

Bản án số: **08** /2025/KDTM-ST

Ngày: 19-05-2025

V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THẠCH THẤT, THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Tiến Trường

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Nguyễn Thị Mai

2. Ông Nguyễn Văn Miến

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hải – Thư ký Toà án nhân dân huyện Thạch Thất.

- Đại diện VKSND huyện Thạch Thất tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Hoa - Kiểm sát viên.

Ngày 19-05-2025, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Thạch Thất tiến hành xét xử sơ thẩm công khai V án kinh doanh thương mại thụ lý số: 18/2024/TLST-KDTM ngày 25-7-2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 04/2025/QĐXXST-KDTM ngày 09-04-2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 05/2025/QĐST-KDTM ngày 24-04-2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại cổ phần (TMCP) Kỹ Thương Việt Nam (sau đây gọi tắt là *Ngân hàng Kỹ Thương*); Địa chỉ: Số 191 phố Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội. **Người đại diện theo pháp luật:** Ông Hồ Hùng A - Chức V: Chủ tịch Hội đồng quản trị Ngân hàng Kỹ Thương. **Người đại diện theo ủy quyền:** Bà Phạm Thị Nh - Chức V: Giám đốc xử lý nợ Ngân hàng Kỹ Thương (*Quyết định số 0267/2023/QĐ-HĐQT ngày 10-4-2023*). **Người đại diện được ủy quyền lại tham gia tố tụng:** Bà Phạm Thị Khánh L, ông Nguyễn Văn V, ông Phan Xuân H – Cán bộ xử lý nợ Ngân hàng Kỹ Thương (*Giấy ủy quyền số 341-03/2024/UQ-TCB ngày 11-6-2024*); bà Lê có mặt.

2. Bị đơn:

2.1. Ông **Trần Văn V**, sinh năm 1966 - **Chủ Hộ kinh doanh Trần Văn V**, địa chỉ: Thôn 2, xã Phùng X, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội, vắng mặt.

2.2. Bà **Nguyễn Thị Kh**, sinh năm 1970 (vợ ông V - thành viên Hộ kinh doanh *Trần Văn V*); địa chỉ: Thôn 2, xã Phùng X, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội, vắng mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa V liên quan:

3.1. Ông **Chu Văn B**, sinh năm 1974, địa chỉ: Thôn 6, xã Phùng X, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội - **Người đại diện theo ủy quyền:** Ông **Nguyễn Văn Á**, sinh năm 1970; địa chỉ: Số 11, ngõ 81, phố Hoàng C, phường Ô Chợ D, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, có mặt.

3.2. Bà **Nguyễn Thị N**, sinh năm 1979, địa chỉ: Thôn 6, xã Phùng X, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội - **Người đại diện theo ủy quyền:** Ông **Nguyễn Văn Á**, sinh năm 1970; địa chỉ: Số 11, ngõ 81, phố Hoàng C, phường Ô Chợ D, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, có mặt.

3.3. Bà **Nguyễn Thị Th**, sinh năm 1941, địa chỉ: Thôn Vĩnh L 3, xã Phùng X, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội, vắng mặt.

3.4. Ông **Chu Ngọc Th**, sinh năm 1936 (*Người khuyết tật vận động dạng đặc biệt nặng không có khả năng giao tiếp bình thường, giấy chứng nhận khuyết tật số 09997000180 cấp ngày 10-4-2025*) - **Người đại diện hợp pháp:** Bà **Nguyễn Thị Th**, sinh năm 1941 (*vợ ông Th*), địa chỉ: Thôn Vĩnh L 3, xã Phùng X, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội, vắng mặt.

3.5. Bà **Chu Thị L**, sinh năm 1985 (*Người khuyết tật trí tuệ dạng đặc biệt nặng không có khả năng giao tiếp bình thường, giấy chứng nhận khuyết tật số 09997000180 cấp ngày 10-4-2025*) - **Người đại diện hợp pháp:** Bà **Nguyễn Thị Th**, sinh năm 1941 (*mẹ đẻ bà L*), địa chỉ: Thôn Vĩnh L 3, xã Phùng X, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Trong đơn khởi kiện và lời khai của Nguyên đơn Ngân hàng Kỹ Thương – Do người đại diện theo ủy quyền bà Phạm Thị Khánh L trình bày:

1.1. Thỏa Th tín dụng: Ngày 18-12-2010, Ngân hàng Kỹ Thương và Hộ kinh doanh Trần Văn V do người đại diện là ông Trần Văn V, bà Nguyễn Thị Kh đã ký kết Hợp đồng tín dụng số: 39180/HĐTD/SME-HKD/TCB-HQV-BGC, Khế ước nhận nợ số 39180 ngày 21-12-2010 và cam kết trả nợ với tổng số tiền giải ngân là **1.720.000.000 đồng**, mục đích vay: bổ sung vốn kinh doanh, thời hạn vay: 36 tháng kể từ ngày giải ngân vốn vay lần đầu tiên; lãi suất vay: linh hoạt, áp dụng kể từ ngày giải ngân lần đầu tiên là 18%/ năm.

Quá trình thực hiện hợp đồng, tính đến ngày 11-6-2024, bên vay là hộ kinh doanh Trần Văn V đã trả cho Ngân hàng tổng số tiền là: **1.539.501.912 đồng**. Trong đó trả nợ gốc là **1.173.334.000 đồng**, trả nợ lãi là **366.167.912 đồng**. Do hộ kinh doanh Trần Văn V vi phạm nghĩa V trả nợ theo cam kết, khoản vay chuyển sang quá hạn nên Ngân hàng Kỹ Thương khởi kiện yêu cầu hộ kinh doanh Trần Văn V phải thực hiện nghĩa vụ tín dụng trả cho Ngân hàng số tiền còn nợ tính đến ngày **19-5-**

2025 với tổng số tiền: **3.247.409.665** đồng; Trong đó: Nợ tiền gốc **546.666.000** đồng, nợ lãi trong hạn là **238.701.500** đồng, lãi quá hạn là **2.462.042.165** đồng, lãi phạt là **881.740.720** đồng (*gồm tiền lãi tính theo các Quyết định điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng Kỹ Thương*). Ngoài ra, Ngân hàng Kỹ Thương còn yêu cầu ông V, bà Kh phải trả tiền phạt vi phạm hợp đồng (tỷ lệ 1% giá trị hợp đồng) với số tiền là **17.200.000** đồng.

1.2. Về thỏa Th đảm bảo tín dụng: Thỏa Th bảo đảm tín dụng được quy định tại Hợp đồng tín dụng số 39180 ngày 18-12-2010 và các thỏa Th thế chấp sau:

- Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba ký kết ngày 18-12-2010 giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng Kỹ Thương với bên thế chấp là ông Chu Văn B và bà Nguyễn Thị N, tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất tại **Thửa đất số 620, tờ bản đồ số 04, diện tích 73m²** tại xã Phùng X, huyện Thạch Thất, Hà Nội (*UBND huyện Thạch Thất cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 480172 cấp cho chủ sử dụng là ông Chu Văn B*). Phạm vi nghĩa vụ bảo đảm bằng tài sản thế chấp trên là nghĩa vụ trả nợ số tiền **481.000.000** đồng nợ gốc và tiền lãi phát sinh theo thỏa thuận tín dụng.

- Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba ký kết ngày 18-12-2010 giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng Kỹ Thương với bên thế chấp là ông Trần Văn D và bà Chu Thị M, tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất tại **Thửa đất số 230, tờ bản đồ số 05, diện tích 231m²** tại xã Phùng X, huyện Thạch Thất, Hà Nội (*UBND huyện Thạch Thất cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chủ sử dụng là ông Trần Văn D và bà Chu Thị M*). Phạm vi nghĩa vụ bảo đảm bằng tài sản thế chấp trên là nghĩa vụ trả nợ số tiền **1.247.000.000** đồng nợ gốc và tiền lãi phát sinh theo thỏa thuận tín dụng. Do Hộ kinh doanh Trần Văn V đã thanh toán được một phần nợ nên Ngân hàng Kỹ Thương đã tiến hành thủ tục giải chấp đối với **Thửa đất số 230, tờ bản đồ số 05, diện tích 231m²** của ông Trần Văn D và bà Chu Thị M.

Ngân hàng Kỹ Thương yêu cầu trong trường hợp các thành viên Hộ kinh doanh Trần Văn V không trả nợ hoặc trả không đầy đủ nghĩa vụ tín dụng còn lại thì Ngân hàng Kỹ Thương có quyền đề nghị Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản đảm bảo để thu hồi nợ đối với Quyền sử dụng đất tại Thửa **số 620, tờ bản đồ số 04, diện tích 73m²** tại xã Phùng X, huyện Thạch Thất, Hà Nội theo thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp đã ký kết.

2. Bị đơn ông Trần Văn V, bà Nguyễn Thị Kh là các thành viên Hộ kinh doanh Trần Văn V thống nhất xác nhận và trình bày: Ông V, bà Kh có ký Hợp đồng tín dụng số 39180 ngày 18-12-2010 với Ngân hàng Kỹ Thương vay số tiền 1.720.000.000 đồng, thời hạn vay 36 tháng, mục đích để bổ sung vốn sản xuất kinh doanh. Sau khi Ngân hàng Kỹ Thương giải ngân tiền vay, thì ông V, bà Kh cho vợ chồng ông B, bà N sử dụng 300 triệu đồng tiền vay để mua xe ô tô. Tài sản đảm bảo

cho khoản vay Ngân hàng Kỹ Thương là 02 khối tài sản: Thửa đất số 230, tờ bản đồ số 05 diện tích 231m² tại xã Phùng X, huyện Thạch Thất của ông Trần Văn D, bà Chu Thị M và Thửa đất số 620, tờ bản đồ số 04 diện tích 73m² của ông Chu Văn B, bà Nguyễn Thị N. Đến nay ông V, bà Kh đã trả được một phần nợ nên Ngân hàng đã giải chấp 01 tài sản đảm bảo của ông D, bà M; đối với tài sản thế chấp là Thửa đất số 620, diện tích 73m² của ông B, bà N chưa giải chấp được do ông B, bà N không phối hợp cùng trả số tiền 300.000.000 đồng trong số tiền đã vay Ngân hàng Kỹ Thương. Trước yêu cầu của Ngân hàng Kỹ Thương, ông V, bà Kh chỉ nhất trí trả 300.000.000 đồng nợ gốc, đề nghị phân định cho vợ chồng ông B, bà N trả số nợ gốc còn lại; đề nghị Ngân hàng Kỹ Thương miễn toàn bộ tiền lãi vì hoàn cảnh kinh tế của gia đình ông, bà đang rất khó khăn không có khả năng trả tiền lãi quá hạn, lãi phạt theo yêu cầu của Ngân hàng.

3. Ý kiến trình bày của Người có quyền lợi, nghĩa V liên quan:

3.1. Ông Chu Văn B, bà Nguyễn Thị N và người đại diện theo ủy quyền thống nhất xác nhận và trình bày: Từ mối quan hệ trong gia đình (Bà Nguyễn Thị Kh là cô ruột của bà Nguyễn Thị N), thời điểm năm 2010, vợ chồng ông Trần Văn V, bà Nguyễn Thị Kh có hỏi mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng ông B, bà N để vay tiền Ngân hàng Kỹ Thương. Ngày 18-12-2010, vợ chồng ông B, bà N đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất với Ngân hàng Kỹ Thương thế chấp thửa đất số 620, tờ bản đồ số 4 diện tích 73m² tại xã Phùng X, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội (*Thửa đất 620 là đất của bố, mẹ ông B tách thửa tặng cho ông B*). Việc ông V và bà Kh đã trả Ngân hàng được bao nhiêu tiền, còn nợ lại bao nhiêu tiền thì ông bà không biết. Ông B thừa nhận có sử dụng 300 triệu đồng trong tổng số tiền 1.720.000.000 đồng vay Ngân hàng. Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu hộ kinh doanh Trần Văn V trả số tiền tín dụng còn nợ, ông bà công nhận đúng và đề nghị ngân hàng tạo điều kiện cho gia đình ông và hộ gia đình ông V cùng trả số tiền gốc và xin giảm số tiền lãi, cụ thể vợ chồng ông xin trả số tiền 200 triệu đồng tiền gốc và tiền lãi tương ứng, còn hộ kinh doanh Trần Văn V trả hơn 300 triệu đồng tiền gốc và tiền lãi tương ứng. Tuy nhiên, mong Ngân hàng tạo điều kiện về mặt thời gian để gia đình chuẩn bị tài chính, ông bà không muốn phát mại tài sản thế chấp.

3.2. Bà Nguyễn Thị Th (mẹ đẻ ông B đồng thời là người đại diện hợp pháp cho chồng là Chu Ngọc Th và con là Chu Thị L) trình bày: Nguồn gốc tài sản thế chấp là Thửa đất số 620, tờ bản đồ số 4, diện tích 73m² là của vợ chồng ông Th, bà Th tách thửa tặng cho con là Chu Văn B, phần đất còn lại vẫn của ông Th, bà Th. Trước khi tách thửa thì trên thửa đất của ông Th, bà Th có nhà ở và các công trình kiến trúc khác của vợ chồng ông Th, bà Th cùng con gái bị khuyết tật là Chu Thị L đang sử dụng để ở. Sau khi tách thửa thì trên phần đất 73m² tách thửa cho ông B vẫn có 01 phần nhà ở và công trình sân, cổng của gia đình ông, bà. Việc vợ chồng

ông Chu Văn B thế chấp thửa đất số 620 cho Ngân hàng thì bà có biết, nhưng vì hiện hoàn cảnh kinh tế gia đình quá khó khăn nên mong Ngân hàng tạo điều kiện để gia đình được giải chấp tài sản, lấy sổ đỏ về, bà Th không muốn phát mại tài sản thế chấp hiện đang là chỗ ở duy nhất của gia đình bà có 02 người bị khuyết tật nặng.

3. Ý kiến trình bày tại phiên tòa của các đương sự:

3.1. Đại diện của nguyên đơn là Ngân hàng trình bày:

- Đại diện Ngân hàng Kỹ Thương yêu cầu bị đơn là các thành viên hộ kinh doanh Trần Văn V phải thanh toán số tiền còn nợ cho Ngân hàng tính đến ngày **19-5-2025** với tổng số tiền: **3.247.409.665** đồng; Trong đó: Nợ tiền gốc **546.666.000** đồng, nợ lãi trong hạn là **238.701.500** đồng, lãi quá hạn là **2.462.042.165** đồng. Kể từ ngày 20-5-2025, hộ kinh doanh Trần Văn V phải tiếp tục chịu lãi suất theo thỏa Th trong hợp đồng tín dụng đối với số tiền còn nợ chưa trả Ngân hàng theo quy định.

- Đại diện Ngân hàng Kỹ thương xin rút phần yêu cầu khởi kiện tại phiên tòa đối với các yêu cầu hộ kinh doanh Trần Văn V trả tiền lãi phạt là **881.740.720** đồng và yêu cầu trả tiền phạt vi phạm hợp đồng số tiền là **17.200.000** đồng.

- Trường hợp hộ kinh doanh Trần Văn V không thực hiện nghĩa V trả nợ hoặc thực hiện không đầy đủ thì Ngân hàng Kỹ Thương có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền thực hiện việc kê biên, phát mại tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất tại Thửa đất số **620**, tờ bản đồ số **04**, diện tích **73m²** tại xã Phùng X, huyện Thạch Thất, Hà Nội để thu hồi nợ cho Ngân hàng Kỹ Thương theo đúng phạm vi thế chấp đã thỏa Th với Ngân hàng.

3.2. Bị đơn ông Trần Văn V, bà Nguyễn Thị Kh là các thành viên Hộ kinh doanh Trần Văn V: Điều vắng mặt tại phiên tòa nên không có ý kiến trình bày.

3.3. Những người có quyền lợi, nghĩa V liên quan ông Chu Văn B, bà Nguyễn Thị N và ông Nguyễn Văn Á là người đại diện theo ủy quyền thống nhất trình bày: Về số tiền gốc, lãi nợ tín dụng thì ông B, bà N không có ý kiến gì. Về tài sản thế chấp của vợ chồng ông B, bà N chỉ đồng ý xử lý theo phạm vi thế chấp với số tiền nợ gốc là 481.800.000 đồng. Ông B, bà N mong muốn Ngân hàng tạo điều kiện cho trả nợ gốc đúng theo phạm vi bảo đảm để giải chấp cho ông, bà tài sản thế chấp là Thửa đất số 620, tờ bản đồ số 04, diện tích 73m² tại xã Phùng X, huyện Thạch Thất, Hà Nội theo đúng quy định.

4. Đại diện Viện kiểm sát huyện Thạch Thất phát biểu ý kiến tại phiên tòa:

4.1. Về tố tụng: Việc chấp hành pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

4.2. Về việc giải quyết V án:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, đề nghị buộc hộ kinh doanh Trần Văn V trả cho Ngân hàng số tiền còn nợ tính tính đến ngày **19-5-2025** với tổng số tiền: **3.247.409.665** đồng; Trong đó: Nợ tiền gốc **546.666.000** đồng, nợ lãi trong hạn là **238.701.500** đồng, lãi quá hạn là **2.462.042.165** đồng. Kể từ ngày 20-5-2025, hộ kinh doanh Trần Văn V phải tiếp tục chịu lãi suất theo thỏa Th trong hợp đồng tín dụng đối với số tiền còn nợ chưa trả Ngân hàng theo quy định.

- Đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của Nguyên đơn đã rút tại phiên tòa gồm: Yêu cầu hộ kinh doanh Trần Văn V trả tiền lãi phạt với số tiền **881.740.720** đồng và yêu cầu trả tiền phạt vi phạm hợp đồng với số tiền là **17.200.000** đồng.

- Trường hợp hộ kinh doanh Trần Văn V không trả được nợ thì Ngân hàng có quyền đề nghị Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 620, tờ bản đồ số 04, diện tích 73 m² tại xã Phùng X, huyện Thạch Thất, Hà Nội theo thỏa Th trong Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba ngày 18-12-2010 giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng Kỹ Thương và bên thế chấp là ông Chu Văn B, bà Nguyễn Thị N. Phạm vi nghĩa vụ bảo đảm bằng tài sản thế chấp trên là nghĩa vụ trả nợ số tiền **481.000.000** đồng nợ gốc và tiền lãi phát sinh theo thỏa thuận tín dụng.

- Bị đơn phải chịu án phí có giá ngạch tương ứng với nghĩa vụ phải thanh toán theo quy định pháp luật. Hoàn trả tạm ứng án phí cho Ngân hàng Kỹ Thương.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Nhận định về tố tụng.

[1.1] Quan hệ pháp luật trong vụ án là tranh chấp hợp đồng tín dụng, bên vay là hộ kinh doanh có đăng ký kinh doanh, mục đích vay bổ sung vốn kinh doanh nên việc thụ lý, giải quyết của Tòa án là đúng thẩm quyền theo quy định tại các Điều 30, 35, 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2] Trong quá trình giải quyết V án, Tòa án bổ sung người tham gia tố tụng là vợ chồng bà Nguyễn Thị Th, ông Chu Ngọc Th và con là Chu Thị L với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa V liên quan. Do ông Chu Ngọc Th và chị Chu Thị L đều là người khuyết tật dạng đặc biệt nặng không có khả năng giao tiếp (*có giấy xác*

nhận là người khuyết tật) nên Tòa án xác định bà Nguyễn Thị Th là người đại diện hợp pháp cho ông Th, chị L để đảm bảo các quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Th và chị L theo quy định.

[1.3] Bị đơn ông Trần Văn V, bà Nguyễn Thị Kh là thành viên hộ kinh doanh Trần Văn V và người có quyền lợi, nghĩa V liên quan bà Nguyễn Thị Th đã được Toà án triệu tập hợp lệ đến phiên toà lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do chính đáng, không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Căn cứ quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Toà án xét xử V án vắng mặt các đương sự.

[1.4] Tại phiên tòa, Nguyên đơn Ngân hàng Kỹ Thương do người đại diện theo ủy quyền xin rút yêu cầu khởi kiện về các nội dung: Yêu cầu hộ kinh doanh Trần Văn V trả tiền lãi phạt với số tiền **881.740.720** đồng và yêu cầu trả tiền phạt vi phạm hợp đồng với số tiền là **17.200.000** đồng. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa V liên quan không có yêu cầu giải quyết về nội dung Ngân hàng đã rút nên Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu Nguyên đơn đã rút yêu cầu khởi kiện theo quy định tại Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Nhận định về nội dung vụ án.

[2.1] Về quan hệ tín dụng:

[2.1.1] Người đại diện của Ngân hàng Kỹ Thương và ông Trần Văn V, bà Nguyễn Thị Kh là thành viên hộ kinh doanh Trần Văn V thống nhất xác nhận toàn bộ về thỏa Th tín dụng đã ký kết theo Hợp đồng tín dụng số 39180/HĐTD/SME-HKD/TCB-HQV-BGC ngày 18-12-2010; Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 39180 ngày 21-12-2010. Thực hiện thỏa Th tín dụng, Ngân hàng Kỹ Thương giải ngân cho vay tổng số tiền 1.720.000.000 đồng; Hộ kinh doanh Trần Văn V đã trả cho Ngân hàng tổng số tiền là **1.539.501.912** đồng. Trong đó trả nợ gốc là **1.173.334.000** đồng, trả nợ lãi là **366.167.912** đồng; số tiền còn nợ tính đến ngày **19-5-2025** với tổng số tiền: **3.247.409.665** đồng; Trong đó: Nợ tiền gốc **546.666.000** đồng, nợ lãi trong hạn là **238.701.500** đồng, lãi quá hạn là **2.462.042.165** đồng (*Tiền lãi được tính theo các Quyết định điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng Kỹ Thương*).

[2.1.2] Xét tính pháp lý của các thỏa Th tín dụng được các bên ký kết trên cơ sở tự nguyện, có hình thức và nội dung phù hợp quy định của Bộ luật dân sự năm 2005, Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 và các quy định của Ngân hàng Nhà nước nên có hiệu lực pháp luật, các bên tham gia giao kết phải tuân thủ thực hiện các quyền và nghĩa V theo đúng thỏa Th đã ký kết. Theo đó, yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng về quan hệ tín dụng được chấp nhận, buộc ông Trần Văn V, bà

Nguyễn Thị Kh là thành viên hộ kinh doanh Trần Văn V phải có nghĩa V trả cho Ngân hàng Kỹ Thương số tiền còn nợ tính đến ngày **19-5-2025** với tổng số tiền: **3.247.409.665** đồng; Trong đó: Nợ tiền gốc **546.666.000** đồng, nợ lãi trên nợ gốc trong hạn là **238.701.500** đồng, lãi trên nợ gốc quá hạn là **2.462.042.165** đồng.

[2.1.3] Kể từ sau ngày xét xử sơ thẩm (ngày 19-5-2025) cho đến khi thi hành án xong, ông Trần Văn V, bà Nguyễn Thị Kh là thành viên hộ kinh doanh Trần Văn V còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa Th trong hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ đã ký kết với Ngân hàng.

[2.2] Xét yêu cầu về việc xử lý tài sản bảo đảm tín dụng:

[2.2.1] Biện pháp bảo đảm tiền vay được quy định trong Hợp đồng tín dụng nêu trên; nội dung chi tiết được thực hiện theo 02 Hợp đồng thế chấp là: Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba ký kết ngày 18-12-2010 giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng Kỹ Thương với bên thế chấp là ông Trần Văn D và bà Chu Thị M (*Ngân hàng đã giải chấp và không yêu cầu giải quyết đối với tài sản thế chấp theo Hợp đồng này*) và Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba ngày 18-12-2010 giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng và bên thế chấp là ông Chu Văn B, bà Nguyễn Thị N. Tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất tại **Thửa đất số 620, tờ bản đồ số 04, diện tích 73m²** tại xã Phùng X, huyện Thạch Thất, Hà Nội (*được UBND huyện Thạch Thất cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 480172 cho chủ sử dụng ông Chu Văn B*). Hợp đồng thế chấp được công chứng ngày 18-12-2010 tại Văn phòng công chứng A1 (Hà Nội); đăng ký thế chấp ngày 20-12-2010 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội.

[2.2.2] Xét Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba ký kết ngày 18-12-2010 giữa Ngân hàng Kỹ Thương với ông Chu Văn B, bà Nguyễn Thị N có nội dung và hình thức phù hợp quy định tại Điều 343 Bộ luật Dân sự năm 2005 và Điều 130 Luật Đất đai năm 2003; Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29-12-2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm và Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22-02-2012 về việc sửa đổi, bổ sung Nghị định số 163/2006/NĐ-CP của Chính phủ về giao dịch bảo đảm nên Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba ngày 18-12-2010 này có hiệu lực pháp luật.

[2.2.3] Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 10-9-2024 của Tòa án cho thấy trên tài sản thế chấp là **Thửa đất số 620, tờ bản đồ số 04, diện tích 73m²** còn tồn tại các tài sản gắn liền trên đất **của vợ chồng ông Chu Ngọc Th, bà Nguyễn Thị Th** (*bố mẹ đẻ ông B*) gồm: 01 sân gạch diện tích 42,8m², 01 nhà tạm diện tích 4m², 01 mái tôn diện tích 10,9m², một phần nhà bê tông một tầng diện

tích 10,3m² và một phần nhà cấp 4 xây gạch xây dựng trên phần đất 5m². Các tài sản này hiện do vợ chồng ông Th, bà Th và con gái là Chu Thị L đang trực tiếp ở và sử dụng.

[2.2.4] Theo Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba ngày 18-12-2010 và hồ sơ thế chấp (*Chứng thư thẩm định giá ngày 29-10-2010 và Biên bản kiểm tra, định giá tài sản bảo đảm ngày 18-12-2010*) xác định tài sản thế chấp do bên Ngân hàng thẩm định, định giá tại thời điểm thế chấp chỉ là **Quyền sử dụng đất thuộc Thửa đất số 620, tờ bản đồ số 04, diện tích 73m²** tại xã Phùng X, huyện Thạch Thất, Hà Nội đứng tên chủ sử dụng là ông Chu Văn B; **các tài sản trên đất không tính vào giá trị tài sản thế chấp** nên các tài sản gắn liền trên thửa đất thế chấp (Thửa 620) của vợ chồng ông **Chu Ngọc Th, bà Nguyễn Thị Th** (*bố mẹ đẻ ông B*) **không thuộc phạm vi thế chấp** cho Ngân hàng Kỹ Thương theo Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba ngày 18-12-2010.

[2.2.5] Trên cơ sở đó, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Kỹ Thương về nội dung xử lý tài sản bảo đảm trong trường hợp bên vay không trả được nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu chi cục thi hành án có thẩm quyền xử lý phát mại tài sản bảo đảm là **quyền sử dụng đất thuộc Thửa đất số 620, tờ bản đồ số 04, diện tích 73m²** tại xã Phùng X, huyện Thạch Thất, Hà Nội (*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 480172 cho chủ sử dụng ông Chu Văn B*) để thu hồi nợ tín dụng.

[2.2.6] Căn cứ Án lệ số 11/2017/AL được công bố theo Quyết định số 299/QĐ-CA ngày 28-12-2017 của Chánh án TAND tối cao thì khi cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm thì chủ sở hữu tài sản là nhà ở, công trình gắn liền trên đất là ông Chu Ngọc Th, bà Nguyễn Thị Th **được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng Thửa đất số 620, tờ bản đồ số 04, diện tích 73m² đất thế chấp**; trường hợp ông Th, bà Th không nhận chuyển nhượng thửa đất này thì phải xác định giá trị các tài sản gắn liền trên đất (*01 sân gạch diện tích 42,8m², 01 nhà tạm diện tích 4m², 01 mái tôn diện tích 10,9m², một phần nhà bê tông một tầng diện tích 10,3m² và một phần nhà cấp 4 xây gạch xây dựng trên phần đất 5m²*) để thanh toán trả cho chủ sở hữu tài sản gắn liền trên đất là bà Th, bà Th trước khi thanh toán trả nợ Ngân hàng Kỹ Thương.

[2.2.7] Phạm vi bảo đảm được xác định theo Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba ngày 18-12-2010 được ký kết giữa Ngân hàng Kỹ Thương với ông Chu Văn B, bà Nguyễn Thị N (*bảo đảm bằng quyền sử dụng đất thuộc Thửa đất số 620, tờ bản đồ số 04, diện tích 73m² tại xã Phùng X, huyện Thạch Thất, Hà Nội*) là nghĩa vụ trả số tiền **481.800.000** đồng nợ gốc và tiền lãi phát sinh theo thỏa thuận tín dụng trên số tiền nợ gốc 481.800.000 đồng.

[2.2.8] Trường hợp xử lý phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ theo phạm vi bảo đảm mà không đủ trả nợ thì ông Trần Văn V, bà Nguyễn Thị Kh là thành viên hộ kinh doanh Trần Văn V phải có trách nhiệm thanh toán số nợ còn lại cho Ngân hàng Kỹ Thương cho đến khi trả xong nợ (*Bao gồm cả số tiền gốc còn lại vượt quá phạm vi nghĩa V bảo đảm của tài sản thế chấp xử lý trong V án*).

[3] Đối với ý kiến của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa V liên quan về thỏa Th cho nhau vay lại sau khi được Ngân hàng Kỹ Thương giải ngân khoản vay tín dụng là quan hệ vay mượn giữa cá nhân với nhau nên không thuộc phạm vi phải quyết của V án về quan hệ tranh chấp Hợp đồng tín dụng. Tuy nhiên, các bên có thể tự thỏa Th để tập trung thanh toán nghĩa V tín dụng cho Ngân hàng Kỹ Thương, trường hợp các bên có tranh chấp với nhau thì có quyền khởi kiện để giải quyết trong V án dân sự khác.

[4] *Về án phí sơ thẩm*: Ông Trần Văn V, bà Nguyễn Thị Kh phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền 96.948.000 đồng. Hoàn trả Ngân hàng Kỹ Thương số tiền 45.500.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp.

[5] Những ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thạch Thất tại phiên tòa về nội dung V án phù hợp với nhận định trên, được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 30, 35, 39, 144, 147, 227, 228, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 342, 343, 355, 357, 471, 474, 476; 715, 716, 717, 719, 721 Bộ luật dân sự năm 2005; Các Điều 113, 126, 130 Luật Đất đai năm 2003.

Căn cứ các Điều 91, 95, 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010.

Căn cứ Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29-10-2004 hướng dẫn thi hành luật đất đai năm 2003; Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29-12-2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm và Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22-02-2012 sửa đổi, bổ sung Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29-12-2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm.

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

Căn cứ Án lệ số 11/2017/AL được công bố theo Quyết định số 299/QĐ-CA ngày 28-12-2017 của Chánh án TAND tối cao.

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường V Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam: Buộc ông Trần Văn V, bà Nguyễn Thị Kh là các thành viên Hộ kinh doanh Trần Văn V phải trả cho Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam số tiền còn nợ tính số tiền còn nợ tính **19-5-2025** theo Hợp đồng tín dụng số: 39180/HĐTD/SME-HKD/TCB-HQV-BGC ngày 18-12-2010; Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 39180 ngày 21-12-2010 với tổng số tiền: **3.247.409.665** đồng; Trong đó: Nợ tiền gốc **546.666.000** đồng, nợ lãi trên nợ gốc trong hạn là **238.701.500** đồng, lãi trên nợ gốc quá hạn là **2.462.042.165** đồng.

2. Kể từ sau ngày xét xử sơ thẩm (ngày 19-5-2025) cho đến khi thi hành án xong, ông Trần Văn V, bà Nguyễn Thị Kh là các thành viên Hộ kinh doanh Trần Văn V còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất thỏa Th trong Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ đã ký kết với Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam.

3. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam đã rút tại phiên tòa về nội dung: Yêu cầu ông Trần Văn V, bà Nguyễn Thị Kh là các thành viên Hộ kinh doanh Trần Văn V phải trả số tiền lãi phạt là **881.740.720** đồng và tiền phạt vi phạm hợp đồng với số tiền **17.200.000** đồng.

4. Xác định trên thửa đất số 620, tờ bản đồ số 4, diện tích 73m² của chủ sử dụng ông Chu Văn B tại xã Phùng X, huyện Thạch Thất, Hà Nội (*đang thế chấp cho Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam*) có các tài sản gắn liền trên đất của ông Chu Ngọc Th, bà Nguyễn Thị Th (*bố mẹ ông B*) gồm: 01 sân gạch diện tích 42,8m², 01 nhà tạm diện tích 4m², 01 mái tôn diện tích 10,9m², nhà bê tông một tầng xây dựng trên phần đất 10,3m² và nhà cấp 4 xây gạch xây dựng trên phần đất 5m²; các tài sản này không thuộc phạm vi thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba ngày 18-12-2010 được ký kết giữa Ngân hàng Kỹ Thương với ông Chu Văn B, bà Nguyễn Thị N (*Hợp đồng thế chấp được công chứng ngày 18-12-2010 tại Văn phòng công chứng A1 (Hà Nội); đăng ký thế chấp ngày 20-12-2010 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội*).

5. Trường hợp ông Trần Văn V, bà Nguyễn Thị Kh là các thành viên Hộ kinh doanh Trần Văn V không trả nợ hoặc trả không đầy đủ nghĩa vụ tín dụng thì Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam có quyền yêu cầu Chi cục thi hành án dân

sự có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm là **quyền sử dụng đất thuộc Thửa đất số 620, tờ bản đồ số 04, diện tích 73m²** tại xã Phùng X, huyện Thạch Thất, Hà Nội (*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 480172 cho chủ sử dụng ông Chu Văn B*) theo Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba ngày 18-12-2010 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam với ông Chu Văn B, bà Nguyễn Thị N.

Khi cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm trên thì chủ sở hữu tài sản là nhà ở, công trình gắn liền trên đất là ông Chu Ngọc Th, bà Nguyễn Thị Th **được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng** Thửa đất số 620, tờ bản đồ số 04, diện tích 73m²; trường hợp ông Th, bà Th không nhận chuyển nhượng thửa đất này thì phải xác định giá trị các tài sản gắn liền trên đất (*01 sân gạch diện tích 42,8m², 01 nhà tạm diện tích 4m², 01 mái tôn diện tích 10,9m², một phần nhà bê tông một tầng diện tích 10,3m² và một phần nhà cấp 4 xây gạch xây dựng trên phần đất 5m²*) để thanh toán trả cho chủ sở hữu tài sản là ông Chu Ngọc Th, bà Nguyễn Thị Th trước khi thanh toán trả nợ cho Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam.

6. Phạm vi nghĩa vụ bảo đảm bằng tài sản thế chấp theo thỏa thuận trong Hợp đồng thế chấp tài sản ký kết ngày 18-12-2010 là nghĩa vụ trả nợ số tiền **481.800.000** đồng nợ gốc và tiền lãi phát sinh theo thỏa thuận tín dụng trên số tiền đảm bảo cho nợ gốc **481.800.000** đồng. Trường hợp xử lý phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ mà không đủ trả nợ thì ông Trần Văn V, bà Nguyễn Thị Kh là các thành viên Hộ kinh doanh Trần Văn V phải có trách nhiệm thanh toán số nợ còn lại cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Kỹ Thương Việt Nam cho đến khi trả xong nợ.

7. Trường hợp xử lý phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ theo phạm vi bảo đảm mà không đủ trả nợ thì ông Trần Văn V, bà Nguyễn Thị Kh là thành viên hộ kinh doanh Trần Văn V phải có trách nhiệm thanh toán số nợ còn lại cho Ngân hàng Kỹ Thương cho đến khi trả xong nợ (*Bao gồm cả số tiền nợ gốc tín dụng còn lại vượt quá phạm vi nghĩa vụ bảo đảm của tài sản thế chấp xử lý trong V án*).

8. Khi xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ thì những người đang chiếm giữ, sử dụng tài sản thế chấp trên phải có nghĩa vụ giao tài sản thế chấp theo yêu cầu của cơ quan thi hành án có thẩm quyền để xử lý tài sản thế chấp theo quy định của Luật thi hành án dân sự.

9. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Văn V, bà Nguyễn Thị Kh là các thành viên Hộ kinh doanh Trần Văn V phải nộp 96.948.000 đồng tiền án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Hoàn trả Ngân hàng Thương mại cổ phần Kỹ Thương Việt

Nam số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 45.500.000 đồng (*Theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0017945 ngày 25-7-2024 của Chi cục Thi hành án huyện Thạch Thất*).

10. 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, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa Th 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, Điều 7 và Điều 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

11. Án xử công khai sơ thẩm, nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa V liên quan có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa V liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được tổng đạt bản án hợp lệ.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- Tòa án nhân dân TP. Hà Nội;
- VKSND huyện Thạch Thất (02 bản);
- Chi cục THADS huyện Thạch Thất;
- Hồ sơ V án;
- Lưu VP.

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

Nguyễn Tiến Trường

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TỌA

Nguyễn Văn Miến Nguyễn Thị Mai Nguyễn Tiến Trường

