

Bản án số: **186/2023/DS-ST**
Ngày: 20/9/2023
V/v: *Tranh chấp phát sinh từ Hợp
đồng tín dụng*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN LONG BIÊN, THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Nguyễn Hoàng Thùy Dương Ngọc Anh
Các Hội thẩm nhân dân :

1. Bà Bùi Thị Hảo
2. Ông Tạ Đức Minh

- Thư ký phiên toà: Bà Phạm Lệ Quyên - Thư ký Tòa án nhân dân quận Long Biên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Long Biên tham gia phiên toà: Ông Bùi Bách Thành - Kiểm sát viên.

Ngày 20/9/2023, tại trụ sở Toà án nhân dân quận Long Biên, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 186/2022/TLST-DS ngày 25/11/2022, về việc “*Tranh chấp phát sinh từ Hợp đồng tín dụng*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 125/2023/QĐXXST-DS ngày 14/8/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 92/2023/QĐST-DS ngày 29/8/2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP kỹ thương Việt Nam

Địa chỉ: số 6 phố Quang Trung, phường Trần Hưng Đạo, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội.

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị H1

Địa chỉ: Tổ 3, phường Giang Biên, quận Long Biên, Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn: chị Nguyễn Thị G, địa chỉ: tổ 3, phường Giang Biên, quận Long Biên, thành phố Hà Nội (theo Giấy ủy quyền số công chứng 1030.2023/GUQ, quyền số 03/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/8/2023 lập tại Văn phòng công chứng Bảo Khánh).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị D
2. Chị Đặng Thị N
3. Anh Nguyễn Quang Th
4. Cháu Nguyễn Phương A1

5. Cháu Nguyễn Quang A2**6. Cháu Nguyễn Thái A3**

Cùng địa chỉ: đội 3, xã Tả Thanh Oai, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội.

7. Anh Quách Tiến T2**8. Chị Đỗ Thị L1**

Anh T2, chị L1 cùng địa chỉ: đội 2, xã Tả Thanh Oai, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện ghi ngày 25/10/2022 và lời khai tại Tòa án, nguyên đơn là Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam** (sau đây gọi tắt là “Techcombank” hoặc “TCB” hoặc “Ngân hàng” hoặc “nguyên đơn”) **trình bày:** Nguyên đơn - Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam - với bị đơn - bà Nguyễn Thị H1 (sau đây gọi tắt là “bà H1” hoặc “bị đơn”) thỏa thuận ký kết các Hợp đồng tín dụng sau đây:

1) Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 31762/HĐTD/TH-TN/TCB-TKC/DCG ngày 07/6/2010 (sau đây gọi tắt là “Hợp đồng số 31762”):

- Số tiền vay: 735.000.000 đồng
- Mục đích vay: mua ô tô
- Thời hạn vay: 48 tháng kể từ ngày giải ngân vốn vay lần đầu tiên

Để thực hiện Hợp đồng số 31762, ngày 08/6/2010, Techcombank và bà Nguyễn Thị H1 đã ký Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 31762 (gọi tắt là “Khế ước số 31762”):

- Số tiền nhận nợ: 735.000.000 đồng
- Ngày đến hạn trả nợ cuối cùng: 08/6/2014
- Lãi suất vay linh hoạt: áp dụng từ ngày 8/6/2010 đến ngày 30/9/2010 là 16,8%/năm và lãi suất áp dụng cho thời gian tiếp theo được điều chỉnh 03 tháng/1 lần vào các ngày 02/01, 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 6%/năm, nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu quy định bởi Ngân hàng tại từng thời kỳ, theo từng đối tượng khách hàng, tương ứng thời điểm thay đổi lãi suất.

2) Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 37576/HĐTD/TH-TN/TCB-TKC-DCG ngày 12/10/2010 (sau đây gọi tắt là “Hợp đồng số 37576”):

- Số tiền vay: 500.000.000 đồng
- Mục đích vay: tiêu dùng thế chấp bất động sản
- Thời hạn vay: 120 tháng kể từ ngày giải ngân vốn vay lần đầu tiên

Để thực hiện Hợp đồng số 37576, ngày 12/10/2010, Techcombank và bà Nguyễn Thị H1 đã ký Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 37576 (sau đây gọi tắt là “Khế ước số 37576”):

- Số tiền nhận nợ: 500.000.000 đồng
- Ngày đến hạn trả nợ cuối cùng: 12/10/2020
- Lãi suất vay linh hoạt: lãi suất vay áp dụng từ ngày 12/10/2010 đến ngày 31/3/2011 là 15,8%/năm và lãi suất áp dụng cho thời gian tiếp theo được điều chỉnh 03 tháng/1 lần vào các ngày 02/01, 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 6%/năm, nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu quy định bởi Ngân hàng tại từng thời kỳ, theo từng đối tượng khách hàng, tương ứng thời điểm thay đổi lãi suất.

3) Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 38666/HĐTD/TH-TN/TCB-TKC-DCG ngày 11/11/2010 (sau đây gọi tắt là “Hợp đồng số 38666”):

- Số tiền vay: 2.500.000.000 đồng
- Mục đích vay: tiêu dùng thế chấp bất động sản – mua sắm vật dụng gia đình

- Thời hạn vay: 132 tháng kể từ ngày giải ngân vốn vay lần đầu tiên

Để thực hiện Hợp đồng số 38666, ngày 11/11/2010, Techcombank và bà Nguyễn Thị H1 đã ký Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 38666 (sau đây gọi tắt là “Khế ước số 38666”):

- Số tiền nhận nợ: 2.500.000.000 đồng
- Ngày đến hạn trả nợ cuối cùng: 11/11/2021
- Lãi suất vay linh hoạt: lãi suất vay áp dụng từ ngày 11/11/2010 đến ngày 31/3/2011 là 16,3%/năm và lãi suất áp dụng cho thời gian tiếp theo được điều chỉnh 03 tháng/1 lần vào các ngày đầu quý 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 6%/năm, nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu quy định bởi Ngân hàng tại từng thời kỳ, theo từng đối tượng khách hàng, tương ứng thời điểm thay đổi lãi suất.

Tài sản bảo đảm cho nghĩa vụ tín dụng của bà Nguyễn Thị H1 tại Techcombank cho các khoản vay nêu trên là: Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số xx4, tờ bản đồ số // tại địa chỉ: xã Tả Thanh Oai, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA5092PK; số vào sổ cấp GCN: 773/2010/QĐ-UB/CH00177 do UBND huyện Thanh Trì cấp ngày 12/4/2010 cho ông Nguyễn Văn K và bà Lã Thị S. Đăng ký sang tên cho bà Nguyễn Thị H1 ngày 20/7/2010 tại phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Thanh Trì. Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 4799.2010/HĐTC-TCB ngày 08/10/2010 tại Văn phòng Công chứng Thăng Long, thành phố Hà Nội. Đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất và nhà huyện Thanh Trì ngày 12/10/2010 theo đúng quy định pháp luật.

Quá trình thực hiện hợp đồng, bà Nguyễn Thị H1 đã vi phạm thực hiện nghĩa vụ của các Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ đã ký kết.

- Tính đến ngày 31/7/2023, bà H1 đã trả cho Techcombank số tiền là 3.809.575.874 đồng (trong đó nợ gốc đã trả là 2.801.525.783 đồng, lãi đã trả là 1.008.050.091 đồng), cụ thể như sau:

+ Hợp đồng tín dụng số 31762 đã trả số tiền 463.098.596 đồng (trong đó gốc đã trả là 255.699.783 đồng, lãi đã trả là 207.398.813 đồng). Bà H1 vi phạm nghĩa vụ trả nợ từ ngày 14/02/2012.

+ Hợp đồng tín dụng số 37576 đã trả số tiền 440.589.359 đồng (trong đó gốc đã trả là 45.826.000 đồng, lãi đã trả là 394.763.359 đồng). Bà H1 vi phạm nghĩa vụ trả nợ từ ngày 09/02/2012.

+ Hợp đồng tín dụng số 38666 đã trả số tiền 2.905.887.919 đồng (trong đó gốc đã trả là 2.500.000.000 đồng, lãi đã trả là 405.887.919 đồng). Bà H1 vi phạm nghĩa vụ trả nợ từ ngày 02/01/2012.

Bà Nguyễn Thị H1 đã không thực hiện trả nợ theo như cam kết tại các Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ đã ký kết. Techcombank đã nhiều lần làm việc và yêu cầu bà Nguyễn Thị H1 thực hiện đúng và đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Techcombank nhưng đến thời điểm này, bà Nguyễn Thị H1 vẫn không thực hiện đúng và đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Techcombank.

Để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình, tại đơn khởi kiện Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

- Yêu cầu Tòa án buộc bị đơn (bà Nguyễn Thị H1) phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam tổng số tiền **10.794.948.168 đồng** (mười tỷ, bảy trăm chín mươi tư triệu, chín trăm bốn mươi tám nghìn, một trăm sáu mươi tám đồng) bao gồm 933.474.217 đồng nợ gốc và 9.861.473.915 đồng nợ lãi (tạm tính đến ngày 17/5/2022) và các khoản nợ lãi, phạt phát sinh theo lãi suất quá hạn, lãi phạt thỏa thuận theo các Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn cùng khế ước nhận nợ số 31762/HĐTD/TH-TN/TCB-TKC/DGC ngày 07/6/2010, số 37576/HĐTD/TH-TN/TCB-TKC/DGC ngày 12/10/2010 và số 38666/HĐTD/TH-TN/TCB-TKC/DGC ngày 11/11/2010;

- Buộc Bà H1 thanh toán các khoản nợ lãi, phạt... phát sinh theo thỏa thuận tại các Hợp đồng tín dụng kể từ ngày 18/5/2022 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ;

- Buộc Bà H1 thanh toán cho Techcombank số tiền phạt vi phạm hợp đồng là 37.350.000 đồng;

- Kể từ ngày Bản án/Quyết định có hiệu lực pháp luật, Bà H1 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 tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm là toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại đất thửa số xx4, tờ bản đồ số //, địa chỉ: xã Tả Thanh Oai, huyện Thanh Trì, Hà Nội, GCNQSDĐ số BA5092PK, sổ vào sổ cấp GCN: 773/2010/QĐ-UB/CH00177 do UBND huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội cấp ngày 12/4/2010 cho ông

Nguyễn Văn K và bà Lã Thị S, đăng ký sang tên cho bên thế chấp (bà Nguyễn Thị H1) ngày 20/7/2010 tại Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Thanh Trì.

- 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 H1 đối với Techcombank. Nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì bà H1 vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Techcombank.

Quá trình giải quyết vụ án (ngày 31/7/2023) nguyên đơn **rút** một phần yêu cầu khởi kiện và **sửa đổi** một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể như sau:

- Rút yêu cầu đối với phần lãi phạt với số tiền là 5.237.085.163 đồng (tạm tính đến ngày 31/7/2023) và phần lãi phạt phát sinh kể từ ngày 01/8/2023;

- Rút toàn bộ tiền phạt vi phạm hợp đồng là 37.350.000 đồng.

- Sửa đổi một phần yêu cầu khởi kiện: Kể từ ngày Quyết định/bản án có hiệu lực pháp luật, bà Nguyễn Thị H1 không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và toàn bộ lãi phát sinh thì Techcombank có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án tiến hành kê biên, phát mãi tài sản bảo đảm của khoản vay nói trên để thu hồi toàn bộ khoản nợ vay, tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số xx4, tờ bản đồ số //, diện tích còn lại 93,3m² tại địa chỉ: xã Tả Thanh Oai, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA5092PK; số vào sổ cấp GCN: 773/2010/QĐ-UB/CH00177 do UBND huyện Thanh Trì cấp ngày 12/4/2010 cho ông Nguyễn Văn K và bà Lã Thị S. Đăng ký sang tên cho bà Nguyễn Thị H1 ngày 20/7/2010 tại phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Thanh Trì. Người mua tài sản bảo đảm được quyền sử dụng phần ngõ đi chung rộng 11,1m².

*** Bị đơn là bà Nguyễn Thị H1** do chị Nguyễn Thị G đại diện theo uỷ quyền trình bày: Do công việc làm ăn không thuận lợi dẫn đến không có khả năng thanh toán. Tôi đề nghị Ngân hàng xem xét miễn lãi để bị đơn có điều kiện thực hiện cam kết trả nợ, tất toán khoản vay.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị D và con gái là chị Đặng Thị N thống nhất trình bày:** Gia đình chúng tôi là những người đang sinh sống trên thửa đất có tranh chấp với ngân hàng, gồm có bà Nguyễn Thị D, chị Đặng Thị N (con gái bà D), anh Nguyễn Quang Th (con rể bà D, chồng chị N) cùng các cháu Nguyễn Phương A1, Nguyễn Quang A2 và Nguyễn Thái A3 (con của anh Th, chị N – cháu ngoại bà D).

Ngôi nhà một tầng có gác xép lửng mà gia đình bà D sinh sống trên thửa đất bà H1 thế chấp cho Ngân hàng, có nguồn gốc như sau: Ngày 17/10/2016, em trai bà D là ông Nguyễn Văn T3 đã lập giấy tặng cho chị gái – Nguyễn Thị D diện tích 20,2m² đất tại thửa số 114 tờ bản đồ số 27 xã Tả Thanh Oai, huyện Thanh Trì, Hà Nội, thửa đất này ông T3 mua lại của bà Vũ Thị Mười cùng con gái là chị Nguyễn Thanh Phương, bà M mua 20,2m² đất

trong tổng số diện tích hơn 100m² đất của ông Nguyễn Văn K và vợ là bà Lã Thị S. Khi ông T3 tặng cho diện tích đất thì trên đất đã có ngôi nhà như hiện nay khi Toà án đến xem xét, thẩm định, quá trình ở thì tôi chỉ sửa sang về nội thất chứ không coi nói gì ở bên ngoài.

Thực tế gia đình bà D đã ở ngôi nhà này (hiện là số nhà // ngõ // phố Tả Thanh Oai) kể từ tháng 10 năm 2010 đến nay, nhưng giấy tờ ghi bà M bán cho ông T3 vào năm 2011 là vì đến cuối 2011 đầu 2012 ông T3 mới trả hết tiền cho bà M, đến năm 2016 thì ông T3 làm giấy tặng cho bà D nhưng thực tế thì ông T3 đã để cho gia đình bà D ở từ năm 2010.

Vì diện tích nhà bà D ở chỉ có 20,2m² không đủ điều kiện tách sổ đỏ mặt khác cũng không hiểu biết nên gia đình bà D đã không làm thủ tục sang tên GCN theo quy định của pháp luật.

Gia đình bà D có nguyện vọng đề nghị Toà án giải quyết bảo vệ quyền lợi cho gia đình mình được ở lại trên nhà đất đã được ông T3 tặng cho.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Quách Tiến T2 và chị Đỗ Thị L1 trình bày:** Vào tháng 6/2023 chúng tôi có nhận được thông báo của Toà án nhân dân quận Long Biên về vụ việc tranh chấp đất đai giữa Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam đối với bị đơn là bà Nguyễn Thị H1, trong đó tài sản đảm bảo cho khoản vay có liên quan đến tài sản là đám đất của vợ chồng tôi. Vụ việc diễn ra vào năm 2010, sự việc trên vợ chồng chúng tôi không hề biết vì chúng tôi mua lại mảnh đất trên vào năm 2019 của anh Nguyễn Việt T4 và pháp lý rõ ràng. Vì vậy, vợ chồng chúng tôi đề nghị Toà án nhân dân quận Long Biên bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho vợ chồng tôi. Do nhu cầu công việc của hai vợ chồng đều bận, hai vợ chồng tôi xin được vắng mặt trong toàn bộ quá trình cũng như tại phiên toà.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Quang Th** (chồng chị N, con rể bà H1) đã được Toà án thông báo, triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt, không giao nộp văn bản ý kiến và không có lời khai tại Tòa án.

Tại phiên tòa,

*** Đại diện nguyên đơn** trình bày yêu cầu như trong đơn khởi kiện và những thay đổi trong quá trình giải quyết tại Tòa án. **Cụ thể yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:**

(1) Buộc bà Nguyễn Thị H1 thanh toán cho Techcombank tổng số tiền (tính đến ngày xét xử sơ thẩm 20/9/2023): **6.494.845.563** đồng (gồm nợ gốc: 933.474.217 đồng, lãi trong hạn: 1.969.006.166 đồng, lãi quá hạn: 3.592.365.180 đồng), cụ thể như sau:

- Theo Hợp đồng tín dụng số 31762 số tiền **1.961.345.937** đồng (trong đó nợ gốc 479.300.217 đồng, lãi trong hạn 99.983.515 đồng, lãi quá hạn 1.382.062.205 đồng)

- Theo Hợp đồng số 37576 số tiền **1.335.938.701** đồng (trong đó nợ gốc 454.174.000 đồng, lãi trong hạn 50.223.389đ, lãi quá hạn 831.541.312đồng)

- Theo Hợp đồng số 38666 số tiền **3.197.560.978** đồng (trong đó lãi trong hạn 1.818.799.262 đồng, lãi quá hạn 1.378.761.663 đồng)

(2) Kể từ ngày **21/9/2023**, bà Nguyễn Thị H1 tiếp tục chịu lãi phát sinh trên nợ gốc chưa thanh toán theo lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng số 31762, Hợp đồng số 37576, các Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ đã ký kết cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

(3) Kể từ ngày Quyết định/bản án có hiệu lực pháp luật, bà Nguyễn Thị H1 không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và toàn bộ lãi phát sinh thì Techcombank có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án tiến hành kê biên, phát mãi tài sản bảo đảm của khoản vay nói trên để thu hồi toàn bộ khoản nợ vay, tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số xx4, tờ bản đồ số //, **diện tích còn lại là 104,4m²**, tại địa chỉ: xã Tả Thanh Oai, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA5092PK; số vào sổ cấp GCN: 773/2010/QĐ-UB/CH00177 do UBND huyện Thanh Trì cấp ngày 12/4/2010 cho ông Nguyễn Văn K và bà Lã Thị S. Đang ký sang tên cho bà Nguyễn Thị H1 ngày 20/7/2010 tại phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Thanh Trì (bao gồm 93,3m² sử dụng riêng và 11,1m² ngõ đi chung với thửa đất đã cấp cho vợ chồng anh T2, chị L1).

(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 bà Nguyễn Thị H1 đối với Techcombank. Nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì bà Nguyễn Thị H1 vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Techcombank.

(5) Rút yêu cầu đối với phần lãi phạt và phạt vi phạm hợp đồng.

*** Chị Nguyễn Thị Phương Ngân** giữ nguyên ý kiến như đã trình bày trong quá trình giải quyết vụ án.

*** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Long Biên phát biểu:**

- Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký Tòa án: đã chấp hành đúng quy định tại Điều 48 của Bộ luật Tổ tụng dân sự, Tòa án nhân dân quận Long Biên thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền, xác minh thu thập chứng cứ, gửi hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu, cấp tổng đạt các văn bản tố tụng cho VKS và đương sự đúng quy định. Tại phiên tòa đã tuân theo đúng quy định của Bộ luật Tổ tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: các đương sự đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của BLTTDS

- Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp là hợp pháp, đúng quy định. Quá trình thực hiện hợp đồng bị đơn là bà

Nguyễn Thị H1 có vi phạm nghĩa vụ trả nợ dẫn đến nợ quá hạn, vì vậy Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam khởi kiện yêu cầu bị đơn thanh toán toàn bộ khoản nợ là có căn cứ và cần chấp nhận.

Đề nghị: Áp dụng Điều 26 BLTTDS; các Điều 302, 305 BLDS 2005, Luật các Tổ chức tín dụng, Nghị quyết 326 về án phí, lệ phí Tòa án;

+ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải thanh toán số tiền nợ gốc là 933.474.217 đồng, nợ lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm như đại diện nguyên đơn đề nghị tại phiên tòa.

+ Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu về khoản lãi phạt chậm trả và phạt vi phạm hợp đồng.

+ Đối với tài sản thế chấp: xác định là bảo đảm cho 02 khoản vay kể từ ngày 08/10/2010 (đối với dư nợ của khoản vay mua oto đến thời điểm xét xử được xác định là không có tài sản bảo đảm); chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn đối với diện tích còn lại; đối với tài sản trên đất xác định nhà một tầng có gác xép lửng thuộc sở hữu của bà D, đảm bảo quyền của người có tài sản trên đất thế chấp theo quy định của pháp luật.

+ Bị đơn có nghĩa vụ nộp án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] *Về thẩm quyền thụ lý, giải quyết vụ án:* Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam khởi kiện tranh chấp hợp đồng tín dụng với bà Nguyễn Thị H1. Bị đơn có địa chỉ cư trú tại quận Long Biên, thành phố Hà Nội. Căn cứ vào Khoản 3 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35 và Điểm a Khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân quận Long Biên thụ lý vụ án Tranh chấp phát sinh từ Hợp đồng tín dụng là đúng thẩm quyền và đúng quan hệ pháp luật.

[1.2] Quá trình giải quyết vụ án, qua thu thập tài liệu, chứng cứ đã xác định được như sau: Bà H1 nhận chuyển nhượng QSD đất từ ông Nguyễn Văn K và bà Lã Thị S vào năm 2010, ngay sau đó cùng năm 2010 thì bà H1 đã thế chấp toàn bộ QSD đất nêu trên cho Ngân hàng. Năm 2012 bà Nguyễn Thị L2 khởi kiện tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất (viết tay) với bị đơn là ông Nguyễn Văn K và bà Lã Thị S, tại Bản án số 01/2012/DSST ngày 29/3/2012, Tòa án nhân dân huyện Thanh Trì đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L2, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 49,3m² đất cùng ngõ đi chung có chiều rộng là 2m thuộc một phần thửa đất số 114 tờ bản đồ số xx, đội 3, xã Tả Thanh Oai, huyện Thanh Trì, Hà Nội. Bản án nêu trên

có hiệu lực pháp luật, bà Nguyễn Thị L2 đã được UBND huyện Thanh Trì cấp GCNQSDĐ đối với một phần thửa đất mà bà H1 đã thế chấp cho ngân hàng.

Sau khi được cấp GCNQSDĐ thì bà Nguyễn Thị L2 đã chuyển nhượng cho anh Nguyễn Việt T4, anh T4 chuyển nhượng cho vợ chồng anh Quách Tiến T2 và chị Đỗ Thị L1. Vì vậy, Tòa án đã đưa bà Nguyễn Thị L2, anh Quách Tiến T2 và chị Đỗ Thị L1 vào tham gia tố tụng với tư cách là đương sự trong vụ án vì có quyền và nghĩa vụ liên quan đến một phần thửa đất là tài sản bảo đảm trong vụ án.

Quá trình giải quyết vụ án, phía Ngân hàng thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, không đề nghị Tòa án phán quyết đối với 49,3m² sử dụng riêng đã cấp GCNQSDĐ cho bà Nguyễn Thị L2 theo Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Thanh Trì, do vậy Tòa án không xem xét, đồng thời xác định tại thời điểm xét xử thì bà Nguyễn Thị L2 không có quyền, nghĩa vụ liên quan đến nội dung giải quyết tranh chấp giữa Techcombank và bà Nguyễn Thị H1.

Đối với anh Quách Tiến T2 và chị Đỗ Thị L1 vẫn xác định đương sự trong vụ án bởi quyền và nghĩa vụ gắn với lỗi đi chung với phần QSDĐ là tài sản đảm bảo.

[1.3] Về sự vắng mặt của đương sự tại phiên tòa: người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị D và anh Nguyễn Quang Th đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa mà không có lý do; anh Quách Tiến T2 và chị Đỗ Thị L1 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt tại phiên tòa.

Do vậy, căn cứ vào các Điều 227 và 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt bà D, anh Th, anh T2 và chị L1.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn về tranh chấp phát sinh từ hợp đồng tín dụng:

[2.1] Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp về hợp đồng tín dụng, các tài liệu kèm theo đơn khởi kiện cung cấp cho Tòa án gồm: Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 31762/HĐTD/TH-TN/TCB-TKC/DCG ngày 07/6/2010, Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 31762 ngày 08/6/2010, Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 37576/HĐTD/TH-TN/TCB-TKC-DCG ngày 12/10/2010 kèm theo Khế ước nhận nợ cùng ngày, Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 38666/HĐTD/TH-TN/TCB-TKC-DCG ngày 11/11/2010 kèm khế ước nhận nợ cùng ngày, Lịch trả nợ kèm theo các HĐTD, Biên bản kiểm tra, định giá TS đảm bảo ngày 08/10/2010, Hợp đồng thế chấp tài sản (áp dụng đối với TS thế chấp là BĐS) số công chứng 4799.2010/HĐTC-TCB do Văn phòng công chứng Thăng Long lập ngày 08/10/2010. Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là bà Nguyễn Thị H1 không có ý kiến phản đối gì đối với quá trình giao kết, thực hiện các hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp nêu trên.

Xét các Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 31762/HĐTD/TH-TN/TCB-TKC-DCG ngày 07/6/2010, số 37576/HĐTD/TH-TN/TCB-TKC-DCG ngày 12/10/2010, số 38666/HĐTD/TH-TN/TCB-TKC-DCG ngày 11/11/2010 được lập giữa Techcombank với bà H1 có nội dung và hình thức phù hợp với quy định tại Điều 463 của Bộ luật Dân sự, Điều 91 và Điểm d Khoản 3 Điều 98 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 nên có hiệu lực thi hành. Vì vậy quyền và nghĩa vụ của các bên được pháp luật bảo vệ.

[2.2] Về nợ gốc: Căn cứ vào các tài liệu do nguyên đơn cung cấp thì có đủ cơ sở để xác định bị đơn còn nợ nguyên đơn **479.300.217 đồng** nợ gốc theo Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 31762/HĐTD/TH-TN/TCB-CHD ngày 07/6/2010 và **454.174.000 đồng** nợ gốc theo Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 37576/HĐTD/TH-TN/TCB-CHD ngày 12/10/2010, tổng số tiền nợ gốc là **933.474.217 đồng** (*chín trăm ba mươi ba mươi triệu, bốn trăm bảy mươi tư nghìn, hai trăm mười bảy đồng*).

Do bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận nên nguyên đơn đã khởi kiện bị đơn để thu hồi khoản nợ nêu trên là có căn cứ.

[2.3] Về nợ lãi:

[2.3.1] Theo thỏa thuận về lãi suất cho vay trong hạn, lãi suất quá hạn, việc điều chỉnh lãi suất, biên độ... trong cả 03 Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ nêu trên là phù hợp với quy định của pháp luật, nên có cơ sở để chấp nhận.

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn giao nộp các quyết định điều chỉnh lãi suất số 8014 ngày 28/9/2010, số 3310 ngày 21/3/2011, số 8773 ngày 23/5/2011, số 223 ngày 10/5/2012, số 172 ngày 26/3/2013, số 874 ngày 16/11/2013, số 242 ngày 31/3/2014, số 184 ngày 31/3/2015, số 166 ngày 31/3/2016, số 05 ngày 04/01/2017, số 08 ngày 06/01/2018, số 411 ngày 01/10/2019 và số 505-01 ngày 31/12/2020 của Tổng GD Techcombank v/v ban hành lãi suất tiền gửi đối với khách hàng cá nhân. Xét việc điều chỉnh lãi suất theo các quyết định nêu trên phù hợp với thỏa thuận tại hợp đồng cho vay và khế ước nhận nợ.

[2.3.2] Đối với Hợp đồng số 3866 ngày 11/11/2010, bà H1 đã thanh toán toàn bộ khoản nợ gốc vào **30/6/2018**, số tiền nợ lãi còn lại tính đến ngày 30/6/2018 là 3.197.560.978 đồng (bao gồm 1.818.799.262 đồng lãi trong hạn và 1.378.761.716 đồng lãi quá hạn), kể từ sau ngày 30/6/2018 không phát sinh tiền lãi là chính xác.

[2.3.3] Do vậy, có cơ sở để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về số tiền nợ lãi thể hiện tại bảng kê do nguyên đơn nộp tại phiên tòa, cụ thể lãi trong hạn là **1.969.006.166 đồng**, lãi quá hạn tính đến ngày xét xử sơ thẩm là **3.592.365.180 đồng**, tổng số tiền lãi là **5.561.371.346 đồng**.

[2.4] Bị đơn đã vi phạm Hợp đồng, không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ cho Ngân hàng thì phải có nghĩa vụ trả nợ theo quy định tại Điều 463

của Bộ luật Dân sự, Khoản 2 Điều 91 và Điều 93 của Luật các tổ chức tín dụng. Do vậy, có đủ căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, buộc bà Nguyễn Thị H1 phải thanh toán cho nguyên đơn 933.474.217 đồng nợ gốc, 1.969.006.166 đồng nợ lãi trong hạn, 3.592.365.180 đồng nợ lãi quá hạn, tổng là **6.494.845.563 đồng**.

Bị đơn phải tiếp tục thanh toán số tiền lãi của khoản nợ gốc chưa thanh toán theo lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng số 31762, Hợp đồng số 37576, các Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ tương ứng với 02 hợp đồng nêu trên cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

[3] Xét yêu cầu xử lý tài sản đảm bảo của nguyên đơn:

[3.1] Hợp đồng thế chấp tài sản (áp dụng đối với TS thế chấp là BĐS), số công chứng 4799.2010/HĐTC-TCB do Văn phòng công chứng Thăng Long lập ngày 08/10/2010 giữa Bên thế chấp là bà Nguyễn Thị H1, Bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam - Chi nhánh Hai Bà Trưng - Phòng giao dịch Định Công, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại thửa số 114 tờ bản đồ số 27, diện tích 153,7m² địa chỉ xã Tả Thanh Oai, huyện Thanh Trì, Hà Nội cùng tài sản và quyền lợi phát sinh từ tài sản thuộc sở hữu hợp pháp của bên thế chấp, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA5092PK, số vào sổ cấp GCN 773/2010/CH000177.QĐ-UB ngày 12/4/2010 của UBND huyện thanh Trì, đăng ký sang tên cho bên thế chấp ngày 20/7/2010; nghĩa vụ được đảm bảo là toàn bộ nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi phát sinh, phí, chi phí, phạt, bồi thường thiệt hại và các nghĩa vụ khác của bà H1 đối với nguyên đơn ***phát sinh từ hợp đồng số 37576 và các hợp đồng cấp tín dụng ký kết sau ngày 08/10/2010***. Hợp đồng thế chấp nêu trên đã đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Thanh Trì.

Do vậy, xác định khoản vay của các Hợp đồng số 37576 ngày 12/10/2010 và Hợp đồng số 38666 ngày 11/11/2010 là khoản vay có tài sản bảo đảm; dư nợ của Hợp đồng số 31762 ngày 07/6/2010 là khoản vay không có tài sản bảo đảm.

[3.2] Về tài sản thế chấp:

Căn cứ vào biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và các biên bản xác minh của Tòa án thì trên một phần thửa đất thế chấp có gia đình bà Nguyễn Thị D, chị Đặng Thị N, anh Nguyễn Quang Th, cháu Nguyễn Phương A1, cháu Nguyễn Quang A2 và cháu Nguyễn Thái A3 đang quản lý, sử dụng; vợ chồng anh Quách Tiến T2 và chị Đỗ Thị L1 tuy không trực tiếp sinh sống nhưng được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với một phần thửa đất là tài sản bảo đảm.

[3.2.1] Đối với diện tích 20,2m² đất trên có nhà 1 tầng do gia đình bà Nguyễn Thị D đang quản lý, sử dụng:

Hội đồng xét xử xét thấy, việc chuyển nhượng giữa ông Nguyễn Văn K, bà Lê Thị S cho bà Vũ Thị Mười (năm 2007) và từ bà Vũ Thị Mười sang ông Nguyễn Văn T3 (năm 2011), sau đó (2016) ông T3 tặng cho chị gái là bà Nguyễn Thị D (diện tích trên giấy viết tay là 20m², thực tế đo đạc là 20,2m²) đều không được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai; việc chuyển nhượng, tặng cho (nếu có) thì Ngân hàng không biết được.

Ngược lại, việc chuyển nhượng từ ông K, bà S cho bà H1 đã được công chứng và sang tên theo quy định của pháp luật. Tại thời điểm ký kết hợp đồng thế chấp thì bà H1 là người đứng tên quyền sử dụng đất, quá trình nhận thế chấp phía ngân hàng đã thực hiện việc thẩm định tài sản theo đúng quy định, nên Hợp đồng thế chấp được ký kết giữa bà H1 với Ngân hàng là hợp pháp, có hiệu lực.

Mặt khác, các đương sự không yêu cầu giải quyết tranh chấp đối với việc chuyển nhượng, tặng cho 20,2m² đất này, nên Hội đồng xét xử không xem xét, trường hợp giữa những người tham gia giao dịch chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng 20,2m² đất hiện do gia đình bà D đang quản lý sử dụng có tranh chấp sẽ được giải quyết bằng vụ án khác khi yêu cầu.

[3.2.2] Đối với diện tích 60,4m² tại thửa 114-1 tờ bản đồ số 27 đã được Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp GCN số CR 820525 ngày 16/5/2019 cho anh Quách Tiến T2 và chị Đỗ Thị L1, trong đó có 49,3m² đất sử dụng riêng và 11,1m² là ngõ đi chung. Toàn bộ 60,4m² đất nêu trên nằm trong tổng diện tích 153,7m² thuộc thửa 114 tờ bản đồ số 27 đã được bà H1 thế chấp cho Ngân hàng. Quá trình giải quyết vụ án, ngân hàng thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, chỉ đề nghị Toà án xem xét đối với diện tích còn lại là 93,3m² sử dụng riêng và đảm bảo cho người mua tài sản được quyền sử dụng phần ngõ đi chung diện tích 11,1m², tổng là 104,4m².

Xét việc yêu cầu giảm bớt diện tích đối với tài sản bảo đảm của nguyên đơn là tự nguyện, nằm trong phạm vi yêu cầu khởi kiện và phù hợp pháp luật nên có căn cứ để chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của nguyên đơn là quyền sử dụng đối với **104,4m²** đất tại thửa số 114 tờ bản đồ số 27 xã Tả Thanh Oai, huyện Thanh Trì, Hà Nội bao gồm 93,3m² sử dụng riêng và 11,1m² ngõ đi chung (có sơ đồ kèm theo).

[3.2.3] Đối với tài sản trên đất:

Căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA5092PK ngày 12/4/2010 của UBND huyện Thanh Trì, Biên bản kiểm tra, định giá tài sản đảm bảo ngày 08/10/2020 của Techcombank, Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 11/01/2023 của Toà án và lời khai của các đương sự, có đủ cơ sở xác định tài sản trên đất thuộc sở hữu của người thế chấp là **ngôi nhà cấp 4** tường 10 trát vôi mái lợp proximang, sân láng xi măng diện tích 56,8m².

Đối với ngôi nhà một tầng gác xép lửng trên diện tích 20,2m² đất hiện gia đình bà D đang sinh sống thuộc quyền sở hữu, sử dụng của gia đình bà D mà không phải của ông bà Nguyễn Thị H1, nên không phải là tài sản thế chấp.

Việc xử lý tài sản thế chấp mà trên đất có tài sản không phải của người có quyền sử dụng đất đã thế chấp thì thực hiện theo Khoản 4 Điều 19 Nghị định 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ, Khoản 2 Điều 325 và Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015, cụ thể: *“Trường hợp thế chấp quyền sử dụng đất mà người sử dụng đất không đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì khi xử lý quyền sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được tiếp tục sử dụng đất trong phạm vi quyền, nghĩa vụ của mình; quyền và nghĩa vụ của bên thế chấp trong mối quan hệ với chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được chuyển giao cho người nhận chuyển quyền sử dụng đất”*.

Quá trình giải quyết vụ án, những người có tài sản trên đất thế chấp (gia đình bà D) đều có mong muốn, nguyện vọng và đề nghị Tòa án xem xét đảm bảo quyền lợi cho gia đình mình được ở lại trên một phần diện tích đất đã “mua bán viết tay”. Do đó, dành quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi xử lý tài sản thế chấp cho những bà Nguyễn Thị D. Trường hợp bà D không có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng mà trên đó có tài sản của mình, thì khi xử lý tài sản thế chấp (là quyền sử dụng đất) thực hiện theo Điểm a Khoản 1 Điều 113 Luật Thi hành án dân sự: *“1. Trường hợp tài sản gắn liền với đất đã được kê biên thuộc sở hữu của người khác thì xử lý như sau: a) Đối với tài sản có trước khi người phải thi hành án nhận được quyết định thi hành án thì Chấp hành viên yêu cầu người có tài sản tự nguyện di chuyển tài sản để trả quyền sử dụng đất cho người phải thi hành án. Trường hợp người có tài sản không tự nguyện di chuyển tài sản thì Chấp hành viên hướng dẫn cho người có tài sản và người phải thi hành án thỏa thuận bằng văn bản về phương thức giải quyết tài sản. **Trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày hướng dẫn mà họ không thỏa thuận được thì Chấp hành viên xử lý tài sản đó cùng với quyền sử dụng đất để bảo đảm quyền, lợi ích hợp pháp của người phải thi hành án và người có tài sản gắn liền với đất**”*. Khi xử lý tài sản thế chấp (quyền sử dụng đất) cùng tài sản gắn liền với đất (không phải của người thế chấp) thì phải thanh toán toàn bộ giá trị tài sản gắn liền với đất cho chủ tài sản (bà Nguyễn Thị D).

[3.2.4] Những người đang ở hoặc có tên trong hộ khẩu tại phần thừa đất thế chấp có nghĩa vụ chấp hành bản án.

[4] Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, đại diện cho nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về phần lãi phạt và phạt vi phạm hợp đồng, do vậy căn cứ vào Khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu nêu trên.

[5] Về án phí:

- Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 4 Điều 26 Nghị quyết 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.

- Hoàn trả nguyên đơn là Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[6] Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điểm a Khoản 1 Điều 39, Khoản 2 Điều 244 và các Điều 147, 227, 228, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Các Điều 318, 319, 323, 325, 342, 348, 350, 351, 355, 715, 716, 717, 718, 719, 720 và 721 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điểm c Khoản 1 Điều 137, các Điều 318, 463 và 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Luật các tổ chức tín dụng năm 1997 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật các tổ chức tín dụng năm 2004;

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

- Khoản 1 Điều 113 Luật thi hành án dân sự;

- Khoản 4 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2015/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn - Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam đối với bà Nguyễn Thị H1 về tranh chấp Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 31762/HĐTD/TH-TN/TCB-CHD ngày 07/6/2010, Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 37576/HĐTD/TH-TN/TCB-CHD ngày 12/10/2010 và Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 38666/HĐTD/TH-TN/TCB-CHD ngày 11/11/2010.

Buộc bà Nguyễn Thị H1 có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam tổng số tiền là **6.494.845.563 đồng** (sáu tỷ, bốn trăm chín mươi tư triệu, tám trăm bốn mươi lăm nghìn, năm trăm sáu mươi ba đồng), bao gồm nợ gốc **933.474.217 đồng** (chín trăm ba mươi ba triệu, bốn trăm bảy mươi tư nghìn, hai trăm mười bảy đồng), nợ lãi trong hạn **1.969.006.166 đồng** (một tỷ, chín trăm sáu mươi chín triệu, không trăm lẻ sáu

ngàn, một trăm sáu mươi sáu đồng), nợ lãi quá hạn **3.592.365.180 đồng** (ba tỷ, năm trăm chín mươi hai triệu, ba trăm sáu mươi lăm ngàn, một trăm tám mươi đồng).

Cụ thể dư nợ của từng hợp đồng như sau:

1.1. Dư nợ của Hợp đồng số 31762/HĐTD/TH-TN/TCB-CHD ngày 07/6/2010: nợ gốc 479.300.217 đồng, nợ lãi trong hạn 99.983.515 đồng, nợ lãi quá hạn 1.382.062.205 đồng, tổng là **1.961.345.937 đồng** (một tỷ, chín trăm sáu mươi một triệu, ba trăm bốn mươi lăm ngàn, chín trăm ba mươi bảy đồng).

1.2. Dư nợ của Hợp đồng số 37576/HĐTD/TH-TN/TCB-CHD ngày 12/10/2010: nợ gốc 454.174.000 đồng, nợ lãi trong hạn 50.223.389 đồng, nợ lãi quá hạn 831.541.312 đồng, tổng là **1.335.938.701 đồng** (một tỷ, ba trăm ba mươi lăm triệu, chín trăm ba mươi tám ngàn, bảy trăm lẻ một đồng).

1.3. Dư nợ của Hợp đồng số 38666/HĐTD/TH-TN/TCB-CHD ngày 11/11/2010: nợ gốc 0 đồng, nợ lãi trong hạn 1.818.799.262 đồng, nợ lãi quá hạn 1.378.761.716 đồng, tổng là **3.197.560.978 đồng** (ba tỷ, một trăm chín mươi bảy triệu, năm trăm sáu mươi ngàn, chín trăm bảy mươi tám đồng).

2. Bị đơn phải tiếp tục thanh toán số **tiền lãi của khoản nợ gốc** chưa thanh toán theo mức lãi suất thỏa thuận đối với các Hợp đồng số 31762/HĐTD/TH-TN/TCB-CHD ngày 07/6/2010 và Hợp đồng số 37576/HĐTD/TH-TN/TCB-CHD ngày 12/10/2010 cùng khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ tương ứng với từng hợp đồng nêu trên, kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử sơ thẩm đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

3. Trường hợp bà Nguyễn Thị H1 không trả được số nợ gốc và nợ lãi theo dư nợ của Hợp đồng số 37576 ngày 12/10/2010 và Hợp đồng số 38666 ngày 11/11/2010, hoặc trả không đủ thì Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, bán đấu giá, xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đối với diện tích 104,4m² đất tại thửa số 114 tờ bản đồ số 27 xã Tả Thanh Oai, huyện Thanh Trì, Hà Nội, bao gồm 93,3m² sử dụng riêng và 11,1m² ngõ đi chung (có sơ đồ kèm theo) là một phần diện tích đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số BA 509234, ngày 12/4/2010 của UBND huyện Thanh Trì, đã đăng ký sang tên cho bà Nguyễn Thị H1 ngày 20/7/2010 cùng tài sản trên đất là ngôi nhà cấp 4 và sân lát xi măng diện tích 56,8m².

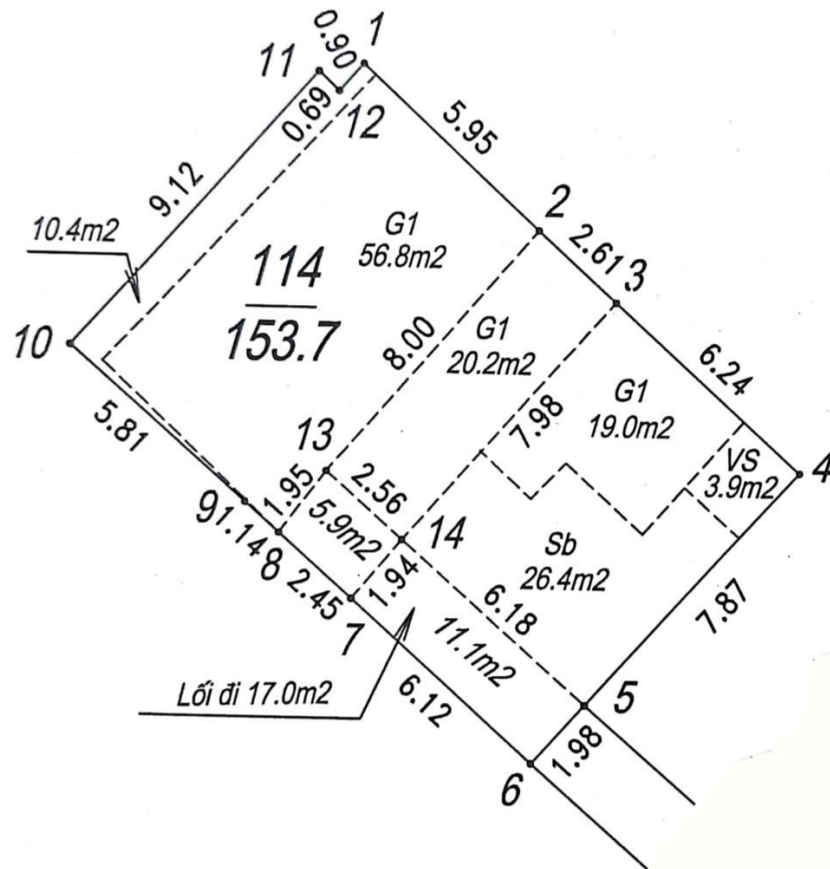
Tài sản bảo đảm nêu trên được xử lý để thanh toán cho các khoản nợ của bà Nguyễn Thị H1 được nêu ở tiểu mục 1.2 và 1.3 mục 1, mục 2 phần Quyết định của Bản án này. Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản không đủ để thanh toán các khoản nợ thì bà Nguyễn Thị H1 có nghĩa vụ thanh toán phần còn thiếu.

Trong quá trình xử lý tài sản thế chấp thì những người có tên trong hộ khẩu, những người thực tế đang sinh sống và những người có liên quan đến phần diện tích đất nêu trên đều có nghĩa vụ chấp hành bản án.

Trường hợp phải bán đấu giá tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất, dành cho chủ sở hữu tài sản trên một phần thửa đất là bà Nguyễn Thị D được quyền ưu tiên mua, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên có tài sản của họ nếu họ có nhu cầu và được thực hiện theo Khoản 1 Điều 113 Luật thi hành án dân sự, về diện tích và kích thước tối thiểu thực hiện theo quy định hiện hành. Trường hợp bà D không có nhu cầu hoặc không thoả thuận được về việc nhận chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất trên có tài sản của mình, thì nguyên đơn được quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp gồm quyền sử dụng đất cùng tài sản gắn liền với đất và phải thanh toán giá trị tài sản trên đất được phát mại cho bà Nguyễn Thị D theo quy định của Luật Thi hành án dân sự.

4. Trường hợp bản án, quyết định 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, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

5. Sơ đồ quyền sử dụng đất và tài sản trên đất là tài sản bảo đảm:



Ghi chú:

- Phần diện tích quyền sử dụng đất thuộc tài sản phát mại bao gồm:
 - + Diện tích sử dụng riêng (93,3m²) được giới hạn bởi các điểm 1-2-3-14-7-8-9-10-11-12-1;
 - + Diện tích sử dụng chung (11,1m² ngõ đi) được giới hạn bởi các điểm 5-6-7-14-5.

- Tài sản trên đất:

- + Nhà cấp 4 (56,8m²) trên một phần đất là tài sản phát mại nằm trong giới hạn bởi các điểm 1-2-13-8-9-10-11-12-1;
- + Nhà 1 tầng (20,2m² thuộc sở hữu của bà D) trên một phần đất là tài sản bảo đảm được giới hạn bởi các điểm 2-3-14-13-2.

6. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện về yêu cầu tính tiền lãi phạt, phạt vi phạm hợp đồng của Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam.

7. Về án phí:

- Bị đơn là bà Nguyễn Thị H1 phải chịu 121.979.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả nguyên đơn là Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam 69.500.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0065533 ngày 24/11/2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự quận Long Biên.

8. Án xử công khai sơ thẩm. Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày được tổng đạt hợp lệ bản án./.

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

Nơi nhận :

- TAND Tp. Hà Nội;
- VKS Q. Long Biên,
- VKS Tp. Hà Nội;
- Chi cục THADS Q. Long Biên;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu văn phòng.

Nguyễn Hoàng Thùy Dương Ngọc Anh