

Bản án số: 134/2020/KDTM- ST  
Ngày: 30/10/2020.  
V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng và  
Xử lý tài sản bảo đảm

ÁN ĐÃ CÓ HIỆU LỰC THI HÀNH

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐÔNG ANH – THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Thịnh Quang Thắng  
Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Hữu Đệ  
Bà Ngô Thị Yêm.

Thư ký toà án ghi biên bản phiên toà: Bà Nguyễn Hải Yến- Thư ký Toà án nhân dân Huyện Đông Anh, Hà Nội.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đông Anh, Hà Nội tham gia phiên toà: Bà Nguyễn Thùy Dung- Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 10 năm 2020, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm công khai vụ án Kinh doanh thương mại thụ lý số 93/2020/TLST-KDTM ngày 02 tháng 7 năm 2020 về việc *Tranh chấp hợp đồng tín dụng, xử lý tài sản bảo đảm* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 57/2020/QĐXX-ST ngày 28 tháng 9 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 66/2020/QĐ-ST ngày 14/10/2020; giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam (VIB); Địa chỉ: Tầng 1 (Tầng Trệt) và Tầng 2 Tòa nhà Sailing Tower, Số 111A Pasteur, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo pháp luật: Ông Hàn Ngọc Vũ - Chức vụ: Tổng giám đốc

Đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị Thu Hà - Chức vụ: Giám đốc Trung tâm Quản lý nợ KHCN (Căn cứ Giấy ủy quyền số 3.0141.17 ngày 16/01/2017 của Tổng giám đốc Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam)

Người được ủy quyền lại: Ông Đào Duy Hậu, sinh năm 1996, CMND số 164580498 do Công an tỉnh Ninh Bình cấp ngày 14/2/2011, là Cán bộ phong XLN khách hàng cá nhân, Trung tâm quản lý nợ khách hàng cá nhân, khối quản trị rủi ro, Ngân hàng TMCP quốc tế Việt Nam (Theo Giấy ủy quyền số 14875.20 ngày 07/5/2020)

3.2. Bị đơn: Bà Hữu Thị Bé - Sinh năm 1968; CMND số: 011405637 do Công an thành phố Hà Nội cấp ngày 23/10/2010; Đăng ký hộ khẩu thường trú tại: Thôn Dục Nội, xã Việt Hùng, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội.

3.3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.3.1. Bà Khuất Thị Bình, sinh năm 1960 và ông Đàm Thanh Bình, sinh năm 1953; HKTT: Thôn Sơn Đoài, xã Tân Minh, huyện Sóc Sơn, Hà Nội

3.3.2. Anh Đàm Khắc Thiệp, sinh năm 1983 và vợ là Lê Thị Mai, sinh năm 1985; HKTT: Thôn Sơn Đoài, xã Tân Minh, huyện Sóc Sơn, Hà Nội

Có mặt: ông Hậu, bà Bình

Vắng mặt: Bà Bé, ông Bình, anh Thiệp, chị Mai

## NHẬN THẤY

\* Theo đơn khởi kiện đề ngày 27/5/2020 và bản tự khai tiếp theo, nguyên đơn trình bày:

Bà Hữu Thị Bé vay vốn tại VIB với tổng số tiền là: 1.030.000.000 đồng (Một tỷ, không trăm ba mươi triệu đồng) theo các Hợp đồng tín dụng sau:

- Hợp đồng tín dụng số 015CN063/HĐTD1-VIB/2011 ngày 05/04/2011: Số tiền vay: 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng chẵn); Thời hạn vay: 60 tháng, kể từ ngày nhận nợ đầu tiên. Mục đích vay: Mua ô tô Mazda 3

- Hợp đồng tín dụng số 015CN102/HĐTD1-VIB/2011 ngày 13/06/2011: Số tiền vay: 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng). Thời hạn vay: 12 tháng, kể từ ngày nhận nợ đầu tiên. Mục đích vay: Sửa chữa nhà xưởng sản xuất gỗ.

- Hợp đồng tín dụng số 015CN172/HĐTD1-VIB/2011 ngày 12/09/2011: Số tiền vay: 330.000.000 đồng (Ba trăm ba mươi triệu đồng). Thời hạn vay: 12 tháng, kể từ ngày nhận nợ đầu tiên. Mục đích vay: Bỏ sung vốn lưu động kinh doanh gỗ.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay là: Quyền sử dụng 299 m<sup>2</sup> đất, hình thức sử dụng riêng 299 m<sup>2</sup>, và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số:111, Tờ bản đồ: Xuân Đồng có địa chỉ: thôn Sơn Đoài, xã Tân Minh, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 648397, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H00238 do UBND huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội cấp ngày 29/12/2005 mang tên ông Đàm Thanh Bình và bà Khuất Thị Bình. Bà Hữu Thị bé nhận chuyển nhượng quyền sử dụng toàn bộ thửa đất theo Hợp đồng số 012534 do Văn phòng công chứng Hà Nội chứng nhận ngày 27/01/2011.

Tài sản này được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất (của khách hàng là cá nhân) số công chứng: 00862.11, quyền số: 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/04/2011 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất (Của Khách hàng là cá nhân) số 03748.11 quyền số : 09 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/09/2011 do Văn phòng Công chứng Vạn Xuân, TP Hà Nội công chứng và được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Thực hiện hợp đồng tín dụng, VIB đã giải ngân số tiền 1.030.000.000 đồng (Một tỷ, không trăm ba mươi triệu đồng) cho Bà Hữu Thị Bé theo các khế ước nhận nợ sau:

- Khế ước nhận nợ số 015CN063/KUNN1-VIB/2011 ngày 05/04/2011: Số tiền giải ngân: 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng chẵn); Thời hạn vay: 60 tháng, kể từ ngày 05/04/2011 đến ngày 05/04/2016; Mục đích vay: Mua ô tô Mazda 3; Lãi suất vay: + Lãi suất tại thời điểm giải ngân: 22%/năm, Thả nổi áp dụng tại từng thời điểm giải ngân, bằng lãi suất điều chuyển vốn kinh doanh VNĐ của VIB kỳ hạn tương ứng với kỳ thay đổi lãi suất + biên độ lãi suất tối thiểu 4%/năm và tuân thủ các quy định của NHNN/Pháp luật về trần lãi suất cho vay (nếu có). Kỳ điều chỉnh lãi suất trên từng thời khế ước nhận nợ và/hoặc cách thức tính lãi suất cho vay phải tuân thủ và chịu sự điều chỉnh theo đúng chính sách của VIB từng thời kỳ. Tại thời điểm giải ngân lãi suất vay thay đổi 06 tháng/lần. Phương thức trả nợ: Trả nợ gốc: Vào ngày 05 hàng tháng. Ngày trả gốc đầu tiên là ngày 05/05/2011. Mỗi tháng trả gốc: 8.330.000 VNĐ (lịch trả nợ đính kèm). Trả nợ lãi: Vào ngày 05 hàng tháng. Ngày trả lãi đầu tiên là ngày 05/05/2011.

Trong quá trình thực hiện theo Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ, bà Hữu Thị Bé đã trả nợ cho VIB tổng cộng số tiền là: nợ gốc: 91.630.000 đồng, nợ lãi: 99.515.318 đồng và lãi quá hạn: 14.361.993 đồng.

- **Khế ước nhận nợ số 015CN102/KUNN1-VIB/2011 ngày 13/06/2011:** Số tiền giải ngân: 200.000.000 đồng (*Hai trăm triệu đồng*); Thời hạn vay: 12 tháng, kể từ ngày 13/06/2011 đến ngày 13/06/2012; Lãi suất vay: 22.5%/năm, áp dụng lãi suất tại thời điểm giải ngân, bằng lãi suất điều chuyển vốn kinh doanh VNĐ của VIB kỳ hạn tương ứng với kỳ thay đổi lãi suất + biên độ lãi suất tối thiểu 3.5%/năm và tuân thủ các quy định của NHNN/Pháp luật về trần lãi suất cho vay (nếu có). Kỳ điều chỉnh lãi suất trên từng thời kỳ khế ước nhận nợ và/hoặc cách thức tính lãi suất cho vay phải tuân thủ và chịu sự điều chỉnh theo đúng chính sách của VIB từng thời kỳ. Tại thời điểm giải ngân lãi suất vay thay đổi 03 tháng/lần. Mục đích vay: Sửa chữa nhà xưởng sản xuất gỗ. Phương thức trả nợ: Trả nợ gốc: vào cuối kỳ; Trả nợ lãi: trả vào ngày 05 hàng tháng tính trên dư nợ thực tế, ngày trả nợ đầu tiên là ngày 05/07/2011. Trong quá trình thực hiện theo Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ nêu trên, bà Hữu Thị Bé đã trả nợ cho VIB tổng cộng số tiền là: 33.183.322 đồng, trong đó bao gồm nợ gốc: nợ lãi trong hạn: 32.975.001 đồng; nợ lãi quá hạn: 208.321 đồng.

- **Khế ước nhận nợ số 015CN172/KUNN1-VIB/2011 ngày 12/09/2011:** Số tiền giải ngân: 330.000.000 đồng (*Ba trăm ba mươi triệu đồng*); Thời hạn vay: 12 tháng, kể từ ngày 12/09/2011 đến ngày 12/09/2012; Lãi suất vay: 21.5%/năm, áp dụng lãi suất tại thời điểm giải ngân, bằng lãi suất điều chuyển vốn kinh doanh VNĐ của VIB kỳ hạn tương ứng với kỳ thay đổi lãi suất + biên độ lãi suất tối thiểu 3.5%/năm và tuân thủ các quy định của NHNN/Pháp luật về trần lãi suất cho vay (nếu có). Kỳ điều chỉnh lãi suất trên từng thời kỳ khế ước nhận nợ và/hoặc cách thức tính lãi suất cho vay phải tuân thủ và chịu sự điều chỉnh theo đúng chính sách của VIB từng thời kỳ. Tại thời điểm giải ngân lãi suất vay thay đổi 03 tháng/lần. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động kinh doanh gỗ.

Phương thức trả nợ: Trả nợ gốc: vào cuối kỳ; Trả nợ lãi: trả vào ngày 05 hàng tháng tính trên dư nợ thực tế, ngày trả nợ đầu tiên là ngày 05/10/2011.

Trong quá trình thực hiện theo Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ nêu trên, bà Hữu Thị Bé đã trả nợ cho VIB tổng cộng số tiền là: 56.426.664 đồng, trong đó bao gồm nợ lãi trong hạn: 36.110.123 đồng, lãi quá hạn: 20.316.541 đồng.

Tuy nhiên sau đó, bà Hữu Thị Bé đã không thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo cam kết với VIB, vi phạm các nội dung thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp nên toàn bộ khoản vay trên đã bị chuyển nợ quá hạn kể từ ngày 05/04/2012.

Như vậy, tạm tính đến ngày 26/05/2020, bà Hữu Thị Bé còn nợ VIB số tiền tổng cộng là **3.070.068.917 đồng** (*Ba tỷ, không trăm bảy mươi triệu, không trăm sáu tám nghìn, chín trăm mười bảy đồng*), trong đó: Nợ gốc: 938.370.000 đồng; Nợ lãi: 190.897.848 đồng; Nợ lãi quá hạn: 1.940.801.069 đồng; Sau khi phát sinh nợ quá hạn, VIB đã nhiều lần đôn đốc và tạo điều kiện cho bà Hữu Thị Bé trả nợ cho VIB nhưng bà Hữu Thị Bé đều vi phạm nghĩa vụ trả nợ, gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của VIB.

Trên cơ sở những nội dung đã trình bày trên, Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam (VIB) yêu cầu sau:

Buộc bà Hữu Thị Bé phải trả cho VIB số tiền: 3.070.068.917 đồng (*Ba tỷ, không trăm bảy mươi triệu, không trăm sáu tám nghìn, chín trăm mười bảy đồng*), trong đó bao gồm nợ gốc, nợ lãi trong hạn và nợ lãi quá hạn nói trên tạm tính đến ngày 26/05/2020 và đề nghị Tòa án tiếp tục tính lãi, lãi quá hạn phát sinh theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng đã ký kết với VIB và theo quy định của pháp luật kể từ ngày 27/05/2020 cho đến khi bà Hữu Thị Bé trả hết nợ.

Trong trường hợp bà Hữu Thị Bé không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ đối với VIB, đề nghị Tòa án tuyên VIB được quyền yêu cầu cơ quan Thi

hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp cho khoản vay để xử lý, thu hồi nợ. Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì đề nghị Tòa án tuyên bà Hữu Thị Bé phải có nghĩa vụ trả hết nợ cho VIB.

*\* Bị đơn là bà Nguyễn Thị Bé hiện vắng mặt tại địa phương, không thông báo địa chỉ cho nguyên đơn, chính quyền địa phương biết nên Tòa án không ghi được ý kiến của bà Bé.*

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Khuất Thị Bình trình bày: Bà với bà Hữu Thị Bé không có quan hệ gì. Vào đầu năm năm 2011, bà bị tai biến nằm bệnh viện, bà Bé có vào thăm người nhà trong đó và biết hoàn cảnh của bà là khó khăn về kinh tế nên giúp đỡ cho gia đình bà vay mấy triệu và sau đó bà Bé nói phải có gì làm tin và hỏi đất nhà tôi có sổ đỏ không, bà bảo có. Do vậy, bà Bé nói cho bà mượn tiền bao nhiêu cũng được nhưng 100 triệu để lại. Đồng thời, bà Bé có đưa tiền bà nhưng được chia thành nhiều lần khác nhau, cụ thể lần 5 triệu, 10 triệu và 20 triệu đồng. Do tin tưởng, nên bà có đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình cho bà Bé với mục đích để làm tin thì khi đó bà Bé bảo bà ký nhận tiền thì bà ký chứ không có việc chuyển nhượng đất gì với bà Bé. Sau đó gia đình bà vẫn trả lãi cho bà Bé và bà Bé có ký nhận tiền lãi với gia đình bà nhưng được một thời gian thì bà Bé bắt tằm, bà tìm đến nhà bà Bé nhưng không gặp. Việc vay mượn tiền giữa bà và bà Bé đều có lập thành văn bản thể hiện bằng “Hợp đồng thỏa thuận và cam kết ghi ngày 27/01/2010” giữa vợ chồng bà và bà Hữu Thị Bé. Với nội dung bà vay của bà Bé từ 50 đến 70 triệu đồng trong thời hạn 3 năm khi nào vợ chồng bà trả tiền thì bà Bé trả lại sổ đỏ. Và từ tháng tháng 1/2011 đến tháng 4/2011 bà Bé đưa cho bà tổng số là 60.000.000 đồng gồm: Lần thứ nhất vào ngày 28/1/2011, bà Bé đưa bà 5.000.000đ, 2 lần 20.000.000đ, 1 lần ngày 6/4/2011 là 2.000.000đ và 1 lần 12 triệu đồng. Bà ký nhận vào sổ của bà Bé. Còn việc việc bà Bé làm thủ tục chuyển nhượng như thế nào tôi không rõ, tuy nhiên tôi cũng đã được Tòa án cho xem hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà và bà Bé thì bà xác định đúng là chữ ký, chữ viết của vợ chồng bà do vậy bà xin rút yêu cầu độc lập về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng, hủy hợp đồng thế chấp và đến nay bà vẫn giữ nguyên ý kiến và đề nghị Tòa án xem xét tạo điều kiện để bà rút yêu cầu. Việc vay tiền giữa bà và bà Bé, sau nay bà và bà Bé sẽ giải quyết với nhau bằng một vụ án khác, bà không có yêu cầu gì. Về yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, thì bà đề nghị Ngân hàng cho gia đình tất toán khoản vay giữa bà Bé và Ngân hàng với tổng số tiền là 350.000.000đ và Ngân hàng có trách nhiệm làm thủ tục sang tên tài sản thế chấp cho vợ chồng bà. Trường hợp Ngân hàng không đồng ý thì đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.*

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đàm Thanh Bình trình bày: Ông nhất trí với ý kiến của vợ ông là bà Khuất Thị Bình và ông không có ý kiến gì và có đơn xin vắng mặt toàn bộ trong quá trình giải quyết vụ án.*

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vợ chồng anh Đàm Khắc Thiệp và chị Lê Thị Mai không có ý kiến gì và có đơn xin vắng mặt toàn bộ trong quá trình giải quyết vụ án.*

#### **Tại phiên tòa:**

*\* Nguyên đơn xác định: Buộc bà Hữu Thị Bé phải trả cho VIB số tiền tính đến ngày 26/10/2020, bà Hữu Thị Bé còn nợ VIB số tiền tổng cộng là 3.187.341.256*

đồng, trong đó: Nợ gốc: 938.370.000 đồng; Nợ lãi: 190.897.848 đồng; Nợ lãi quá hạn: 2.058.073.408 đồng và tiếp tục chịu lãi phát sinh từ ngày 27/10/2020 đến khi thực tế trả hết nợ với lãi suất theo thoả thuận tại các Hợp đồng tín dụng đã ký cho đến khi bà Hữu Thị Bé trả hết nợ. Trong trường hợp bà Hữu Thị Bé không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ đối với VIB, đề nghị Tòa án tuyên VIB được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp cho khoản vay để xử lý, thu hồi nợ. Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì đề nghị Tòa án tuyên bà Hữu Thị Bé phải có nghĩa vụ trả hết nợ cho VIB.

\* Bà Khuất Thị Bình trình bày: Bà xin rút yêu cầu độc lập về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng, hủy hợp đồng thế chấp và đến nay bà vẫn giữ nguyên ý kiến và đề nghị Tòa án xem xét tạo điều kiện để bà rút yêu cầu. Việc vay tiền giữa bà và bà Bé, sau nay bà và bà Bé sẽ giải quyết với nhau bằng một vụ án khác, bà không có yêu cầu gì. Về yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, thì bà đề nghị Ngân hàng cho gia đình tất toán khoản vay giữa bà Bé và Ngân hàng với tổng số tiền là 350.000.000đ và Ngân hàng có trách nhiệm làm thủ tục sang tên tài sản thế chấp cho vợ chồng bà. Trường hợp Ngân hàng không đồng ý thì đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

\* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đông Anh phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử cũng như của các đương sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử:

Căn cứ Điều 30, 35, 39, 244 BLTTDS; Căn cứ Điều 302, 305, 342, 343, 344, 351, 355, 471, 474, 476, 478, 715, 721 BLDS năm 2005;

- Khoản 2 Điều 91, Điều 95, Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng;

- Nghị định 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 ngày 29/12/2006.

- Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn đối với bị đơn về tranh chấp hợp đồng tín dụng, xử lý tài sản bảo đảm.

Buộc bị đơn phải trả toàn bộ gốc lãi còn lại tính đến ngày 26/10/2020, bà Hữu Thị Bé còn nợ VIB số tiền tổng cộng là **3.187.341.256 đồng**, trong đó: Nợ gốc: 938.370.000 đồng; Nợ lãi: 190.897.848 đồng; Nợ lãi quá hạn: 2.058.073.408 đồng và tiếp tục chịu lãi phát sinh từ ngày 27/10/2020 đến khi thực tế trả hết nợ với lãi suất theo thoả thuận tại Hợp đồng tín dụng và quy định của nguyên đơn. Nếu bị đơn không thực hiện trả nợ ngay cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền đề nghị Cơ quan thi hành án kê biên và phát mại tài sản bảo đảm mà bị đơn đã thế chấp cho nguyên đơn để thu hồi nợ vay;

Đình chỉ xét xử yêu cầu độc lập của bà Khuất Thị Bình là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan do bà Bình có đơn xin rút đơn yêu cầu độc lập.

Về án phí bị đơn phải chịu án phí có giá ngạch theo quy định của pháp luật. Hoàn trả bà Bình số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

### XÉT THẤY

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

#### [1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1]. Nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền còn thiếu theo các hợp đồng tín dụng đã ký kết. Bị đơn là bà Hữu Thị Bé cư trú tại thôn Dục Nội, xã Việt Hùng, huyện Đông Anh, Hà Nội. Do đó đây là tranh chấp Hợp đồng tín dụng nên theo qui định tại khoản 1 Điều 30, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm b khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội.

[1.2]. Theo Hợp đồng tín dụng số 015CN063/HĐTD1-VIB/2011 ngày 05/04/2011 ; Hợp đồng tín dụng số 015CN102/HĐTD1-VIB/2011 ngày 13/06/2011; Hợp đồng tín dụng số 015CN172/HĐTD1-VIB/2011 ngày 12/09/2011 mà nguyên đơn, bị đơn đã ký kết, Bị đơn là bà Hữu Thị Bé cư trú tại Thôn Dục Nội, xã Việt Hùng, huyện Đông Anh, Hà Nội. Nhưng quá trình giải quyết bà Bé không có mặt tại địa phương, không thông báo nơi cư trú mới cho nguyên đơn và chính quyền địa phương. Bà Bé vắng mặt toàn bộ trong quá trình giải quyết vụ án và không thực hiện các yêu cầu của Tòa án về việc cung cấp các tài liệu chứng cứ có liên quan đến yêu cầu của nguyên đơn. Như vậy bà Bé đã cố tình giấu địa chỉ và đã từ bỏ quyền tự bảo vệ quyền lợi của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Do đó Tòa án vẫn tiến hành theo thủ tục chung. Tại phiên tòa hôm nay, bà Bé vắng mặt lần thứ hai không có lý do. Ông Bình, anh Thiệp, chị Mai có đơn xin vắng mặt. Do đó, Tòa án nhân dân huyện Đông Anh vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự

#### [3] Về nội dung vụ án:

[3.1] Về hợp đồng tín dụng: Theo các tài liệu chứng cứ nguyên đơn cung cấp và thu thập trong quá trình giải quyết vụ án thể hiện: Nguyên đơn và Bị đơn đã ký 03 hợp đồng tín dụng với với tổng số tiền bị đơn vay nguyên đơn là: 1.030.000.000 đồng (*Một tỷ, không trăm ba mươi triệu đồng*) theo các Hợp đồng tín dụng sau: **Hợp đồng tín dụng số 015CN063/HĐTD1-VIB/2011 ngày 05/04/2011**: Số tiền vay: 500.000.000 đồng (*Năm trăm triệu đồng chẵn*); Thời hạn vay: 60 tháng, kể từ ngày nhận nợ đầu tiên. Mục đích vay: Mua ô tô Mazda 3; **Hợp đồng tín dụng số 015CN102/HĐTD1-VIB/2011 ngày 13/06/2011**: Số tiền vay: 200.000.000 đồng (*Hai trăm triệu đồng*). Thời hạn vay: 12 tháng, kể từ ngày nhận nợ đầu tiên. Mục đích vay: Sửa chữa nhà xưởng sản xuất gỗ; **Hợp đồng tín dụng số 015CN172/HĐTD1-VIB/2011 ngày 12/09/2011**: Số tiền vay: 330.000.000 đồng (*Ba trăm ba mươi triệu đồng*). Thời hạn vay: 12 tháng, kể từ ngày nhận nợ đầu tiên. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động kinh doanh gỗ. Thực hiện hợp đồng tín dụng, VIB đã giải ngân số tiền 1.030.000.000 đồng (*Một tỷ, không trăm ba mươi triệu đồng*) cho Bà Hữu Thị Bé theo các khế ước nhận nợ sau:

- **Khế ước nhận nợ số 015CN063/KUNN1-VIB/2011 ngày 05/04/2011**: Số tiền giải ngân: 500.000.000 đồng (*Năm trăm triệu đồng chẵn*); Thời hạn vay: 60 tháng, kể từ ngày 05/04/2011 đến ngày 05/04/2016; Mục đích vay: Mua ô tô Mazda 3; Lãi suất vay: + Lãi

suất tại thời điểm giải ngân: 22%/năm, Thả nổi áp dụng tại từng thời điểm giải ngân, bằng lãi suất điều chuyển vốn kinh doanh VNĐ của VIB kỳ hạn tương ứng với kỳ thay đổi lãi suất + biên độ lãi suất tối thiểu 4%/năm và tuân thủ các quy định của NHNN/Pháp luật về trần lãi suất cho vay (nếu có). Kỳ điều chỉnh lãi suất trên từng thời khắc ước nhận nợ và/hoặc cách thức tính lãi suất cho vay phải tuân thủ và chịu sự điều chỉnh theo đúng chính sách của VIB từng thời kỳ. Tại thời điểm giải ngân lãi suất vay thay đổi 06 tháng/lần. Phương thức trả nợ: Trả nợ gốc: Vào ngày 05 hàng tháng. Ngày trả gốc đầu tiên là ngày 05/05/2011. Mỗi tháng trả gốc: 8.330.000 VNĐ (lịch trả nợ đính kèm). Trả nợ lãi: Vào ngày 05 hàng tháng. Ngày trả lãi đầu tiên là ngày 05/05/2011.

- **Khế ước nhận nợ số 015CN102/KUNN1-VIB/2011 ngày 13/06/2011:** Số tiền giải ngân: 200.000.000 đồng (*Hai trăm triệu đồng*); Thời hạn vay: 12 tháng, kể từ ngày 13/06/2011 đến ngày 13/06/2012; Lãi suất vay: 22.5%/năm, áp dụng lãi suất tại thời điểm giải ngân, bằng lãi suất điều chuyển vốn kinh doanh VNĐ của VIB kỳ hạn tương ứng với kỳ thay đổi lãi suất + biên độ lãi suất tối thiểu 3.5%/năm và tuân thủ các quy định của NHNN/Pháp luật về trần lãi suất cho vay (nếu có). Kỳ điều chỉnh lãi suất trên từng thời khắc ước nhận nợ và/hoặc cách thức tính lãi suất cho vay phải tuân thủ và chịu sự điều chỉnh theo đúng chính sách của VIB từng thời kỳ. Tại thời điểm giải ngân lãi suất vay thay đổi 03 tháng/lần. Mục đích vay: Sửa chữa nhà xưởng sản xuất gỗ. Phương thức trả nợ: Trả nợ gốc: vào cuối kỳ; Trả nợ lãi: trả vào ngày 05 hàng tháng tính trên dư nợ thực tế, ngày trả nợ đầu tiên là ngày 05/07/2011. Trong quá trình thực hiện theo Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ nêu trên, bà Hữu Thị Bé đã trả nợ cho VIB tổng cộng số tiền là: 33.183.322 đồng, trong đó bao gồm nợ gốc: nợ lãi trong hạn: 32.975.001 đồng; nợ lãi quá hạn: 208.321 đồng.

- **Khế ước nhận nợ số 015CN172/KUNN1-VIB/2011 ngày 12/09/2011:** Số tiền giải ngân: 330.000.000 đồng (*Ba trăm ba mươi triệu đồng*); Thời hạn vay: 12 tháng, kể từ ngày 12/09/2011 đến ngày 12/09/2012; Lãi suất vay: 21.5%/năm, áp dụng lãi suất tại thời điểm giải ngân, bằng lãi suất điều chuyển vốn kinh doanh VNĐ của VIB kỳ hạn tương ứng với kỳ thay đổi lãi suất + biên độ lãi suất tối thiểu 3.5%/năm và tuân thủ các quy định của NHNN/Pháp luật về trần lãi suất cho vay (nếu có). Kỳ điều chỉnh lãi suất trên từng thời khắc ước nhận nợ và/hoặc cách thức tính lãi suất cho vay phải tuân thủ và chịu sự điều chỉnh theo đúng chính sách của VIB từng thời kỳ. Tại thời điểm giải ngân lãi suất vay thay đổi 03 tháng/lần. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động kinh doanh gỗ. Phương thức trả nợ: Trả nợ gốc: vào cuối kỳ; Trả nợ lãi: trả vào ngày 05 hàng tháng tính trên dư nợ thực tế, ngày trả nợ đầu tiên là ngày 05/10/2011.

Các Hợp đồng này khi ký kết các bên đều đầy đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định của Bộ luật dân sự và không trái đạo đức xã hội, không vi phạm điều cấm của pháp luật nên các bên có quyền, nghĩa vụ phải thực hiện.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng bị đơn đã trả được cho nguyên đơn tổng số tiền 261.967.098, trong đó: gốc là 91.630.000đ, lãi trong hạn: 168.600.442đ, lãi quá hạn: 34.886.795đ. Khoản vay theo các hợp đồng tín dụng nêu trên tính đến ngày 26/10/2020, bà Hữu Thị Bé còn nợ nguyên số tiền tổng cộng là **3.187.341.256 đồng**, trong đó: Nợ gốc: 938.370.000 đồng; Nợ lãi: 190.897.848 đồng; Nợ lãi quá hạn: 2.058.073.408 đồng (có bảng kê tính lãi kèm theo hồ sơ). Việc tính lãi trong hạn và quá hạn của Nguyên đơn không vi phạm quy định pháp luật về tính lãi nên Hội đồng xét xử không có căn cứ để tính lại.

Như vậy, cần buộc bị đơn phải có nghĩa vụ trả nguyên đơn tổng số tiền cả gốc và lãi tính đến ngày 26/10/2020, bà Hữu Thị Bé còn nợ VIB số tiền tổng cộng là **3.187.341.256 đồng**, trong đó: Nợ gốc: 938.370.000 đồng; Nợ lãi: 190.897.848 đồng; Nợ lãi quá hạn: 2.058.073.408 đồng. Kể từ ngày 27/10/2020, bị đơn phải tiếp tục chịu lãi

phát sinh trên dư nợ gốc của Hợp đồng tín dụng đã ký cho đến khi trả hết nợ theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng đã ký trên dư nợ gốc thực tế.

[3.2] Về tài sản bảo đảm: Xét yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi khoản nợ của nguyên đơn nhận thấy: Để đảm bảo cho khoản vay tín dụng của bị đơn, các bên đã ký hợp đồng thế chấp gồm: Quyền sử dụng 299 m<sup>2</sup> đất, hình thức sử dụng riêng 299 m<sup>2</sup>, và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 111, Tờ bản đồ: Xuân Đồng, địa chỉ: thôn Sơn Đoài, xã Tân Minh, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 648397, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H00238 do UBND huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội cấp ngày 29/12/2005 mang tên ông Đàm Thanh Bình và bà Khuất Thị Bình. Bà Hữu Thị bé nhận chuyển nhượng quyền sử dụng toàn bộ thửa đất theo Hợp đồng số 012534 do Văn phòng công chứng Hà Nội chứng nhận ngày 27/01/2011. Tài sản này được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất (của khách hàng là cá nhân) số công chứng: 00862.11, quyền số: 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/04/2011 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất (Của Khách hàng là cá nhân) số 03748.11 quyền số : 09 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/09/2011 do Văn phòng Công chứng Vạn Xuân, TP Hà Nội công chứng và được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án thể hiện nhà, đất này hiện có vợ chồng anh Đàm Khắc Thiệp, sinh năm 1983 và vợ là Lê Thị Mai, sinh năm 1985 cùng các con anh chị (Anh Thiệp là con trai ông Bình, bà Bình) đang sinh sống tại đó. Trên đất có 01 ngôi nhà cấp 4 lợp ngói tra làm năm 1998, chuồng lợn lợn proximang làm năm 1998, khu bếp lợp proximang làm năm 1998, sân gạch đỏ làm năm 2003, tường 10 gạch không trát bao quanh đất (phía Bắc, phía Nam) làm năm 2010, trụ cổng, cánh cổng và phân công trình xây dựng làm năm 2010. Tại Điều 2 Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 00862.11; quyền số 04/CC-SCC/HĐGD ký kết ngày 01/4/2011 tại Văn phòng công chứng Vạn Xuân thể hiện mọi công trình, trang thiết bị gắn liền với tài sản đã thế chấp đều thuộc tài sản thế chấp. Như vậy, các bên đã thế chấp toàn bộ tài sản gắn liền với đất mang tên bị đơn đều thuộc tài sản thế chấp.

Xét thấy: Các chủ thể ký kết hợp đồng có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, điều khoản của hợp đồng không vi phạm điều cấm, không trái pháp luật, tài sản thế chấp được đăng ký tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. hợp đồng thế chấp phù hợp pháp luật về cả hình thức và nội dung. Do đó, yêu cầu của ngân hàng về việc trong trường hợp bị đơn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, nguyên đơn có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là tài sản bảo đảm để thu hồi nợ là có căn cứ, được chấp nhận.

[4] Đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng số 012534 lập ngày 27/01/2011 tại văn phòng công chứng Hà Nội; hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa bà Bé với nguyên đơn của bà Khuất Thị Bình nh: Ngày 16/9/2020, bà Khuất thị Bình đã có đơn xin rút yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng số 012534 lập ngày 27/01/2011 tại văn phòng công chứng Hà Nội và hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa bà Bé với nguyên đơn vì bà đã được Tòa án cho xem hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà và bà Bé thì bà xác định đúng là chữ ký, chữ viết của vợ chồng bà do vậy bà xin rút yêu cầu độc lập về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng, hủy hợp đồng thế chấp và đến nay bà vẫn giữ nguyên ý kiến và đề nghị Tòa án xem xét tạo điều kiện để bà rút yêu cầu. Việc vay



tiền giữa bà và bà Bé, sau nay bà và bà Bé sẽ giải quyết với nhau bằng một vụ án khác, bà không có yêu cầu gì. Xét yêu cầu của bà Bình là hoàn toàn tự nguyện, không trái quy định của pháp luật và đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của bà Bình và đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của bà Bình.

[4] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp và có cơ sở.

[5] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm theo quy định của pháp luật để sung vào ngân sách Nhà nước. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan rút yêu cầu độc lập là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật nên hoàn trả nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp. Hoàn trả bà Bình số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[6] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên.

## QUYẾT ĐỊNH

### Căn cứ vào:

- Các Điều: 117, 119, 327, 465, 466, 468 của Bộ luật Dân sự;
- Khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 39, Điều 157, 158, Điều 271, 273, 277 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Khoản 2 Điều 91, Điều 95, Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng;
- Nghị định 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 ngày 29/12/2006.
- Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.
- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

### Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần quốc tế Việt Nam đối với bà Hữu Thị Bé về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng, xử lý tài sản bảo đảm.

2. Buộc bà Hữu Thị Bé phải có nghĩa vụ thanh toán trả Ngân hàng thương mại cổ phần quốc tế Việt Nam các khoản tiền tính đến ngày 26/10/2020, số tiền tổng cộng là **3.187.341.256 đồng**, trong đó: Nợ gốc: 938.370.000 đồng; Nợ lãi: 190.897.848 đồng; Nợ lãi quá hạn: 2.058.073.408 đồng.

3. Kể từ ngày 27/10/2020, bà Hữu Thị Bé phải có nghĩa vụ tiếp tục trả lãi phát sinh cho Ngân hàng thương mại cổ phần quốc tế Việt Nam cho đến khi trả hết nợ trên dư nợ gốc thực tế theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 015CN063/HĐTD1-VIB/2011 ngày 05/04/2011; Hợp đồng tín dụng số 015CN102/HĐTD1-VIB/2011 ngày 13/06/2011; Hợp đồng tín dụng số 015CN172/HĐTD1-VIB/2011 ngày 12/09/2011.

4. Về tài sản bảo đảm: Trường hợp bà Hữu Thị Bé không thanh toán được khoản nợ nêu trên, thì Ngân hàng thương mại cổ phần quốc tế Việt Nam có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý một phần tài sản thế chấp để thu hồi nợ gồm: Quyền sử dụng 299 m<sup>2</sup> đất, hình thức sử dụng riêng 299 m<sup>2</sup>, và

tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 111, Tờ bản đồ: Xuân Đồng, địa chỉ: thôn Sơn Đoài, xã Tân Minh, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 648397, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H00238 do UBND huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội cấp ngày 29/12/2005 mang tên ông Đàm Thanh Bình và bà Khuất Thị Bình. Bà Hữu Thị Bé nhận chuyển nhượng quyền sử dụng toàn bộ thửa đất theo Hợp đồng số 012534 do Văn phòng công chứng Hà Nội chứng nhận ngày 27/01/2011.

5. Đình chỉ xét xử yêu cầu độc lập của bà Khuất Thị Bình do bà Bình có yêu cầu xin rút yêu cầu độc lập về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng số 012534 lập ngày 27/01/2011 tại văn phòng công chứng Hà Nội và hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa bà Hữu Thị Bé với Ngân hàng thương mại cổ phần quốc tế Việt Nam.

6. Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Bà Hữu Thị Bé phải chịu toàn bộ tiền án phí là 95.746.825 đồng để sung vào ngân sách Nhà nước.

Ngân hàng thương mại cổ phần quốc tế Việt Nam được nhận lại 46.700.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AB/2018/0016397 ngày 01/7/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông Anh.

Bà Khuất Thị Bình được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AB/2018/0017506 ngày 17/8/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông Anh.

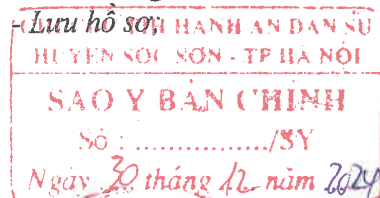
Trường hợp bản án này được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, 7, 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Án xử công khai sơ thẩm, đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án.

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

**Nơi nhận:**

- TAND T.P Hà Nội;
- VKSND huyện Đông Anh;
- Chi cục THADS Đông Anh;
- Các đương sự;



**Thịnh Quang Thắng**



**Hàng Thị Thu Thủy**  
LẬP HÀNH VIÊN



**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

**ĐƠN YÊU CẦU THI HÀNH ÁN**

**Kính gửi: CHI CỤC THI HÀNH ÁN DÂN SỰ HUYỆN ĐÔNG ANH – THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

**NGƯỜI YÊU CẦU THI HÀNH ÁN: Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam (VIB)**

Đại diện ủy quyền: Bà **Trần Thị Thu Hà** theo giấy Ủy quyền số 27869.20 ngày 04/01/2021 của Tổng Giám đốc Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam.

CCCD số : 024176000198, do Cục cảnh sát ĐKQL Cư trú và DLQG về dân cư cấp ngày 10/07/2016.

Chức vụ : Giám đốc Trung tâm Quản lý nợ Ngân hàng bán lẻ, Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam ngày 10/07/2016.

**NGƯỜI ĐƯỢC THI HÀNH ÁN:**

**Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam (VIB)**

Địa chỉ : Tầng 1 (Tầng Trệt) và Tầng 2 Tòa nhà Sailing Tower, Số 111A Pasteur, Bến Nghé, Quận 1, TP Hồ Chí Minh.

Đại diện theo pháp luật: Ông **Hàn Ngọc Vũ** - Chức vụ: Tổng Giám đốc

Điện thoại : (024) 62760068; Fax: (024) 62760069.

Địa chỉ liên hệ/nhận văn bản: Tầng M - Tòa nhà Tổng công ty Giấy, số 37 Ngô Quyền, Hoàn Kiếm, Hà Nội.

**NGƯỜI PHẢI THI HÀNH ÁN:**

**Bà Hữu Thị Bé** - Sinh năm 1968

Cư trú tại: Thôn Dục Nội, xã Việt Hùng, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội

**NGƯỜI CÓ QUYỀN NGHĨA VỤ LIÊN QUAN:**

Ông **Đàm Thanh Bình** - Sinh năm 1953

Bà **Khuất Thị Bình** - Sinh năm 1960

Anh **Đàm Khắc Thiệp** - Sinh năm 1983

Chị **Lê Thị Mai** - Sinh năm 1985

Tất cả cùng cư trú tại: Thôn Sơn Đoài, xã Tân Minh, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội





## 1. Nội dung yêu cầu thi hành án:

1.1. Căn cứ Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 134/2020/KDTM-ST ngày 30/10/2020 của Tòa án nhân dân huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội thì Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam chưa được bà Hữu Thị Bé thanh toán bất kỳ các khoản nợ gốc, nợ lãi trong hạn và nợ lãi quá hạn phát sinh nào.

1.2. Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam làm đơn này để nghị Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông Anh thi hành Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 134/2020/KDTM-ST ngày 30/10/2020 của Tòa án nhân dân huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội với các nội dung sau:

i. Buộc bà Hữu Thị Bé phải có nghĩa vụ thanh toán trả Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam các khoản tiền tính đến ngày 26/10/2020, số tiền tổng cộng là 3.187.341.256, trong đó: Nợ gốc: 938.370.000 đồng; Nợ lãi: 190.897.848 đồng; Nợ lãi quá hạn: 2.058.073.408 đồng.

ii. Kể từ ngày 27/10/2020, bà Hữu Thị Bé phải có nghĩa vụ tiếp tục trả lãi phát sinh cho Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam cho đến khi trả hết nợ trên dư nợ gốc thực tế theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 015CN063/HĐTD1-VIB/2011 ngày 05/04/2011; Hợp đồng tín dụng số 015CN102/HĐTD1-VIB/2011 ngày 13/06/2011; Hợp đồng tín dụng số 015CN172/HĐTD1-VIB/2011 ngày 12/09/2011.

iii. Về tài sản bảo đảm: Trường hợp bà Hữu Thị Bé không thanh toán được khoản nợ nêu trên, thì Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý một phần tài sản thế chấp để thu hồi nợ gồm: Quyền sử dụng 299m<sup>2</sup> đất, hình thức sử dụng riêng 299 m<sup>2</sup>, và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 111, Tờ bản đồ: Xuân Đồng, địa chỉ: thôn Sơn Đoài, xã Tân Minh, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 648397, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H00238 do UBND huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội cấp ngày 29/12/2005 mang tên ông Đàm Thanh Bình và bà Khuất Thị Bình. Bà Hữu Thị Bé nhận chuyển nhượng quyền sử dụng toàn bộ thửa đất theo Hợp đồng số 012534 do Văn phòng công chứng Hà Nội chứng nhận ngày 27/01/2011.



**2. Điều kiện thi hành án:**

- 2.1 Quyền sử dụng 299m<sup>2</sup> đất, hình thức sử dụng riêng 299 m<sup>2</sup>, và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 111, Tờ bản đồ: Xuân Đồng, địa chỉ: thôn Sơn Đoài, xã Tân Minh, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 648397, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H00238 do UBND huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội cấp ngày 29/12/2005 mang tên ông Đàm Thanh Bình và bà Khuất Thị Bình. Bà Hữu Thị bé nhận chuyển nhượng quyền sử dụng toàn bộ thửa đất theo Hợp đồng số 012534 do Văn phòng công chứng Hà Nội chứng nhận ngày 27/01/2011.
- 2.2 Các tài sản khác thuộc quyền sở hữu và sử dụng hợp pháp của bà Hữu Thị Bé

**3. Các tài liệu kèm theo:**

- Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 134/2020/KDTM-ST ngày 30/10/2020 của Tòa án nhân dân huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội (Bản gốc)
- Giấy ủy quyền số 27869.20 ngày 04/01/2021 của Tổng Giám đốc Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam (bản gốc);
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam (bản sao);
- Hồ sơ VIB;
- Hồ sơ khách hàng;



Trân trọng!

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Lưu XLN, HC.

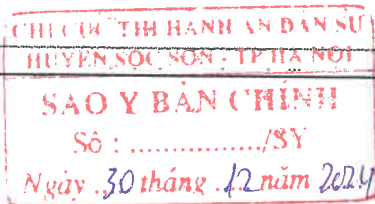
Ngày / / tháng / năm 2021

Người yêu cầu thi hành án

**NGÂN HÀNG TMCP QUỐC TẾ VIỆT NAM**

**ĐẠI DIỆN THEO ỦY QUYỀN**

**GIÁM ĐỐC TRUNG TÂM QUẢN LÝ NỢ NHBL**



**TRẦN THỊ THU HÀ**



**CHẤP HÀNH VIÊN**

*Hoàng Thị Thu Thủy*

*Handwritten mark*



CỤC THI HÀNH ÁN DÂN SỰ TP. HÀ NỘI  
CHI CỤC THI HÀNH ÁN DÂN SỰ  
HUYỆN SÓC SƠN

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

Số: 40/QĐ-CCTHADS

Sóc Sơn, ngày 10 tháng 6 năm 2024.

**QUYẾT ĐỊNH**  
**Thi hành án theo yêu cầu**

**CHI CỤC TRƯỞNG CHI CỤC THI HÀNH ÁN DÂN SỰ**

Căn cứ khoản 1 Điều 23, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 36 và khoản 1 Điều 45 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (được sửa đổi, bổ sung năm 2014);

Căn cứ Bản án số 134/2020/KDTM-ST ngày 30 tháng 10 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định về việc ủy thác thi hành án số 62/QĐ-CCTHADS ngày 14 tháng 5 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội;

Xét yêu cầu thi hành án của: Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam (VIB), địa chỉ: Tầng 1 (Tầng Trệt) và tầng 2 Tòa nhà Sailing Tower, số 111A Pasteur, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Cho thi hành án đối với: Bà Hữu Thị Bé, sinh năm 1968.

Địa chỉ: Thôn Dục Nội, xã Việt Hùng, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội.

Các khoản phải thi hành:

Buộc bà Hữu Thị Bé phải có nghĩa vụ thanh toán trả Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam các khoản tiền tính đến ngày 26/10/2020, số tiền tổng cộng là: **3.187.341.256 đồng (Ba tỷ, một trăm tám mươi bảy triệu, ba trăm bốn mươi một nghìn, hai trăm năm mươi sáu đồng)**. Trong đó: Nợ gốc là 938.370.000 đồng; Nợ lãi là 190.897.848 đồng; Nợ lãi quá hạn là 2.058.073.408 đồng.

Kể từ ngày 27/10/2020, bà Hữu Thị Bé phải có nghĩa vụ tiếp tục trả lãi phát sinh cho Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam cho đến khi trả hết nợ trên dư nợ gốc thực tế theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 015CN063/HDDTD-VIB/2011 ngày 05/4/2011; Hợp đồng tín dụng số 015CN102/HDDTD-VIB/2011 ngày 13/6/2011; Hợp đồng tín dụng số 015CN172/HDDTD-VIB/2011 ngày 12/9/2011.


Trường hợp bà Hữu Thị Bé không thanh toán được khoản nợ nêu trên thì Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý một phần tài sản thế chấp để thu hồi nợ gồm: Quyền sử dụng 299m<sup>2</sup> đất, hình thức sử dụng riêng 299m<sup>2</sup> và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 111,

tờ bán đồ: Xuân Đồng, địa chỉ: Thôn Sơn Đoài, xã Tân Minh, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC648397, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H00238 do UBND huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội cấp ngày 29/12/2005 mang tên ông Đàm Thanh Bình và bà Khuất Thị Bình. Bà Hữu Thị Bé nhận chuyển nhượng toàn bộ thửa đất theo Hợp đồng số 012534 do Văn phòng công chứng Hà Nội chứng nhận ngày 27/01/2011.

Người phải thi hành án có trách nhiệm tự nguyện thi hành án trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày nhận được hoặc được thông báo hợp lệ Quyết định này.

**Điều 2.** Chấp hành viên Hoàng Thị Thu Thủy được phân công tổ chức thi hành án có trách nhiệm tổ chức thi hành Quyết định này.

**Điều 3.** Người phải thi hành án, người được thi hành án và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có trách nhiệm thi hành Quyết định này.

**Điều 4.** Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký. 

**Nơi nhận:**

- Như Điều 2, 3;
- Viện kiểm sát nhân dân huyện Sóc Sơn;
- Kế toán nghiệp vụ;
- Lưu: VT, HSTHA.

**CHI CỤC TRƯỞNG**



**Lê Trường Sơn**

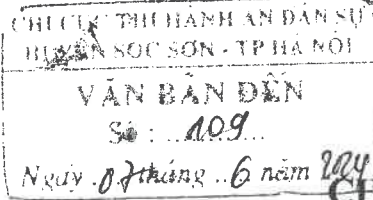


CỤC THI HÀNH ÁN DÂN SỰ TP HÀ NỘI  
CHI CỤC THI HÀNH ÁN DÂN SỰ  
HUYỆN ĐÔNG ANH

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

Số: 62/QĐ-CTHADS

Đông Anh, ngày 14 tháng 5 năm 2024



**QUYẾT ĐỊNH**  
Về việc ủy thác thi hành án

**CHI CỤC TRƯỞNG CHI CỤC THI HÀNH ÁN DÂN SỰ**

Căn cứ khoản 1 Điều 23, khoản 1 Điều 55, khoản 2 Điều 56 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (được sửa đổi, bổ sung năm 2022); Điều 16 Nghị Định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 được sửa đổi, bổ sung một số điều bởi Nghị định số 33/2020/NĐ-CP ngày 17/3/2020 của Chính phủ);

Căn cứ Bản án số 134/2020/KDTM-ST ngày 30 tháng 10 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định thi hành án số 75/QĐ-CCTHADS ngày 04/4/2023 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội.

Căn cứ Quyết định về việc thu hồi quyết định thi hành án số 66A/QĐ-CTHADS ngày 14/5/2024 của Chi cục trưởng Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội;

Xét thấy người phải thi hành án có tài sản bảo đảm tại huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội.

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Ủy thác cho Chi cục Thi hành án dân sự huyện Sóc Sơn tiếp tục thi hành án đối với bà: **Hữu Thị Bé**; Địa chỉ: Thôn Dục Nội, xã Việt Hùng, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội.

Theo Quyết định thi hành án số 75/QĐ-CTHADS ngày 04/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông Anh thì bà **Hữu Thị Bé**, phải thi hành các khoản:

Buộc bà Hữu Thị Bé phải có nghĩa vụ thanh toán trả Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam các khoản tiền tính đến ngày 26/10/2020, số tiền tổng cộng là: **3.187.341.256** đồng (Ba tỷ, một trăm tám mươi bảy triệu, ba trăm bốn mươi một nghìn, hai trăm năm sáu đồng). Trong đó: Nợ gốc 938.370.000 đồng; Nợ lãi: 190.897.848 đồng; Nợ lãi quá hạn: 2.058.073.408 đồng.

Kể từ ngày 27/10/2020 bà Hữu Thị Bé phải có nghĩa vụ tiếp tục trả lãi phát sinh cho Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam cho đến khi trả hết nợ trên dư nợ gốc thực tế theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số

015CN063/HĐTD1-VIB/2011 ngày 05/4/2011; Hợp đồng tín dụng số 015CN102/HĐTD1-VIB/2011 ngày 13/6/2011; Hợp đồng tín dụng số 015CN172/HĐTD1-VIB/2011 ngày 12/9/2011.

Trường hợp bà Hữu Thị Bé không thanh toán được khoản nợ nêu trên thì Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý một phần tài sản thế chấp để thu hồi nợ gồm:

Quyền sử dụng 299 m<sup>2</sup> đất, hình thức sử dụng riêng 299 m<sup>2</sup> và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 111, tờ bản đồ: Xuân Đồng, địa chỉ: thôn Sơn Đoài, xã Tân Minh, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 648397, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H00238 do UBND huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội cấp ngày 29/12/2005 mang tên ông Đàm Thanh Bình và bà Khuất Thị Bình. Bà Hữu Thị Bé nhận chuyển nhượng quyền sử dụng toàn bộ thửa đất theo Hợp đồng số 012534 do Văn phòng công chứng Hà Nội chứng nhận ngày 27/01/2011.

**Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội, đã thi hành xong khoản:** Chưa thi hành

Khoản còn phải thi hành:

Buộc bà Hữu Thị Bé phải có nghĩa vụ thanh toán trả Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam các khoản tiền tính đến ngày 26/10/2020, số tiền tổng cộng là: **3.187.341.256** đồng (Ba tỷ, một trăm tám mươi bảy triệu, ba trăm bốn mươi một nghìn, hai trăm năm sáu đồng). Trong đó: Nợ gốc 938.370.000 đồng; Nợ lãi: 190.897.848 đồng; Nợ lãi quá hạn: 2.058.073.408 đồng.

Kể từ ngày 27/10/2020 bà Hữu Thị Bé phải có nghĩa vụ tiếp tục trả lãi phát sinh cho Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam cho đến khi trả hết nợ trên dư nợ gốc thực tế theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 015CN063/HĐTD1-VIB/2011 ngày 05/4/2011; Hợp đồng tín dụng số 015CN102/HĐTD1-VIB/2011 ngày 13/6/2011; Hợp đồng tín dụng số 015CN172/HĐTD1-VIB/2011 ngày 12/9/2011.

Trường hợp bà Hữu Thị Bé không thanh toán được khoản nợ nêu trên thì Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý một phần tài sản thế chấp để thu hồi nợ gồm:

Quyền sử dụng 299 m<sup>2</sup> đất, hình thức sử dụng riêng 299 m<sup>2</sup> và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 111, tờ bản đồ: Xuân Đồng, địa chỉ: thôn Sơn Đoài, xã Tân Minh, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 648397, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H00238 do UBND huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội cấp ngày 29/12/2005 mang tên ông Đàm Thanh Bình và bà Khuất Thị Bình. Bà Hữu Thị Bé nhận chuyển nhượng quyền sử dụng toàn bộ thửa đất theo Hợp đồng số 012534 do Văn phòng công chứng Hà Nội chứng nhận ngày 27/01/2011.

**Điều 2.** Các tài liệu gửi kèm gồm:



1. 01 (Một) Bản án số 134/2020/KDTM-ST ngày 30/10/2020 của Tòa án nhân dân huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội (Bản chính);

2. 01 (Một) Quyết định Thi hành án số 75/QĐ-CTHADS ngày 04/4/2023 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông Anh, TP Hà Nội;

3. 01 (Một) Quyết định về việc thu hồi Quyết định thi hành án số /QĐ-CTHADS ngày 14/5/2024 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông Anh, TP Hà Nội;

4. 01 (Một) bản sao Biên bản xác minh điều kiện thi hành án ngày 13/05/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông Anh, TP Hà Nội;

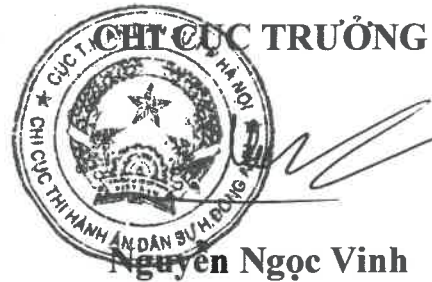
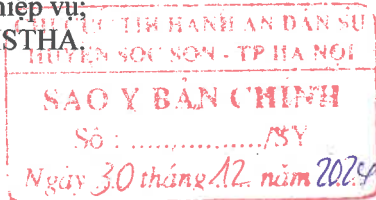
Và các tài liệu có liên quan khác.

**Điều 3.** Người được thi hành án, người phải thi hành án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến việc thi hành án liên hệ với Chi cục thi hành án dân sự huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội để tiếp tục thi hành các khoản còn phải thi hành nêu tại Điều 1 Quyết định này.

**Điều 4.** Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 1, 3;
- Viện KSND huyện Đông Anh;
- CHV Nguyễn Thị Phương (t/h);
- Kế toán nghiệp vụ;
- Lưu: VT, HSTHA.



CHẤP HÀNH VIÊN  
*Hoàng Thị Thu Thủy*





LIBRARY OF THE  
U.S. DEPARTMENT OF JUSTICE



Mẫu số: B39-THADS  
(Ban hành kèm theo Thông tư số 04/2023/TT-BTP  
ngày 14/8/2023 của Bộ Tư pháp)

CỤC THI HÀNH ÁN DÂN SỰ TP. HÀ NỘI  
CHI CỤC THI HÀNH ÁN DÂN SỰ  
HUYỆN SÓC SƠN

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

Số: ...06.../QĐ-CCTHADS

Sóc Sơn, ngày ...04... tháng ...11... năm 2024.

**QUYẾT ĐỊNH**  
**Về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất**

**CHẤP HÀNH VIÊN**

Căn cứ khoản 5 Điều 20, khoản 3 Điều 71, Điều 110, Điều 111 Luật Thi hành án dân sự (được sửa đổi, bổ sung năm 2014, 2022);

Căn cứ Bản án số 134/2020/KDTM-ST ngày 30 tháng 10 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 40/QĐ-CCTHADS ngày 10 tháng 6 năm 2024 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định thi hành án chủ động số 39/QĐ-CCTHADS ngày 10 tháng 6 năm 2024 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội;

Xét thấy bà **Hữu Thị Bé**, sinh năm 1968, địa chỉ: Thôn Dục Nội, xã Việt Hùng, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội có điều kiện thi hành án nhưng không tự nguyện thi hành án.

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của: **Bà Hữu Thị Bé**, sinh năm 1968; Địa chỉ: Thôn Dục Nội, xã Việt Hùng, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội.

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất bị kê biên gồm:

Quyền sử dụng 299m<sup>2</sup> đất, hình thức sử dụng riêng 299 m<sup>2</sup> và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 111, tờ bản đồ: Xuân Đồng, địa chỉ: Thôn Sơn Đoài, xã Tân Minh, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC648397, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H00238 do UBND huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội cấp ngày 29/12/2005 mang tên ông Đàm Thanh Bình và bà Khuất Thị Bình. Bà Hữu Thị Bé nhận chuyển nhượng toàn bộ thửa đất theo Hợp đồng số 012534 do Văn phòng công chứng Hà Nội chứng nhận ngày 27/01/2011.

**Điều 2.** Người được thi hành án, người phải thi hành án và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có trách nhiệm thi hành Quyết định này.

**Điều 3.** Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 2;
- Viện kiểm sát nhân dân H. Sóc Sơn;
- UBND Tân Minh;
- Kế toán nghiệp vụ;
- Lưu: VT, HSTHA.

**CHẤP HÀNH VIÊN**



**Hoàng Thị Thu Thủy**

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

**BIÊN BẢN**  
**Về việc kê biên, xử lý tài sản**

Hôm nay, vào hồi 09 giờ 00 phút, ngày 12 tháng 11 năm 2024, tại Thực địa thửa đất số 111, tờ bản đồ: Xuân Đồng, địa chỉ: Thôn Sơn Đoài, xã Tân Minh, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội.

Căn cứ Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 40/QĐ-CCTHADS ngày 10 tháng 6 năm 2024 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định thi hành án chủ động số 39/QĐ-CCTHADS ngày 10 tháng 6 năm 2024 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 06/QĐ-CCTHADS ngày 04 tháng 11 năm 2024 của Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội;

Căn cứ Thông báo về việc cưỡng chế thi hành án số 79/QĐ-CCTHADS ngày 04 tháng 11 năm 2024 của Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội.

**I. Thành phần**

**1. Thành phần tham gia cưỡng chế**

**1.1. Đại diện Chi cục Thi hành án dân sự huyện Sóc Sơn:**

- Bà: Hoàng Thị Thu Thủy, chức vụ: Chấp hành viên – Chủ trì
- Bà: Hạ Thị Hà, chức vụ: Thư ký – Ghi biên bản.

**1.2. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Sóc Sơn:**

Ông (bà): Bùi Thị Thanh Thủy, chức vụ: Kiểm sát viên.

Ông (bà): ....., chức vụ: .....

**1.3. Đại diện chính quyền địa phương: UBND xã Tân Minh.**

Ông (bà): Đào Hải Hà, chức vụ: Phó Chủ tịch

Ông (bà): Nguyễn Thị Lan, chức vụ: Công chức địa chính

Ông (bà): Đàm Văn Sơn, chức vụ: Công chức tư pháp

Ông (bà): Đàm Khắc Hải, chức vụ: Trưởng Thôn Sơn Đoài.

**1.4. Đại diện các cơ quan chuyên môn:**

Ông (bà): Lê Hồng Quân, chức vụ: UV Phòng TN&MT huyện Sóc Sơn

Ông (bà): ....., chức vụ: ....., VPĐKĐĐ Chi nhánh Sóc Sơn

Ông (bà): ....., chức vụ: .....

A

U

UPR THU





## 2. Thành phần khác:

\* Công ty Cổ phần Khảo sát đo đạc và xây dựng Kim Hoa, địa chỉ: Thôn Bảo Tháp, xã Kim Hoa, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội, do ông Nguyễn Đức Vang, chức danh: Giám đốc, đại diện theo pháp luật.

Thực hiện công tác đo đạc, cắm mốc, số hóa, trích thửa diện tích đất và tài sản gắn liền với đất bị kê biên để bảo đảm thi hành án theo Hợp đồng với Chi cục Thi hành án dân sự huyện Sóc Sơn.

\* Người làm chứng: Ông (bà):.....  
.....  
.....

## 3. Các bên đương sự:

\* **Người được thi hành án:** Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam;

Địa chỉ: Tầng 1 (Tầng Trệt) và tầng 2 Tòa nhà Sailing Tower, số 111A Pasteur, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Tuyết Hạnh.

\* **Người phải thi hành án:** Bà Hữu Thị Bé, sinh năm 1968.

Địa chỉ: Thôn Dục Nội, xã Việt Hùng, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội.

\* **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Ông Đàm Thanh Bình và bà Khuất Thị Bình,

Địa chỉ: Thôn Sơn Đoài, xã Tân Minh, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội.

(Có mặt: ... bà... Hạnh, ... bà... Khuất Thị Bình, ông... Đàm Thanh Bình.....)

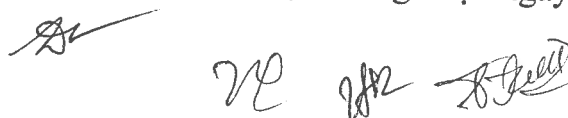
Vắng mặt: ... Bà... Hữu Thị Bé.....)

## II. Nội dung

Sau khi tiến hành các thủ tục công bố quyết định cưỡng chế, các quy định của pháp luật có liên quan và tóm tắt nội dung vụ việc, các thành viên tham gia cưỡng chế đã kê biên tài sản thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà Hữu Thị Bé, địa chỉ: Thôn Dục Nội, xã Việt Hùng, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội để đảm bảo thi hành Bản án số 134/2020/KDTM-ST ngày 30 tháng 10 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội.

### Tài sản kê biên bao gồm:

Quyền sử dụng 299m<sup>2</sup> đất ở, hình thức sử dụng riêng 299 m<sup>2</sup> và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 111, tờ bản đồ: Xuân Đồng, địa chỉ: Thôn Sơn Đoài, xã Tân Minh, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC648397, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H00238 do UBND huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội cấp ngày 29/12/2005 mang tên ông Đàm Thanh Bình và bà Khuất Thị Bình. Bà Hữu Thị Bé nhận chuyển nhượng toàn bộ thửa đất theo Hợp đồng số 012534 do Văn phòng công chứng Hà Nội chứng nhận ngày 27/01/2011.





Tình trạng từng tài sản như sau:

1. Quyền sử dụng đất:

1.1 Vị trí:

Diện tích đất 299,0m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 111, tờ bản đồ: Xuân Đông, địa chỉ: Thôn Sơn Đoài, xã Tân Minh, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội.

1.2. Ranh giới thửa đất: (có hồ sơ kỹ thuật thửa đất kèm theo)

- Cạnh phía Bắc: Giáp đường của xóm Bãi Trên (đường bê tông rộng khoảng 3,0m), có số đo là: 2,42m + 8,40m + 5,00m;

- Cạnh phía Đông: Giáp thửa đất thuộc quyền sử dụng của gia đình ông Đàm Khắc Nham, có số đo là: 5,67m + 4,53m + 6,90m + 1,32m + 3,72m;

- Cạnh phía Nam: Giáp ngõ đi chung (chiều rộng khoảng 2,0m), có số đo là: 15,14m + 2,43m (lồi vào thửa đất);

- Cạnh phía Tây : Giáp thửa đất thuộc quyền sử dụng của gia đình ông Đàm Khắc Mậu, có số đo là: 11,50 m + 5,00m;

1.3. Diện tích thửa đất: 299,0m<sup>2</sup> (Hai trăm chín mươi chín mét vuông).

2. Tài sản gắn liền với đất kê biên:

- Nhà ở ba gian lợp ngói có hiện trạng: Xây năm 2008, diện tích xây dựng là 42,0m<sup>2</sup> (tường ruột xây 20cm, tường xung quanh xây 10cm bổ trụ, có quai giang và kèo bằng gỗ và tre, lợp trát đã có vài chỗ bong tróc).

- Mái tôn gắn với nhà ba gian có kích thước: 1,3m + 8,4m.

- Tường bao phía ngõ đi chung, giáp hộ ông Nham, giáp đường xóm Bãi Trên: Xây tường 10, không trát, cao 1.5 m x dài (5,00 m + 5,6m + 4,53m + 6,9m + 1,32m + 3,72m + 15,14m).

- Bếp và Công trình phụ có mái lợp tôn, tường 10; khu chăn nuôi lợp proximang, tường lửng.

- Cây cối lâm lộc trên đất: ... gồm ... 01 (mới) cây nhãn, đường kính 22 cm ... 01 (sống mồi) cây chuối, 05 (mới) năm chuối, 01 cây chuối, 05 (mới) năm chuối ...)

(Hiện trạng cụ thể của tài sản kê biên được thể hiện tại Hồ sơ kỹ thuật thửa đất kèm theo biên bản).

\* Ý kiến của đương sự đối với việc kê biên tài sản:

..... Bà Lê Tuyết Hào Đại diện theo ủy quyền của Techcombank  
..... Anh Lê Văn Hữu đồng chủ hộ: đã nêu trên, không có  
..... ý kiến khác  
..... Bà Nguyễn Thị Bình, vợ Đoàn Thanh Bình nhất đồng  
..... chủ hộ đồng chủ hộ: đã nêu trên, không có ý kiến  
..... khác

*(Handwritten signatures)*



\* Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đối với việc kê biên tài sản:

*Ông Đàm Thanh Bình, Bà Khuất Thị Bình xin nhận về tài sản kể trên, về mặt giá trị, sau khi được gia đình, người thân, bạn bè, người quen... kiểm tra, đánh giá, thẩm định... trước khi mua, bán... theo đúng quy định của pháp luật.*

Sau khi kê biên xong, các thành phần tham gia cưỡng chế đã thống nhất các vấn đề sau, dưới sự kiểm sát việc tuân theo pháp luật của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Sóc Sơn và sự chứng kiến của tất cả những người có mặt:

- Thứ nhất: Về việc tạm giao quản lý, khai thác, sử dụng diện tích đất và tài sản gắn liền trên đất đã kê biên đã được thực hiện đối với ông Đàm Thanh Bình và bà Khuất Thị Bình. (Có biên bản về việc tạm giao quản lý, khai thác, sử dụng các tài sản chi tiết kèm theo).

- Thứ hai: Việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC648397, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H00238 do UBND huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội cấp ngày 29/12/2005 mang tên ông Đàm Thanh Bình và bà Khuất Thị Bình. Bà Hữu Thị Bé nhận chuyển nhượng toàn bộ thửa đất theo Hợp đồng số 012534 do Văn phòng công chứng Hà Nội chứng nhận ngày 27/01/2011 đã được thực hiện do đại diện theo ủy quyền của TMCP Quốc Tế Việt Nam trực tiếp giao nộp tại Chi cục THADS huyện Sóc Sơn. (Có biên bản giao nhận giấy tờ về tài sản bảo đảm kèm theo).

- Thứ ba: Sơ bộ ước tính giá trị tài sản, là: các tài sản nêu trên... giữa ông... và... một... xuất phát từ... về mặt... giá trị... của... theo... pháp luật...

Trong suốt quá trình tác nghiệp kê biên tài sản tại thực địa, không có thành viên nào tham gia cưỡng chế cũng như không có thành viên nào của lực lượng bảo vệ có hành vi xâm phạm tới những tài sản thuộc quyền sở hữu, sử dụng của gia đình ông Đàm Thanh Bình và bà Khuất Thị Bình và những người đang quản lý, sử dụng tài sản.

Bà Hữu Thị Bé có quyền nhận lại khối tài sản bị kê biên nếu nộp đủ tiền thi hành án và thanh toán các chi phí thực tế, hợp lý đã phát sinh từ việc tổ chức kê biên tài sản, thẩm định giá và bán đấu giá tài sản trước khi mở cuộc bán đấu giá tài sản 01 (một) ngày làm việc.

*(Handwritten signatures)*



Biên bản lập xong hồi.....11.....giờ...20'...cùng ngày, lập thành 01 bản, đã đọc lại cho mọi người cùng nghe, nhất trí, ký tên./.

CHẤP HÀNH VIÊN



*Hoàng Thị Thu Thủy*  
ĐẠI DIỆN VKSND H. SÓC SƠN

NGƯỜI GHI BIÊN BẢN

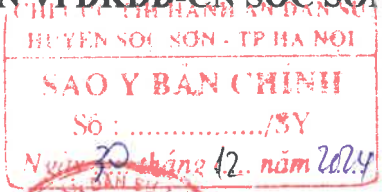
*Hạ Thị Hà*

Hạ Thị Hà  
ĐẠI DIỆN UBND TÂN MINH

*Bùi Thị Thanh Thủy*  
ĐẠI DIỆN P. TÀI NGUYÊN & MT

*Đào Hải Hà*  
ĐẠI DIỆN ĐỊA CHÍNH XÃ

ĐẠI DIỆN VPĐKKĐ-CN SÓC SƠN



ĐẠI DIỆN.....



NGƯỜI LÀM CHỨNG

*Hoàng Thị Thu Thủy*

ĐẠI DIỆN TƯ PHÁP XÃ

*Nguyễn Thế Sơn*

ĐẠI DIỆN THÔN SON ĐOÀI

*Đam Khắc Thảo*

NGƯỜI CÓ QUYỀN LỢI NGHĨA VỤ  
LIÊN QUAN ĐẾN TÀI SẢN

NGƯỜI ĐƯỢC THI HÀNH ÁN

*Lê Tuyết Hằng*


NGƯỜI PHẢI THI HÀNH ÁN

*Khánh Thị Bình*      *Đam Thanh Bình*





VI- Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Ngày, tháng, năm	Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
29.01.2011	Bà Hữu Thị Bé, sinh năm 1968, CMND: 011405637, HKCT: Thuận Đức, Ngõ, xã Việt Hùng, Đông Anh, Hà Nội đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất toàn bộ thửa đất số 612534 lập ngày 27/01/2011 tại Văn phòng công chứng Hà Nội.	 Giám đốc Ông Trần Việt Cường

NGƯỜI ĐƯỢC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CÁN CHỨ Y:

- Được hưởng quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai và các Nghị định, thông tư hướng dẫn thi hành Luật Đất đai.
- Phải mang Giấy chứng nhận này đến đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền khi: chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất; người sử dụng đất được phép đổi tên; có thay đổi về hình dạng, kích thước, diện tích thửa đất; chuyển mục đích sử dụng đất; có thay đổi thời hạn sử dụng đất; chuyển đổi từ hình thức Nhà nước cho thuê đất sang hình thức Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất; Nhà nước cho thuê đất sang hình thức Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất; Nhà nước **PHỐI CHU TỊCH**.
- Không được tự ý sửa chữa, tẩy xóa bất kỳ nội dung nào trên Giấy chứng nhận. Khi bị mất hoặc hư hỏng Giấy chứng nhận phải khai **ĐƠN MẤT HOẶC HƯ HỎNG GIẤY CHỨNG NHẬN**.
- Nếu có thắc mắc hoặc cần tìm hiểu về chính sách, pháp luật đất đai, có thể hỏi cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn hoặc cơ quan quản lý đất đai có liên quan. Cán bộ địa chính và cơ quan quản lý đất đai có trách nhiệm giải đáp thắc mắc hoặc cung cấp thông tin về chính sách, pháp luật đất đai cho người sử dụng đất.

GIẤY CHỨNG NHẬN  
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT





ỦY BAN NHÂN DÂN

HUYỆN SÓC SƠN - THÀNH PHỐ HÀ NỘI

CHỨNG NHẬN

I- Tên người sử dụng đất

Ông **ĐÀM THANH BÌNH**

Sinh năm: 1953 Số CM(T/H): 011981604 Cấp ngày: 01/09/1996 Nơi: Công an Hà Nội

Địa chỉ thường trú: Thôn Sơn Đoài - Xã Tân Minh - Huyện Sóc Sơn - TP Hà Nội  
Bà **KHUẤT THỊ BÌNH**

Sinh năm: 1960

Địa chỉ thường trú: Thôn Sơn Đoài - Xã Tân Minh - Huyện Sóc Sơn - TP Hà Nội

II- Thửa đất được quyền sử dụng

1. Thửa đất số: 111 2. Tờ bản đồ số: Xuân Đồng

3. Địa chỉ thửa đất: Thôn Sơn Đoài, Xã Tân Minh - Huyện Sóc Sơn

4. Diện tích: 299 m<sup>2</sup>  
Bằng chữ: Hai trăm chín mươi chín mét vuông

5. Hình thức sử dụng: + Sử dụng riêng: 299 m<sup>2</sup>

+ Sử dụng chung: Không m<sup>2</sup>

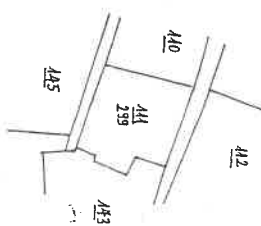
6. Mục đích sử dụng: Đất ở

7. Thời hạn sử dụng: Lâu dài

8. Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất (Trước ngày 18/12/1980)

III- Tài sản gắn liền với đất

IV- Ghi chú



01/10/2005 1/1000

Ngày 28 tháng 12 năm 2005  
TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
KT. CHỦ TỊCH



PHÓ CHỦ TỊCH

*Nguyễn Văn Bình*

Đã đo vẽ số cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. P.00238




TRANG BỔ SUNG GIẤY CHỨNG NHẬN

Thửa đất số: 111

Tờ bản đồ số: *Khuân Đông*

Số phát hành GCN: AC 648397

Số vào sổ cấp GCN: K00238

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
<p>369 01.4.2011</p> <p><i>Thế chấp quyền sử dụng đất tại Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - Sở giao dịch theo HĐ 00862 quyền 4 lập ngày 01.4.2011 tại Văn phòng Công Chứng Vạn Khuân.</i></p>	<p></p> <p>PHÓ GIÁM ĐỐC <i>Nguyễn Công Nguyễn</i></p>



Trang bổ sung này luôn phải đính kèm Giấy chứng nhận môi trường có giá trị pháp lý

