TOÀ ÁN NHÂN DÂN **QUẬN LONG BIÊN** **THÀNH PHỐ HÀ NỘI** Bản án số: 22/2017/DSST Ngày: 29/9/2017 V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN QUẬN LONG BIÊN

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Đặng Mai Hoa
Các Hội thẩm nhân dân:
1. Ông Nguyễn Văn Khanh
2. Ông Nguyễn Đức Thắng

- **Thư ký ghi biên bản phiên toà**: Bà Nguyễn Thu Hà - Cán bộ Toà án nhân dân quận Long Biên.
- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Long Biên tham gia phiên toà***: Bà Nguyễn Thị Ánh Hằng - Kiểm sát viên

Ngày 29 tháng 9 năm 2017, tại trụ sở Toà án nhân dân quận Long Biên xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 126 /2016/TLST – DSST ngày 10 tháng 11 năm 2016 về việc Tranh chấp hợp đồng tín dụng theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 112/2017/QĐXXST-DS ngày 24 tháng 8 năm 2017 và quyết định hoãn phiên tòa số 79 /2017/QĐST- DS ngày 12/9/2017 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP kỹ thương Việt Nam**
Địa chỉ: Số 191 phố B, phường L, quận H, Hà Nội
Đại diện theo pháp luật: Ông Hồ Tùng A – Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị
Đại diện theo ủy quyền: Bà Tạ Thị Hương T và ông Nguyễn Trung H
(Bà T và ông H có mặt)

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Y, sinh năm 1959 (có mặt)
Ông Đặng Mạnh H, sinh năm 1952
Địa chỉ: Số 62 phố N, tổ 3 phường B, quận L, TP. Hà Nội
Đại diện ủy quyền của ông H là anh Đặng Xuân Ư và Đặng Xuân H (anh Ư, anh H xin vắng mặt)

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:
1. Chị Nguyễn Minh N, sinh năm 1987 (có đơn xin xử vắng mặt)

2. Chị Kiều Thúy H, sinh năm 1990
3. Anh Đặng Xuân Ư, sinh năm 1986
4. Anh Đặng Xuân H, sinh năm 1990
5. Cháu Đặng Xuân Minh Ng, sinh năm 2014

Người đại diện theo pháp luật của cháu Ng là anh Đặng Xuân Ư và chị Nguyễn Minh N (bố mẹ đẻ)

6. Cháu Đặng Xuân H, sinh năm 2014
7. Cháu Đặng Kiều L1, sinh năm 2015
8. Cháu Đặng Kiều L2, sinh năm 2015

Người đại diện theo pháp luật của cháu H, cháu L1, cháu L2 là anh Đặng Xuân H và chị Kiều Thúy H (bố mẹ đẻ)

Cùng cư trú tại: Số 62 phố N, tổ 3 phường B, quận L, TP. Hà Nội (anh Ư và anh H có đơn xin vắng mặt)

9. Bà Đặng Thị C, sinh năm 1949

Địa chỉ: Số X , ngõ Y, Đền Tương Thuận, phường K, quận Đ, Hà Nội
(vắng mặt)

10. Chị Đặng Thị Thanh N, sinh năm 1972 (có đơn xin xử mặt)

Địa chỉ: Số 236, phố N, phường N, quận L, Hà Nội

11. Chị Đặng Thị Th, sinh năm 1974 (có đơn xin xử mặt)

Địa chỉ: Số 64 phố N, tổ 3 phường B, quận L, TP. Hà Nội

12. Chị Đặng Thị Lan A, sinh năm 1984 (có đơn xin xử mặt)

Địa chỉ: Số 64 phố N, tổ 3 phường B, quận L, TP. Hà Nội

13. Anh Đặng Tuấn Anh, sinh năm 1975 (có đơn xin xử mặt)

Địa chỉ: Số 64 phố N, tổ 3 phường B, quận L, TP. Hà Nội

14. Anh Đặng Trần H, sinh năm 1993 (vắng mặt)

Địa chỉ: Khu tập thể thông tin, tín hiệu tổ 17, phường S, quận L, TP. Hà Nội

NỘI DUNG VỤ ÁN:

***Theo đơn khởi kiện và các lời khai tại Toà án, đại diện nguyên đơn trình bày:**

Ngày 18/9/2010, Techcombank và bà Nguyễn Thị Y *và ông Đặng Mạnh H* đã ký Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 36930//HĐTD/TH-TN/TCB – LTK/HDU và Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 36930 ngày 21/09/2010 với nội dung cụ thể như sau:

- Số tiền vay: 5.000.000.000 đồng.
- Mục đích vay: mua nhà
- Thời hạn vay: 168 tháng.

- Ngày đến hạn trả nợ cuối cùng: 21/09/2024.
- Lãi suất vay: Lãi suất linh hoạt như sau: Lãi suất vay áp dụng kể từ ngày giải ngân đầu tiên cho đến ngày 30/12/2010 là 15,8 %/năm; thời gian tiếp theo: lãi suất được điều chỉnh 03 tháng/1 lần vào các ngày 02/01; 01/04; 01/07; 01/10 hàng năm và bằng lãi suất huy động tiết kiệm thường 12 tháng loại trả sau của Techcombank-Hội sở tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 6 %/năm nhƯ không thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu được quy định bởi Techcombank tại từng thời kỳ theo từng đối tượng khách hàng, tương ứng thời điểm thay đổi lãi suất.

Để đảm bảo cho khoản vay theo hợp đồng tín dụng nêu trên, ông H và bà Y đã thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 28, tờ bản đồ số 11, có diện tích 47,2 m2, hình thức sử dụng riêng; mục đích sử dụng: đất ở; thời hạn sử dụng: lâu dài; tại địa chỉ: Tổ 3, phường Bồ Đề, Long Biên, Hà Nội. Thửa đất nêu trên đã được UBND quận Long Biên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB327143; số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số GCN: 1746/QĐ-UB 86 ngày 10/05/2005 mang tên chủ sử dụng là ông Đặng Mạnh H và bà Nguyễn Thị Y. Hợp đồng thế chấp tài sản được công chứng số 4337.2010/HĐTC – TCB tại Văn phòng công chứng Thăng Long, thành phố Hà Nội và đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 20/9/2010 tại Văn phòng đăng ký đất và nhà – UBND quận Long Biên, thành phố Hà Nội (nay là Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất – Chi nhánh quận Long Biên).

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng trên, ông H và bà Y đã trả Ngân hàng Techcombank tổng số tiền là 5.734.866.713 đồng trong đó: Nợ gốc là 1.772.053.861 đồng, nợ lãi là 3.962.812.852 đồng.

Tính đến ngày 27/10/2016 của ông Đặng Mạnh H và bà Nguyễn Thị Y còn nợ Ngân hàng tổng cộng là 3.487.996.719 đồng trong đó nợ gốc: 3.227.946.139 đ, nợ lãi trong hạn: 221.982.423 đồng, nợ lãi quá hạn: 27.904.423 đồng, nợ lãi phạt: 10.163.190đ

Để bảo vệ quyền và lợi ích của Ngân hàng, nay Ngân hàng đề nghị Tòa Án Nhân Dân quận Long Biên giải quyết các vấn đề sau:

1.Buộc ông Đặng Mạnh H và bà Nguyễn Thị Y thanh toán cho Ngân hàng số tiền tạm tính đến ngày 27/10/2016 tổng cộng là: **3.487.996.719 đ**ồng.

2.Buộc ông Đặng Mạnh H và bà Nguyễn Thị Y còn phải thanh toán các khoản nợ lãi, tiền phạt phát sinh theo lãi suất quá hạn, lãi phạt thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 36969/HĐTD/TH-TN/TCB – LTK/HDU kể từ ngày 27/10/2016 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ;

3.Buộc bà Nguyễn Thị Y và ông Đặng Mạnh H thanh toán cho Ngân hàng tiền vi phạm Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 36969/HĐTD/TH-TN/TCB – LTK/HDU với mức 32.279.000đồng theo quy định tại điểm 13.5.5 khoản 13.3 Điều 13 của Hợp đồng tín dụng nêu trên.

4. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật mà ông H, bà Y không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án hoặc Văn phòng thừa phát lại tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm của khoản vay nói trên để thu hồi nợ cho Ngân hàng là: *Quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số:28, tờ bản đồ số 11, có diện tích 47,2 m2, hình thức sử dụng riêng; mục đích sử dụng: đất ở; thời hạn sử dụng: lâu dài; tại địa chỉ: Tổ 3, phường Bồ Đề, Long Biên, Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB327143; số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số GCN: 1746/QĐ-UB 86 do UBND quận Long Biên, thành phố Hà Nội cấp ngày 10/05/2005 cho ông Đặng Mạnh H.*

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 ông Đặng Mạnh H và bà Nguyễn Thị Y đối với Ngân hàng. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông Đặng Mạnh H và chị Nguyễn Thị Y vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng.

*** Bị đơn bà Nguyễn Thị Y và đại diện ủy quyền của bị đơn ông Đặng Mạnh H là anh Đặng Xuân Ư và anh Đặng Xuân H trình bầy:**

Ngày 18/9/2010 ông Đặng Mạnh H và bà Nguyễn Thị Y có ký kết hợp đồng tín dụng với Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam để vay vốn mua nhà. Sau khi ký kết hợp đồng tín dụng, ông H và bà Y đã được Ngân hàng giải ngân số tiền là 5.000.000.000 (Năm tỷ) đồng theo khế ước nhận nợ số 36930 ngày 21/9/2010, với lãi suất linh hoạt như sau: Lãi suất vay áp dụng kể từ ngày giải ngân đầu tiên cho đến ngày 30/12/2010 là 15,8 %/năm; thời gian tiếp theo: lãi suất được điều chỉnh 03 tháng/1 lần vào các ngày 02/01; 01/04; 01/07; 01/10 hàng năm và bằng lãi suất huy động tiết kiệm thường 12 tháng loại trả sau của Ngân hàng tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 6 %/năm nhƯ 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.

Hiện nay ông H và bà Y đã thanh toán được cho Ngân hàng: 1.772.053.861 đồng tiền gốc và tiền lãi là 3.962.812.852 đồng tiền lãi. Do ông bà gặp khó khăn về kinh tế nên nên ông bà còn nợ lại Ngân hàng số tiền như Ngân hàng trình bầy trong đơn khởi kiện là đúng.

Tại thời điểm ông bà vay Ngân hàng thì ông bà có thế chấp toàn bộ tài sản là *Quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số:28, tờ bản đồ số 11, có diện tích 47,2 m2, hình thức sử dụng riêng; mục đích sử dụng: đất ở; thời hạn sử dụng: lâu dài; tại địa chỉ: Tổ 3, phường Bồ Đề, Long Biên, Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BB327143; số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số GCN: 1746/QĐ-UB 86 do UBND quận Long Biên, thành phố Hà Nội cấp ngày 10/05/2005 cho ông Đặng Mạnh H. Sau khi vay Ngân hàng ông bà đã xây nhà 6 tầng, 1 hầm trên diện tích đất thế chấp cho Ngân hàng và phần diện tích đất mang tên cụ Nguyễn Thị Tằng như hiện nay ông bà đang quản lý. Đến nay ông bà hoàn toàn nhất trí vẫn tiếp tục thế chấp toàn bộ diện tích đất các công trình kiến trúc trên 47,2 m^2 đất đã thế chấp cho Ngân hàng.*

Về hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp ông bà hoàn toàn nhất trí và không có thắc mắc yêu cầu gì.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Anh Đặng Xuân Ư trình bầy với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Anh là con trai của ông H và bà Y. Hiện nay vợ chồng anh đang sịnh sống tại địa chỉ số 60, phố N, phường L, TP. Hà Nội. Đây là nhà đất của bố mẹ anh, anh không có công sức đóng góp tôn tạo hình thành nên khối tài sản này. Nay Ngân hàng khởi kiện ông H bà Y, về quyền lợi của anh anh không có yêu cầu và ý kiến gì. Anh chỉ đề nghị Ngân hàng xem xét đến phương án hợp lý để gia đình anh có điều kiện trả nợ.

Anh Đặng Xuân H trình bầy với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: anh hoàn toàn nhất trí với lời trình bầy của anh Ư tại Tòa. Anh không có công sức đóng góp tôn tạo hình thành nên khối tài sản này. Nay Ngân hàng khởi kiện ông H bà Y, về quyền lợi của anh, anh không có yêu cầu và ý kiến gì.

Chị Nguyễn Minh N và chị Kiều Thị H trình bầy: Hoàn toàn nhất trí với lời trình bầy của phía bị đơn. Chị N và chị H không có yêu cầu và ý kiến gì đối với quyền lợi của mình.

Chị Đặng Thị Lan A, Đặng Thị Thanh Ng, Đặng Thị T, anh Đặng Tuấn A trình bầy: Việc ông H và Y vay nợ Ngân hàng là việc riêng của ông H và bà Y, các anh chị không liên quan, không có quyền lợi nghĩa vụ gì trong vụ án Ngân hàng khởi kiện đòi nợ và đề nghị xử lý tài sản đảm bảo đối với ông H và bà Y. Chị Lan A, chị Ng, chị T, anh Tuấn A đều xin vắng mặt tại phiên tòa.

Bà Đặng Thị C, anh Đặng Trần H trình bầy: bà C, anh H không liên quan và không có yêu cầu ý kiến gì đối với việc Ngân hàng khởi kiện và đề nghị xử lý tài sản đảm bảo đối với ông H và bà Y. Tuy nhiên, bà C, anh H kiên quyết không ký

biên bản lấy lời khai và không nhận bất kỳ văn bản tố tụng nào của Tòa án. Tòa án đã tiến hành lấy lời khai của các đương sự trên và niêm yết các văn bản tố tụng của Tòa án cho bà C, anh H theo đúng quy định của pháp luật nhưng bà C, anh H vẫn vắng mặt không có lý do.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay: Ngân hàng trình bầy xin rút một phần yêu cầu khởi kiện, đó là Ngân hàng không yêu cầu số tiền lãi phạt tạm tính đến ngày 14/8/2017 là: 72.199.766 đồng và phạt vi phạm hợp đồng là 50.000.000đồng đối với ông H và bà Y. Về phương án hòa giải nguyên đơn và bị đơn đã thống nhất thỏa thuận như sau:

- Bà Nguyễn Thị Y và ông Đặng Mạnh H có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng số tiền nợ tạm tính đến ngày 14/8/2017 là: **3.878.081.628 đồng**, bao gồm 3.227.946.139 đồng nợ gốc; 534.201.098 đồng nợ lãi trong hạn và 115.934.391 đồng nợ lãi quá hạn theo lộ trình sau:

+ Chậm nhất đến tháng 12/2017 ông H và bà Y sẽ trả nợ gốc là **200.000.000 đồng**.

+ Chậm nhất đến tháng 01/2018 đến tháng 12/2018 ông H và bà Y trả nợ gốc là **720.000.000 đồng**,

+ Chậm nhất đến tháng 01/2019 đến tháng 12/2019 ông H và bà Y trả nợ gốc là **960.000.000 đồng**,

+ Chậm nhất đến tháng 01/2020 đến tháng 9/2020 ông H và bà Y trả nợ gốc là **960.000.000 đồng**,

+ Chậm nhất đến tháng 10/2020 đến tháng 12/2020 ông H và bà Y sẽ phải thanh toán cho Ngân hàng toàn bộ số tiền nợ gốc, nợ lãi còn lại tạm tính đến ngày 14/8/2017 cùng toàn bộ lãi phát sinh cộng dồn trên phần nợ gốc chưa thanh toán theo lãi suất thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng kể từ ngày 15/8/2017 cho đến khi khách hàng thanh toán toàn bộ khoản vay.

Kể từ ngày 15/8/2017 bà Nguyễn Thị Y, ông Đặng Mạnh H còn phải thanh toán phần nợ lãi phát sinh theo lãi suất thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng số 36930/HĐTD/TH-TN/TCB-TLG trên số dư nợ gốc chưa thanh toán cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

Trong trường hợp ông H và bà Y vi phạm bất kỳ kỳ hạn trả nợ nào (trả không đủ số tiền đã cam kết hoặc trả không đúng thời gian đã cam kết...) thì Ngân hàng có quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mại toàn bộ tài sản mà ông bà đã thế chấp để đảm bảo cho khoản nợ tại Ngân hàng. Cụ thể là: *Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất đối với thửa đất số 28, tờ bản đồ số 11, diện tích 47.2 m2, tại địa chỉ: tổ 3, phường Bồ Đề, quận Long Biên, thành phố Hà Nội, theo GCN quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất*

số BB327143, số vào sổ cấp GCN: 1746/QĐ-UB-86, do UBND quận Long Biên, thành phố Hà Nội cấp ngày 10/05/2005 cho ông Đặng Mạnh H và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất được hình thành sau khi ông H và bà Y thế chấp cho Ngân hàng.

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

Về án phí: Ông H và bà Y phải chịu án phí theo quy định của pháp luật

**** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Long Biên tại phiên toà phát biểu ý kiến:***

- Về thời hiệu và thẩm quyền: Tòa án nhân dân quận Long Biên đã thụ lý và giải quyết vụ án đúng thời hiệu và thẩm quyền theo quy định.

- Thẩm phán lập hồ sơ, xác minh, thu thập chứng cứ, tiến hành giao các văn bản tố tụng và tiến hành trình tự, thủ tục tại phiên tòa đúng quy định của pháp luật. Hội đồng xét xử tiến hành tố tụng tại phiên tòa đúng trình tự theo quy định của pháp luật.

- Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh Ư, anh H, chị N, chị H, chị Ng, chị T, chị Lan A, anh Tuấn A thực hiện quyền và nghĩa vụ tố tụng chấp hành đúng các quy định của pháp luật.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà C, anh H không chấp hành các văn bản tố tụng của Tòa án.

Về nội dung giải quyết vụ án: đề nghị HĐXX công nhận sự thỏa thuận của nguyên đơn và bị đơn về phương án và lộ trình trả nợ. Trường hợp bị đơn không thực hiện vi phạm nghĩa vụ trả nợ thì tài sản đảm bảo sẽ được xử lý để thu hồi nợ 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, căn cứ vào kết quả diễn biến tại phiên toà, sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

*** Về tố tụng:**

Về thẩm quyền giải quyết: Giữa nguyên đơn và bị đơn xác lập với nhau thông qua hợp đồng tín dụng. Phía bị đơn vay tiền để phục vụ vào mục đích mua nhà. Hiện nay đồng bị đơn đang cư trú tại địa chỉ số 60 phố N phường B, quận L, TP. Hà Nội nên việc TAND quận Long Biên thụ lý, giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại điểm a khoản 1 điều 40 BLTTDS.

Về những người tham gia tố tụng:

Tại phiên tòa vắng mặt bà Đặng Thị C, anh Đặng Trần H, chị Đặng Thị Thanh Ng, chị Đặng Thị T, chị Đặng Thị Lan A, anh Đặng Tuấn A, anh Đặng Xuân Ư, anh Đặng Xuân H, chị Nguyễn Minh N, chị Kiều Thị H. Xét thấy việc vắng mặt những người trên không ảnh hưởng đến quá trình giải quyết vụ án vì Tòa án đã triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng bà C, anh H đều vắng mặt không có lý do. Chị Ng, chị T, chị Lan A, anh Tuấn A, anh Ư, anh H, chị N, chị H đều có đơn xin xét xử vắng mặt. Do vậy đủ điều kiện xét xử vắng mặt đối với những người trên theo quy định tại điều 227, điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

*** Về nội dung:**

1. Về hợp đồng tín dụng: Ngày 18/9/2010, Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam ký Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 36930//HĐTD/TH-TN/TCB – LTK/HDU với bà Nguyễn Thị Y và ông Đặng Mạnh H. Hợp đồng có nội dung chính như sau: Số tiền vay: 5.000.000.000 đồng: mục đích vay: mua nhà, thời hạn vay: 168 tháng, lãi suất vay: Lãi suất linh hoạt như sau: Lãi suất vay áp dụng kể từ ngày giải ngân đầu tiên cho đến ngày 30/12/2010 là 15,8 %/năm; thời gian tiếp theo: lãi suất được điều chỉnh 03 tháng/1 lần vào các ngày 02/01; 01/04; 01/07; 01/10 hàng năm và bằng lãi suất huy động tiết kiệm thường 12 tháng loại trả sau của Techcombank-Hội sở tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 6 %/năm nhƯ không thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu được quy định bởi Techcombank tại từng thời kỳ theo từng đối tượng khách hàng, tương ứng thời điểm thay đổi lãi suất.

Ngày 21/9/2010, ông H và bà Y đã ký Khế ước nhận nợ là 5.000.000.000 đồng với Ngân hàng; số tiền này ông H và bà Y đã nhận trực tiếp tại Ngân hàng.

Thực hiện hợp đồng tín dụng nêu trên, ông H và bà Y đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng đã ký kết. Quá trình thu thập chứng cứ cũng như tại phiên tòa phía nguyên đơn và bị đơn đều xác nhận số tiền nợ gốc và nợ lãi phát sinh hoàn toàn không có tranh chấp gì khác. Các bên đều thừa nhận thỏa thuận vay nợ trên là hoàn toàn tự nguyện. Nên xét hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ có hiệu lực thi hành đối với các bên. Do vậy cần buộc ông H và bà Y có trách nhiệm trả nợ cho Ngân hàng số tiền nợ gốc và nợ lãi theo yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Ngân hàng và phía bị đơn đã thỏa thuận phương thức trả nợ. Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án là bà Đặng Thị C kiên quyết không ký và không nhận bất kỳ văn bản tố tụng nào của Tòa án, vì vậy Tòa án không thể tiến hành việc hòa giải và lập biên bản hòa giải thành làm căn cứ cho việc ra quyết định công nhận sự thỏa thuận của đương sự. Tại phiên tòa, bị đơn xuất trình biên bản thỏa thuận về lộ trình trả nợ với Ngân hàng và các đương sự vẫn giữ nguyên phương án đã thỏa thuận trước đây tại Tòa án. Việc

thỏa thuận này không trái đạo đức, xã hội, không vi phạm điều cấm của pháp luật nên cần ghi nhận sự thỏa thuận của nguyên đơn và bị đơn, đình chỉ một phần yêu cầu của nguyên đơn về phần lãi phạt do Ngân hàng tự nguyện rút là hoàn toàn có căn cứ.

2. Về hợp đồng thế chấp: Để đảm bảo cho khoản vay theo hợp đồng tín dụng nêu trên, ngày 18/9/2010, ông H và bà Y đã ký Hợp đồng thế chấp số 4337.2010/HĐTC – TCB tại Văn phòng công chứng Thăng Long, thành phố Hà Nội, theo đó ông H và bà Y thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất cùng mọi diện tích, công trình xây dựng, cơi nới thêm gắn liền với thửa đất số: 28, tờ bản đồ số 11, có diện tích 47,2 m2 tại địa chỉ: Tổ 3, phường Bồ Đề, Long Biên, Hà Nội. (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB327143; số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số GCN: 1746/QĐ-UB 86 do UBND quận Long Biên cấp ngày 10/05/2005 mang tên chủ sử dụng là ông Đặng Mạnh H) Đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 20/9/2010 tại Văn phòng đăng ký đất và nhà – UBND quận Long Biên, thành phố Hà Nội (nay là Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất – Chi nhánh quận Long Biên).

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân quận Long Biên ngày 18/11/2016 thể hiện: hiện trạng toàn bộ diện tích 47,2m^2 thuộc thửa số 28, tờ bản đồ 11 mang tên chủ sử dụng đất ông Đặng Mạnh H đã được UBND quận Long Biên cấp giấy phép xây dựng số 1948/GPXD ngày 29/7/2010 mang tên ông Đặng Mạnh H. Và được xây dựng gộp với diện tích đất 46,7m ^{2} thuộc thửa đất số 27, tờ bản đồ 11 tại tổ 3, phường Bồ Đề, Long Biên, Hà Nội mang tên chủ sử dụng đất là cụ Nguyễn Thị Tằng thành một ngôi nhà liền khối có diện tích mặt sàn là 93,9m^2, xây cao 06 tầng. Hiện tại ngôi nhà trên ông H bà Y đang quản lý và kinh doanh cà phê và karaoke. Theo bà Y khai thì ngôi nhà này được xây sau khi ông bà thế chấp cho Ngân hàng.

Tại bản án số 102/2012/DSPT ngày 28/6/2012 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đã có hiệu lực pháp luật về việc chia thừa kế di sản của cụ Nguyễn Thị Tằng đã quyết định: *"Giao cho ông Đặng Mạnh H được quyền sở hữu và sử dụng toàn bộ di sản của cụ Nguyễn Thị Tằng gồm 46,7m^2 đất và ngôi nhà cấp 4 trên đất tại số 60, phố N, phường B, quận L, thành phố Hà Nội, thuộc thửa đất số 27 tờ bản đồ số 11 phường Bồ Đề, quận Long Biên, thành phố Hà Nội quản lý theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 462362. Ông H có trách nhiệm thanh toán cho bà Đặng Thị C 1.725.338.666 đồng, thanh toán cho chị Đặng Thị Thanh Ng, chị Đặng Thị T, anh Đặng Tuấn A, chị Đặng Thị Lan A và anh Đặng Trần H số tiền 862.669.333 đồng."*

Theo biên bản xác minh ngày 10/8/2017 tại Chi cục thi hành án quận Long Biên thể hiện: hiện nay Chi cục thi hành án quận Long Biên đang thụ lý giải quyết theo đơn yêu cầu thi hành án của bà Đặng Thị C đối với bản án số 102/2012/DS – PT ngày 28/6/2012 của Tòa sn nhân dân thành phố Hà Nội và bản án số 12/2011/DSST ngày 29/9/2011 của Tòa án nhân dân quận Long Biên. Ngày 28/8/2013 Chi cục thi hành án quận Long Biên đã ra Quyết định cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất số 08/QĐ- CCTHA do ông Đặng Mạnh H có điều kiện thi hành án nhưng không tự nguyện thi hành án. Việc tiến hành cưỡng chế thi hành đối với hai bản án trên không liên quan đến tài sản ông H bà Y thế chấp cho Ngân hàng, cụ thể là thửa đất số 28, tờ bản đồ 11 tại tổ 3, phường Bồ Đề, quận Long Biên, thành phố Hà Nội.

Bà Đặng Thị C, anh Đặng Trần H, chị Đặng Thị Thanh Ng, chị Đặng Thị T, chị Đặng Thị Lan A, anh Đặng Tuấn A đều có lời khai thể hiện không liên quan, không có yêu cầu ý kiến gì về việc Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông H, bà Y thanh toán tiền nợ và yêu cầu xử lý tài sản đảm bảm của ông H bà Y tại Ngân hàng.

Xét thấy hợp đồng thế chấp tài sản được các bên ký kết và công chứng tại Văn phòng công chứng Thăng Long, thành phố Hà Nội trên cơ sở tự nguyện, không bị ép buộc, không bị lừa dối, các chủ thể đều có đủ năng lực hành vi, các điều khoản của hợp đồng không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội, tài sản thế chấp được đăng ký tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Tài sản thế chấp là thuộc sở hữu sử dụng của ông H và bà Y vì đã được UBND quận Long Biên cấp giáy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sỏ hữu nhà mang tên ông Đặng Mạnh H. Sau khi ký kết hợp đồng thế chấp, các bên liên quan không có khiếu kiện, khiếu nại gì đối với việc thế chấp và cũng không có khiếu kiện tranh chấp của bất kỳ ai khác về tài sản thế chấp. Do vậy, HĐXX thấy cần chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản đảm bảo của Ngân hàng trong trường hợp ông H, bà Y không trả hoặc trả không đầy đủ nợ.

Tại điểm d khoản 2 điều 6 Hợp đồng thế chấp quy định: *Mọi diện tích, công trình xây dựng, cơi nới thêm gắn liền với tài sản thế chấp đều thuộc tài sản thế chấp theo hợp đồng này*. Tại Tòa, phía nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất tài sản thế chấp là toàn bộ *quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất đối với thửa đất số 28, tờ bản đồ số 11, diện tích 47.2 m2, tại địa chỉ: tổ 3, phường Bồ Đề, quận Long Biên, thành phố Hà Nội, theo GCN quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB327143, số vào sổ cấp GCN: 1746/QĐ-UB-86, do UBND quận Long Biên, thành phố Hà Nội cấp ngày 10/05/2005 cho ông Đặng Mạnh H và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất được hình thành sau khi thế chấp cho*

Ngân hàng. Việc thỏa thuận này của các bên là phù hợp với quy định của pháp luật và các điều khoản tại Hợp đồng thế chấp đã ký kết nên có cơ sở ghi nhận.

*** Về án phí:** Bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật. Theo chứng minh thư nhân dân số 012116249 ông Đặng Mạnh H sinh năm 1952. Căn cứ vào điều điểm đ Điều 12, Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án, HĐXX xem xét miễn toàn bộ án phí cho ông Đặng Mạnh H. Bà Y vẫn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ Điều 302, Điều 305, Điều 318, Điều 319, Điều 342, Điều 343, Điều 355, Điều 471, Điều 474, Điều 476 Bộ luật dâu sự năm 2005

- Căn cứ Điều 91, Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010

- Căn cứ các Điều 26, Điều 35, Điều 144, Điều 266, Điều 271, Điều 273, khoản 1 Điều 238 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

- Căn cứ Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH03 ngày 27 tháng 02 năm 2009 về án phí, lệ phí Tòa án.

- Căn cứ Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Xử

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam (Techcombank) đối với ông Đặng Mạnh H và bà Nguyễn Thị Y về hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 36930/HĐTD/TH – TN/TCB – LTK/HDU ngày 18/9/2010 và Khế ước nhận nhợ và cam kết trả nợ số 36930 ngày 21/9/2010 ký kết giữa Ngân hàng và ông H bà Y.

2. Buộc bà Nguyễn Thị Y và ông Đặng Mạnh H phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam (Techcombank) số tiền nợ phát sinh từ Hợp đồng tín dụng số số 36930/HĐTD/TH – TN/TCB – LTK/HDU ngày 18/9/2010 nợ tạm tính đến ngày 14/8/2017 là: **3.878.081.628 đồng (Bằng chữ: Ba tỷ tám trăm bẩy mươi tám triệu không trăm tám mươi mốt nghìn sáu trăm hai tám đồng)**, trong đó: Nợ gốc 3.227.946.139 đồng; Nợ lãi: 650.135.489 đồng

3. Ghi nhận sự thỏa thuận của Ngân hàng và bị đơn về phương thức trả nợ cụ thể:

- Chậm nhất đến tháng 12/2017 ông H và bà Y có trách nhiệm thanh toán số tiền nợ gốc là **200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng)**.

- Từ tháng 01/2018 đến tháng 12/2018 ông H và bà Y có trách nhiệm thanh toán số tiền nợ gốc là **720.000.000 đồng (Bẩy trăm hai mươi triệu đồng)**.

- Từ thánng 01/2019 đến tháng 12/2019 ông H và bà Y có trách nhiệm thanh toán số tiền nợ gốc là **960.000.000 đồng (Chín trăm sáu mươi triệu đồng)**.

- Từ tháng 01/2020 đến tháng 9/2020 ông H và bà Y có trách nhiệm thanh toán số tiền nợ gốc là **960.000.000 đồng Chín trăm sáu mươi triệu đồng)**.

- Từ tháng 10/2020 đến tháng 12/2020 ông H và bà Y sẽ phải thanh toán cho Ngân hàng toàn bộ số tiền nợ gốc còn lại và tiền nợ lãi tạm tính đến ngày 14/8/2017 cùng toàn bộ lãi phát sinh cộng dồn trên phần dư nợ gốc chưa thanh toán theo lãi suất thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng kể từ ngày 15/8/2017 cho đến khi khách hàng thanh toán toàn bộ khoản vay.

4. Trong trường hợp ông Đặng Mạnh H và bà Nguyễn Thị Y không trả hoặc trả không đầy đủ số tiền còn nợ thì Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam có quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản đảm bảo là: *Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất đối với thửa đất số 28, tờ bản đồ số 11, diện tích 47.2 m2, tại địa chỉ: tổ 3, phường Bồ Đề, quận Long Biên, thành phố Hà Nội, theo GCN quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB327143, số vào sổ cấp GCN: 1746/QĐ-UB-86, do UBND quận Long Biên, thành phố Hà Nội cấp ngày 10/05/2005 cho ông Đặng Mạnh H và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất được hình thành sau khi thế chấp cho Ngân hàng*

Nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì bà Nguyễn Thị Y, ông Đặng Mạnh H vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng.

Kể từ ngày 15/8/2017 ông H và bà Y còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng và được điều chỉnh phù hợp với lãi suất cho vay của Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam theo từng thời kỳ nhƯ không trái quy định của pháp luật, cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này.

Tr□ờng hợp Quyết định đ□ợc thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì ng□ời đ□ợc thi hành án dân sự, ng□ời 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 c□ỡng 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 đ□ợc thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

5. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam do Ngân hàng rút yêu cầu số tiền lãi phạt là: 72.199.766 đồng và phạt vi phạm hợp đồng là 50.000.000đồng đối với ông Đặng Mạnh H và bà Nguyễn Thị Y.

6. Về án phí: Ông Đặng Mạnh H và bà Nguyễn Thị Y phải chịu án phí là 109.561.632 đồng. Mỗi người phải chịu 54.780.816 đồng. Do ông H là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên ông H được miễn nộp 54.780.816 đồng án phí. Bà Y phải nộp 54.780.816 đồng án phí dân sự sơ thẩm

Hoàn trả cho Ngân hàng số tiền 50.633.000 đồng tiền tạm ứng án phí Ngân hàng đã nộp tại Chi cục thi hành án quận Long Biên theo biên lai 9103 ngày 10/11/2016

Án xử công khai sơ thẩm.

Đương sự có mặt có quyền quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được tống đạt bản án hoặc kể từ ngày niêm yết bản án.

Nơi nhận:
-TAND Tp. Hà Nội
-VKSND q. Long Biên
-Chi cục THADS q. Long Biên
-UBND p Phúc Lợi - Long Biên - Hà Nội.
- Các đương sự
- Lưu HS
- Lưu VP.

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đặng Mai Hoa