TOÀ ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN Q** **THÀNH PHỐ HÀ NỘI**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 03/2024/KDTM-ST
Ngày 10/4/2024
"V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN Q - THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông **Nguyễn Hữu Thanh**

Các Hội thẩm nhân dân: Bà **Nguyễn Thị H**; Ông **Dương Như Suất.**

Thư ký ghi biên bản phiên toà: Bà **Nguyễn Thị Thu Hà** - Thư ký toà án nhân dân huyện Q;

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Q tham gia phiên toà: Bà **Nguyễn Thị Cúc** - Kiểm sát viên.

Trong ngày 09 và ngày 10/4/2024, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Q xét xử sơ thẩm công khai vụ án KDTM thụ lý số 54/2023/TLST-KDTM ngày 16/5/2023 theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 08/2024/QĐXXST-KDTM ngày 15/3/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa sơ thẩm số 06/2024/QĐHPT-KDTM ngày 01/4/2024 về việc *"Tranh chấp hợp đồng tín dụng"* giữa:

- *Nguyên đơn*: **Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam (Techcombank)** *(*gọi tắt là *"Ngân hàng").*

Địa chỉ: Số 6 Quang Trung, phường Trần Hưng Đạo, quận Hoàn Kiếm, TP. Hà Nội. *Đại diện theo pháp luật:* Ông **Hồ Hùng A**, chức vụ: Chủ tịch HĐQT; *Đại diện theo ủy quyền:* Bà **Phạm Thị N**, chức vụ: Giám đốc xử lý nợ *(theo Giấy ủy quyền số 0267/2024/UQ-HĐQT ngày 10/4/2024 của ông Hồ Hùng Anh)*; *Người được ủy quyền lại:* Bà Vương Ngọc N, chức vụ: Cán bộ xử lý nợ *(Theo Giấy ủy quyền số 177-03 ngày 01/ 4 /2023 của bà Phạm Thị Nhị);*

- *Bị đơn:* **Hộ kinh doanh Đỗ Danh T** *(gọi tắt là "HKD")*

Do ông **Đỗ Danh T**, sinh năm 1977, đại diện theo pháp luật.

Người đồng trách nhiệm: Bà **Nguyễn Thị H**, sinh năm 1982;

Đều có HKTT và nơi ở: Xóm 3, thôn Đ, xã N, huyện Q, TP. Hà Nội.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1- Chị **Đỗ Thị L**, sinh năm 2000;

2- Chị **Đỗ Thị H**, sinh năm 2003;

3- Cháu **Đỗ Lệ Q**, sinh năm 2006;

4- Cháu **Đỗ Nam A**, sinh năm 2016;

Đều có HKTT và nơi ở: Xóm 3, thôn Đ, xã N, huyện Q, TP. Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật của Đỗ Nam A là ông T và bà H.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có mặt; Bị đơn ông Đỗ Danh T có mặt. Bà H và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập đến phiên tòa hợp lệ lần thứ hai vẫn vắng mặt không lý do.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ngày 23/5/2022 của nguyên đơn Ngân hàng và tại các bản tự khai, lời khai tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

1. Về thỏa thuận tín dụng

Ngày 01/8/2011, Techcombank đã ký kết với HKD Đỗ Danh T Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số: 49213/HĐTD/HKD/TCB-BIZ-KTG và Khế ước nhận nợ số 49213 ngày 01/8/2011 có nội dung như sau:

- Số tiền nhận nợ: 720.000.000 VNĐ; Mục đích vay vốn: Bổ sung vốn kinh doanh; Thời hạn 36 tháng; Ngày đến hạn trả nợ cuối cùng tháng 7/2030;

- Lãi suất vay: linh hoạt, lãi suất vay áp dụng kể từ ngày giải ngân lần đầu tiên cho đến ngày 01/8/2014; Lãi suất vay: Linh hoạt, lãi suất vay áp dụng kể từ ngày giải ngân đầu tiên cho đến ngày 31/12/2011 là 23%/năm đối với các khoản vay bằng VNĐ của bên nhận nợ. Lãi suất áp dụng đối với các khoản vay của bên nhận nợ cho thời gian tiếp theo: Đối với các khoản vay của bên nhận nợ bằng VNĐ: Lãi suất sẽ được điều chỉnh 03 tháng/1 lần vào các ngày 02/1, 01/4, 01/7, 01/10 và bằng lãi suất huy động tiết kiệm thường 12 tháng loại trả lãi sau của Techcombank tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 7%/ năm, nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu được quy định bởi Ngân hàng tại từng thời kỳ theo từng đối tượng khách hàng, tương ứng thời điểm thay đổi lãi suất.

Ngày 09/8/2012, ngân hàng và HKD Đỗ Danh T đã ký Hợp đồng bổ sung Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số: 49213/HĐTD/ HKD/TCB-BIZ-KTG.

2. Về tài sản bảo đảm.

Để đảm bảo cho khoản vay trên cho HKD Đỗ Danh T, ông T và bà H đã thế chấp tài sản là: *Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất từ thửa đất số ô 19, tờ bản đồ số 00 tại lô số C1, khu đất đấu giá Đ, xã N, huyện Q, thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 936870, Số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H.197 do UBND huyện Q, thành phố Hà Nội cấp ngày 01/6/2009 cho hộ ông Nguyễn Đức Thạch và bà Đoàn Thúy Hòa. Ngày 10/3/2011 ông Nguyễn Đức Thạch chuyển nhượng toàn bộ thửa đất trên cho ông Đỗ Danh T.*

Chi tiết theo Hợp đồng thế chấp tài sản công chứng số 3663.2011/HĐTC-TCB ngày 27/7/2011 tại Văn phòng công chứng Thăng Long, TP. Hà Nội.

3. Quá trình trả nợ và các vi phạm nghĩa vụ trả nợ của bị đơn.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, HKD Đỗ Danh T đã không thực hiện trả nợ theo như cam kết trong hợp đồng tín dụng đã ký.

Tính đến ngày 01/4/2024 dư nợ của HKD Đỗ Danh T tại ngân hàng là: 2.191.177.503 đồng, gồm 540.000.000 đồng nợ gốc và 1.651.177.503 đồng nợ lãi.

4. Nội dung yêu cầu Tòa án giải quyết:

Để bảo vệ quyền và lợi ích của ngân hàng, nguyên đơn đề nghị Tòa án giải quyết:

4.1. Buộc HKD Đỗ Danh T phải thanh toán cho Techcombank tổng số tiền: 2.191.177.503 đồng, bao gồm 540.000.000 đồng nợ gốc và 1.651.177.503 đồng nợ lãi (tính đến hết ngày 01/4/2024) và các khoản nợ lãi, tiền phạt phát sinh theo lãi suất quá hạn, lãi phạt thỏa thuận tại các Hợp đồng tín dụng số 49213/HĐTD/HKD/ TCB-BIZ-KTG ngày 01/8/2011 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng tín dụng số 49213/HĐTD/HKD/TCB-BIZ-KTG ngày 09/8/2012 kể từ ngày 02/4/2024 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ;

4.2. Buộc HKD Đỗ Danh T thanh toán cho Techcombank tiền phạt vi phạm hợp đồng với số tiền là: 7.200.000 đồng, với tỷ lệ 1% theo quy định tại Điều 13 của Hợp đồng tín dụng 49213/HĐTD/HKD/TCB-BIZ-KTG ngày 01/8/2012.

4.3. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, HKD Đỗ Danh T không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì Techcombank có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm của khoản vay nói trên để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho Techcombank.

4.4. Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của HKD Đỗ Danh T đối với Techcombank. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì HKD Đỗ Danh T vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Techcombank.

** Tại bản tự khai ngày 30/5/2023 và biên bản lấy lời khai ngày 12/8/2023, bị đơn HKD Đỗ Danh T do ông Đỗ Danh T là đại diện trình bày:*

Ngày 01/8/2011 HKD Đỗ Danh T đã ký kết với Techcombank Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số: 49213/HĐTD/ HKD/TCB-BIZ-KTG và Khế ước nhận nợ số 49213 để vay số tiền 720.000.000 đồng; Mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh; Thời hạn vay 36 tháng kể từ ngày giải ngân vốn vay đầu tiên; Lãi suất vay: Linh hoạt. Đến ngày 09/8/2012, vợ chồng tôi và ngân hàng ký hợp đồng bổ sung hợp đồng tín dụng số 49213/HĐTD/ HKD/TCB-BIZ-KTG.

Để đảm bảo cho nghĩa vụ tín dụng trên, vợ chồng tôi tại đã tự nguyện thế chấp cho Techcombank tài sản đứng tên của tôi là Đỗ Danh T như Techcombank trình bày. Khi vợ chồng tôi vay ngân hàng thì thửa đất thế chấp trên đang xây dựng nhà. Sau khi vay được tiền ngân hàng vợ chồng tôi tiếp tục xây dựng và hoàn thiện như hiện nay. Hiện nay gia đình tôi có 07 khẩu trên đất đó là mẹ tôi bà Nguyễn Thị Vẻ, vợ chồng tôi và 04 con tôi là Đỗ Thị L, Đỗ Thị H, Đỗ Lệ Q và Đỗ Nam A.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng do điều kiện kinh tế khó khăn, vợ chồng tôi đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng.

Tôi xác nhận tính đến nay vợ chồng tôi đã thanh toán được 180.000.000 đồng nợ gốc và lãi. Còn nợ Ngân hàng 1.889.109.615 đồng trong đó 540.000.000 đồng nợ gốc và 1.349.109.615 đồng nợ lãi (tính đến ngày 23/3/2022).

Nay Ngân hàng đã làm đơn khởi kiện HKD Đỗ Danh T ra Tòa án buộc gia đình tôi phải thanh toán trả nợ cho Ngân hàng. Tôi có ý kiến là: Hiện nay gia đình tôi rất khó khăn, tôi phải nuôi một mẹ già và 4 con đang ăn học; tôi bị tai nạn giao thông hơn năm nay không lao động được; còn vợ tôi đi làm công ty nên vợ chồng tôi không có khả năng để trả nợ cho Ngân hàng nữa. Vì vậy, nay tôi đề nghị Ngân hàng cho tôi được giải chấp khoản nợ trên với số tiền là 600 triệu đồng để vợ chồng tôi xóa hết nợ, không còn gánh nặng nợ nần gì nữa. Nếu Ngân hàng không đồng ý thì tôi cũng không còn khả năng trả nợ.

Trường hợp chúng tôi không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ như cam kết trên thì tôi đồng ý để Ngân hàng phát mại, thu hồi tài sản thế chấp để thanh toán toàn bộ khoản nợ của vợ chồng tôi tại Ngân hàng.

** Bị đơn bà H và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án tống đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa nhưng các đương sự nêu trên đều không đến dự phiên tòa cũng không gửi văn bản trình bày ý kiến phản đối về việc khởi kiện của Ngân hàng.*

** Tại phiên toà,*

- Nguyên đơn cung cấp cho Tòa án Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và hồ sơ mục đích sử dụng vốn của HKD Đỗ Danh T; Nguyên đơn không đồng ý yêu cầu chỉ trả nợ gốc và một phần nợ lãi của bị đơn và đề nghị Tòa án buộc HKD Đỗ Danh T mà đại diện là ông T, bà H phải trả cho Ngân hàng toàn bộ tiền nợ gốc, nợ lãi tính đến ngày 01/4/2024 là: 1.841.608.600 đồng trong đó 540.000.000 đồng nợ gốc và 1.303.213.861 đồng nợ lãi và lãi phát sinh trên dư nợ gốc theo lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng đã ký kể từ ngày 02/4/2024 cho đến khi bị đơn thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

Nguyên đơn tự nguyện rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với toàn bộ lãi phạt chậm trả tính đến ngày 01/4/2024 là **349.568.903 đồng** và phần lãi phạt phát sinh kể từ ngày 02/4/2024 cho đến khi bị đơn thanh toán xong toàn bộ khoản vay. Rút số tiền phạt vi phạm hợp đồng theo đơn khởi kiện là 7.200.000 đồng.

Còn các yêu cầu khởi kiện khác vẫn giữ nguyên.

- Bị đơn HKD Đỗ Danh T do ông T là đại diện đề nghị được giải chấp với số tiền gốc và lãi là 600 triệu đồng. Nếu phải trả hơn số tiền trên thì gia đình ông không có trả vì gia đình đang gặp khó khăn do phải nuôi mẹ già và 4 con còn nhỏ đang đi học. Bản thân ông bị tai nạn giao thông lao động nặng được. Vợ ông đi làm công ty thu nhập thấp nên gia đình không vay ai được.

- Bị đơn bà H và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ đến phiên tòa lần thứ hai vẫn vắng mặt không có lý do.

** Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Q tại phiên tòa phát biểu:*

- Về thủ tục tố tụng: Từ khi thụ lý đến khi xét xử Thẩm phán và thư ký đã thực hiện đúng quy định của pháp luật. Nguyên đơn và bị đơn ông Đỗ Danh T cũng đã chấp hành đúng các quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án. Bị đơn bà Nguyễn Thị H và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cố tình lẩn tránh, không đến Tòa làm việc. Việc Toà án xét xử vắng mặt với bị đơn là bà Nguyễn Thị H và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là phù hợp với Điều 227; Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự do Tòa án đã triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng các đương sự vẫn cố tình vắng mặt, không có lý do.

Khi thụ lý Tòa án thụ lý vụ án dân sự là chưa chính xác. Sau khi nguyên đơn cung cấp ĐKKD doanh của HKD Đỗ Danh T và bổ sung chứng từ chứng minh mục đích sử dụng vốn để bổ sung vốn lưu động đã chuyển vụ án từ Dân sự sang KDTM là có cơ sở.

- Về đường lối giải quyết: Căn cứ Điều 471, 474, 476 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 90, 91, 95, 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận việc rút phần lãi phạt và phạt hợp đồng của nguyên đơn tại phiên tòa: Buộc bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền gốc và lãi nêu trên. Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐINH 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 tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1].Về tố tụng: Tại phiên tòa, nguyên đơn đã cung cấp cho HĐXX Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của HKD Đỗ Danh T và hồ sơ mục đích sử dụng vốn của HKD Đỗ Danh T nên xác định đây là vụ án Kinh doanh thương mại phát sinh từ hợp đồng tín dụng giữa Techcombank với bị đơn là HKD Đỗ Danh T có

địa chỉ tại: Thôn Đ, xã N, huyện Q, thành phố Hà Nội. Căn cứ vào Khoản 1 Điều 30; Điểm b Khoản 1 Điều 35; Điểm a Khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Q, thành phố Hà Nội.

Về việc xét xử vắng mặt người tham gia tố tụng: Sau khi thụ lý vụ án Toà đã tống đạt Thông báo về việc thụ lý vụ án và các văn bản tố tụng khác có liên quan cho nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; tiến hành thu thập chứng cứ, hoà giải đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự nhưng bị đơn là bà Nguyễn Thị H và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai vẫn vắng mặt tại phiên tòa, không có lý do nên theo quy định tại Điểm b Khoản 2 Điều 227 và Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên là có căn cứ.

Tại phiên tòa nguyên đơn rút toàn bộ lãi phạt chậm trả tính đến ngày 01/4/2024 là 349.568.903 đồng và phần lãi phạt phát sinh kể từ ngày 02/4/2024 cho đến khi bị đơn thanh toán xong toàn bộ khoản vay. Rút số tiền phạt vi phạm hợp đồng là 7.200.000 đồng. Hội đồng xét xử thấy việc nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về lãi phạt và phạt vi phạm hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật nên chấp nhận. Do đó đình chỉ xét xử phần yêu cầu lãi phạt, phạt vi phạm hợp đồng của nguyên đơn đối với bị đơn.

[2]. Xét luật nội dung giải quyết vụ án:

Techcombank với HKD Đỗ Danh T đã ký kết Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số: 49213/HĐTD/HKD/TCB-BIZ-KTG ngày 01/8/2011 và Hợp đồng bổ sung Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số: 49213/HĐTD/HKD/TCB-BIZ-KTG ngày 09/8/2012. Như vậy hợp đồng tín dụng được hai bên giao kết và thực hiện trước ngày 01/01/2017 (ngày Bộ luật dân sự năm 2015 có hiệu lực pháp luật). Căn cứ vào Điểm a Khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử áp dụng các quy định của Bộ luật Dân sự năm 2005 để giải quyết vụ án.

[3]. Về nội dung:

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

Theo các tài liệu và chứng cứ đã thu thập được trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự có đủ căn cứ để xác định:

Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 49213/HĐTD/ HKD/TCB-BIZ-KTG ngày 01/8/2011 và Hợp đồng bổ sung Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số: 49213/HĐTD /HKD/TCB-BIZ-KTG ngày 09/8/2012 được các bên là nguyên đơn và bị đơn đều là những chủ thể tham gia ký kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, các bên tự nguyện thỏa thuận ký kết với nội dung không trái pháp luật và đạo đức xã hội, hình thức của hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật theo Điều 122, Điều 124 của Bộ luật Dân sự 2005 và Điều 17 Quyết định số 20/VBHN-NHNN

ngày 22/5/2014 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước về việc ban hành quy chế cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng nên có giá trị pháp lý và hiệu lực thi hành đối với các bên về quyền, nghĩa vụ. Như vậy, các bên phải có trách nhiệm thực hiện các thỏa thuận đã cam kết trong hợp đồng.

Nhưng trong quá trình thực hiện hợp đồng, bị đơn đã vi phạm các thỏa thuận hợp đồng tín dụng đã ký với nguyên đơn. Vì vậy theo quy định tại Điều 91; Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Các Điều 471, 473, 474, 476 Bộ luật Dân sự năm 2005 thì Techcombank khởi kiện buộc bên vay là HKD Đỗ Danh T phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản tiền nợ gốc và nợ lãi phát sinh trên dư nợ gốc là có căn cứ và là phù hợp với Hợp đồng tín dụng và các quy định của pháp luật dân sự nên chấp nhận.

Ngân hàng đã xuất trình đầy đủ bảng kê tính khoản tiền gốc và lãi còn nợ đến hết ngày 01/4/2024. Qua xem xét, việc tính lãi của Ngân hàng phù hợp với mức lãi suất theo hợp đồng nên được chấp nhận. Do vậy, buộc HKD Đỗ Danh T phải có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng số tiền còn nợ tính đến hết ngày 01/4/2024 là 1.841.608.600 đồng, trong đó 540.000.000 đồng nợ gốc và 153.509.538 đồng nợ lãi trong hạn và 1.148.099.062 đồng nợ lãi quá hạn và lãi phát sinh trên dư nợ gốc theo lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng đã ký kể từ ngày 02/4/2024 cho đến khi bị đơn thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

[3.2] Xét tính pháp lý của Hợp đồng thế chấp tài sản và yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm:

- Tài sản bảo đảm cho khoản vay của HKD Đỗ Danh T tại Ngân hàng đã nêu ở trên được quy định rõ tại Điều 3 của Hợp đồng tín dụng về bảo đảm nợ vay và nội dung chi tiết được thực hiện theo Hợp đồng thế chấp tài sản công chứng số 3663.2011/HĐTC-TCB ngày 27/7/2011 tại Văn phòng công chứng Thăng Long, thành phố Hà Nội và đã được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Q, thành phố Hà Nội ngày 28/7/2011.

- Xét Hợp đồng thế chấp tài sản trên giữa bên thế chấp là ông T và bà H với bên nhận thế chấp là Techcombank đều là những chủ thể có đầy đủ năng lực hành vi dân sự và đủ thẩm quyền ký kết hợp đồng theo quy định của pháp luật. Hai bên tự nguyện giao kết hợp đồng thế chấp với nội dung và hình thức của hợp đồng tuân thủ đúng quy định tại Điều 343 Bộ luật Dân sự 2005 và Điều 130 Luật Đất đai năm 2003; Điểm a Khoản 1 Điều 64 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 về thi hành Luật Đất đai; Khoản 1 Điều 12 Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/2/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm, theo đó các thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật để thi hành.

Như vậy Hợp đồng thế chấp nêu trên phát sinh hiệu lực pháp luật nên căn cứ vào các Điều 351, 355, 721 của Bộ luật Dân sự 2005, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng về việc xử lý tài sản bảo đảm trong trường hợp ông T và bà

H không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ số tiền là 1.841.608.600 đồng (tính đến hết ngày 01/4/2024) và lãi phát sinh thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mại tài sản đã chế chấp để thu hồi toàn bộ khoản nợ.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán, xử lý tài sản bảo đảm được dung để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của HKD Đỗ Danh T đối với Ngân hàng. Nếu số tiền phát mại tài sản đảm bảo không đủ thanh toán hết khoản nợ cho Ngân hàng thì HKD Đỗ Danh T vẫn có nghĩa vụ trả hết toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng.

[4] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

[5] Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 3 Điều 26; Điểm a Khoản 1 Điều 35; Khoản 1 Điều 39; Khoản 1 Điều 147; Điểm b Khoản 2 Điều 227; Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Các Điều 122, 124, 342, 343, 351, 355, 471- 478, 715-721 của Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 91; Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Quyết định số 20/VBHN-NHNN ngày 22/5/2014 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước về việc ban hành quy chế cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng;

Căn cứ Điều 130 Luật đất đai năm 2003 và Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 về thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/2/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm;

Căn cứ Khoản 1 và Khoản 2 Điều 6 Nghị quyết số 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Luật phí và lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25/11/2015; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận một phần đơn khởi kiện ngày 23/5/2022 về việc *"Tranh chấp hợp đồng tín dụng"* của Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam đối với HKD Đỗ Danh T.

1.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam đối với HKD Đỗ Danh T về yêu cầu trả nợ gốc, nợ lãi trong hạn, nợ lãi quá

hạn và quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

1.2. Đình chỉ giải quyết yêu cầu tính lãi phạt chậm trả, yêu cầu phạt vi phạm hợp đồng của Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam đối với HKD Đỗ Danh T.

2. Buộc HKD Đỗ Danh T phải trả cho Ngân hàng toàn bộ tiền nợ gốc, nợ lãi tính đến hết ngày 01/4/2024 là: 1.841.608.600 đồng, trong đó 540.000.000 đồng nợ gốc và 1.303.213.861 đồng nợ lãi (153.509.538 đồng nợ lãi trong hạn và 1.148.099.062 đồng nợ lãi quá hạn).

3. Kể từ ngày 02/4/2024, HKD Đỗ Danh T còn phải chịu khoản tiền lãi đối với khoản dư nợ gốc còn phải thi hành án theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 49213/HĐTD/HKD/TCB-BIZ-KTG ngày 01/8/2011 và Hợp đồng bổ sung Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số: 49213/HĐTD/HKD/TCB-BIZ-KTG ngày 09/8/2012 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

Trường hợp các bên có thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng về việc điều chỉnh lãi suất vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà bên vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

4. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật nếu HKD Đỗ Danh T không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ toàn bộ số tiền trên và lãi phát sinh thì Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản công chứng số 3663.2011/HĐTC-TCB ngày 27/7/2011 tại Văn phòng công chứng Thăng Long, thành phố Hà Nội.

Tài sản bảo đảm là: *Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất từ thửa đất số ô 19, tờ bản đồ số 00 tại lô số C1, khu đất đấu giá Đ, xã N, huyện Q, thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 936870, Số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H.197 do UBND huyện Q, thành phố Hà Nội cấp ngày 01/6/2009 cho hộ ông Nguyễn Đức Thạch và bà Đoàn Thúy Hòa. Ngày 10/3/2011 ông Nguyễn Đức Thạch chuyển nhượng toàn bộ thửa đất trên cho ông Đỗ Danh T.*

Tài sản bảo đảm được xử lý theo diện tích và kích thước thực tế tại thời điểm xử lý tài sản bảo đảm.

5. Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của HKD Đỗ Danh T đối với ngân hàng. Trong trường hợp số tiền thu được từ xử lý tài sản bảo đảm không đủ trả nợ cho Ngân hàng thì HKD Đỗ Danh T vẫn phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng cho đến khi tất toán toàn bộ khoản vay.

6. Về án phí: Bị đơn là HKD Đỗ Danh T phải chịu 67.296.000 đồng *(Sáu mươi bảy triệu, hai trăm chín mươi sáu nghìn đồng)* án phí KDTM sơ thẩm.

Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam không phải chịu án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm. Trả lại Techcombank số tiền tạm ứng án phí là 34.340.000 đồng *(Ba mươi tư triệu, ba trăm bốn mươi nghìn đồng)* theo biên lai thu số 0000625 ngày 12/5/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Q.

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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6,7 và 9 của Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành được thực hiện theo quy định tại điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

7. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao bản án hợp lệ.

***Nơi nhận**:*
- *TAND thành phố Hà Nội.*
- *VKSND huyện Q;*
- *THA DS huyện Q;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu HS, VP.*

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

Nguyễn Hữu Thanh