

Bản án số: 97/2023/DS-ST

Ngày: 29-07-2023

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 THẮT, 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. Ông Nguyễn Văn Chiến

2. Ông Nguyễn Văn Miến

- Thư ký phiên tòa: Bà Tạ Thị Thịnh – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân huyện Thạch Thất.

- Đại diện VKSND huyện Thạch Thất tham gia phiên tòa: Bà Bùi Thị Thủy Tiên - Kiểm sát viên.

Từ ngày 27-07-2023 đến ngày 29-7-2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thạch Thất tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 121/2022/TLST-DS ngày 28 tháng 10 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 35/2023/QĐXXST-DS ngày 27-06-2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 39/2023/QĐST-DS ngày 11-7-2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại cổ phần Kỹ Thương Việt Nam (sau đây gọi tắt là Ngân hàng Kỹ Thương); Địa chỉ: Số 06 phố Quang Trung, phường Trần Hưng Đạo, quận H Kiếm, thành phố Hà Nội. **Người đại diện theo pháp luật:** Ông Hồ Hùng A - Chủ tịch Hội đồng quản trị Ngân hàng Kỹ Thương. **Người đại diện theo ủy quyền:** Bà Phạm Thị Nh - Giám đốc xử lý nợ Ngân hàng Kỹ Thương (Quyết định ủy quyền số 1218/2017/QĐ-HĐQT ngày 27-9-2017). **Người đại diện theo ủy quyền lại tham gia tố tụng:** Ông Vũ Sơn T, ông Đỗ Ngọc Đ - Cán bộ xử lý nợ của Ngân hàng Kỹ Thương. Ông Đạt có mặt.

2. Bị đơn:

2.1. Bà Vũ Thị L, sinh năm 1971, có mặt.

2.2. Ông Kiều Cao H, sinh năm 1967, có mặt.

Cùng địa chỉ cư trú: Thôn 2, xã Đại Đ, huyện Thạch Thất, TP Hà Nội.

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

- 3.1. Anh **Kiều Cao T**, sinh năm 1993 (con ông H, bà L), vắng mặt.
3.2. Anh **Kiều Cao T**, sinh năm 2000 (con ông H, bà L), vắng mặt.
3.3. Anh **Kiều Cao Q**, sinh năm 2006 (con ông H, bà L). **Người đại diện hợp pháp:** Ông **Kiều Cao H**, sinh năm 1967 (bố đẻ), có mặt.
3.4. Anh **Kiều H**, sinh năm 1969 (cháu ông H), vắng mặt.
3.5. Bà **Vũ Thị C**, sinh năm 1945 (mẹ anh Hùng), vắng mặt.
3.6. Chị **Khuất Thị Th**, sinh năm 1975 (vợ anh Hùng), vắng mặt.
3.7. Cháu **Kiều Cao M**, sinh năm 1997 (con anh Hùng), vắng mặt.
3.8. Cháu **Kiều Hương L**, sinh năm 2000 (con anh Hùng), vắng mặt.
3.9. Cháu **Kiều Ngọc A**, sinh năm 2009 (con anh Hùng). **Người đại diện hợp pháp:** Anh **Kiều H**, sinh năm 1969 (bố đẻ), vắng mặt.
Cùng địa chỉ cư trú: Thôn 2, xã Đại Đ, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Trong đơn khởi kiện và các lời khai của Nguyên đơn là Ngân hàng Thương mại cổ phần Kỹ Thương Việt Nam – Do người đại diện theo ủy quyền là ông Đỗ Ngọc Đạt trình bày:

1.1. Thỏa thuận tín dụng: Ngân hàng Kỹ Thương cùng với vợ chồng ông Kiều Cao H, bà Vũ Thị L ký kết Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số: 41884/HDTD/TH-TN/TCB-HQV-NKT ngày 08-3-2011; Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 41884 ngày 10-3-2011 và Phụ lục số 01 Lịch trả nợ ngày 03-6-2011; nội dung thỏa thuận tín dụng như sau:

- Số tiền vay tín dụng là: **740.000.000 đồng**.
- Mục đích vay: Tiêu dùng.
- Thời hạn vay: 180 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Ngày đến hạn trả nợ cuối cùng: 10-03-2026.
- Lãi suất vay: linh hoạt, điều chỉnh 3 tháng/lần, lãi suất tại thời điểm vay vốn là 18,5%/năm; Lãi suất nợ quá hạn: 150% lãi suất trong hạn.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, tính đến ngày 11-11-2022, bên vay là ông H, bà L đã trả cho Ngân hàng tổng số tiền là: **173.310.631** đồng. Trong đó trả nợ gốc là **41.110.000** đồng, trả nợ lãi là **132.200.631** đồng.

Do ông H, bà L vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo cam kết, từ ngày 10-3-2012 khoản vay chuyển sang quá hạn nên Ngân hàng Kỹ Thương khởi kiện yêu cầu ông H, bà L phải thực hiện nghĩa vụ tín dụng trả cho Ngân hàng số tiền còn nợ tính đến ngày **06-6-2022** với tổng số tiền: **3.345.509.422** đồng; Trong đó: Nợ tiền gốc

698.890.000 đồng, nợ lãi **2.646.619.422** đồng (gồm tiền lãi trong hạn, lãi quá hạn và lãi phạt).

Ngoài ra, Ngân hàng Kỹ Thương còn yêu cầu ông H, bà L phải trả tiền phạt vi phạm hợp đồng (tỷ lệ 1% giá trị hợp đồng) số tiền là **7.400.000** đồng.

1.2. Về thỏa thuận đảm bảo tín dụng: Thỏa thuận bảo đảm tín dụng được quy định tại Hợp đồng tín dụng ngày 08-3-2021 và Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba ký kết ngày 08-3-2011 giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng Kỹ Thương với bên thế chấp là hộ bà Vũ Thị L (gồm chủ hộ bà Vũ Thị L, ông Kiều Cao H, anh Kiều Cao T) tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại **Thửa đất số 172, tờ bản đồ số 9, diện tích 230m²** tại xã Đại Đ, huyện Thạch Thất, Hà Nội (được UBND huyện Thạch Thất cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 575753 ngày 17-12-2001 cho chủ sử dụng là hộ bà Vũ Thị L). Phạm vi nghĩa vụ bảo đảm bằng tài sản thế chấp trên là nghĩa vụ trả nợ số tiền **740.000.000** đồng nợ gốc và tiền lãi phát sinh theo thỏa thuận tín dụng trên số tiền đảm bảo cho nợ gốc **740.000.000** đồng.

Theo đơn khởi kiện của Ngân hàng yêu cầu trong trường hợp ông H, bà L không trả nợ hoặc trả không đầy đủ nghĩa vụ tín dụng thì Ngân hàng có quyền đề nghị Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản đảm bảo để thu hồi nợ theo thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp đã ký kết.

Đối với ý kiến của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan về thỏa thuận đổi hơn 60m² đất của thửa 172 của hộ ông H, bà L (thế chấp ngân hàng) với thửa 174 của hộ anh Kiều Hùng (thửa đất liền kề), đại diện Ngân hàng Kỹ Thương cho rằng đây chỉ là thỏa thuận miệng. Khi ký kết hợp đồng thế chấp ngày 08-3-2011 thì bên có tài sản thế chấp là bà L, ông H đã cam kết trong hợp đồng là thửa đất không có tranh chấp, không bị kê biên, phong tỏa, cầm giữ hoặc không có bất kỳ ràng buộc, hạn chế nào và có T quyền sử dụng, định đoạt tài sản thế chấp. Đại diện Ngân hàng Kỹ thương đề nghị Tòa án không công nhận hiệu lực pháp luật của thỏa thuận đổi đất này đồng thời công nhận hiệu lực pháp luật của Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba ký kết ngày 08-3-2011 giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng Kỹ Thương với bên thế chấp là hộ bà Vũ Thị L do hình thức và nội dung của hợp đồng này tuân thủ đúng quy định của pháp luật.

2. Bị đơn là ông Kiều Cao H, bà Vũ Thị L trình bày: Ông H, bà L xác nhận cùng Ngân hàng Kỹ Thương ký kết Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số: 41884/HDTD/TH-TN/TCB-HQV-NKT ngày 08-3-2011; Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 41884 ngày 10-3-2011, Phụ lục số 01 Lịch trả nợ ngày 03-6-2011; nội dung thỏa thuận tín dụng như đại diện của Ngân hàng trình bày là đúng. Quá trình

vay nợ, tuy làm ăn thua lỗ nhưng ông H, bà L luôn cố gắng thanh toán nợ gốc, lãi cho Ngân hàng đến khi không còn khả năng để trả mới dừng. Năm 2013, cán bộ Ngân hàng Kỹ Thương có về xem xét, thẩm định, hai bên đã thỏa thuận ký bàn giao ½ diện tích đất thế chấp (*Thửa đất số 172*) cho Ngân hàng xử lý, thu hồi nợ và dừng việc tính lãi quá hạn nhưng không biết lý do vì sao Ngân hàng không thực hiện đồng thời cũng không thấy Ngân hàng thông báo về việc thu hồi nợ. Đến tháng 12 năm 2019 thì ông H, bà L mới nhận được thông báo thu hồi nợ của Ngân hàng gửi qua đường bưu điện. Ông H, bà L xác định hiện tại kinh tế gia đình rất khó khăn không thể thanh toán T bộ nợ gốc, lãi cho Ngân hàng nên xin Ngân hàng tạo điều kiện cho trả nợ gốc, xin miễn T bộ tiền lãi trong hạn, lãi quá hạn.

Ông H, bà L xác nhận có ký kết Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba ngày 08-3-2011 giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng Kỹ Thương với bên thế chấp là hộ bà Vũ Thị L (*gồm chủ hộ bà Vũ Thị L, ông Kiều Cao H, anh Kiều Cao T*), đối tượng thế chấp là Thửa đất số 172, tờ bản đồ số 9, diện tích 230m² tại xã Đại Đ, huyện Thạch Thất, Hà Nội (*được UBND huyện Thạch Thất cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 575753 ngày 17-12-2001 cho chủ sử dụng là hộ bà Vũ Thị L*) như đại diện Ngân hàng trình bày là đúng. Tuy nhiên, ông H, bà L đề nghị Tòa án xem xét về thỏa thuận đổi một phần thửa đất 172 (*thế chấp cho Ngân hàng*) với thửa đất 174 (*liền kề với thửa 172*) của hộ anh Kiều Hùng (cháu ruột ông H) như sau: Thửa đất 172 (230m²) của hộ ông H, bà L và thửa 174 (143m²) của hộ anh Kiều Hùng (cháu ruột ông H) đều có nguồn gốc được thừa hưởng của ông cha để lại. Do có quan hệ gia đình và để tiện cho việc sử dụng đất trên thực tế, đến năm 2005 hai bên có thỏa thuận miệng việc đổi đất, không lập giấy tờ gì, không đo đạc cụ thể, nội dung thỏa thuận là gia đình ông H, bà L đổi khoảng 60m² đất thuộc thửa 172 lấy khoảng 60m² đất thuộc thửa 174 của gia đình anh Kiều Hùng. Ngay sau khi đổi đất thì hai bên đã xây tường ngăn, gia đình anh Hùng đã xây nhà trên phần hơn 60m² đất đổi của ông H, bà L từ năm 2005, về phía ông H, bà L thì sử dụng phần đất đổi để làm sân. Năm 2011, khi đại diện Ngân hàng Kỹ thương đến thẩm định tài sản thế chấp để cho vay và gia đình ông H, bà L cũng đã thông báo với Ngân hàng về việc đổi đất nhưng Ngân hàng vẫn làm thủ tục thế chấp và cho vợ chồng ông, bà vay tín dụng. Ông H, bà L trình bày hiện tại H cảnh kinh tế gia đình rất khó khăn, xin trả nợ gốc để Ngân hàng giải chấp vì gia đình không có chỗ ở nào khác.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

3.1. Ý kiến trình bày của anh Kiều Hùng: Ông Hùng xác nhận thỏa thuận đổi khoảng 60m² đất như ông H, bà L trình bày. Thỏa thuận đổi đất này chỉ là thỏa

thuận miệng giữa 02 gia đình chú và cháu ruột với nhau từ năm 2005, hai bên đã giao đất đổi trên thực tế và không làm thủ tục gì khác. Trong năm 2005, sau khi đổi đất, vợ chồng anh Hùng làm nhà hai tầng trên T bộ phần đất đổi với gia đình ông H, bà L và ở đến nay. Anh Hùng không biết việc ông H, bà L thế chấp đất, trong đó có cả phần đất đã đổi để vay tiền Ngân hàng. Việc đổi đất là tự nguyện thống nhất, không tranh chấp, đã thực hiện xong trên thực tế nên anh Hùng đề nghị Tòa án xem xét công nhận thỏa thuận đổi đất của hai gia đình.

3.2. Anh Kiều Cao T, anh Kiều Cao Tuân (con ông H, bà L), bà Vũ Thị Cẩm, chị Khuất Thị Thu, cháu Kiều Cao Mạnh, cháu Kiều Hương Ly: Các đương sự này đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự nhưng không tham gia tố tụng, không trình bày ý kiến.

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

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

- Ngân hàng yêu cầu bị đơn là ông H, bà L phải thanh toán số tiền còn nợ cho Ngân hàng tính đến ngày 27-07-2023 với tổng số tiền: **2.290.220.093** đồng; Trong đó: Nợ tiền gốc **698.890.000** đồng, nợ lãi trong hạn trên nợ gốc **782.994.783** đồng và nợ lãi quá hạn trên nợ gốc **808.335.310** đồng. Kể từ ngày 28-7-2023, ông H, bà L phải tiếp tục chịu lãi suất theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng đối với số tiền còn nợ chưa trả Ngân hàng theo quy định.

- Tại phiên tòa, đại diện Ngân hàng Kỹ thương xin rút phần yêu cầu khởi kiện về yêu cầu ông H, bà L phải trả tiền lãi phạt với số tiền **1.448.681.888** đồng và tiền phạt vi phạm hợp đồng với số tiền **7.400.000** đồng.

- Về việc thế chấp tài sản, đại diện Ngân hàng Kỹ Thương cho rằng Ngân hàng Kỹ Thương đã thực hiện theo quy chế, quy định của Ngân hàng về việc nhận tài sản thế chấp, chủ thể thế chấp hộ bà Vũ Thị L, thời điểm thế chấp không có bất kỳ tranh chấp gì liên quan đến tài sản thế chấp. Bên thế chấp cũng cam kết tài sản thế chấp thuộc quyền sở hữu của mình, không cầm cố, thế chấp, cho thuê... dưới bất kỳ hình thức nào. Đề nghị Tòa án không công nhận thỏa thuận đổi hơn 60m2 đất giữa bên có tài sản thế chấp là hộ ông H, bà L với hộ anh Kiều Hùng. Đề nghị Tòa án công nhận hiệu lực pháp luật của Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba ký kết ngày 08-3-2011 giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng Kỹ Thương với bên thế chấp là hộ bà Vũ Thị L do hình thức và nội dung của hợp đồng này tuân thủ đúng quy định của pháp luật. Trường hợp phía bị đơn không thực hiện nghĩa vụ 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 nêu trên để thu hồi nợ cho Ngân hàng Kỹ Thương.

3.2. Bị đơn là ông Kiều Cao H, bà Vũ Thị L trình bày:

- Ông H, bà L xác nhận cùng Ngân hàng Kỹ Thương ký kết Hợp đồng tín dụng ngày 08-3-2011; nội dung thỏa thuận tín dụng như đại diện của Ngân hàng trình bày là đúng. Do điều kiện, H cảnh kinh tế gia đình rất khó khăn xin Ngân hàng cho gia đình xin trả tiền nợ gốc và miễn T bộ tiền lãi.

- Ông H, bà L xác nhận có ký kết Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba ngày 08-3-2011 với Ngân hàng Kỹ Thương với bên thế chấp là hộ bà Vũ Thị L (gồm chủ hộ bà Vũ Thị L, ông Kiều Cao H, anh Kiều Cao T) để thế chấp là Thửa đất số 172, tờ bản đồ số 9, diện tích 230m² tại xã Đại Đ, huyện Thạch Thất, Hà Nội (được UBND huyện Thạch Thất cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 575753 ngày 17-12-2001 cho chủ sử dụng là hộ bà Vũ Thị L) như đại diện Ngân hàng trình bày là đúng.

- Ông H, bà L đề nghị Tòa án xem xét về thỏa thuận đổi một phần thửa đất 172 (thế chấp cho Ngân hàng) với thửa đất 174 (liền kề với thửa 172) của hộ anh Kiều Hùng (cháu ruột ông H). Nội dung thỏa thuận là gia đình ông H, bà L đổi khoảng 60m² đất thuộc thửa 172 lấy khoảng 60m² đất thuộc thửa 174 của gia đình anh Kiều Hùng. Ngay sau khi đổi đất thì hai bên đã xây tường ngăn, gia đình anh Hùng đã xây nhà trên phần hơn 60m² đất đổi của ông H, bà L từ năm 2005, về phía ông H, bà L thì sử dụng phần đất đổi để làm sân. Năm 2011, khi đại diện Ngân hàng Kỹ thương đến thẩm định tài sản thế chấp để cho vay và gia đình ông H, bà L cũng đã thông báo với Ngân hàng về việc đổi đất nhưng Ngân hàng vẫn làm thủ tục thế chấp và cho vợ chồng ông, bà vay tín dụng. Ông H, bà L trình bày hiện tại H cảnh kinh tế gia đình rất khó khăn, để có tiền trả Ngân hàng thì phải bán một phần đất đủ trả nợ gốc, ngoài chỗ ở hiện nay thì ra gia đình không có chỗ ở nào khác.

3.3. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Vũ Thị Cẩm, Anh Kiều Hùng, chị Khuất Thị Thu, cháu Kiều Cao Mạnh, cháu Kiều Hương Ly, cháu Kiều Ngọc Anh, anh Kiều Cao T, anh Kiều Cao Tuấn, anh Kiều Cao Quân vắng mặt nên không có ý kiến trình bày.

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 vụ án:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, đề nghị buộc ông Kiều Cao H, bà Vũ Thị L trả cho Ngân hàng số tiền còn nợ tính đến ngày 27-07-2023 với tổng số tiền: **2.290.220.093** đồng; Trong đó: Nợ tiền gốc **698.890.000** đồng, nợ lãi trong hạn trên nợ gốc **782.994.783** đồng và nợ lãi quá hạn trên nợ gốc **808.335.310** đồng. Kể từ ngày 28-7-2023, ông H, bà L còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ đã ký kết.

- Đề nghị Tòa án đình chỉ xét xử đối với yêu cầu ông H, bà L phải trả tiền lãi phạt với số tiền **1.448.681.888** đồng và tiền phạt vi phạm hợp đồng với số tiền **7.400.000** đồng do đại diện của Nguyên đơn đã rút tại phiên tòa.

- Đề nghị Tòa án không công nhận hiệu lực pháp lý của thỏa thuận đổi 63,9m2 đất thuộc thửa 172 của hộ bà Vũ Thị L lấy 60,7m2 đất thuộc thửa 174 của hộ anh Kiều Hùng. Xác định thửa 174 có diện tích 230m2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 575753 ngày 17-12-2001 của UBND huyện Thạch Thất cấp cho chủ sử dụng là hộ bà Vũ Thị L.

- Trường hợp ông H, bà L 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 và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 172, tờ bản đồ số 9, diện tích 230 m2 tại xã Đại Đ, huyện Thạch Thất, Hà Nội (*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 575753 ngày 17-12-2001*) theo thỏa thuận trong Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba ngày 08-3-2011 giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng Kỹ Thương và bên thế chấp là hộ bà Vũ Thị L.

- Đề nghị Tòa án tuyên cho anh Kiều Hùng, chị Khuất Thị Thu được quyền ưu tiên mua tài sản thế chấp khi cơ quan thi hành án phát mại tài sản thế chấp và được thanh toán giá trị tài sản nhà ở 02 tầng thuộc sở hữu của anh Kiều Hùng, chị Khuất Thị Thu đã làm trên thửa đất thế chấp.

- 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 vụ án được thẩm tra tại phiên Toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên Toà, 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 cá nhân không có đăng ký kinh doanh, mục đích vay tiêu dùng nên việc thụ

lý, giải quyết của Tòa án là đúng thẩm quyền theo quy định tại các Điều 26, 35, 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị Cẩm, Anh Kiều Hùng, chị Khuất Thị Thu, cháu Kiều Cao Mạnh, cháu Kiều Hương Ly, cháu Kiều Ngọc Anh, anh Kiều Cao T, anh Kiều Cao Tuân, anh Kiều Cao Quân đã được Toà án triệu tập hợp lệ đến phiên toà lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt 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 vụ án vắng mặt các đương 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 Kiều Cao H, bà Vũ Thị L thống nhất xác nhận T bộ về thỏa thuận tín dụng đã ký kết theo Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số: 41884/HDTD/TH-TN/TCB-HQV-NKT ngày 08-3-2011; Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 41884 ngày 10-3-2011; Phụ lục số 01 Lịch trả nợ ngày 03-6-2011. Thực hiện thỏa thuận tín dụng, bên vay là ông H, bà L đã được Ngân hàng giải ngân cho vay tổng số tiền 740.000.000 đồng; ông H, bà L đã trả cho Ngân hàng tổng số tiền là **173.310.631** đồng. Trong đó trả nợ gốc là **41.110.000** đồng, trả nợ lãi là **132.200.631** đồng; số tiền còn nợ đến ngày 27-07-2023 với tổng số tiền: **2.290.220.093** đồng; Trong đó: Nợ tiền gốc **698.890.000** đồng, nợ lãi trong hạn trên nợ gốc **782.994.783** đồng và nợ lãi quá hạn trên nợ gốc **808.335.310** đồng

[2.1.2] Xét tính pháp lý của các thỏa thuận 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, 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 vụ theo đúng thỏa thuận đã ký kết. Theo đó, yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng về quan hệ tín dụng được chấp nhận, buộc ông H, bà L phải có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng số tiền còn nợ tính đến ngày **27-7-2023** là **2.290.220.093** đồng; Trong đó: Nợ tiền gốc **698.890.000** đồng, nợ lãi trong hạn trên nợ gốc **782.994.783** đồng và nợ lãi quá hạn trên nợ gốc **808.335.310** đồng (*Tiền lãi được tính theo các Quyết định điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng Kỹ Thương*).

[2.1.3] Kể từ sau ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, ông H, bà L còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ đã ký kết với Ngân hàng.

[2.1.4] Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn rút phần khởi kiện về yêu cầu ông H, bà L phải trả tiền lãi phạt với số tiền **1.448.681.888** đồng và tiền phạt vi phạm hợp đồng với số tiền **7.400.000** đồng. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu giải quyết về nội dung này nên đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu Nguyên đơn đã rút theo quy định tại Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự.

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

[2.2.2] Biện pháp bảo đảm tiền vay được quy định trong Hợp đồng tín dụng nêu trên; nội dung chi tiết được thực hiện theo Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba ngày 08-3-2011 giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng và bên thế chấp là hộ bà Vũ Thị L (*gồm bà Vũ Thị L, ông Kiều Cao H, anh Kiều Cao T*). Tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại **Thửa đất số 172, tờ bản đồ số 9, diện tích 230m²** tại xã Đại Đ, huyện Thạch Thất, Hà Nội (*được UBND huyện Thạch Thất cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 575753 ngày 17-12-2001 cho chủ sử dụng hộ bà Vũ Thị L*). Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba ngày 08-3-2011 được công chứng ngày 08-3-2011 tại Văn phòng công chứng A1 (Hà Nội); đăng ký thế chấp ngày 09-3-2011 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội. Phạm vi nghĩa vụ bảo đảm bằng tài sản thế chấp là nghĩa vụ trả nợ số tiền 740.000.000 đồng nợ gốc và tiền lãi phát sinh trên số tiền đảm bảo cho nợ gốc 740.000.000 đồng.

[2.2.2] Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba ngày 08-3-2011 giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng Kỹ Thương và bên thế chấp là hộ bà Vũ Thị L (*gồm bà Vũ Thị L, ông Kiều Cao H, anh Kiều Cao T*) 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.

[2.2.3] Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 12-01-2023 đối với tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba ngày 08-3-2011 cho thấy trên **Thửa đất số 172, tờ bản đồ số 9, diện tích 230m²** có tài sản gắn liền với đất là ngôi nhà 02 tầng diện tích 88m² của hộ anh Kiều Hùng (cháu ruột ông H) xây dựng trên phần đất 63m² thuộc thửa 172. Theo trình bày của ông H, bà L và anh Kiều Hùng thì 02 bên có thỏa thuận đổi đất cho nhau từ năm 2005; về hình thức chỉ thỏa thuận miệng giữa 02 bên, không lập hợp đồng, không thực hiện công chứng hoặc chứng thực, không đăng ký sang tên tại văn phòng đăng ký đất đai, hiện tại thì phần diện tích đất đổi vẫn thuộc các thửa đất mà các bên được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Về nội dung thỏa thuận: hộ ông H, bà L đổi khoảng

60m² đất thuộc thửa 172 (đo thực tế là 63,9m²) lấy khoảng 60m² đất thuộc thửa 174 (đo thực tế là 60,7m²) của hộ anh Kiều Hùng. Sau khi đổi đất thì hai bên đã xây tường ngăn, trong năm 2005 gia đình anh Hùng đã làm nhà 02 tầng trên phần đất đổi (63,9m²), về phía ông H, bà L thì sử dụng phần đất đổi (60,7m²) để làm sân. ***Căn cứ quy định pháp luật về chuyển đổi quyền sử dụng đất có hiệu lực tại thời điểm các bên thực hiện chuyển đổi thì thấy:*** Điều 693 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định: “*Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó các bên chuyển giao đất và quyền sử dụng đất cho nhau theo quy định của Bộ luật này và pháp luật đất đai*”. Điều 126 Luật đất đai năm 2003 quy định: “***Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân phải có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất hoặc chứng nhận của công chứng nhà nước***”. Tại Án lệ số 40/2021/AL công bố theo Quyết định số 42/QĐ-CA ngày 12-3-2021 của Chánh án TAND tối cao nêu tình huống án lệ để được công nhận việc chuyển đổi đất trên thực tế như sau: “*Các bên chuyển đổi quyền sử dụng đất trên thực tế, không có thỏa thuận bằng văn bản; các bên đã sử dụng đất ổn định, lâu dài, không có tranh chấp, đã đăng ký, kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất nhận chuyển đổi*”. Tại Điều 146 của Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 quy định: “*Hợp đồng chuyển đổi, chuyển nhượng, thuê, thuê lại quyền sử dụng đất; hợp đồng hoặc văn bản tặng cho quyền sử dụng đất; hợp đồng thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất*”. Như vậy, đủ căn cứ xác định tại thời điểm ký kết Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba ngày 08-3-2011 thì thỏa thuận chuyển đổi đất năm 2005 trên thực tế giữa ông H, bà L với anh Kiều Hùng không có hiệu lực pháp luật nên không được pháp luật công nhận. Theo đó, phần đất 63,9m² thuộc thửa 172 vẫn thuộc quyền sử dụng hợp pháp của hộ bà Vũ Thị L; phần đất 60,7m² thuộc thửa 174 vẫn thuộc quyền sử dụng hợp pháp của hộ anh Kiều Hùng; trên thửa đất 172, diện tích 230m² của hộ bà Vũ Thị L có ngôi nhà 02 tầng của vợ chồng anh Hùng, chị Thu xây dựng năm 2005 trên phần diện tích 63,9m².

[2.2.4] Theo Chứng thư định giá bất động sản ngày 28-12-2010 và Biên bản kiểm tra, định giá tài sản bảo đảm ngày 08-3-2011 do Ngân hàng Kỹ Thương lập với hộ bà Vũ Thị L thì tài sản thế chấp do bên Ngân hàng thẩm định, định giá tại thời điểm thế chấp gồm: Quyền sử dụng đất (230m²) thuộc **Thửa đất số 172, tờ bản đồ số 9, diện tích 230m²** tại xã Đại Đ, huyện Thạch Thất, Hà Nội (*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 575753 ngày 17-12-2001 cho chủ sử dụng hộ bà Vũ Thị L*); tài sản trên đất là nhà ở 01 tầng diện tích 75m² xây dựng năm 2000

và 80m² diện tích sân ngõ. Theo đó, xác định **ngôi nhà 02 tầng, diện tích 88m² của vợ chồng anh Hùng, chị Thu xây dựng năm 2005 trên thửa đất 172 không phải là tài sản thế chấp cho Ngân hàng** theo Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba ngày 08-3-2011.

[2.2.5] Từ những luận điểm trên, đủ căn cứ xác định Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba ngày 08-3-2011 giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng Kỹ Thương và bên thế chấp là hộ bà Vũ Thị L (*gồm bà Vũ Thị L, ông Kiều Cao H, anh Kiều Cao T*) có hiệu lực pháp luật. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Kỹ Thương đối với yêu cầu của 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 và tài sản gắn liền trên đất thuộc **Thửa đất số 172, tờ bản đồ số 9, diện tích 230m²** tại xã Đại Đ, huyện Thạch Thất, Hà Nội (*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 575753 ngày 17-12-2001 cho chủ sử dụng hộ bà Vũ Thị L*). 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 anh Hùng, chị Thu được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng diện tích 63,9m² đất thế chấp đã làm nhà ở; trường hợp anh Hùng, chị Thu không nhận chuyển nhượng diện tích đất này thì phải xác định giá trị ngôi nhà 02 tầng, diện tích 88m² của vợ chồng anh Hùng, chị Thu xây dựng năm 2005 trên thửa đất 172 để thanh toán trả cho chủ sở hữu là anh Hùng, chị Thu trước khi thanh toán trả nợ Ngân hàng Kỹ Thương.

[2.2.6] Theo Hợp đồng thế chấp tài sản ký kết ngày 08-3-2011 xác định phạm vi nghĩa vụ bảo đảm bằng một tài sản thế chấp là nghĩa vụ trả nợ số tiền 740.000.000 đồng nợ gốc và tiền lãi phát sinh theo thỏa thuận tín dụng trên số tiền đảm bảo cho nợ gốc 740.000.000 đồng. Trường hợp xử lý phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ mà không đủ trả nợ thì ông H, bà L phải có trách nhiệm thanh toán số nợ còn lại cho Ngân hàng Kỹ Thương cho đến khi trả xong nợ.

[3] *Về án phí dân sự sơ thẩm:* Ông H, bà L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền 77.804.000 đồng. H trả Ngân hàng Kỹ Thương số tiền 49.455.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp.

[4] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thạch Thất tại phiên tòa về nội dung vụ án phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 244, 266, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ các Điều 342, 343, 355, 357, 471, 474, 476; 693 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 vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần Kỹ Thương Việt Nam: Buộc ông Kiều Cao H, bà Vũ Thị L phải trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Kỹ Thương Việt Nam số tiền còn nợ tính đến ngày 27-7-2023 theo Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số: 41884/HDTD/TH-TN/TCB-HQV-NKT ngày 08-3-2011; Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 41884 ngày 10-3-2011, Phụ lục số 01 Lịch trả nợ ngày 03-6-2011 với tổng số tiền là: **2.290.220.093** đồng; Trong đó: Nợ tiền gốc **698.890.000** đồng, nợ lãi trong hạn trên nợ gốc **782.994.783** đồng và nợ lãi quá hạn trên nợ gốc **808.335.310** đồng.

2. Kể từ sau ngày **28-7-2023** cho đến khi thi hành án xong, ông Kiều Cao H, bà Vũ Thị L còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ đã ký kết với Ngân hàng Thương mại cổ phần Kỹ Thương Việt Nam.

3. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện người đại diện của Nguyên đơn đã rút tại phiên tòa về yêu cầu ông Kiều Cao H, bà Vũ Thị L phải trả tiền lãi phạt với số tiền **1.448.681.888** đồng và tiền phạt vi phạm hợp đồng với số tiền **7.400.000** đồng.

4. Xác định thỏa thuận chuyển đổi đất năm 2005 trên thực tế giữa hộ ông Kiều Cao H, bà Vũ Thị L với hộ anh Kiều Hùng không có hiệu lực pháp luật nên không được pháp luật công nhận. Xác định phần đất 63,9m² thuộc thửa 172 vẫn

thuộc quyền sử dụng hợp pháp của hộ bà Vũ Thị L; phần đất 60,7m² thuộc thửa 174 vẫn thuộc quyền sử dụng hợp pháp của hộ anh Kiều Hùng; trên thửa đất 172, diện tích 230m² của hộ bà Vũ Thị L có ngôi nhà 02 tầng của vợ chồng anh Hùng, chị Thu xây dựng năm 2005 trên phần diện tích 63,9m².

5. Trường hợp ông Kiều Cao H, bà Vũ Thị L không trả nợ hoặc trả không đầy đủ nghĩa vụ tín dụng thì Ngân hàng Thương mại cổ phần 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 và tài sản gắn liền trên đất thuộc **Thửa đất số 172, tờ bản đồ số 9, diện tích 230m²** tại xã Đại Đ, huyện Thạch Thất, Hà Nội (*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 575753 ngày 17-12-2001 cho chủ sử dụng hộ bà Vũ Thị L*). Khi cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm thì anh Kiều Hùng và chị Khuất Thị Thu **được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng** phần diện tích 63,9m² đất thế chấp đã làm nhà ở 02 tầng trên đất (thuộc thửa đất 172); trường hợp anh Kiều Hùng, chị Khuất Thị Thu không nhận chuyển nhượng diện tích đất này thì cơ quan thi hành án có thẩm quyền phải xác định giá trị ngôi nhà 02 tầng, diện tích 88m² của vợ chồng anh Hùng, chị Thu xây dựng năm 2005 trên thửa đất 172 để thanh toán trả cho chủ sở hữu là anh Kiều Hùng, chị Khuất Thị Thu trước khi thanh toán trả nợ cho Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam.

6. 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.

7. Phạm vi nghĩa vụ bảo đảm bằng tài sản thế chấp theo thỏa thuận trong Hợp đồng thế chấp tài sản ký kết ngày 08-3-2011 là nghĩa vụ trả nợ số tiền **740.000.000** đồng nợ gốc và tiền lãi phát sinh theo thỏa thuận tín dụng trên số tiền đảm bảo cho nợ gốc **740.000.000** đồng. Trường hợp xử lý phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ mà không đủ trả nợ thì ông Kiều Cao H, bà Vũ Thị L 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.

8. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Kiều Cao H, bà Vũ Thị L phải nộp 77.804.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. H trả Ngân hàng Thương mại cổ phần Kỹ Thương Việt Nam số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 49.455.000 đồng (*Theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0025602 ngày 28-10-2022 của Chi cục Thi hành án huyện Thạch Thất*).

9. 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 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, 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.

10. Án xử công khai sơ thẩm, nguyên đơn, bị đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được thông 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 vụ án;
- Lưu VP.

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

Nguyễn Tiến Trường