hợp ông Phùng Đình T bà Lê Thị Mai H không trả nợ được cho Ngân hàng và phải phát mại tài sản thế chấp thì Ngân hàng chỉ yêu cầu phát mại 154 m² đất và tài sản gắn liền với đất trên diện tích đất nêu trên, còn phần tường bao và một phần công trình phụ mà hộ ông Phùng Đình T bà Lê Thị Mai H xây lấn sang thửa đất số 81 tờ bản đồ PL9 thì sẽ phá dỡ để trả lại diện tích 02m² đất cho thửa đất số 81. Tuy nhiên theo nhận định ở trên Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 113/2018/HĐTC-BA B.350 ngày 21/8/2018 (vô hiệu đối với 39 m² đất đã bán cho ông N) vô hiệu một phần phần 6.3.4 Điều 6 của hợp đồng. Hợp đồng tín dụng số 113/2018/HĐTD-B A B ngày 21/8/2018 cũng bị vô hiệu từng phần, cụ thể là: vô hiệu một phần phần biện pháp bảo đảm tiền vay được quy định tại phần 5.2 Điều 5 (vô hiệu đối với 39 m² đất đã bán cho ông N). Do vậy Hội đồng xét xử chỉ chấp nhận yêu cầu phát mại tài sản thế chấp là 115m² đất và tài sản gắn liền với diện tích đất này.

[4] Về yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Lê Thành N bao gồm:

4.1 Công nhận Hợp đồng mua bán đất ngày 01/12/2009 đối với 39m² của thửa đất số 22, tờ bản đồ số PL9, địa chỉ: tiểu khu T S, thị trấn K K, huyện T L, tỉnh Hà Nam giữa bà Lê Thị Mai H và gia đình ông là hợp pháp.

4.2 Công nhận tài sản trên đất (căn nhà 03 tầng) là tài sản của vợ chồng ông.

Xét thấy tại phiên tòa ngày 05/5/2022 ông N đã xin rút 02 yêu cầu này. Hội đồng xét xử thấy việc rút yêu cầu trên của ông N là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc do đó Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với các yêu cầu trên của ông N là phù hợp quy định của pháp luật.

4.3 Đối với yêu cầu: hủy một phần Hợp đồng tín dụng số 113/2018/HĐTD-B A B ngày 21/8/2018 kèm khế ước nhận nợ số 01-113/2018/HĐTD-BAB ngày 21/8/2018 giữa Ngân hàng Thương mại C p B Á - chi nhánh Hà Nam với bà Lê Thị Mai H, ông Phùng Đình T về phần diện tích đất 39m² mà bà Lê Thị Mai H, ông Phùng Đình T đã bán cho vợ chồng ông tại phần [2] của bản án này Hội đồng xét xử đã nhận định Hợp đồng tín dụng số 113/2018/HĐTD-B A B ngày 21/8/2018 bị vô hiệu từng phần do vậy yêu cầu

này của ông Lê Thành N phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ hết 2.456.000 đồng số tiền này Ngân hàng B Á đã nộp, do yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng được chấp nhận nên ông Phùng Đình T, bà Lê Thị Mai H phải chịu 2.456.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ theo quy định tại khoản 1 Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự. Ông T, bà H có trách nhiệm trả cho Ngân hàng B Á số tiền 2.456.000 đồng.

[6] Về án phí: do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận vì vậy ông Phùng Đình T, bà Lê Thị Mai H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo quy định của pháp luật tương ứng với số tiền phải trả.

- Số tiền tạm ứng án phí mà nguyên đơn đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thanh Liêm nay được trả lại.

- Do yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được Hội đồng xét xử chấp nhận vì vậy ông Lê Thành N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu độc lập. Trả lại ông N số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng mà ông Nam đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thanh Liêm theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005023 ngày 11/8/2021 và bị đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu này là 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Các Điều 116, 117, 130, 278, 280, 292; 293, 295, 301; 317; 318, 319, 323, 463, 466 Bộ luật Dân sự; các Điều 91, 95 Luật các Tổ chức tín dụng; các điều 100, điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai;

- Khoản 3 Điều 26; điểm b khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; các Điều 144, 147, 217, 271 và điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại c p B Á.

Buộc ông Phùng Đình T, bà Lê Thị Mai H phải trả cho Ngân hàng B Á số tiền nợ bao gồm

- + Nợ gốc trong hạn là 175.650.000 đồng;
- + Nợ gốc quá hạn chưa trả là 112.104.667 đồng;
- + Lãi trong hạn 84.920.906 đồng.
- + Lãi quá hạn là 25.144.856 đồng và lãi chậm trả 14.290.903 đồng.
- + Tổng cộng là 412.111.332 đồng.

Kể từ ngày 08/06/2022, ông Phùng Đình T, bà Lê Thị Mai H tiếp tục phải chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 113/2018/HĐTD-B A B ngày 21/8/2018 được ký kết giữa hai bên cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

2. Vô hiệu một phần Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 113/2018/HĐTC-BA B.350 ngày 21/8/2018 cụ thể là: vô hiệu một phần, phần 6.3.4 Điều 6 của Hợp đồng này. Vô hiệu một phần Hợp đồng tín dụng số 113/2018/HĐTD-Bac A Bank ngày 21/8/2018 cụ thể là: vô hiệu một phần, phần biện pháp bảo đảm tiền vay được quy định tại phần 5.2 Điều 5 của Hợp đồng này.

3. Về xử lý tài sản thế chấp: trường hợp ông Phùng Đình T, bà Lê Thị Mai H không thực hiện đúng việc thanh toán nợ thì Ngân hàng B Á có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ đối với: diện tích đất là 115 m² và tài sản gắn liền trên diện tích đất này tại thửa đất số 22, tờ bản đồ số PL9, địa chỉ: tiểu khu TS, thị trấn K K, huyện T L, tỉnh Hà Nam theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CO 3862.. do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Hà Nam cấp ngày 13/8/2018 cho hộ ông Phùng Đình T. (có đo hiện trạng thửa đất kèm theo và là bộ phận không thể tách rời của bản án này).

- Buộc ông T, bà H phải tháo dỡ phần tường bao và một phần công trình phụ để trả lại 02m² diện tích đất cho hộ ông L, bà N (có đo hiện trạng thửa đất kèm theo và là bộ phận không thể tách rời của bản án này).

Trường hợp tài sản phát mại mà không đủ thanh toán nợ cho Ngân hàng Thương mại c p B Á thì ông Phùng Đình T, bà Lê Thị Mai H tiếp tục phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Thương mại c p B Á cho đến khi thanh toán xong khoản nợ;

4. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu công nhận Hợp đồng mua bán đất ngày 01/12/2009 đối với 39m² của thửa đất số 22, tờ bản đồ số PL9 giữa ông Phùng Đình T, bà Lê Thị Mai H với ông Lê Thành N, bà Trần Thị H.

5. Đình chỉ Xét xử đối với yêu cầu công nhận tài sản trên đất (căn nhà 03 tầng) là tài sản của vợ chồng ông Lê Thành N, bà Trần Thị H.

6. Chấp nhận yêu cầu hủy một phần Hợp đồng tín dụng số 113/2018/HĐTD-B A B ngày 21/8/2018 của ông Lê Thành N. Cụ thể: hủy một phần, phần biện pháp bảo đảm tiền vay được quy định tại phần 5.2 Điều 5 của Hợp đồng này (đối với 39 m² đất đã bán cho ông N, bà H) và hủy một phần, phần 6.3.4 Điều 6 của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 113/2018/HĐTC/BAB.350 ngày 21/08/2018 (đối với 39 m² đất đã bán cho ông N, bà H).

7. Về chi phí tố tụng: ông Phùng Đình T, bà Lê Thị Mai H phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng thương mại c p B Á số tiền 2.456.000 đồng (hai triệu bốn trăm năm mươi sáu nghìn đồng).

8. Án phí dân sự sơ thẩm: ông Phùng Đình T, bà Lê Thị Mai H phải nộp 20.784.453 đồng, làm tròn là 20.784.000 đồng (hai mươi triệu bảy trăm tám mươi tư nghìn). Trả lại cho Ngân hàng Thương mại c p B Á số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 9.109.000 đồng (chín triệu một trăm linh chín nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004976 ngày 12/3/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thanh Liêm.

Trả lại ông Lê Thành N số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng mà ông N đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thanh Liêm theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005023 ngày 11/8/2021.

9. Bác các yêu cầu khác của đương sự.

10. Quyền kháng cáo đối với bản án: các đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Riêng người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết.

11. Quyền yêu cầu thi hành án, nghĩa vụ thi hành án, thời hiệu yêu cầu thi hành án:

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền 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 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Hà Nam;
- VKSND huyện Thanh Liêm;
- Chi cục THADS huyện Thanh Liêm;
- Các đương sự;
- Công thông tin điện tử của Tòa án;
- Lưu.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Trần Văn Cảnh