

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHƯƠNG MỸ
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **138** /2021/DS-ST

Ngày: 28/9/2021

V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHƯƠNG MỸ, THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thế Lợi

Các hội thẩm nhân dân: Ông Phạm Tiến Lợi

Bà Nguyễn Thị Liên

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Huyền - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chương Mỹ tham gia phiên tòa: Bà Đỗ Thị Ly - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 9 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 61/2021/TLST-DS ngày 07/6/2021 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 74/2021/QĐXXST-DS ngày 16/7/2021; Quyết định hoãn phiên tòa số 72/2021/QĐST-DS ngày 05/8/2021; Thông báo thời gian mở phiên tòa ngày 06/9/2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP KT VN (viết tắt là Techcombank).

Địa chỉ: Số 191 BT, phường LĐH, quận HBT, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hồ Hùng A - Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phạm Thị N - Giám đốc xử lý nợ.

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Đặng Việt T - Chuyên viên xử lý nợ (theo giấy ủy quyền số 263-03/2020/UQ-TCB ngày 04/4/2020).

2. Bị đơn:

2.1. Ông Phùng Văn K, sinh năm 1965.

2.2. Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1971 (vợ ông K).

Cùng cư trú: Thôn NS, xã NPT, huyện CM, Tp. Hà Nội

Bà Nguyễn Thị T1 ủy quyền cho ông Phùng Văn K theo giấy ủy quyền ngày 06/7/2021.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Hộ ông Phùng Văn K bao gồm:

3.1. Ông Phùng Văn K, sinh năm 1965.

3.2. Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1971.

3.3. Anh Phùng Đức A, sinh năm 1993 (con ông K - bà T1).

3.4. Anh Phùng Văn D, sinh năm 1994 (con ông K - bà T1).

Cùng ĐHKHKT và cư trú: Thôn NS, xã NPT, huyện CM, Thành phố Hà Nội.

Có mặt: Ông Đặng Việt T là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, ông Phùng Văn K.

Vắng mặt: Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh Phùng Đức A, anh Phùng Văn D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện, quá trình tiến hành tố tụng đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

1.1. Về nội dung của Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 170/HĐTD/TH-TN/TCB-YVN ngày 22/12/2010; Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 170 ngày 24/12/2010:

Ngày 22/12/2010, Ngân hàng TMCP KT VN (sau đây gọi tắt là Techcombank) và ông Phùng Văn K - bà Nguyễn Thị T1 đã ký kết hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 170/HĐTD/TH-TN/TCB-YVN; Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 170 ngày 24/12/2010 với nội dung sơ bản như sau:

- Số tiền vay: **1.543.000.000 đồng** (Một tỷ năm trăm bốn mươi ba triệu đồng)

- Mục đích vay: Tiêu dùng thế chấp BĐS

- Thời hạn vay: 168 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên

- Lãi suất vay: lãi suất linh hoạt như sau: Lãi suất vay áp dụng kể từ ngày giải ngân đầu tiên cho đến ngày 31/3/2011 là 18%/năm; thời gian tiếp theo, lãi suất được điều chỉnh 03 tháng/lần vào các ngày đầu quý hàng năm và bằng lãi suất huy động tiết kiệm thường 12 tháng loại trả lãi sau của Techcombank - NB - PGD YV tại thời điểm chỉnh cộng (+) biên độ 5,5%/năm, nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu được quy định bởi Ngân hàng TMCP KT VN tại từng thời kì theo từng đối tượng khách hàng, tương ứng thời điểm thay đổi lãi suất.

Thực hiện đúng Hợp đồng tín dụng, Techcombank đã giải ngân cho ông K - bà T1 đủ số tiền 1.543.000.000 đồng.

1.2. Tài sản bảo đảm:

Để bảo đảm cho khoản vay nêu trên hộ ông Phùng Văn K bao gồm ông Phùng Văn K, bà Nguyễn Thị T1, anh Phùng Đức A, anh Phùng Văn D đã thế chấp 02 khối tài sản là:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 52, tờ bản đồ số 13 tại địa chỉ Thôn NS, xã NPT, huyện CM, Tp. Hà Nội; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 109999 do Ủy ban nhân dân huyện CM, tỉnh Hà Tây (nay là Thành phố Hà Nội) cấp ngày 01/08/2002 cho hộ ông Phùng Văn K. Hợp đồng thế chấp công chứng số 6563/2010/TC, quyền số 14.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/12/2010 tại Văn phòng công chứng LB, Tp. Hà Nội và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Chương Mỹ.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 53, tờ bản đồ số 13 tại địa chỉ Thôn NS, xã NPT, huyện CM, Tp. Hà Nội; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 110000 do Ủy ban nhân dân huyện CM, tỉnh Hà Tây (nay là Thành phố Hà Nội) cấp ngày 01/08/2002 cho hộ ông Phùng Văn K. Hợp đồng thế chấp công chứng số 6562/2010/TC, quyền số 14.TP/CC-SCC/HĐGD

ngày 22/12/2010 tại Văn phòng công chứng LB, Tp. Hà Nội và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Chương Mỹ.

1.3. **Quá trình thực hiện hợp đồng:** Ông K - bà T1 đã trả được cho Techcombank số tiền là: 693.838.945 đồng; trong đó, nợ gốc: 165.334.136 đồng; nợ lãi là trong hạn: 524.006.683 đồng; nợ lãi quá hạn: 1.292.383 đồng; nợ lãi phạt: 3.205.743 đồng.

Do ông K - bà T1 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, Techcombank đã nhiều lần làm việc yêu cầu trả nợ, tất toán khoản vay nhưng ông K - bà T1 vẫn vi phạm cam kết. Do đó Techcombank thông báo thu hồi nợ trước hạn đối với toàn bộ khoản vay từ ngày 19/4/2019.

1.4. **Quan điểm, yêu cầu khởi kiện:** Techcombank đề nghị Tòa án :

- Buộc ông K - bà T1 phải trả cho Techcombank số tiền nợ tạm tính đến ngày **28/5/2021** là: **5.164.806.253 đồng**, trong đó nợ gốc: 1.377.665.864 đồng; nợ lãi trong hạn: 1.238.451.304 đồng; nợ lãi quá hạn: 880.142.040 đồng; lãi phạt: 1.467.179.017 đồng.

- Kể từ ngày **29/5/2021**, ông K - bà T1 phải tiếp tục chịu tiền lãi trên dư nợ gốc theo lãi suất thỏa thuận quy định tại Hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

- Buộc ông K - bà T1 thanh toán cho Techcombank tiền phạt vi phạm hợp đồng là 15.430.000 đồng theo quy định tại điểm 13.3.5 Điều 13 của Hợp đồng tín dụng.

- Đề nghị được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm trong trường hợp ông K - bà T1 không trả nợ cho Techcombank. Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông K - bà T1 vẫn phải có nghĩa vụ trả hết nợ cho Techcombank.

2. Ông Phùng Văn K với tư cách là bị đơn và là đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị T1 trình bày:

2.1. **Về việc ký Hợp đồng tín dụng và thực hiện nghĩa vụ trả nợ:**

- Xác nhận ngày 22/12/2010, vợ chồng ông và Techcombank đã ký Hợp đồng tín dụng; Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ với nội dung như sau: Số tiền vay: **1.543.000.000 đồng**; về mục đích vay, thời hạn vay, lãi suất vay như đại diện Ngân hàng trình bày là đúng. Vợ chồng ông đã được Techcombank giải ngân đủ số tiền 1.543.000.000 đồng.

- Xác nhận vợ chồng ông đã trả được Techcombank số tiền như đại diện Ngân hàng trình bày là đúng.

- Trước yêu cầu khởi kiện của Techcombank là buộc vợ chồng ông phải trả số tiền nợ tạm tính đến ngày **28/5/2021** là: **5.164.806.253 đồng**, trong đó nợ gốc: 1.377.665.864 đồng; nợ lãi trong hạn: 1.238.451.304 đồng; nợ lãi quá hạn: 880.142.040 đồng; lãi phạt: 1.467.179.017 đồng. Buộc vợ chồng ông tiếp tục chịu lãi trên dư nợ gốc theo lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ kể từ ngày **29/5/2021** cho đến khi thanh toán xong khoản nợ. Vợ chồng ông nhất trí trả nợ theo yêu cầu trên của Techcombank nhưng do điều kiện khó khăn ông đề nghị ngân hàng tạo điều kiện cho vợ chồng ông trả dần nợ gốc, miễn giảm tiền lãi và ưu tiên thu vào nợ gốc trước.

2.2. Về ký Hợp đồng thế chấp và yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của nguyên đơn: Để đảm bảo cho khoản vay của vợ chồng ông, hộ gia đình ông Phùng Văn K gồm ông Phùng Văn K, bà Nguyễn Thị T1, anh Phùng Đức A, anh Phùng Văn D đã trực tiếp ký 02 Hợp đồng thế chấp để thế chấp 02 tài sản là:

Tài sản 1: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 52, tờ bản đồ số 13 tại địa chỉ Thôn NS, xã NPT, huyện CM, Tp. Hà Nội; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 109999 do Ủy ban nhân dân huyện CM, tỉnh Hà Tây (nay là Thành phố Hà Nội) cấp ngày 01/08/2002 cho hộ ông Phùng Văn K. Hợp đồng thế chấp công chứng số 6563/2010/TC, quyền số 14.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/12/2010 tại Văn phòng công chứng LB, Tp. Hà Nội và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện CM.

Tài sản 2: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 53, tờ bản đồ số 13 tại địa chỉ Thôn NS, xã NPT, huyện CM, Tp. Hà Nội; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 110000 do Ủy ban nhân dân huyện CM, tỉnh Hà Tây (nay là Thành phố Hà Nội) cấp ngày 01/08/2002 cho hộ ông Phùng Văn K. Hợp đồng thế chấp công chứng số 6562/2010/TC, quyền số 14.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/12/2010 tại Văn phòng công chứng LB, Tp. Hà Nội và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện CM.

Xác nhận hiện tại tài sản thế chấp nêu trên vẫn thuộc quyền sử dụng, sở hữu hợp pháp của hộ gia đình ông Phùng Văn K.

Xác nhận trên tài sản thế chấp hiện nay để làm khu chăn nuôi và vườn cây không có người ở; không cho ai thuê, mượn, ở nhờ.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - anh Phùng Đức A, anh Phùng Văn D: Sau khi Tòa án thụ lý vụ án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho anh Đức A và anh D tại nơi đăng ký hộ khẩu thường trú theo đúng quy định nhưng anh Đức A và anh D không thực hiện quyền, nghĩa vụ của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, không cung cấp chứng cứ và trình bày quan điểm của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan theo quy định.

4. Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 15/7/2021 thể hiện:

- Trên thửa đất thế chấp số 52, tờ bản đồ số 13 hiện tại chỉ có vườn cây tạp, không có công trình xây dựng trên đất.

- Trên thửa đất thế chấp số 53, tờ bản đồ số 13 hiện tại có 01 nhà 04 gian xây dựng đã lâu, 01 nhà cấp 4 lợp mái fibro xi măng, giếng khơi, téc đựng nước, không có ai sinh sống, không cho ai thuê, mượn, ở nhờ.

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

5.1. Ý kiến của nguyên đơn: Techcombank có đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với phần lãi phạt tạm tính đến ngày 28/9/2021 là 1.704.261.499 đồng và lãi phạt phát sinh kể từ ngày 29/9/2021; phạt vi phạm hợp đồng 15.430.000 đồng.

Techcombank giữ yêu cầu khởi kiện đề nghị ông K - bà T1 phải trả Techcombank số tiền nợ tạm tính đến ngày **28/9/2021** là: **3.653.771.888 đồng**, trong đó nợ gốc: **1.377.665.864 đồng**; nợ lãi trong hạn: 1.321.728.107 đồng; nợ lãi quá hạn: 954.377.917 đồng.

Buộc ông K - bà T1 phải tiếp tục chịu lãi trên dư nợ gốc theo lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ kể từ ngày **29/9/2021** cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

Đề nghị được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm trong trường hợp ông K - bà T1 không trả nợ cho Techcombank. Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông K - bà T1 vẫn phải có nghĩa vụ trả hết nợ cho Techcombank.

5.2. Ý kiến của ông Phùng Văn K: Ông K xác nhận vợ chồng ông còn nợ và có trách nhiệm trả Techcombank tổng số tiền tạm tính đến ngày **28/9/2021** là: **3.653.771.888 đồng**, trong đó nợ gốc: **1.377.665.864 đồng**; nợ lãi trong hạn: 1.321.728.107 đồng; nợ lãi quá hạn: 954.377.917 đồng. Ông K đề nghị ngân hàng tạo điều kiện cho vợ chồng ông trả dần nợ gốc, miễn giảm toàn bộ lãi vì làm ăn khó khăn. Trường hợp vợ chồng ông không trả được nợ thì đồng ý để Ngân hàng phát mại tài sản bảo đảm theo quy định của pháp luật.

6. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chương Mỹ phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, những người tiến hành tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Các đương sự đã được Tòa án yêu cầu tham gia đúng và đầy đủ quyền, nghĩa vụ tố tụng của họ. Nguyên đơn, bị đơn chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ tố tụng. Tuy nhiên người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Phùng Đức A, anh Phùng Văn D chưa chấp hành quyền, nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, cụ thể:

Buộc bị đơn phải trả nguyên đơn tổng số tiền nợ tạm tính đến ngày **28/9/2021** là: **3.653.771.888 đồng**, trong đó nợ gốc: **1.377.665.864 đồng**; nợ lãi trong hạn: 1.321.728.107 đồng; nợ lãi quá hạn: 954.377.917 đồng.

Buộc bị đơn tiếp tục chịu lãi trên dư nợ gốc theo lãi suất đã thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ kể từ ngày **29/9/2021** cho đến khi thanh toán hết khoản nợ.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với phần nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện.

Xác định Hợp đồng thế chấp là có hiệu lực pháp luật và có hiệu lực thi hành.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ 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] Về tố tụng:

1.1. Về thẩm quyền giải quyết: Bị đơn ông Phùng Văn K - bà Nguyễn Thị T1 cư trú tại xã NPT, huyện CM, Tp. Hà Nội. Techcombank khởi kiện, Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

1.2. Về áp dụng pháp luật nội dung: Thời điểm giao kết Hợp đồng tín dụng năm 2010 nên áp dụng Bộ luật dân sự năm 2005 và các luật đang có hiệu lực để giải quyết tranh chấp.

1.3. Về sự vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Anh Phùng Đức A, anh Phùng Văn D đã được triệu tập hợp lệ đến phiên tòa lần thứ hai vẫn vắng mặt mà không có người đại diện tham gia phiên tòa. Căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt.

[2] Về nội dung.

2.1. Xét yêu cầu về quan hệ tín dụng:

Ngày 22/12/2010, Ngân hàng TMCP KT VN (Techcombank) - Chi nhánh NB - PGD YV và vợ chồng ông Phùng Văn K - bà Nguyễn Thị T1 đã ký Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 170/HĐTD/TH – TN/TCB-YVN; Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 170 ngày 24/12/2010; với nội dung như sau: Số tiền vay: **1.543.000.000 đồng**; mục đích vay: Tiêu dùng thế chấp bất động sản. Nội dung của Hợp đồng tuân thủ các quy định của pháp luật.

Xác định Hợp đồng tín dụng số 170 có hiệu lực pháp luật và các bên phải thực hiện quyền, nghĩa vụ của mình theo thỏa thuận của Hợp đồng tín dụng.

Thực hiện đúng Hợp đồng tín dụng, Techcombank đã giải ngân cho ông K - bà T1 đủ số tiền 1.543.000.000 đồng, ông K xác nhận vợ chồng ông đã nhận đủ số tiền này. Như vậy Techcombank đã thực hiện đúng thỏa thuận trong Hợp đồng.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông K - bà T1 đã trả cho Techcombank số tiền là: 693.838.945 đồng; trong đó, nợ gốc: 165.334.136 đồng; nợ lãi là trong hạn: 524.006.683 đồng; nợ lãi quá hạn: 1.292.383 đồng; lãi phạt: 3.205.743 đồng.

Do ông K - bà T1 vi phạm các nội dung thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng nên ngày 19/4/2019 Techcombank đã có thông báo thu hồi toàn bộ khoản nợ trước hạn. Như vậy, ông K - bà T1 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ và bị xác định là vi phạm hợp đồng. Do đó Techcombank khởi kiện đề nghị buộc ông K - bà T1 phải trả toàn bộ số tiền nợ gốc, nợ lãi trong hạn, nợ lãi quá hạn theo Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ kèm theo là có căn cứ pháp luật, được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Do tại phiên tòa, nguyên đơn có đơn rút một phần yêu cầu trả nợ: không yêu cầu bị đơn phải trả lãi phạt tạm tính đến ngày 28/9/2021 là: 1.704.261.499 đồng và lãi phạt phát sinh kể từ ngày 29/9/2021; phạt vi phạm hợp đồng là 15.430.000 đồng. Do vậy, Hội đồng xét xử không xem xét và đình chỉ phần yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn.

Căn cứ bảng thống kê chi tiết về khoản nợ theo Hợp đồng tín dụng do nguyên đơn cung cấp; căn cứ Điều 290, Điều 474 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 91, 95, 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010. Theo đó buộc ông K - bà T1 phải trả Techcombank tổng số tiền nợ tạm tính đến ngày **28/9/2021** là: **3.653.771.888 đồng**, trong đó nợ gốc: **1.377.665.864 đồng**; nợ lãi trong hạn: 1.321.728.107 đồng; nợ lãi quá hạn: 954.377.917 đồng.

Kể từ ngày **29/9/2021**, ông K - bà T1 còn phải tiếp tục chịu lãi trên dư nợ gốc theo lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ.

2.2. Xét yêu cầu về việc xử lý tài sản bảo đảm:

- Hợp đồng thế chấp số công chứng 6563/2010/TC, quyền số 14.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/12/2010 tại Văn phòng công chứng LB, Thành phố Hà Nội giữa bên thế chấp là hộ ông Phùng Văn K với bên nhận thế chấp là Techcombank. Đối tượng thế chấp là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với

đất thuộc thửa đất số 52, tờ bản đồ số 13, tại địa chỉ Thôn NS, xã NPT, huyện CM, Tp. Hà Nội; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 109999 do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 01/08/2002 cho hộ ông Phùng Văn K.

- Hợp đồng thế chấp số công chứng 6562/2010/TC, quyền số 14.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/12/2010 tại Văn phòng công chứng LB, Thành phố Hà Nội giữa bên thế chấp là hộ ông Phùng Văn K với bên nhận thế chấp là Techcombank. Đối tượng thế chấp là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 53, tờ bản đồ số 13, tại địa chỉ Thôn NS, xã NPT, huyện CM, Tp. Hà Nội; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 110000 do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 01/08/2002 cho hộ ông Phùng Văn K.

Xét tính pháp lý của 02 Hợp đồng thế chấp ký ngày 22/12/2010 đều tuân thủ đúng quy định tại Điều 343 Bộ luật dân sự năm 2005 về hình thức thế chấp tài sản; Điều 113, Điều 130 Luật đất đai năm 2003 về trình tự, thủ tục đăng ký, xóa đăng ký thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất; 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 NĐ số 163/2006/NĐ-CP của Chính phủ về giao dịch bảo đảm. Theo đó thỏa thuận trong Hợp đồng thế chấp nêu trên có hiệu lực pháp luật thi hành.

Do vậy: Yêu cầu của nguyên đơn đề nghị được xử lý tài sản bảo đảm nêu trên trong trường hợp bị đơn không thanh toán được khoản nợ là có căn cứ theo quy định tại Điều 721 Bộ luật dân sự 2005 và phù hợp với thỏa thuận tại Điều 5 của Hợp đồng thế chấp, được Hội đồng xét xử chấp nhận. Theo đó: Trường hợp, ông K - bà T1 không thanh toán xong nghĩa vụ trả nợ, Techcombank có quyền đề nghị cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ.

Trong trường hợp phải xử lý tài sản bảo đảm thì ngoài các đương sự trong vụ án, nếu tại thời điểm xử lý tài sản bảo đảm có người khác đang thực tế sinh sống trên tài sản bảo đảm cũng phải có nghĩa vụ thi hành án.

Trường hợp số tiền thu được từ xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông K - bà T1 vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Techcombank.

2.3. Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của Techcombank được chấp nhận nên không phải chịu án phí, hoàn trả Techcombank số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Ông K – bà T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là: $[72.000.000 \text{ đồng} + 2\% \times (3.653.771.888 \text{ đồng} - 2.000.000.000 \text{ đồng})] = 105.075.438 \text{ đồng}$.

Vì các lẽ trên!

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Các Điều 290, 342, 343, 351, 355, 471, 474, 715, 721 Bộ luật dân sự năm 2005;

Điều 113, Điều 130 Luật Đất đai năm 2003;

Điều 91, 95, 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm và Khoản 13 Điều 1 Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày

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

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội;

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP KT VN (Techcombank) đối với ông Phùng Văn K - bà Nguyễn Thị T1 về việc tranh chấp Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 170/HĐTD/TH-TN/TCB-YVN ngày 22/12/2010.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của Techcombank đối với ông K - bà T1 về khoản lãi phạt tính đến ngày 28/9/2021 là: 1.704.261.499 đồng và lãi phạt phát sinh kể từ ngày 29/9/2021; phạt vi phạm hợp đồng là 15.430.0000 đồng.

3. Về trách nhiệm trả nợ: Buộc ông Phùng Văn K - bà Nguyễn Thị T1 phải trả cho Techcombank tổng số tiền còn nợ theo Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 170/HĐTD/TH-TN/TCB-YVN ngày 22/12/2010, tạm tính đến ngày **28/9/2021** là: **3.653.771.888 đồng**, trong đó nợ gốc: **1.377.665.864 đồng**; nợ lãi trong hạn: **1.321.728.107 đồng**; nợ lãi quá hạn: **954.377.917 đồng**.

Ông K - bà T1 phải tiếp tục chịu lãi phát sinh đối với số tiền gốc còn nợ theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ kể từ ngày **29/9/2021** cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

4. Về xử lý tài sản thế chấp: Trường hợp ông K - bà T1 không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì Techcombank có quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ gồm:

Tài sản 1: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 52, tờ bản đồ số 13 tại địa chỉ Thôn NS, xã NPT, huyện CM, Thành phố Hà Nội; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 109999, vào sổ cấp GCNQSDĐ số 1366 QSDĐ/413/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện CM, tỉnh Hà Tây (nay là Thành phố Hà Nội) cấp ngày 01/08/2002 cho hộ ông Phùng Văn K. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba công chứng số 6563/2010/TC, quyển số 14.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/12/2010 tại Văn phòng công chứng LB, Thành phố Hà Nội giữa Ngân hàng TMCP KT VN - Chi nhánh NB - Phòng giao dịch YV với hộ ông Phùng Văn K.

Tài sản 2: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 53, tờ bản đồ số 13 tại địa chỉ Thôn NS, xã NPT, huyện CM, Tp. Hà Nội; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 110000, vào sổ cấp GCNQSDĐ số 1367 QSDĐ/413/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện CM, tỉnh Hà Tây (nay là Thành phố Hà Nội) cấp ngày 01/08/2002 cho hộ ông Phùng Văn K. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba công chứng số 6562/2010/TC, quyển số 14.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/12/2010 tại Văn phòng công chứng LB, Thành phố Hà Nội giữa Ngân hàng TMCP KT VN - Chi nhánh NB - Phòng giao dịch YV với hộ ông Phùng Văn K.

Trong trường hợp phải xử lý tài sản bảo đảm thì ngoài các đương sự trong vụ án, nếu tại thời điểm xử lý tài sản bảo đảm có người khác đang thực tế sinh sống trên tài sản bảo đảm cũng phải có nghĩa vụ thi hành án.

Trường hợp số tiền thu được từ xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông K - bà T1 vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Techcombank.

5. Về án phí: Ông Phùng Văn K - bà Nguyễn Thị T1 phải chịu **105.075.438 đồng** án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả Techcombank tiền tạm ứng án phí đã nộp là **56.000.000 đồng** theo Biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2020/0075162 ngày 07 tháng 6 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chương Mỹ, Tp. Hà Nội.

6. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Phùng Đức A, anh Phùng Văn D có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày được tổng đạt bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

7. 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, 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./.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân Tp. Hà Nội;
- VKSND huyện Chương Mỹ;
- Chi cục THADS huyện Chương Mỹ;
- Dương sự;
- Lưu VP/HSVA.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thế Lợi