

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN
THANH O
THÀNH PHỐ HÀ N**

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

Bản án số: 09/2022/DS-ST

Ngày 28/7/2022

V/v: *Tranh chấp hợp đồng tín dụng*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THANH O - THÀNH PHỐ HÀ N**

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

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

Các Hội thẩm nhân dân: ông Lê Huy Trọng và bà Nguyễn Thị Nguyệt

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Anh Bích – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Thọ Thuận- Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 7 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thanh O , thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự sơ thẩm thụ lý số: 49/2019/TBTLVA ngày 08/7/2019 về việc: *Tranh chấp Hợp đồng tín dụng*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 13/2022/QĐXXST-DS, ngày 16/6/2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 09/2022/QĐST-DS ngày 06/7/2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ Thương Việt Nam (Techcombank); *Trụ sở:* 191 phố Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật của nguyên đơn: Ông Hồ Hùng Anh - Chức vụ: Chủ tịch HĐQT;

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: **Bà Phạm Thị Nhị** – Chức vụ: Giám đốc xử lý nợ - Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam (*theo văn bản ủy quyền số 1218/2017/QĐ-HĐQT ngày 27/9/2017 của Chủ tịch HĐQT Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam*)

Địa chỉ: Tầng 23, Tòa nhà văn phòng Techcombank, số 119 Trần Duy Hưng, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

Người đại diện tham gia tố tụng:

- Bà Nguyễn Thị Thanh Nhân – Chức vụ: Cán bộ xử lý nợ

- Bà Nguyễn Thị Hoa – Chức vụ: Cán bộ xử lý nợ

- Ông Phạm Viết Thái – Chức vụ: Cán bộ xử lý nợ

(*Theo Giấy ủy quyền số 307-03/2021/UQ-TCB ngày 29/4/2021 của Giám đốc xử lý nợ - Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam*)

Địa chỉ liên hệ: Tầng 23, Tòa nhà văn phòng Techcombank, số 119 Trần Duy Hưng, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

(Bà Nguyễn Thị Thanh Nhân có mặt tại phiên tòa; bà Hoa, ông Thái vắng mặt)

Bị đơn: Bà Trần Thị Hảo – sinh năm 1974

Ông Mai Văn Thản – sinh năm 1965

Cùng địa chỉ: Đội 8, Hoàng Văn Thụ, xã Dân Hòa, huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- Anh Mai Quang Duy – sinh năm 1994

Địa chỉ: Đội 8, Hoàng Văn Thụ, xã Dân Hòa, huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội

- Ông Nguyễn Văn Sơn – sinh năm 1969 (Đã chết ngày 10/01/2016)

- Bà Nguyễn Thị Chiện – sinh năm 1972

- Bà Nguyễn Thị Dừa (mẹ ông Sơn)

- Anh Nguyễn Tùng Lâm – sinh năm 1992

- Anh Nguyễn Ngọc Anh – sinh năm 2002

- Chị Nguyễn Thị Thành – sinh năm 1992 (vợ anh Lâm)

- Cháu Nguyễn An Bình – sinh năm 2012 (con anh Lâm, chị Thành)

- Cháu Nguyễn Bình An – sinh năm 2017 (con anh Lâm, chị Thành)

- Cháu Nguyễn Ngọc An Nhiên – Sinh năm 2020 (con anh Lâm, chị Thành)

Đại diện theo pháp luật cho cháu Bình, cháu An, cháu Nhiên là anh Nguyễn Tùng Lâm và chị Nguyễn Thị Thành (*là bố mẹ đẻ*)

Đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Dừa là bà Nguyễn Thị Chiện.

Cùng địa chỉ: Thôn Kim Châu, xã Kim Thụ, huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội

(*Bà Nhân có mặt; bà Hảo và ông Thân và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đều vắng mặt tại phiên tòa*).

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Theo đơn khởi kiện đề ngày 29/8/2018 của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam (Techcombank) và các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của Techcombank trình bày:*

Ngày 11/9/2010, Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam và bà Trần Thị Hảo và ông Mai Văn Thân đã ký kết Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 367332/HĐTD/TH - TN/TCB – HQV- BGC và khế ước nhận nợ số 367332 ngày 14/9/2010; mục đích vay mua nhà, tổng số tiền vay là: **2,000,000,000 đồng**. Theo đó, ngày 14/9/2010, bà Trần Thị Hảo và ông Mai Văn Thân đã nhận giải ngân số tiền **2,000,000,000 đồng**; thời hạn vay: 240 tháng, ngày đến hạn trả nợ cuối cùng: 14/9/2030; lãi suất vay áp dụng kể từ ngày giải ngân đầu tiên cho đến ngày 31/12/2010 là 15,8%/năm; sau đó lãi suất được điều chỉnh 03 tháng/1 lần vào các ngày 2/1; 1/4; 1/7; 1/10 và bằng lãi suất huy động tiết kiệm thường 12 tháng loại trả lãi sau của Techcombank tại thời điểm chỉnh cộng (+) biên độ 6,5%/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.

Tiếp đó, ngày 12/11/2010, Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam và bà Trần Thị Hảo và ông Mai Văn Thân đã ký kết Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 38746/HĐTD/TH-TN/TCB - HQV – BGC và khế ước nhận nợ số 38746 ngày 12/11/2010; mục đích vay tiêu dùng, tổng số tiền vay là: **900,000,000 đồng**. Theo đó, ngày 12/11/2010, bà Trần Thị Hảo và ông Mai Văn Thân đã nhận giải ngân số tiền **900,000,000 đồng**; thời hạn vay: 180 tháng, ngày đến hạn trả nợ cuối cùng:

12/11/2025; lãi suất vay áp dụng kể từ ngày giải ngân đầu tiên cho đến ngày 31/12/2010 là 16,3%/năm; sau đó lãi suất được điều chỉnh 03 tháng/1 lần vào các ngày 2/1; 1/4; 1/7; 1/10 và bằng lãi suất huy động tiết kiệm thường 12 tháng loại trả lãi sau của Techcombank 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 tại từng thời kỳ theo từng đối tượng khách hàng, tương ứng thời điểm thay đổi lãi suất.

Để đảm bảo cho khoản vay của bà Trần Thị Hảo và ông Mai Văn Thản tại Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam; hộ gia đình ông Mai Văn Thản và hộ gia đình ông Nguyễn Văn Sơn đã tự nguyện thế chấp các tài sản sau cho Ngân hàng, cụ thể là:

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 560, tờ bản đồ số 08 tại địa chỉ: Thôn Canh Hoạch, xã Dân Hòa, huyện Thanh Oai, tỉnh Hà Tây (nay là thành phố Hà Nội). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 493989, Sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H: 00464 do UBND huyện Thanh Oai, tỉnh Hà Tây (nay là thành phố Hà Nội) cấp ngày 18/7/2007 cho hộ gia đình ông Mai Văn Thản. Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số công chứng 845.2010/HĐTC ngày 11/9/2010 tại Văn phòng công chứng A1, thành phố Hà Nội.

Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa đất số 203, tờ bản đồ số 4 tại địa chỉ: Thôn Kim Châu, xã Kim Thư, huyện Thanh Oai, tỉnh Hà Tây (nay là thành phố Hà Nội). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 554066, Vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 133 QSDĐ do UBND huyện Thanh Oai, tỉnh Hà Tây (nay là thành phố Hà Nội) cấp ngày 06/5/2002 cho hộ gia đình ông Nguyễn Văn Sơn. Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số công chứng 846.2010/HĐTC ngày 11/9/2010 tại Văn phòng công chứng A1, thành phố Hà Nội.

Các tài sản bảo đảm này được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 13/9/2010 theo đúng quy định của pháp luật tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, tính đến ngày 04/3/2013, bà Trần Thị Hảo và ông Mai Văn Thản đã trả: gốc đã trả: **150,008,000 đồng**, lãi đã trả: **605,697,431 đồng**; tổng cộng: **755,705,431 đồng**.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, bà Trần Thị Hảo và ông Mai Văn Thản đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ đối với Techcombank. Ngân hàng đã tạo điều kiện bà Hảo, ông Thản trả nợ nhưng bà Hảo, ông Thản vẫn vi phạm nghĩa vụ trả nợ, do đó khoản nợ của bà Hảo, ông Thản bị quá hạn, Ngân hàng Techcombank đã ra thông báo về việc thu hồi toàn bộ khoản nợ và tính lãi quá hạn bằng 150% lãi trong hạn trên số nợ gốc quá hạn chưa thanh toán. Đồng thời, đã yêu cầu bà Hảo, ông Thản thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc hộ ông Mai Văn Thản, hộ ông Nguyễn Văn Sơn bàn giao tài sản bảo đảm cho Techcombank xử lý theo đúng quy định nhưng các ông bà trên không thực hiện theo yêu cầu của Techcombank.

Ngân hàng Techcombank xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với bà Trần Thị Hảo và ông Mai Văn Thản; không yêu cầu bà Hảo, ông Thản phải có nghĩa vụ thanh toán đối với khoản tiền lãi phạt và tiền phạt vi phạm hợp đồng. Cụ thể: Ngân hàng rút yêu cầu buộc bà Trần Thị Hảo và ông Mai Văn Thản phải trả lãi phạt **5,533,964,436 đồng** (tính đến ngày 28/7/2022) và phí phạt vi phạm hợp đồng **29,000,000 đồng**.

Tính đến ngày 28/7/2022, dư nợ của bà Trần Thị Hảo và ông Mai Văn Thản tại Techcombank như sau:

Tổng nợ gốc: 2,749,992,000 đồng

Tổng nợ lãi: 5,685,607,680 đồng

Tổng nợ: 8,435,599,680 đồng

Ngân hàng đề nghị:

- Buộc bà Trần Thị Hảo và ông Mai Văn Thản thanh toán cho Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam theo Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 367332/HĐTD/TH - TN/TCB – HQV- BGC ngày 11/9/2010 và Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 38746/HĐTD/TH-TN/TCB - HQV – BGC ngày 12/11/2010 tổng số tiền tính đến ngày 28/7/2022 là **8,435,599,680 đồng**; bao gồm: nợ gốc là **2,749,992,000 đồng**, nợ lãi là **5,685,607,680 đồng** (lãi trong hạn là **3,332,184,150 đồng** và lãi quá hạn là **2,353,423,530 đồng**);
- Kể từ ngày 29/7/2022, bà Trần Thị Hảo và ông Mai Văn Thản tiếp tục phải thanh toán tiền lãi phát sinh trên dư nợ gốc theo lãi suất thỏa thuận tại các Hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ;
- Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, nếu bà Trần Thị Hảo và ông Mai Văn Thản không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ 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 tiến hành kê biên, phát mại các tài sản bảo đảm để thu hồi nợ cho Ngân hàng, các tài sản là:

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 560, tờ bản đồ số 08 tại địa chỉ: Thôn Canh Hoạch, xã Dân Hòa, huyện Thanh Oai, tỉnh Hà Tây (nay là thành phố Hà Nội). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 493989, Sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H: 00464 do UBND huyện Thanh Oai, tỉnh Hà Tây (nay là thành phố Hà Nội) cấp ngày 18/7/2007 cho hộ gia đình ông Mai Văn Thản. Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số công chứng 845.2010/HĐTC ngày 11/9/2010 tại Văn phòng công chứng A1, thành phố Hà Nội. Tài sản này bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ tính đến ngày 28/7/2022 tổng số tiền là **665,495,070 đồng**, trong đó nợ gốc là: **216,950,328 đồng**, nợ lãi là: **448,544,742 đồng** và lãi phát sinh trên dư nợ gốc theo lãi suất thỏa thuận tại các Hợp đồng tín dụng kể từ ngày 29/7/2022 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc. Diện tích, kích thước tài sản bảo đảm được xác định theo số liệu đo đạc thực tế tại thời điểm cơ quan thi hành án tiến hành xử lý tài sản bảo đảm.

Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa đất số 203, tờ bản đồ số 4 tại địa chỉ: Thôn Kim Châu, xã Kim Thư, huyện Thanh Oai, tỉnh Hà Tây (nay là thành phố Hà Nội). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 554066, Vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 133 QSDĐ do UBND huyện Thanh Oai, tỉnh Hà Tây (nay là thành phố Hà Nội) cấp ngày 06/5/2002 cho hộ gia đình ông Nguyễn Văn Sơn. Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số công chứng 846.2010/HĐTC ngày 11/9/2010 tại Văn phòng công chứng A1, thành phố Hà Nội. Tài sản này bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ tính đến ngày 28/7/2022 tổng số tiền là **7,770,104,610 đồng**, trong đó nợ gốc là: **2,533,041,672 đồng**, nợ lãi là: **5,237,062,938 đồng** và lãi phát sinh trên dư nợ gốc theo lãi suất thỏa thuận tại các Hợp đồng tín dụng kể từ ngày 29/7/2022 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc. Diện tích, kích thước tài

sản bảo đảm được xác định theo số liệu đo đạc thực tế tại thời điểm cơ quan thi hành án tiến hành xử lý tài sản bảo đảm.

Nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản không đủ để thanh toán khoản nợ thì bà Hảo, ông Thân phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam cho đến khi thanh toán hết toàn bộ khoản vay.

-Bị đơn là bà Trần Thị Hảo và ông Mai Văn Thân và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Mai Quang Duy: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân huyện Thanh Oai đã nhiều lần tiến hành các thủ tục tổng đạt, niêm yết giấy triệu tập, thông báo yêu cầu bà Hảo, ông Thân, anh Duy đến Tòa án để giải quyết vụ án nhưng bà Hảo, ông Thân, anh Duy đều vắng mặt không có lý do, không cung cấp lời khai, không có quan điểm, ý kiến đối với yêu cầu của người khởi kiện.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn Sơn (đã chết), bà Nguyễn Thị Chiện đã lên Tòa án làm việc theo lịch triệu tập của Tòa án nhưng không ký vào biên bản hòa giải. Bà Dừa, anh Lâm, anh Ngọc Anh, chị Thành đã ủy quyền cho bà Chiện giải quyết vụ kiện.

-Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Thanh Oai phát biểu quan điểm về việc chấp hành pháp luật tố tụng dân sự và quan điểm giải quyết vụ án như sau:

-Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định tại BLTTDS như sau: - Thẩm quyền thụ lý đúng quy định tại khoản 3 Điều từ 26 của BLTTDS năm 2015; Bị đơn có địa chỉ ở xã Dân Hòa, huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội nên Tòa án nhân dân huyện Thanh Oai thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 35 của BLTTDS năm 2015.

Về xác định quan hệ pháp luật: Thẩm phán đã xác định đúng quan hệ pháp luật là: Tranh chấp Hợp đồng tín dụng.

-Việc xác minh, thu thập chứng cứ, giao nhận chứng cứ đúng quy định tại Điều 97 của BLTTDS năm 2015.

-Đối với việc xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản bảo đảm:

Thẩm phán đã ra quyết định xem xét thẩm định tại chỗ. Thẩm phán đã thông báo cho các bên đương sự, đồng thời đã thẩm định các tài sản bảo đảm.

-Việc tổng đạt văn bản tố tụng: Tòa án huyện Thanh Oai đã tiến hành niêm yết, tổng đạt các văn bản tố tụng cho đương sự, Viện kiểm sát đúng hạn, hợp lệ theo đúng các quy định tại Điều 152 của BLTTDS năm 2015 và các Điều 171, Điều 172, Điều 174, Điều 175, Điều 177, 178, 179 của BLTTDS năm 2015.

-Về việc tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải:

-Tòa án đã tiến hành mở phiên họp công khai tài liệu chứng cứ và hòa giải, Tòa án đã thông báo và tổng đạt thông báo phiên hòa giải cho nguyên đơn, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

-Về thời hạn giải quyết vụ án theo Điều 203 của BLTTDS: Vụ án quá thời hạn chuẩn bị xét xử.

-Việc đưa vụ án ra xét xử: Thẩm phán, thư ký tòa án đã thực hiện việc thông báo, tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho các đương sự: chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu theo đúng quy định tại khoản 2 Điều 220 của BLTTDS năm 2015.

-Đối với nguyên đơn: Từ khi thụ lý vụ án đến trước khi mở phiên tòa: Nguyên đơn đã thực hiện đúng quy định tại các Điều 70,71 của BLTTDS năm 2015; Đối với bị đơn và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không chấp hành, không đến Tòa án làm việc.

-Thẩm phán, thư ký và HĐXX đã thực hiện đúng các quy định tại các Điều 239, 240, 241, 242, 243, 244, 246, 247, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 259, 260, 263 của BLTTDS năm 2015.

Về nội dung:

Ngày 11/9/2010, Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam và bà Trần Thị Hảo và ông Mai Văn Thản đã ký kết Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 367332/HĐTD/TH - TN/TCB – HQV- BGC mục đích vay mua nhà, tổng số tiền vay là: **2,000,000,000 đồng**. Theo đó, ngày 14/9/2010, bà Trần Thị Hảo và ông Mai Văn Thản đã nhận giải ngân số tiền **2,000,000,000 đồng**. Tiếp đó, ngày 12/11/2010, Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam và bà Trần Thị Hảo và ông Mai Văn Thản đã ký kết Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 38746/HĐTD/TH-TN/TCB - HQV - BGC mục đích vay tiêu dùng, tổng số tiền vay là: **900,000,000 đồng**. Theo đó, ngày 12/11/2010, bà Trần Thị Hảo và ông Mai Văn Thản đã nhận giải ngân số tiền **900,000,000 đồng**.

Tài sản thế chấp cho khoản vay của bà Trần Thị Hảo và ông Mai Văn Thản tại Ngân hàng là:

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 560, tờ bản đồ số 08 tại địa chỉ: Thôn Canh Hoạch, xã Dân Hòa, huyện Thanh Oai, tỉnh Hà Tây (nay là thành phố Hà Nội). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 493989, Sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H: 00464 do UBND huyện Thanh Oai, tỉnh Hà Tây (nay là thành phố Hà Nội) cấp ngày 18/7/2007 cho hộ gia đình ông Mai Văn Thản. Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số công chứng 845.2010/HĐTC ngày 11/9/2010 tại Văn phòng công chứng A1, thành phố Hà Nội.

Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đối với thửa đất số 203, tờ bản đồ số 4 tại địa chỉ: Thôn Kim Châu, xã Kim Thư, huyện Thanh Oai, tỉnh Hà Tây (nay là thành phố Hà Nội). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 554066, Vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 133 QSDĐ do UBND huyện Thanh Oai, tỉnh Hà Tây (nay là thành phố Hà Nội) cấp ngày 06/5/2002 cho hộ gia đình ông Nguyễn Văn Sơn. Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số công chứng 846.2010/HĐTC ngày 11/9/2010 tại Văn phòng công chứng A1, thành phố Hà Nội.

Các hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật như các điều 471, 472, 473, 474, 475 của BLDS 2005; mục đích và nội dung của hợp đồng không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội; chủ thể của hợp đồng có đầy đủ năng lực pháp luật và năng lực hành vi.

Về lãi suất: Căn cứ Điều 474 của BLDS 2005, Điều 1 Thông tư số 12/2010/TT-NHNN ngày 14/4/2010 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam hướng dẫn tổ chức tín dụng cho vay bằng đồng Việt Nam đối với khách hàng theo lãi suất thỏa thuận, Điều 1 quy định:

“Điều 1. Tổ chức tín dụng thực hiện cho vay bằng đồng Việt Nam theo lãi suất thỏa thuận đối với khách hàng nhằm đáp ứng nhu cầu vốn của dự án, phương án sản xuất, kinh doanh, dịch vụ, đầu tư phát triển và đời sống có hiệu quả.”

Theo công văn số 1335 NHNN- CSTT ngày 22/02/2010 của Ngân hàng nhà nước, lãi suất quá hạn không vượt quá 150% lãi suất cho vay trong hạn cho vay.

Vì vậy Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 367332/HĐTD/TH - TN/TCB – HQV- BGC ngày 11/9/2010 và Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 38746/HĐTD/TH- TN/TCB - HQV – BGC ngày 12/11/2010 và Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số công chứng 845.2010/HĐTC và Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số công chứng 846.2010/HĐTC ngày 11/9/2010 tại Văn phòng công chứng A1, thành phố Hà Nội có hiệu lực pháp luật, buộc các bên phải thực hiện hợp đồng đã ký kết.

Bà Hảo, ông Thân đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng về trả nợ gốc và lãi, không thanh toán gốc và lãi đúng hạn theo lịch trả nợ đã ký kết. Vì vậy, yêu cầu của Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam là có căn cứ pháp luật.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam đối với bà Trần Thị Hảo và ông Mai Văn Thân. Buộc bà Trần Thị Hảo và ông Mai Văn Thân phải trả toàn bộ tổng số tiền tính đến ngày 28/7/2022 là **8,435,599,680 đồng**; bao gồm: nợ gốc là **2,749,992,000 đồng**, nợ lãi là **5,685,607,680 đồng** (lãi trong hạn là **3,332,184,150 đồng** và lãi quá hạn là **2,353,423,530 đồng**).

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam (Techcombank) về khoản tiền lãi phạt và tiền phạt vi phạm hợp đồng theo các Hợp đồng tín dụng nêu trên.

Buộc bà Trần Thị Hảo và ông Mai Văn Thân thanh toán phần nợ lãi phát sinh theo quy định tại các Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ đã ký kết với Ngân hàng Techcombank kể từ ngày 29/7/2022 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

Nếu bà Trần Thị Hảo và ông Mai Văn Thân không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án kê biên, phát mại các tài sản bảo đảm để thu hồi nợ.

Về án phí: Bà Trần Thị Hảo và ông Mai Văn Thân chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa; căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thanh Oai tham gia phiên tòa và người tham gia tố tụng về việc giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử sơ thẩm nhận định như sau:

- Về áp dụng pháp luật tố tụng:

[1]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Theo yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam yêu cầu Tòa án buộc bà Trần Thị Hảo và ông Mai Văn Thân có đăng ký hộ khẩu thường trú tại Đội 8, Hoàng Văn Thụ, xã Dân Hòa, huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội. Do đó, xác định quan hệ pháp luật tranh chấp “Tranh chấp Hợp đồng tín dụng” thuộc trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; Điều 39 của Bộ luật tố tụng

dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội.

[2]. Về sự vắng mặt của bị đơn và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã triệu tập hợp lệ bị đơn là bà Trần Thị Hảo và ông Mai Văn Thảo và những Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến Tòa án để giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay, nhưng rất nhiều lần bà Hảo, ông Thảo và những Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vẫn vắng mặt không có lý do. Như vậy, bà Hảo, ông Thảo và những Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã từ bỏ quyền và không chấp hành nghĩa vụ của mình khi tham gia tố tụng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Sau khi nghe ý kiến đề nghị của nguyên đơn; Các tài liệu về việc tổng đạt các văn bản tố tụng và quan điểm của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt bị đơn là bà Hảo, ông Thảo và những Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Thời điểm các bên giao kết Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp, thì Bộ luật dân sự năm 2005; Luật đất đai năm 2003; Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 đang có hiệu lực pháp luật nên áp dụng Bộ luật; Luật đang có hiệu lực pháp luật để giải quyết vụ án.

- Về nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[3]. Việc ký kết hợp đồng tín dụng:

Ngày 11/9/2010, Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam và bà Trần Thị Hảo và ông Mai Văn Thảo đã ký kết Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 367332/HĐTD/TH - TN/TCB – HQV- BGC và khế ước nhận nợ số 367332 ngày 14/9/2010; mục đích vay mua nhà, tổng số tiền vay là: **2,000,000,000 đồng**. Theo đó, ngày 14/9/2010, bà Trần Thị Hảo và ông Mai Văn Thảo đã nhận giải ngân số tiền **2,000,000,000 đồng**; thời hạn vay: 240 tháng, ngày đến hạn trả nợ cuối cùng: 14/9/2030; lãi suất vay áp dụng kể từ ngày giải ngân đầu tiên cho đến ngày 31/12/2010 là 15,8%/năm; sau đó lãi suất được điều chỉnh 03 tháng/1 lần vào các ngày 2/1; 1/4; 1/7; 1/10 và bằng lãi suất huy động tiết kiệm thường 12 tháng loại trả lãi sau của Techcombank tại thời điểm chỉnh cộng (+) biên độ 6,5%/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.

Tiếp đó, ngày 12/11/2010, Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam và bà Trần Thị Hảo và ông Mai Văn Thảo đã ký kết Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 38746/HĐTD/TH-TN/TCB - HQV – BGC và khế ước nhận nợ số 38746 ngày 12/11/2010; mục đích vay tiêu dùng, tổng số tiền vay là: **900,000,000 đồng**. Theo đó, ngày 12/11/2010, bà Trần Thị Hảo và ông Mai Văn Thảo đã nhận giải ngân số tiền **900,000,000 đồng**; thời hạn vay: 180 tháng, ngày đến hạn trả nợ cuối cùng: 12/11/2025; lãi suất vay áp dụng kể từ ngày giải ngân đầu tiên cho đến ngày 31/12/2010 là 16,3%/năm; sau đó lãi suất được điều chỉnh 03 tháng/1 lần vào các ngày 2/1; 1/4; 1/7; 1/10 và bằng lãi suất huy động tiết kiệm thường 12 tháng loại trả lãi sau của Techcombank 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 tại từng thời kỳ theo từng đối tượng khách hàng, tương ứng thời điểm thay đổi lãi suất.

- Lãi suất quá hạn: Bằng 150% lãi suất vay trong hạn. Lãi suất quá hạn được tính trên số dư nợ gốc quá hạn chưa thanh toán.

[4]. Xét tính hợp pháp của hợp đồng tín dụng: Người tham gia ký kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự, hoàn toàn tự nguyện, mục đích của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội phù hợp với quy định tại Điều 122 của Bộ luật Dân sự năm 2005 và Điều 17 Quy chế cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng (Ban hành theo Quyết định số: 1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31/12/2001 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam).

Về hình thức của hợp đồng phù hợp với quy định tại Điều 124 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Về nội dung của hợp đồng: Các điều khoản của hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật nên phát sinh hiệu lực đối với các bên về quyền, nghĩa vụ và các bên phải có trách nhiệm thực hiện các thỏa thuận đã cam kết trong hợp đồng.

[5]. Về việc thực hiện hợp đồng của các bên: Hội đồng xét xử thấy rằng, sau khi các bên ký kết các Hợp đồng tín dụng, Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam đã thực hiện việc giải ngân cho bà Hảo, ông Thân. Hai bên không có thắc mắc gì về các nội dung và điều khoản của Hợp đồng cũng như việc giải ngân số tiền vay. Bà Hảo, ông Thân đã nhận đủ số giải ngân, cũng đã thanh toán cho Ngân hàng được một phần tiền gốc và tiền lãi nhưng không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ của mình theo thỏa thuận, vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng tín dụng đã ký kết. Vì vậy, Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam khởi kiện yêu cầu buộc bà Trần Thị Hảo và ông Mai Văn Thân phải trả nợ gốc và lãi phát sinh là có căn cứ và đúng pháp luật nên cần chấp nhận.

Tính đến ngày 04/3/2013, bà Trần Thị Hảo và ông Mai Văn Thân đã trả: gốc đã trả: **150,008,000 đồng**, lãi đã trả: **605,697,431 đồng**; tổng cộng: **755,705,431 đồng**.

Về yêu cầu trả nợ gốc: Xét các chứng cứ mà nguyên đơn cung cấp phù hợp với nhau, phù hợp với lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, căn cứ Điều 474 của Bộ luật Dân sự năm 2005 và khoản 2 Điều 6 Quy chế cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc buộc bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền còn nợ gốc là: **2,749,992,000 đồng** là có căn cứ.

Về yêu cầu trả nợ lãi: Xét sự thỏa thuận về mức lãi suất vay của các bên là phù hợp với quy định tại Điều 11 Quy chế cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng. Để chứng minh cho yêu cầu của mình, nguyên đơn cung cấp bảng tính lãi theo sự thỏa thuận của các bên trong hợp đồng tín dụng, phù hợp với chính sách lãi suất của Ngân hàng trong từng thời kỳ. Đối chiếu bảng tính lãi xác định: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải thanh toán khoản tiền nợ lãi (*tính đến ngày 28/7/2022*) là: lãi trong hạn là **3,332,184,150 đồng** và lãi quá hạn là **2,353,423,530 đồng**;

Từ những phân tích và đánh giá như trên, Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn là bà Trần Thị Hảo và ông Mai Văn Thân phải có nghĩa vụ trả số tiền còn nợ cho nguyên đơn là Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam theo theo Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 367332/HĐTD/TH - TN/TCB – HQV- BGC và Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 38746/HĐTD/TH-TN/TCB - HQV - BGC đã ký với Ngân hàng TMCP Kỹ Thương

Việt Nam (tính đến ngày 28/7/2022) tổng số tiền là **8,435,599,680 đồng**; bao gồm: nợ gốc là **2,749,992,000 đồng**, nợ lãi là **5,685,607,680 đồng** (lãi trong hạn là **3,332,184,150 đồng** và lãi quá hạn là **2,353,423,530 đồng**).

Kể từ ngày 29/7/2022, bà Trần Thị Hảo và ông Mai Văn Thản tiếp tục phải thanh toán tiền lãi phát sinh trên dư nợ gốc theo lãi suất thỏa thuận tại các Hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

Trường hợp trong các hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh của lãi suất Ngân hàng cho vay.

[6]. Về tài sản thế chấp: Tài sản đảm bảo cho khoản vay của bà Trần Thị Hảo và ông Mai Văn Thản tại Techcombank là các tài sản sau:

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 560, tờ bản đồ số 08 tại địa chỉ: Thôn Canh Hoạch, xã Dân Hòa, huyện Thanh Oai, tỉnh Hà Tây (nay là thành phố Hà Nội). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 493989, Sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H: 00464 do UBND huyện Thanh Oai, tỉnh Hà Tây (nay là thành phố Hà Nội) cấp ngày 18/7/2007 cho hộ gia đình ông Mai Văn Thản. Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số công chứng 845.2010/HĐTC ngày 11/9/2010 tại Văn phòng công chứng A1, thành phố Hà Nội.

Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa đất số 203, tờ bản đồ số 4 tại địa chỉ: Thôn Kim Châu, xã Kim Thư, huyện Thanh Oai, tỉnh Hà Tây (nay là thành phố Hà Nội). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 554066, Vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 133 QSDĐ do UBND huyện Thanh Oai, tỉnh Hà Tây (nay là thành phố Hà Nội) cấp ngày 06/5/2002 cho hộ gia đình ông Nguyễn Văn Sơn. Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số công chứng 846.2010/HĐTC ngày 11/9/2010 tại Văn phòng công chứng A1, thành phố Hà Nội.

Các tài sản bảo đảm này được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 13/9/2010 theo đúng quy định của pháp luật tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội.

Căn cứ khoản 2 Điều 44 Luật Công chứng, xét các Hợp đồng thế chấp tài sản đã được thỏa thuận, ký kết trên cơ sở tự định đoạt của những người có thẩm quyền, mục đích và nội dung thỏa thuận phù hợp với đạo đức xã hội, không vi phạm điều cấm của pháp luật, hợp đồng thế chấp đã được chứng thực của Văn phòng Công chứng và đã đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định tại các Điều 122, 124, 318, 319, 323, 342, 343, 715, 716, 717, 719 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 167 của Luật Đất đai; khoản 1 Điều 4, khoản 2 Điều 10 của Nghị định số:163/2006/NĐ-CP ngày 29-12-2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; khoản 2 Điều 1 của Nghị định số:11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số:163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm. Do vậy, các Hợp đồng thế chấp đã có hiệu lực, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên và các bên phải có trách nhiệm thực hiện các thỏa thuận đã cam kết trong hợp đồng thế chấp. Tòa án nhân dân huyện Thanh Oai đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ các tài sản thế chấp theo đúng quy định của pháp luật.

Nay, Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam yêu cầu kê biên, phát mại các

tài sản thế chấp nêu trên để thu hồi nợ trong trường hợp bà Trần Thị Hảo và ông Mai Văn Thảo không trả được nợ cho Techcombank và nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì bà Hảo và ông Thảo vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Techcombank là có căn cứ và phù hợp với quy định tại các Điều 299, 320 và Điều 721 của Bộ luật Dân sự năm 2005 nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Trường hợp sau khi phát mại tài sản thế chấp, số tiền phát mại không đủ thanh toán toàn bộ khoản nợ cho Techcombank thì bà Trần Thị Hảo và ông Mai Văn Thảo có nghĩa vụ tiếp tục trả hết số tiền còn nợ cho Techcombank.

[7]. Về việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn: Nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với là bà Trần Thị Hảo và ông Mai Văn Thảo, không yêu cầu bà Hảo, ông Thảo thanh toán tiền phạt chậm trả lãi và tiền phạt vi phạm hợp đồng. Hội đồng xét xử thấy việc rút yêu cầu trên của nguyên đơn là phù hợp với quy định của pháp luật nên căn cứ khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự phần yêu cầu này được đình chỉ.

[8]. Quan điểm và ý kiến phát biểu của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Thanh Oai tham gia phiên tòa là có căn cứ, đúng với các quy định của pháp luật và phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên cần chấp nhận.

[9]. Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được hoàn lại tiền tạm ứng án phí đã nộp. Bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTV Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[10]. Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; Điều 35; Điều 39; Điều 147; Điều 227; Điều 228; khoản 2 Điều 244; Điều 271; Điều 272 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 122, 124, 299, 318, 319, 323, 342, 343, 471, 473, 474, 476, 715, 716, 717, 718, 720 và Điều 721 của Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 166, 167 và Điều 168 của Luật đất đai năm 2013;

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

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

Căn cứ Quyết định số 1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31/12/2001 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam;

Căn cứ Án lệ số: 08/2016/AL, được công bố theo Quyết định số 698/QĐ-CA ngày 17/10/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao;

Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTV Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam (Techcombank) đối với bà Trần Thị Hảo và ông Mai Văn Thản.

2. Buộc bà Trần Thị Hảo và ông Mai Văn Thản phải trả cho Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam theo Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 367332/HĐTD/TH - TN/TCB – HQV- BGC ngày 11/9/2010 và Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 38746/HĐTD/TH-TN/TCB - HQV - BGC ngày 12/11/2010 tổng số tiền tính đến ngày 28/7/2022 là **8,435,599,680 đồng**; bao gồm: nợ gốc là **2,749,992,000 đồng**, nợ lãi là **5,685,607,680 đồng** (lãi trong hạn là **3,332,184,150 đồng** và lãi quá hạn là **2,353,423,530 đồng**);

Kể từ ngày 29/7/2022, bà Trần Thị Hảo và ông Mai Văn Thản tiếp tục phải thanh toán tiền lãi phát sinh trên dư nợ gốc theo lãi suất thỏa thuận tại các Hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

3. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam (Techcombank) về khoản tiền lãi phạt và tiền phạt vi phạm hợp đồng.

4. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, nếu bà Trần Thị Hảo và ông Mai Văn Thản không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ 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 tiến hành kê biên, phát mại các tài sản bảo đảm để thu hồi nợ cho Ngân hàng, các tài sản là:

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 560, tờ bản đồ số 08 tại địa chỉ: Thôn Canh Hoạch, xã Dân Hòa, huyện Thanh Oai, tỉnh Hà Tây (nay là thành phố Hà Nội). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 493989, Sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H: 00464 do UBND huyện Thanh Oai, tỉnh Hà Tây (nay là thành phố Hà Nội) cấp ngày 18/7/2007 cho hộ gia đình ông Mai Văn Thản. Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số công chứng 845.2010/HĐTC ngày 11/9/2010 tại Văn phòng công chứng A1, thành phố Hà Nội. Tài sản này bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ tính đến ngày 28/7/2022 tổng số tiền là **665,495,070 đồng**, trong đó nợ gốc là: **216,950,328 đồng**, nợ lãi là: **448,544,742 đồng** và lãi phát sinh trên dư nợ gốc theo lãi suất thỏa thuận tại các Hợp đồng tín dụng kể từ ngày 29/7/2022 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc. Diện tích, kích thước tài sản bảo đảm được xác định theo số liệu đo đạc thực tế tại thời điểm cơ quan thi hành án tiến hành xử lý tài sản bảo đảm.

Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa đất số 203, tờ bản đồ số 4 tại địa chỉ: Thôn Kim Châu, xã Kim Thư, huyện Thanh Oai, tỉnh Hà Tây (nay là thành phố Hà Nội). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 554066, Vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 133 QSDĐ do UBND huyện Thanh Oai, tỉnh Hà Tây (nay là thành phố Hà Nội) cấp ngày 06/5/2002 cho hộ gia đình ông Nguyễn Văn Sơn. Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số công chứng 846.2010/HĐTC ngày 11/9/2010 tại Văn phòng công chứng A1, thành phố Hà Nội. Tài sản này bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ tính đến ngày 28/7/2022 tổng số tiền là **7,770,104,610 đồng**, trong đó nợ gốc là: **2,533,041,672 đồng**, nợ lãi là: **5,237,062,938 đồng** và lãi phát sinh trên dư nợ gốc theo lãi suất thỏa thuận tại các Hợp đồng tín dụng kể từ ngày 29/7/2022 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc. Diện tích, kích thước tài

sản bảo đảm được xác định theo số liệu đo đạc thực tế tại thời điểm cơ quan thi hành án tiến hành xử lý tài sản bảo đảm.

Trường hợp phải xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ thì các tổ chức, cá nhân đang kinh doanh, sinh sống, sinh hoạt dưới mọi hình thức trên phần tài sản thế chấp có nghĩa vụ phải di chuyển đi nơi khác để thi hành án.

Trường hợp, số tiền thu được từ việc phát mại các tài sản thế chấp không đủ thanh toán toàn bộ khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh cho Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam thì bà Trần Thị Hảo và ông Mai Văn Thản vẫn phải có nghĩa vụ trả hết số tiền còn nợ cho Ngân hàng.

5. Về án phí sơ thẩm: Bà Trần Thị Hảo và ông Mai Văn Thản phải nộp 116,435,000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam số tiền 58,900.000 đồng, tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số: 01748 ngày 08/7/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội.

6. Về quyền kháng cáo.

Án xử công khai sơ thẩm;

- Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa có quyền làm đơn kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án sơ thẩm ngày 28/7/2022;

- Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền làm đơn kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án sơ thẩm hoặc bản án sơ thẩm được niêm yết theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa 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 và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

TAND TP. Hà Nội;

VKSND TP. Hà Nội;

VKSND huyện Thanh Oai;

Chi cục Thi hành án DS huyện Thanh Oai;

Các đương sự;

Lưu hồ sơ; Lưu VP/TA.

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

Nguyễn Tiến Dũng