TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HÀ NỘI** ----------	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** ----------

Số: 329/2024/DS-PT
Ngày: 21/5/2024
V/v: "Tranh chấp Hợp đồng tín dụng"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

- Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Trần Thị Thu Nam

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thu Hồng

Ông Đinh Như Lâm

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Thu Hiền - Thẩm tra viên chính Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội: Bà Hoàng Vĩnh Thảo - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 21 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 465/2022/TLPT-DS ngày 8 tháng 11 năm 2022 về việc *"Tranh chấp hợp đồng tín dụng"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 67/2022/DSST, ngày 27/7/2022 của Tòa án nhân dân quận Hà Đông, thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 346/2023/QĐ - PT ngày 25 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam (Techcombank).

Trụ sở hiện nay: Số 6 phố Quang Trung, phường Trần Hưng Đạo, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội.

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

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị Hồng Phương, bà Nguyễn Thị Hoa, đều là cán bộ xử lý nợ *(theo Giấy ủy quyền số 257/2023/UQ-TCB ngày 13/4/2023. Bà Phương, bà Hoa đều có mặt tại phiên tòa).*

Bị đơn: Anh Nguyễn Đức Dũng, sinh năm 1983 *(vắng mặt tại phiên tòa).*

Chị Nguyễn Chúc Còn, sinh năm 1986 *(vắng mặt tại phiên tòa).*

Đều ĐKHKTT: Số 35 Tổ 4 Văn Quán, phường Văn Quán, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

Nơi cư trú: Số 28 ngách 146/46 đường 19/5, tổ 4 phường Văn Quán, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Văn Tiến, sinh năm 1943 *(vắng mặt tại phiên tòa)*

2. Bà Nguyễn Thị Lang, sinh năm 1955 *(vắng mặt tại phiên tòa)*

3. Anh Nguyễn Đức Dũng, sinh năm 1983 *(vắng mặt tại phiên tòa)*

4. Anh Nguyễn Hoài Thanh, sinh năm 1986 *(có mặt tại phiên tòa)*

5. Chị Phùng Thị Xiêm, sinh năm 1987 *(vắng mặt tại phiên tòa)*

6. Cháu Nguyễn Gia Nguyễn, sinh năm 2007 *(vắng mặt tại phiên tòa)*

7. Cháu Nguyễn Gia Thịnh, sinh năm 2011 *(vắng mặt tại phiên tòa)*

8. Cháu Nguyễn Gia Nhã Kỳ, sinh năm 2019 *(vắng mặt tại phiên tòa)*

(Cháu Nguyễn, cháu Thịnh, cháu Kỳ do anh Thanh và chị Xiêm đại diện tham gia tố tụng).

Cùng ĐKHKTT: Số 35 Tổ 4 Văn Quán, phường Văn Quán, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

Nơi cư trú: Số 28 ngách 146/46 đường 19/5, Tổ 4 phường Văn Quán, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn - Ngân hàng Thương Mại cổ phần Kỹ thương Việt Nam (tên gọi tắt là Techcombank) và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 14/8/2010, anh Nguyễn Đức Dũng, chị Nguyễn Chúc Còn và Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam (Techcombank) đã ký Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 36111/HĐTD/TH-TN/TCB-TLG và Khế ước nhận nợ số 36111 ngày 14/8/2010 với nội dung cụ thể như sau: Số tiền vay: 2,000,000,000 đồng (*Hai tỷ đồng chẵn*). Ngày 14/8/2010, anh Nguyễn Đức Dũng và chị Nguyễn Chúc Còn đã nhận giải ngân số tiền 2.000.000.000 đồng. Mục đích vay vốn: mua nhà; thời hạn vay: 300 tháng. Ngày đến hạn trả nợ cuối cùng là ngày 14/8/2035; Lãi suất vay linh hoạt áp dụng kể từ ngày giải ngân lần đầu tiên cho đến ngày 31/12/2010 là 15.8%/năm; thời gian tiếp theo lãi suất được điều chỉnh định kỳ 3 tháng/1 lần vào các ngày 02/1, 1/4, 1/7, 1/10 hàng năm và bằng lãi suất huy động tiết kiệm thường 12 tháng

loại trả sau của Techcombank tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 6%/năm, nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu được quy định bởi Ngân hàng tại từng thời kỳ theo từng đối tượng khách hàng, tương ứng thời điểm thay đổi lãi suất.

Ngày 04/5/2011, anh Nguyễn Đức Dũng còn được Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam phát hành Thẻ tín dụng quốc tế với hạn mức 30.000.000 đồng. Thẻ đứng tên anh Dũng. Lãi suất áp dụng tại thời điểm mở thẻ là 25.8%. Ngày tính lãi quá hạn 30/12/2013, ngày khóa thẻ 08/6/2013. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn đang áp dụng tại thời điểm quá hạn.

Tài sản bảo đảm cho các nghĩa vụ tín dụng của anh Nguyễn Đức Dũng và chị Nguyễn Chúc Còn tại Ngân hàng Techcombank là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 310, tờ bản đồ số 58 tại địa chỉ: Tổ 4, Văn Quán, phường Văn Mỗ, thị xã Hà Đông (nay là phường Văn Quán, quận Hà Đông), thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 681357; vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 0529.QSDĐ/HĐ do UBND thị xã Hà Đông, tỉnh Hà Tây (cũ) nay là thành phố Hà Nội, cấp ngày 16/11/2004 cho hộ ông Nguyễn Văn Tiến. Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số công chứng 3763.2010/HĐTC-TCB ngày 13/8/2010.

Tài sản bảo đảm được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật tại Văn phòng đăng ký đất và nhà quận Hà Đông, thành phố Hà Nội. Quá trình thực hiện hợp đồng: Sau khi vay vốn Ngân hàng, anh Nguyễn Đức Dũng và chị Nguyễn Chúc Còn đã không thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo đúng cam kết. Techcombank đã nhiều lần đôn đốc, yêu cầu anh Dũng, chị Còn thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo đúng cam kết. Yêu cầu hộ ông Tiến bàn giao tài sản cho Ngân hàng xử lý theo đúng quy định nhưng các ông bà trên đã không thực hiện theo yêu cầu của Ngân hàng, có biểu hiện kéo dài thời gian và cố tình trốn tránh nghĩa vụ trả nợ. Tính đến ngày 31/10/2020, anh Nguyễn Đức Dũng và chị Nguyễn Chúc Còn đã thanh toán nợ của hợp đồng tín dụng là: gốc là 106,656,000 đồng, lãi là 492,765,254 đồng, tổng cộng là 599,421,254 đồng. khoản nợ thẻ tín dụng là: gốc 42.531.034đồng, lãi: 2.364.309đồng và 904.627đồng phí thẻ.

Tính đến ngày 31/10/2020, dư nợ của anh Nguyễn Đức Dũng và chị Nguyễn Chúc Còn tại Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam (chưa kể phí phạt liên quan) như sau: Nợ gốc: 1,893,344,000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 2,042,739,022; Nợ lãi quá

hạn: 722,412,235; Phạt chậm trả: 2,421,776,054; Tổng tiền: 7,080,271,311 và 87.447.466 đồng Thẻ tín dụng.

Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

1. Buộc anh Nguyễn Đức Dũng và chị Nguyễn Chúc Còn thanh toán cho Techcombank số tiền 7,080,271,311 đồng, bao gồm 1,893,344,000 đồng nợ gốc, 5,186,927,311 đồng nợ lãi và 87.447.466 đồng Thẻ tín dụng *(tạm tính đến hết ngày 31/10/2020)* và các khoản nợ lãi, tiền phạt phát sinh theo lãi suất quá hạn, lãi phạt thỏa thuận tại và các khoản nợ lãi, tiền phạt phát sinh theo lãi suất quá hạn, lãi phạt thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 36111/HĐTD/TH-TN/TCB-TLG ngày 14/8/2010 và Đề nghị phát hành Thẻ tín dụng kể từ ngày 01/10/2020 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

2. Buộc anh Nguyễn Đức Dũng và chị Nguyễn Chúc Còn thanh toán cho Techcombank tiền phạt vi phạm Hợp đồng với số tiền là 1% x 2,000,000,000 đồng = 20,000,000 đồng theo quy định tại Điều 13.3.5 của Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 36111/HĐTD/TH-TN/TCB-TLG.

3. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật mà anh Nguyễn Đức Dũng và chịNguyễn Chúc Còn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án hoặc Văn phòng thừa phát lại tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm của khoản vay để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng.

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 anh Nguyễn Đức Dũng và chị Nguyễn Chúc Còn đối với Ngân hàng. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì anh Nguyễn Đức Dũng và chị Nguyễn Chúc Còn vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng.

Bị đơn không có ở nơi cư trú, không đến Tòa án làm việc nên không có lời khai trong quá trình giải quyết vụ án.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

1. Anh Nguyễn Hoài Thanh xác nhận thời gian ký kết Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp như đại diện ngân hàng trình bày là đúng. Hiện gia đình không biết anh Dũng và chị Còn đang ở đâu. Do khó khăn nên gia đình anh chưa thanh toán được các khoản tiền theo yêu cầu của Ngân hàng. Đề nghị Tòa án cho gia đình

anh thời gian thu xếp để thanh toán. Anh Thanh thay mặt gia đình đưa ra phương án thanh toán tiền gốc và 01 phần tiền lãi với tổng số tiền 2.000.000.000 đồng. Trường hợp gia đình vi phạm nghĩa vụ thanh toán đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật về tài sản thế chấp là nhà đất tại Tổ 4 phường Văn Quán, quận Hà Đông, Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 681357, do UBND thị xã Hà Đông, tỉnh Hà Tây nay là UBND quận Hà Đông, thành phố Hà Nội cấp ngày 16/11/2004 cho hộ ông Nguyễn Văn Tiến. Hợp đồng thế chấp số công chứng 3763.2010/HĐTC-TCB ngày 13/8/2010.

Ngoài ra anh Thanh không có yêu cầu vấn đề gì khác.

2. Chị Phùng Thị Xiêm đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật. Chị xin vắng mặt tại các buổi làm việc tại Tòa án và phiên tòa xét xử vụ án.

3. Ông Nguyễn Văn Tiến, bà Nguyễn Thị Lang đề nghị Tòa án xem xét giải quyết vụ án hợp tình hợp lý.

Ngoài các ý kiến trên, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có ý kiến, yêu cầu nào khác.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 67/2022/DS - ST ngày 27/7/2022, Tòa án nhân dân quận Hà Đông, thành phố Hà Nội đã xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP kỹ thương Việt Nam đối với anh Nguyễn Đức Dũng và chị Nguyễn Chúc Còn.

2. Buộc anh Nguyễn Đức Dũng và chị Nguyễn Chúc Còn phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP kỹ thương Việt Nam (Techcombank) số tiền tính đến ngày 27/7/2022 là:

Theo Hợp đồng tín dụng là: 5.216.981.190 đồng (năm tỷ, hai trăm mười sáu triệu, chín trăm tám mươi mốt nghìn, một trăm chín mươi đồng). Gồm: gốc: 1.893.344.000 đồng (một tỷ, tám trăm chín mươi ba triệu, ba trăm bốn mươi bốn nghìn đồng), lãi trong hạn: 2.306.189.745 (hai tỷ, ba trăm linh sáu triệu, một trăm tám mươi chín nghìn, bảy trăm bốn mươi lăm đồng), lãi quá hạn: 1.017.447.445đồng (một tỷ, không trăm mười bảy triệu, bốn trăm bốn mươi bảy nghìn, bốn trăm bốn mươi lăm đồng);

Theo thẻ tín dụng là: 72.679.756 đồng (bảy mươi hai triệu, sáu trăm bảy mươi chín nghìn, bảy trăm năm mươi sáu đồng). Gồm gốc: 14.437.185đồng (mười bốn triệu, bốn trăm ba mươi bảy nghìn, một trăm tám mươi lăm đồng), lãi: 56.907.786đồng (năm mươi sáu triệu, chín trăm linh bảy nghìn, bảy trăm tám mươi

sáu đồng), phí: 1.334.785đồng (một triệu, ba trăm ba mươi bốn nghìn, bảy trăm tám mươi lăm đồng).

Tổng số tiền bị đơn phải thanh toán cho Ngân hàng là: 5.289.660.946 đồng (năm tỷ, hai trăm tám mươi chín triệu, sáu trăm sáu mươi nghìn, chín trăm bốn mươi sáu đồng).

Kể từ ngày 28/7/2022 bị đơn tiếp tục phải chịu khoản tiền lãi phát sinh trên dư nợ gốc theo Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 36111/HĐTD/TH-TN/TCB-TLG và Khế ước nhận nợ số 36111 ngày 14/8/2010; Điều kiện điều khoản kiêm Hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng quốc tế(áp dụng cho khách hàng cá nhân) ngày 04/5/2011 cho đến khi thanh toán hết toàn bộ khoản vay.

3. Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu bị đơn phải thanh toán tiền lãi phạt chậm trả và phạt vi phạm hợp đồng, phí thẻ tín dụng do Ngân hàng rút yêu cầu.

4. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật nếu bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán đối với Ngân hàng TMCP kỹ thương Việt Nam thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm của các khoản vay nói trên để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho Techcombank.Tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 310, tờ bản đồ số 58 tại địa chỉ: Tổ 4, Văn Quán, phường Văn Mỗ, thị xã Hà Đông, tỉnh Hà tây (nay là phường Văn Quán, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 681357; vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 0529.QSDĐ/HĐ do UBND thị xã Hà Đông, tỉnh Hà Tây(cũ), nay là thành phố Hà Nội, cấp ngày 16/11/2004 cho hộ ông Nguyễn Văn Tiến. Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 3763.2010/HĐTC-TCB ngày 13/8/2010 tại Văn phòng công chứng Thăng Long.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ của bị đơn đối với Ngân hàng TMCP kỹ thương Việt Nam. Nếu số tiền thu được do phát mại không đủ để thanh toán nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn và lãi phát sinh thì bị đơn tiếp tục có nghĩa thanh toán hết số nợ còn lại cho Ngân hàng thương mại cổ phần kỹ thương Việt Nam.Trường hợp bị đơn thanh toán hết toàn bộ số tiền nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng thực hiện việc giải chấp theo thủ tục chung.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, nguyên đơn Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, nội dung kháng cáo liên quan đến việc xử lý tài sản thế chấp. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, tuyên trong trường hợp anh Dũng, chị Còn không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán khoản nợ thì Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 310, tờ bản đồ số 58, địa chỉ Tổ 4, Văn Quán, phường Văn Mỗ, thị xã Hà Đông (nay là phường Văn Quán, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội) theo diện tích, kích thước thực tế tại thời điểm xử lý tài sản đảm bảo. Sau khi kê biên, phát mại tài sản đảm bảo, bên nhận thế chấp thanh toán cho bên có tài sản thế chấp bằng tiền đối với diện tích chênh lệch so với giấy chứng nhận theo giá trị tại thời điểm phát mại.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ngân hàng TMCP kỹ thương Việt Nam giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm về cách tuyên để đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của Ngân hàng.

Bị đơn vắng mặt; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Hoài Thanh có mặt tại phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử tạo điều kiện để các bên hòa giải với nhau, tạo điều kiện cho bị đơn thanh toán khoản nợ cho ngân hàng để giữ lại tài sản là nhà đất đang ở.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa phát biểu:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Sau khi phân tích, đánh giá tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án và nội dung kháng cáo của nguyên đơn nhận thấy, tài sản từ khi thế chấp cho đến nay không có gì thay đổi. Không có căn cứ xác định phần diện tích đất dôi dư (phần diện tích đất không nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) thuộc quyền sử dụng của ai. Do vậy, quyết định của bản án sơ thẩm tuyên là đảm bảo quyền lợi của các bên đương sự. Do vậy không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam về việc yêu cầu xử lý tài sản đảm

bảo bao gồm cả phần diện tích đất dôi dư không nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đề nghị Hội đồng xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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 kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu quan điểm, Hội đồng xét xử nhận định:

1. Về tố tụng: Nguyên đơn có đơn kháng cáo trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên xác định kháng cáo thực hiện đầy đủ thủ tục tố tụng.

Đối với sự vắng mặt của bị đơn và một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có đơn kháng cáo, Toà án đã thực hiện thủ tục tống đạt theo quy định. Căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người trên theo quy định của pháp luật.

2. Về nội dung:

2.1 Đối với việc giải quyết tranh chấp liên quan đến Hợp đồng tín dụng:

Quá trình giải quyết vụ án từ giai đoạn sơ thẩm đến phiên tòa phúc thẩm, Tòa án đã triệu tập hợp lệ nhưng bị đơn không đến Tòa án làm việc nên không có lời khai của bị đơn trong quá trình giải quyết vụ án. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về phía bị đơn xác nhận việc vay nợ giữa bị đơn với Ngân hàng TMCP kỹ thương Việt Nam là có thực tế, đồng thời đưa ra phương án trả nợ cho Ngân hàng nhưng không được Ngân hàng chấp nhận. Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về phía bị đơn không có đơn kháng cáo.

Trên cơ sở yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; xem xét đánh giá tài liệu, chứng cứ do các đương sự giao nộp và Tòa án thu thập được xác định, Hợp đồng tín dụng được các bên ký kết tự nguyện, có hình thức và nội dung phù hợp với các Điều 290, 343, 474 Bộ luật dân sự năm 2005 và Điều 91, 95, 98 Luật các tổ chức tín dụng nên có hiệu lực thi hành, các bên có quyền và nghĩa vụ phải thực hiện các thỏa thuận trong Hợp đồng đã ký kết. Do bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải thanh toán tiền nợ gốc và lãi theo thỏa thuận của các bên trong các Hợp đồng đã ký kết và được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện là có căn cứ. Trên cơ sở đó tuyên bị đơn phải thanh toán trả cho nguyên đơn - Ngân hàng TMCP kỹ thương Việt Nam số tiền nợ gốc, lãi tạm tính đến ngày 27/7/2022 gồm:

Tổng số tiền nợ gốc, lãi của Hợp đồng tín dụng là 5.216.981.190 đồng, bao gồm 1.893.344.000 đồng nợ gốc và 3.323.637.190 đồng nợ lãi (lãi trong hạn: 2.306.189.745; lãi quá hạn: 1.017.447.445đồng) và dư nợ thẻ tín dụng là 72.679.756 đồng (nợ gốc: 14.437.185đồng, nợ lãi: 56.907.786đồng, phí: 1.334.785đồng).

Tổng số tiền bị đơn phải thanh toán cho Ngân hàng là: 5.289.660.946đồng, đồng thời bị đơn còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi trên dư nợ gốc theo Hợp đồng tín dụng và thẻ tín dụng cho đến khi thanh toán hết khoản vay của Ngân hàng kể từ ngày 28/7/2022.

Đối với số tiền lãi phạt chậm trả và các loại phí, phạt Hợp đồng, do Ngân hàng TMCP kỹ thương Việt Nam tự nguyện rút yêu cầu nên Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu này là có căn cứ.

2.2. Xác định tính hợp pháp của Hợp đồng thế chấp:

Xem xét đối với Hợp đồng thế chấp tài sản được ký kết giữa Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam với các thành viên trong hộ gia đình ông Nguyễn Văn Tiến, công chứng tại Văn phòng công chứng Thăng Long, số công chứng 3763.2010/HĐTC-TCB, ngày 13/8/2010. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 310, tờ bản đồ số 58, địa chỉ Tổ 4, Văn Quán, phường Văn Mỗ, thị xã Hà Đông (nay là phường Văn Quán, Hà Đông, thành phố Hà Nội). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 681357; vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 0529.QSDĐ/HĐ do UBND thị xã Hà Đông, tỉnh Hà Tây (cũ) nay là thành phố Hà Nội, cấp ngày 16/11/2004 cho hộ ông Nguyễn Văn Tiến, đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận Hà Đông, thành phố Hà Nội ngày 13/8/2020. Tại phiên tòa anh Nguyễn Hoài Thanh cũng xác nhận, anh cùng gia đình tự nguyện ký kết Hợp đồng thế chấp tài sản với Ngân hàng. Xét hình thức và nội dung của Hợp đồng phù hợp với quy định pháp luật nên được xác định là hợp pháp và có hiệu lực với các bên tham gia ký kết, nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc, trong trường hợp bị đơn không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ khoản nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý đối với tài sản thế chấp được Tòa án cấp sơ thẩm là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

Đối với đề nghị phát hành thẻ tín dụng quốc tế ký giữa Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam với anh Dũng ngày 04/5/2011 (sau khi ký Hợp đồng tín dụng ngày

14/8/2010) phù hợp với thỏa thuận của các bên tại Điều 2 "thỏa thuận thế chấp và nghĩa vụ được bảo đảm bằng thế chấp" tại Hợp đồng thế chấp tài sản nên khoản nợ phát sinh từ Thẻ tín dụng của bị đơn cũng được bảo đảm bằng tài sản thế chấp đã ký.

Tuy nhiên quá trình xem xét thẩm định, đo đạc đối với tài sản thế chấp, là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 310, tờ bản đồ số 58, địa chỉ Tổ 4, Văn Quán, phường Văn Mỗ, thị xã Hà Đông (nay là phường Văn Quán, Hà Đông, thành phố Hà Nội), có diện tích thực tế là 102,8m^2, so với diện tích ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 79,0m^2 là chênh lệch 23,8m^2. Theo Sơ đồ trích đo địa chính thửa đất của Công ty cổ phần phát triển công nghệ đo đạc và bản đồ Hà Nội thì trong phần diện tích 23,8m^2, có 19,2m^2 trong Giấy chứng nhận thể hiện là ngõ đi; 4,6m^2 (diện tích không được sử dụng hợp pháp) nằm ở phía trước thửa đất, thẳng với ngõ đi chính và là lối đi duy nhất vào nhà.

Quá trình xem xét thẩm định, xác định thửa đất có ranh giới rõ ràng, không có tranh chấp với các hộ liền kề. Chủ sử dụng đã sử dụng đất ổn định từ khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thế chấp đến nay, thửa đất vẫn giữ nguyên hiện trạng không có biến động, thay đổi gì về diện tích.

Theo quy định tại Khoản 5 Điều 98 Luật đất đai, quy định về Nguyên tắc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất:

"5. Trường hợp có sự chênh lệch diện tích giữa số liệu đo đạc thực tế với số liệu ghi trên giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật này hoặc Giấy chứng nhận đã cấp mà ranh giới thửa đất đang sử dụng không thay đổi so với ranh giới thửa đất tại thời điểm có giấy tờ về quyền sử dụng đất, không có tranh chấp với những người sử dụng đất liền kề thì khi cấp hoặc cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất diện tích đất được xác định theo số liệu đo đạc thực tế. Người sử dụng đất không phải nộp tiền sử dụng đất đối với phần diện tích chênh lệch nhiều hơn nếu có.

Trường hợp đo đạc lại mà ranh giới thửa đất có thay đổi so với ranh giới thửa đất tại thời điểm có giấy tờ về quyền sử dụng đất và diện tích đất đo đạc thực tế nhiều hơn diện tích ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất thì phần diện tích chênh lệch nhiều hơn (nếu có) được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định tại Điều 99 của Luật này".

Quá trình sử dụng đất, hộ gia đình ông Tiến không làm thủ tục để cấp đổi Giấy chứng nhận, công nhận quyền sử dụng đối với phần diện tích đất theo số liệu đo đạc thực tế. Do chưa được công nhận đối với phần diện tích nằm ngoài phần diện tích 79m^2 nên không có căn cứ xác định phần diện tích 23,8m^2 thuộc quyền sử dụng của hộ gia đình ông Tiến. Tuy nhiên do phần diện tích đất này nằm phía ngoài phần diện tích 79m^2 được sử dụng hợp pháp, là lối đi duy nhất để vào nhà xây trên phần diện tích đất 79m^2. Việc Tòa án cấp sơ thẩm chỉ tuyên trong trường hợp bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán đối với Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Tiến là chưa đầy đủ, khó khăn cho việc thi hành án cũng như không đảm bảo cho việc sử dụng đối với người mua được tài sản phát mại.

Do vậy, cần chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn - Ngân hàng Techcombank, sửa lại cách tuyên để đảm bảo cho việc thi hành án. Cụ thể, trong trường hợp bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xử lý tài sản đảm bảo là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 310, tờ bản đồ số 58 tại địa chỉ: Tổ 4, Văn Quán, phường Văn Mỗ, thị xã Hà Đông, tỉnh Hà tây (nay là phường Văn Quán, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 681357; vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 0529.QSDĐ/HĐ do UBND thị xã Hà Đông, tỉnh Hà Tây (cũ), nay là thành phố Hà Nội, cấp ngày 16/11/2004 cho hộ ông Nguyễn Văn Tiến. Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 3763.2010/HĐTC-TCB ngày 13/8/2010 tại Văn phòng công chứng Thăng Long.

Đối với phần diện tích đất chưa được sử dụng hợp pháp trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 23,8m^2, trong đó có 19,2m^2 trong Giấy chứng nhận thể hiện là ngõ đi; 4,6m^2 ở phía trước thửa đất, thẳng với ngõ đi chính vào nhà thì người mua được nhà đất phát mại được tiếp tục quản lý, sử dụng và phải chấp hành các quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ở địa phương về quản lý đất đai. Ngân hàng có trách nhiệm thanh toán giá trị tài sản (công trình xây dựng, cây cối ...tại thời điểm phát mại) trên phần diện tích đất 23,8m^2 không nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chủ tài sản bị phát mại.

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 bị đơn đối với Ngân hàng. Nếu số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì bị đơn tiếp tục có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng.

Những phân tích nêu trên cũng là căn cứ xác định kháng cáo của nguyên đơn là có cơ sở nên chấp nhận.

Phát biểu của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

3.Về án phí:

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn - ông Dũng, bà Còn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Do chấp nhận kháng cáo nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm

Hoàn trả nguyên đơn - Ngân hàng TMCP kỹ thương Việt Nam tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 122, 281, điều 343, Điều 350, Điều 355, Điều 471, Điều 474, Điều 476, Điều 721 Bộ luật dân sự 2005;

Căn cứ Điều 90, 91, 94 ,95, 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phấn TAND tối cao về việc hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

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 tháng 02 năm 2012 về việc sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định số 163/NĐ - CP ngày 29 tháng 12 năm 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 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Án lệ số 08/2016/AL-HĐTP của Hội đồng thẩm phán TAND tối cao.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP kỹ thương Việt Nam đối với anh Nguyễn Đức Dũng và chị Nguyễn Chúc Còn.

2. Buộc anh Nguyễn Đức Dũng và chị Nguyễn Chúc Còn phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP kỹ thương Việt Nam(Techcombank) số tiền tính đến ngày 27/7/2022 là:

- Theo Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 36111/HĐTD/TH-TN/TCB-TLG là 5.216.981.190 đồng (năm tỷ, hai trăm mười sáu triệu, chín trăm tám mươi mốt nghìn, một trăm chín mươi đồng), trong đó khoản tiền gốc là 1.893.344.000 đồng (một tỷ, tám trăm chín mươi ba triệu, ba trăm bốn mươi bốn nghìn đồng), lãi trong hạn là 2.306.189.745 (hai tỷ, ba trăm linh sáu triệu, một trăm tám mươi chín nghìn, bảy trăm bốn mươi lăm đồng), lãi quá hạn là 1.017.447.445đồng (một tỷ, không trăm mười bảy triệu, bốn trăm bốn mươi bảy nghìn, bốn trăm bốn mươi lăm đồng).

- Theo thẻ tín dụng quốc tế là 72.679.756 đồng (bảy mươi hai triệu, sáu trăm bảy mươi chín nghìn, bảy trăm năm mươi sáu đồng), trong đó gốc là 14.437.185đồng (mười bốn triệu, bốn trăm ba mươi bảy nghìn, một trăm tám mươi lăm đồng), nợ lãi là 56.907.786đồng (năm mươi sáu triệu, chín trăm linh bảy nghìn, bảy trăm tám mươi sáu đồng), phí là 1.334.785đồng (một triệu, ba trăm ba mươi bốn nghìn, bảy trăm tám mươi lăm đồng).

Tổng số tiền bị đơn - anh Nguyễn Đức Dũng và chị Nguyễn Chúc Còn phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP kỹ thương Việt Nam là 5.289.660.946 đồng (năm tỷ, hai trăm tám mươi chín triệu, sáu trăm sáu mươi nghìn, chín trăm bốn mươi sáu đồng).

Kể từ ngày 28/7/2022 bị đơn tiếp tục phải chịu khoản tiền lãi phát sinh trên dư nợ gốc theo Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 36111/HĐTD/TH-TN/TCB-TLG và Khế ước nhận nợ số 36111 ngày 14/8/2010; Điều kiện điều khoản kiêm Hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng quốc tế (áp dụng cho khách hàng cá nhân) ngày 04/5/2011 cho đến khi thanh toán hết toàn bộ khoản vay.

3. Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu bị đơn phải thanh toán tiền lãi phạt chậm trả và phạt vi phạm hợp đồng, phí thẻ tín dụng do Ngân hàng rút yêu cầu.

4. Trường hợp bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán đối với Ngân hàng TMCP kỹ thương Việt Nam thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm của các khoản vay nói trên để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng TMCP kỹ thương Việt Nam.Tài sản bảo đảm là Quyền sử

dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 310, tờ bản đồ số 58 tại địa chỉ: Tổ 4, Văn Quán, phường Văn Mỗ, thị xã Hà Đông, tỉnh Hà tây (nay là phường Văn Quán, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 681357; vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 0529.QSDĐ/HĐ do UBND thị xã Hà Đông, tỉnh Hà Tây(cũ), nay là thành phố Hà Nội, cấp ngày 16/11/2004 cho hộ ông Nguyễn Văn Tiến. Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 3763.2010/HĐTC-TCB ngày 13/8/2010 tại Văn phòng công chứng Thăng Long.

Giao toàn bộ phần diện tích đất đo theo hiện trạng thực tế là 102,8m^2 cho người mua được nhà đất phát mại (người trúng đấu giá). Đối với phần diện tích đất 23,8m^2 (không nằm trong phần diện tích đất 79m^2 được sử dụng hợp pháp ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), người mua được nhà đất phát mại (người trúng đấu giá) được quản lý, sử dụng, nhưng phải chấp hành các quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đối với phần diện tích đất này. Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam có nghĩa vụ thanh toán giá trị vật liệu các công trình, cây cối trên phần diện tích đất 23,8m^2 (tại thời điểm phát mại tài sản) cho chủ tài sản bị phát mại.

(có sơ đồ hiện trạng nhà đất kèm theo bản án).

Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ của bị đơn đối với Ngân hàng TMCP kỹ thương Việt Nam. Nếu số tiền thu được do phát mại không đủ để thanh toán nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn và lãi phát sinh thì bị đơn tiếp tục có nghĩa thanh toán hết số nợ còn lại cho Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam. Trường hợp bị đơn thanh toán hết toàn bộ số tiền nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng thực hiện việc giải chấp theo thủ tục chung.

5. Về án phí: Anh Nguyễn Đức Dũng và chị Nguyễn Chúc Còn phải chịu 113.289.600 đồng (một trăm mười ba triệu, hai trăm tám mươi chín nghìn, sáu trăm đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ngân hàng TMCP kỹ thương Việt Nam (Techcombank) không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại cho Ngân hàng TMCP kỹ thương Việt Nam số tiền 57.000.000 đồng (năm mươi bảy triệu đồng chẵn) tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0009548 ngày 06/10/2020 và 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0010471, ngày 19/8/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

6. Trường hợp bản án 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 cưỡng chế thi hành theo quy định các điều 6,7 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.

Án xử công khai phúc thẩm, có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

Nơi nhận:
- Viện kiểm sát NDTP Hà Nội;.
- Tòa án nhân dân quận Hà Đông;
- Chi cục Thi hành án dân sự quận Hà Đông;
- Các đương sự;
- Lưu Hồ sơ vụ án, VP.

Trần Thị Thu Nam