

Bản án số: 37/2021/DS-ST

Ngày: 27/4/2021;

V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng;

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN T – THÀNH PHỐ H

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Nguyễn Thị Thu Thủy

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Chiến;

2. Bà Nguyễn Thị Mai.

- ***Thư ký phiên toà:*** Bà Nguyễn Thị Hương Quỳnh – Thư ký Toà án nhân dân huyện T;

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện T tham gia phiên toà:*** Ông Nguyễn Hồng Công – Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 4 năm 2021, tại Trụ sở Toà án nhân dân huyện T xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 88/2020/TLST-DS ngày 10/12/2019, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 11/2021/QĐXXST-DS ngày 02 tháng 3 năm 2021; giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại cổ phần kỹ thương Việt Nam.

Địa chỉ: 191 Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, thành phố H;

Đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: ông Đỗ N Đạt - Cán bộ xử lý nợ
- Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam; (Có mặt)

(Theo Giấy ủy quyền số 1118/2018/UQ –TCB ngày 19/10/2018);

2. Bị đơn: Ông Đặng V T, sinh năm 1984 và bà Lê Phương L, sinh năm 1985. (vắng mặt)

Nơi cư trú: Thôn Cốc Trại (thôn 7 cũ), xã K, huyện T, thành phố H.

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

- Ông Lê Viết T1, sinh năm 1944; bà Đỗ Thị N, sinh năm 1949; ông Lê Văn T2, sinh năm 1979; ông Lê Công H, sinh năm 1975; bà Dương Thị C, sinh năm 1984; cháu Lê Quang V, sinh năm 2007;

- Ông Lê Văn H, sinh năm 1969; bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1971; anh Lê Thanh H2, sinh năm 1998; chị Lê Thị Hồng H3, sinh năm 2003; cháu Lê Hồng N, sinh năm 2007; cháu Lê Anh K, sinh năm 2014.

Cùng trú tại: Thôn Cốc Trại (thôn 7 cũ), xã K, huyện T, thành phố H.

Bà Nguyễn Thị H1 là người đại diện theo ủy quyền của chị Lê Thị Hồng H3, anh Lê Thanh H2 và ông Lê Văn H (theo giấy ủy quyền ngày 11/2/2020).

Đều vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn trình bày:

Năm 2011, ông Đặng V T và bà Lê Phương L đã vay vốn tại Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam (sau đây gọi tắt là Techcombank) theo Hợp đồng cung cấp hạn mức tín dụng số: 41412/HĐTD/TH-TN/TCB-BIZ-KTR ngày 28/01/2011, số tiền vay 1.700.000.000 đồng, mục đích vay: tiêu dùng. Thời hạn vay: 180 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên và Hợp đồng tín dụng số: 48756/HĐTD/SME-HKD/TCB-BIZ- KTR, số tiền vay 1.500.000.000 đồng, mục đích vay: Vay siêu linh hoạt. Thời hạn vay: 36 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Ngân hàng đã giải ngân cho ông T và bà L cụ thể như sau:

1. Khế ước nhận nợ số: 41412 ngày 28/1/2011 có nội dung như sau: Số tiền nhận nợ: 1.700.000.000 VNĐ; mục đích vay vốn: Tiêu dùng thế chấp bất động sản, thời hạn: 180 tháng. Ngày đến hạn trả nợ cuối cùng: 28/01/2026. Lãi suất vay: linh hoạt. Lãi suất vay áp dụng kể từ ngày giải ngân lần đầu tiên cho đến ngày 30/6/2011 là: 18%/ năm đối với các khoản vay bằng VNĐ của bên nhận nợ. Lãi suất áp dụng đối với các khoản vay của bên nhận nợ cho thời gian tiếp theo: Đối với các khoản vay của bên nhận nợ bằng VNĐ: Lãi suất sẽ được điều C 03 tháng/1 lần vào các ngày làm việc đầu quý và bằng lãi suất huy động tiết kiệm thường 12 tháng loại trả lãi sau của Techcombank tại thời điểm điều C 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.

2. Khế ước nhận nợ số: 48756 ngày 28/6/2011 có nội dung như sau: Số tiền nhận nợ: 1.500.000.000 VNĐ; mục đích vay vốn: Vay siêu linh hoạt, thời hạn: 36 tháng. Ngày đến hạn trả nợ cuối cùng: 29/6/2014. Lãi suất vay: linh hoạt, lãi suất vay áp dụng kể từ ngày giải ngân lần đầu tiên cho đến ngày 31/12/2011 là: 23%/ năm đối với các khoản vay bằng VNĐ của bên nhận nợ. Lãi suất áp dụng đối với các khoản vay của bên nhận nợ cho thời gian tiếp theo: Đối với các khoản vay của bên nhận nợ bằng VNĐ: Lãi suất sẽ được điều C 03 tháng/ 1 lần vào các ngày đầu quý và bằng lãi suất huy động tiết kiệm thường 12 tháng loại trả lãi sau của Techcombank tại thời điểm điều C cộng (+) biên độ 7%/ 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.

Tổng số tiền Ngân hàng đã giải ngân cho ông Đặng V T và bà Lê Phương L là 3.200.000.000đ (Ba tỷ hai trăm triệu đồng).

Tài sản bảo đảm cho khoản vay của ông Đặng V T và bà Lê Phương L là:

- *Tài sản bảo đảm thứ nhất:* Quyền sử dụng đất cùng các tài sản gắn liền với đất, các quyền và lợi ích phát sinh từ thửa đất số 63, tờ bản đồ số 18, có diện tích 586m², mục đích sử dụng: đất ở tại nông thôn, thời hạn sử dụng: lâu dài, tại địa chỉ: Thôn 7, xã K, huyện T, tỉnh Hà Tây (nay là thành phố H). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 758258, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số : H.00924/QSĐĐ/2538/QĐ-UB, do UBND huyện T, tỉnh Hà Tây (cũ) cấp ngày 29/12/2006 cho ông Lê Viết T1 và bà Đỗ Thị N tại Văn phòng Đăng ký Quyền sử dụng đất - Phòng tài nguyên và Môi trường huyện T, thành phố H. Hợp đồng thế chấp tài sản công chứng số 561.2011/HĐTC-TCB ngày 26/1/2011 tại Văn phòng công chứng Thăng Long thành phố H.

- *Tài sản bảo đảm thứ hai:* Quyền sử dụng đất cùng các tài sản gắn liền với đất, các quyền và lợi ích phát sinh từ thửa đất số 62, tờ bản đồ số 18, có diện tích 726.00 m² (Bảy trăm hai mươi sáu mét vuông), hình thức sử dụng: riêng, mục đích sử dụng: đất ở 180.0 m² (Một trăm tám mươi mét vuông), Đất trồng cây lâu năm 546.0 m² (Năm trăm bốn mươi sáu mét vuông), thời hạn sử dụng : Đất ở: lâu dài, Đất trồng cây lâu năm: 15/10/2043, tại địa chỉ: Thôn 7, xã K, huyện T, thành phố H. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 492017, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số : CH00341/QSĐĐ/411/TTr-TN&MT, do UBND huyện T, thành phố H cấp ngày 26/7/2013. Đính chính số CMND của ông Lê Viết T1 ngày 02/08/2013 tại Văn phòng Đăng ký Quyền sử dụng đất- Phòng tài nguyên và Môi trường huyện T, thành phố H. Hợp đồng thế chấp tài sản công chứng số: 001136/2013/HĐTC-TCB Quyền số: 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/09/2013 tại Văn phòng công chứng Đồng Đa, thành phố H.

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng ông Đặng V T và bà Lê Phương L đã trả được tổng số tiền là: 1.290.378.042 đồng; trong đó: gốc là 811.774.000 đồng và lãi là 478.604.042 đồng. Kể từ ngày 01/01/2012 cho đến nay ông T và bà L không trả nợ gốc và lãi cho Ngân hàng nên đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi cho Techcombank.

Để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình, Ngân hàng Techcombank khởi kiện yêu cầu ông Đặng V T và bà Lê Phương L thực hiện nghĩa vụ trả nợ như sau:

1. Buộc ông Đặng V T và bà Lê Phương L trả Techcombank số tiền còn nợ theo Hợp đồng tín dụng, tạm tính đến hết ngày 26/4/2021 là: 6.502.536.858 đồng (Sáu tỷ năm trăm linh hai triệu năm trăm ba mươi sáu nghìn tám trăm năm mươi tám đồng); trong đó: Nợ gốc: 2.388.226.000 đồng; nợ lãi trong hạn: 1.925.348.648 đồng; nợ lãi quá hạn: 2.188.962.210 đồng.

2. Buộc ông Đặng V T và bà Lê Phương L phải thanh toán phần nợ lãi phát sinh trên số dư nợ gốc theo mức lãi suất quá hạn thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng kể từ ngày 27/4/2021 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

3. Trường hợp ông Đặng V T và bà Lê Phương L không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, đề nghị Quý Tòa tuyên Techcombank

được quyền tự phát mại hoặc yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự kê biên, phát mại toàn bộ khối tài sản mà bên thứ ba đã thế chấp cho Techcombank để thu hồi nợ.

Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ ông Đặng V T và bà Lê Phương L phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả hết nợ cho Ngân hàng.

Đối với khoản tiền lãi phạt chậm trả lãi là 2.320.987.583 đồng, Ngân hàng tự nguyện xin rút không yêu cầu ông T, bà L thanh toán.

Án phí: Đề nghị Tòa án buộc ông Đặng V T và bà Lê Phương L phải chịu toàn bộ án phí Dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

*** *Tại bản tự khai ngày 19/02/2020 bị đơn là ông Đặng V T trình bày:***

Ông T và bà Lê Phương L có đứng tên vay tiền tại Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam. Tài sản thế chấp là thửa đất số 63, tờ bản đồ số 18, diện tích 586m² và thửa đất số 62, tờ bản đồ số 18, diện tích 726m² đều tại thôn 7 xã K, huyện T, thành phố H; chủ sử dụng đất là ông Lê Viết T1 và bà Đỗ Thị N (bố mẹ đẻ bà L). Số tiền vay được ông T1 và bà N cho chị Chu Thị Hảo (địa chỉ: Thôn 4, xã Phùng Xá, huyện T, thành phố H) vay mượn để làm ăn.

Ông T và bà L đề nghị Ngân hàng gia hạn thêm thời gian để ông bà thu xếp trả nợ cho Ngân hàng.

*** *Tại biên bản lấy lời khai ngày 26/02/2021 ông Lê Viết T1 và bà Đỗ Thị N trình bày:***

Năm 2011, ông T1 và bà N có ký kết Hợp đồng thế chấp với Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam để đảm bảo cho khoản vay của anh Đặng V T và chị Lê Phương L. Tài sản thế chấp là thửa đất số 63, tờ bản đồ số 18, diện tích 586m² và thửa đất số 62, tờ bản đồ số 18, diện tích 726m² đều tại thôn Cốc Trại (thôn 7 cũ), xã K, huyện T, thành phố H thuộc quyền sử dụng hợp pháp là ông Lê Viết T1 và bà Đỗ Thị N.

Năm 2001, ông T1 đã bán một phần thửa đất cho ông Lê Văn H và bà Nguyễn Thị H1 với diện tích 196m² thuộc thửa đất số 63, tờ bản đồ số 18, diện tích 586m² tại Cốc Trại (thôn 7 cũ), xã K, huyện T, thành phố H nhưng chưa tách thửa, sang tên.

Nay Ngân hàng khởi kiện đề nghị xử lý tài sản bảo đảm, ông T1, bà N đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ông T1 và bà N đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt ông bà.

*** *Tại bản tự khai ngày 11/02/2020 ông Lê Công H trình bày:***

Hiện nay ông H đang sinh sống tại thửa đất số 62, tờ bản đồ số 18, diện tích 726m² tại thôn 7 xã K, huyện T, thành phố H. Thửa đất này đứng tên bố ông H (là ông Lê Viết T1). Việc ông T1 thế chấp tài sản cho Ngân hàng như thế nào ông H không biết do ông H đi làm xa nhà. Mọi tài sản trên đất là ông H xây dựng.

Nay ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông T và bà L trả nợ và xử lý tài sản thế chấp thì ông H đề nghị mọi vấn đề liên quan đến thửa đất Tòa án làm việc với ông T1, khi chưa có sự đồng ý của ông T1 và ông H thì không ai được xâm phạm vào tài sản của gia đình ông.

*** Tại bản tự khai ngày 11/02/2020 và biên bản lấy lời khai ngày 27/01/2021 của bà Nguyễn Thị H1 và ông Lê Văn H trình bày:**

Năm 2001 vợ chồng ông H và bà H1 có nhận chuyển nhượng 196m² đất thuộc thửa đất số 63, tờ bản đồ số 18, tại thôn 7, xã K, huyện T, thành phố H của ông Lê Viết T1 với giá 8.000.000đồng. Sau khi nhận chuyển nhượng ông T1 đã giao đất cho vợ chồng ông nhưng chưa sang tên, tách thửa cho gia đình ông H và bà H1. Năm 2005, vợ chồng ông bà chuyển tới xây nhà trên diện tích 196m² trên và cả gia đình sinh sống từ đó tới nay.

Đến năm 2016, 2018, vợ chồng ông bà thấy hàng xóm đi lên xã làm sổ đỏ nên cũng lên xã để làm sổ đỏ. UBND xã trả lời là thửa đất chưa được tách nên không làm sổ đỏ được. Ông H và bà H1 về nhà ông T1 đề nghị ông T1 tách sổ cho ông bà thì ông T1 bảo con ông T1 cấm rồi. Vợ chồng ông bà không hề biết thông tin gì liên quan tới việc ông Lê Viết T1 thế chấp toàn bộ thửa đất số 63 (bao gồm cả phần diện tích đất ông bà đã mua) cho Ngân hàng để bảo đảm cho khoản vay của chị Lê Phương L và anh Đặng V T.

Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu anh chị L T trả nợ. Ông H, bà H1 đề nghị ông T1 trả lại phần diện tích đất mà ông bà đã mua của ông T1 và không đồng ý phát mại phần diện tích đất mà ông, bà nhận chuyển nhượng của ông T1.

*** Tại bản tự khai ngày 11/02/2020 anh Lê Thanh H2 và chị Lê Thị Hồng H3 trình bày:**

Nhà và đất hiện gia đình anh chị đang sinh sống thuộc thửa đất số 63, tờ bản đồ số 18, tại thôn 7, xã K, huyện T, thành phố H là của bố mẹ anh chị (ông Lê Văn H và bà Nguyễn Thị H1). Theo như anh chị biết thì thửa đất này được bố mẹ anh chị mua của ông Lê Viết T1 nhưng chưa được sang tên sổ đỏ. Tới nay anh chị mới biết được ông T1 đã thế chấp toàn bộ thửa đất cho Ngân hàng.

Nay ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông T và bà L trả nợ và xử lý tài sản thế chấp, anh chị không đồng ý. Đề nghị Tòa án xem xét bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho gia đình anh chị. Anh H1 và chị H3 đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt anh chị và anh chị ủy quyền cho ông H và bà H1.

Quan điểm của Viện kiểm sát:

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đã không thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Theo tài liệu do nguyên đơn cung cấp thì giữa Ngân hàng Techcombank với ông Đặng V T và bà Lê Phương L có giao kết Hợp đồng tín dụng. Theo đó Ngân hàng Techcombank có cho ông T và bà L vay số tiền gốc là 3.200.000.000đ (Ba tỷ hai trăm triệu đồng). Quá trình thực hiện hợp đồng bị đơn đã không thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng

và Khế ước nhận nợ. Nên nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông T và bà L trả nợ là có căn cứ.

Theo Hợp đồng thế chấp tài sản do Ngân hàng cung cấp thì ông Lê Viết T1 và bà Đỗ Thị N đã thế chấp tài sản của mình để bảo lãnh cho khoản vay của ông Đặng V T và bà Lê Phương L; việc thế chấp được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật nên chấp nhận yêu cầu của Nguyên đơn về xử lý tài sản bảo đảm trong trường hợp ông Đặng V T và bà Lê Phương L không trả nợ.

Đối với yêu cầu của gia đình ông H bà H1 đề nghị Ngân hàng trả lại phần diện tích 196m² ông bà đã nhận chuyển nhượng là không có căn cứ. Do ông bà nhận chuyển nhượng nhưng không làm thủ tục tách thửa, sang tên, cũng không thông qua chính quyền địa phương. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng là xử lý toàn bộ thửa đất số 63, tờ bản đồ số 8 nhưng thanh toán trả giá trị tài sản trên đất cho ông H và bà H1.

Áp dụng các Điều 299, 319, 323, 466, 468 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2011; Đề nghị HĐXX chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] *Về thủ tục tố tụng*: Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam khởi kiện yêu cầu ông Đặng V T và bà Lê Phương L trả nợ gốc, lãi theo Hợp đồng tín dụng đã ký kết. Hiện ông T và bà L đang cư trú tại xã K, huyện T. Đây là tranh chấp hợp đồng tín dụng và bị đơn đang cư trú tại huyện T. Căn cứ Khoản 3 Điều 26, điểm b khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án nhân dân huyện T, thành phố H thụ lý giải quyết theo thủ tục sơ thẩm là đúng pháp luật.

Bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập T2 hợp lệ nhưng vắng mặt lần thứ hai tại phiên tòa không vì lý do bất khả kháng hoặc do trở ngại khách quan nên căn cứ khoản 1, điểm b khoản 2 Điều 277 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt họ là có căn cứ.

[2] *Về nội dung*: Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam yêu ông Đặng V T và bà Lê Phương L trả nợ số tiền (gồm nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn) tạm tính đến ngày **26/4/2021** là: 6.502.536.858 đồng. Yêu cầu kê biên phát mại tài sản thế chấp trong trường hợp ông T và bà L không trả nợ.

Bị đơn và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập, yêu cầu phản tố.

[3] *Về yêu cầu trả nợ gốc và lãi phát sinh*:

Quá trình giải quyết vụ án Bị đơn thừa nhận năm 2011 có vay tiền Ngân hàng TMP Kỹ thương Việt Nam.

Theo Hợp đồng tín dụng số 41412/HĐTD/TH-TN/TCB-BIZ-KTR ngày 28/01/2011 và Hợp đồng tín dụng số 48756/HĐTD/SME- HKĐ/TCB- BIZ-KTR ngày 28/6/2011, Khế ước nhận nợ số: 41412 ngày 28/1/2011 và số 48756 ngày 28/6/2011 thì Ngân hàng Techcombank đã cho ông Đặng V T và bà Lê Phương L vay tổng số tiền là 3.200.000.000đ (Ba tỷ hai trăm triệu đồng) với

lãi suất thỏa thuận là 18%/năm (với số tiền 1.700.000.000đ), thời hạn vay 180 tháng và 23%/năm (1.500.000.000đ), thời hạn vay 36 tháng; về nội dung thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng và các Khế ước nhận nợ phù hợp với quy định tại Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2011. Do đó, Hợp đồng tín dụng có hiệu lực và làm phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên kể từ ngày ký và ngày bên vay nhận số tiền vay.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng ông T và bà L đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ (không trả đủ nợ gốc và lãi). Vì vậy, ngân hàng Techcombank khởi kiện yêu cầu ông T và bà L trả nợ là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

Theo bảng tính lãi do phía Nguyên đơn cung cấp thì tính đến hết ngày 26/4/2021 ông Đặng V T và bà Lê Phương L còn nợ Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam số tiền là:

Nợ gốc:	2.388.226.000 đồng;
Nợ lãi trong hạn:	1.925.348.648 đồng;
Nợ lãi quá hạn:	2.188.962.210 đồng;
Lãi phạt chậm trả:	2.320.987.583 đồng;
Tổng:	8.823.524.441 đồng;

Bằng chữ: Tám tỷ tám trăm hai mươi ba triệu năm trăm hai mươi tư nghìn bốn trăm bốn mươi một đồng.

Quá trình thực hiện Hợp đồng, Ngân hàng có điều C lãi suất theo đúng thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng. Tại phiên tòa, đại diện Ngân hàng tự nguyện xin rút không yêu cầu ông T, bà L trả khoản tiền lãi phạt chậm trả lãi với số tiền là 2.320.987.583 đồng nên không xem xét khoản tiền này.

Do vậy, buộc ông Đặng V T và bà Lê Phương L trả Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam số tiền 6.502.536.858 đồng (Sáu tỷ năm trăm linh hai triệu năm trăm ba mươi sáu nghìn tám trăm năm mươi tám đồng); trong đó: Nợ gốc: 2.388.226.000 đồng; nợ lãi trong hạn: 1.925.348.648 đồng; nợ lãi quá hạn: 2.188.962.210 đồng.

Ông Đặng V T và bà Lê Phương L tiếp tục phải trả lãi phát sinh cho Ngân hàng kể từ ngày 27/4/2021 trên số dư nợ gốc theo mức lãi suất mà hai bên thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 41412/HĐTD/TH-TN/TCB-BIZ-KTR ngày 28/01/2011 và Hợp đồng tín dụng số 48756/HĐTD/SME- HKĐ/TCB- BIZ-KTR ngày 28/6/2011.

[4] Về yêu cầu xử lý tài sản thế chấp:

Theo Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 561.2011/HĐTC-TCB ngày 26/1/2011 tại Văn phòng công chứng Thăng Long thành phố H. Ông Lê Viết T1 và bà Đỗ Thị N đã tự nguyện thế chấp cho Ngân hàng tài sản thuộc quyền sử dụng hợp pháp của mình là quyền sử dụng thửa đất số 63, tờ bản đồ số 18, có diện tích 586 m², mục đích sử dụng: đất ở tại nông thôn, thời hạn sử dụng: lâu dài, tại địa chỉ: Thôn 7, xã K, huyện T, tỉnh Hà Tây (nay là thành

phố H). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 758258, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số : H.00924/QSDĐ/2538/QĐ-UB, do UBND huyện T, tỉnh Hà Tây (cũ) cấp ngày 29/12/2006. Việc thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện T.

Theo Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 001136/2013/HĐTC-TCB Quyền số: 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/09/2013 tại Văn phòng công chứng Đồng Đa, thành phố H. Ông Lê Viết T1 và bà Đỗ Thị N đã tự nguyện thế chấp cho Ngân hàng tài sản thuộc sở hữu của mình là quyền sử dụng thửa đất số 62, tờ bản đồ số 18, có diện tích 726.00 m², hình thức sử dụng: riêng, mục đích sử dụng: đất ở 180.0 m², Đất trồng cây lâu năm 546.0 m², thời hạn sử dụng : Đất ở: lâu dài, Đất trồng cây lâu năm: 15/10/2043, tại địa chỉ: Thôn 7, xã K, huyện T, thành phố H. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 492017, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số : CH0341/QSDĐ/411/TTr-TN&MT, do UBND huyện T, thành phố H cấp ngày 26/7/2013. Đính chính số CMND của ông Lê Viết T1 ngày 02/08/2013 tại Văn phòng Đăng ký Quyền sử dụng đất- Phòng tài nguyên và Môi trường huyện T, thành phố H. Việc thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện T.

Các Hợp đồng thế chấp được ký trên cơ sở tự nguyện, nội dung thỏa thuận phù hợp Điều 343 Bộ luật Dân sự năm 2005, điểm c, khoản 1 Điều 10 và điểm a khoản 1 Điều 12 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm nên có hiệu lực thi hành kể từ thời điểm ký kết và đăng ký giao dịch bảo đảm.

Quá trình giải quyết vụ án bị đơn và chủ tài sản thừa nhận có thể chấp tài sản cho Ngân hàng để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ của ông T và bà L với Ngân hàng Techcombank và không ai có ý kiến gì về các Hợp đồng thế chấp. Tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba đều có đầy đủ chữ ký của bên thế chấp và bên nhận thế chấp. Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng Thăng Long, thành phố H và Văn phòng công chứng Đồng Đa, thành phố H đồng thời bên thế chấp cũng đã làm thủ tục đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện T.

Như vậy, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thế chấp với Ngân hàng là hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối hay ép buộc. Các bên không có phản đối hay có ý kiến gì khác; các điều khoản trong hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật. Hợp đồng thế chấp có hiệu lực kể từ ngày ký kết, đăng ký giao dịch bảo đảm, Tại Điều 4 của các Hợp đồng thế chấp tài sản các bên thỏa thuận là Ngân hàng có quyền xử lý tài sản thế chấp hoặc yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ của bên vay. Nay ông T và bà L vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng Techcombank yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ là có căn cứ và đúng pháp luật, được Tòa án chấp nhận.

Đối với yêu cầu của gia đình ông H và bà H1 về việc đề nghị trả lại cho ông bà 196m² đất thuộc thửa đất số 63, tờ bản đồ số 18, có diện tích 586 m², tại địa chỉ: Thôn 7(nay là thôn Cổ Trại), xã K, huyện T, tỉnh Hà Tây (nay là

thành phố H). Xét thấy: Ông T1 thừa nhận năm 2001 đã chuyển nhượng diện tích đất trên cho vợ chồng ông H bà H1 nhưng chưa làm thủ tục tách thửa, sang tên và cũng không thông qua chính quyền địa phương. Theo quy định tại khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013 quy định: *Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính*” và Điều 503 Bộ luật dân sự quy định: *Việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký theo quy định của luật đất đai*.

Như vậy, việc chuyển nhượng đất giữa ông T1 và vợ chồng ông H không tuân thủ quy định về hình thức của hợp đồng nên Hợp đồng chưa có hiệu lực; việc ông T1, bà N thế chấp thửa đất đó cho Ngân hàng không trái pháp luật. Do vậy, ông H, bà H1 yêu cầu ông T1 trả cho ông bà phần diện tích đất đã mua Tòa án không xem xét giải quyết trong vụ án này, ông H, bà H1 có quyền khởi kiện ở vụ kiện dân sự khác nếu có yêu cầu.

Đối với tài sản trên thửa đất số 63, tờ bản đồ số 18, diện tích 586m²: Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ thì gia đình ông H, bà H1 có xây dựng một số công trình gồm: 01 nhà mái bằng, 01 bếp và công trình phụ (lợp mái bằng), sân gạch trên lợp mái tôn khung sắt làm xưởng mộc, cổng ngõ, T1 bao xây bờ trụ trên một phần thửa đất có diện tích là 196m² (hiện gia đình ông H, bà H1 đang quản lý sử dụng). Tại Điều 1 của Hợp đồng thế chấp các bên thỏa thuận tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất cùng các tài sản gắn liền với đất, các quyền và lợi ích phát sinh từ tài sản thế chấp, tuy nhiên tài sản trên thửa đất số 63 không thuộc quyền sở hữu của bên thế chấp. Trước khi thế chấp ông T1 đã chuyển nhượng 196m² đất thuộc thửa đất thế chấp cho ông H bà H1 và họ đã xây nhà và sinh sống ổn định tại phần diện tích đất trên từ năm 2005 (trước thời gian Ngân hàng nhận thế chấp). Như vậy, tài sản này là của ông H, bà H1, Ngân hàng có lỗi trong việc không xem xét thẩm định đối với tài sản thế chấp đó. Do vậy, đối với tài sản trên đất của bên thứ ba khi Ngân hàng nhận thế chấp không được sự đồng ý của chủ tài sản nên trong trường hợp phát mại tài sản, ông H và bà H1 được thanh toán trả giá trị tài sản trên đất. Ngoài ra, cần dành quyền ưu tiên cho ông H và bà H1 được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất trên nếu họ có nhu cầu là phù hợp với hướng dẫn tại Án lệ số 11/2017/AL về công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất mà trên đất có tài sản không thuộc sở hữu của bên thế chấp.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân huyện T phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] *Về án phí*: Ông Đặng V T và bà Lê Phương L phải chịu 114.502.500 đồng án phí dân sự sơ thẩm; Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam không phải chịu án phí nên được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo quy định tại Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[6] *Về quyền kháng cáo*: Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc ngày bản án được niêm yết hợp lệ tại nơi cư trú.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các Điều 122, 124, 343, 351, 355, 422, 721 Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 2 Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng;

Căn cứ : Điều 26, 35, 39, 95; Điều 146; Điều 227; Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Án lệ số 11/2017/AL ; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội; Điều 14 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần Kỹ thương Việt Nam. Buộc ông Đặng V T và bà Lê Phương L trả Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam số tiền còn nợ của Hợp đồng tín dụng số: 41412/HĐTD/TH-TN/TCB-BIZ-KTR ngày 28/01/2011 và Hợp đồng tín dụng số 48756/HĐTD/SME- HKĐ/TCB- BIZ- KTR ngày 28/6/2011, tính đến hết ngày 26/4/2021 là:

Nợ gốc:	2.388.226.000 đồng;
Nợ lãi trong hạn:	1.925.348.648 đồng;
Nợ lãi quá hạn:	2.188.962.210 đồng;
Tổng:	6.502.536.858 đồng;

Bằng chữ: Sáu tỷ năm trăm linh hai triệu năm trăm ba mươi sáu nghìn tám trăm năm mươi tám đồng.

2. Đình chỉ giải quyết đối với khoản tiền lãi phạt chậm trả lãi.

3. Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật ông Đặng V T và bà Lê Phương L không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ gồm:

- *Tài sản bảo đảm thứ nhất*: Quyền sử dụng đất cùng các tài sản gắn liền với đất, các quyền và lợi ích phát sinh từ thửa đất số 63, tờ bản đồ số 18, có diện tích 586m², mục đích sử dụng: đất ở tại nông thôn, thời hạn sử dụng: lâu dài, tại địa chỉ: Thôn 7, xã K, huyện T, tỉnh Hà Tây (nay là thành phố H). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 758258, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số : H.00924/QSĐĐ/2538/QĐ-UB, do UBND huyện T, tỉnh Hà Tây (cũ) cấp ngày 29/12/2006 cho ông Lê Viết T1 và bà Đỗ Thị N tại Văn phòng Đăng ký Quyền sử dụng đất, Phòng tài nguyên và Môi trường huyện T, thành phố H. Hợp đồng thế chấp tài sản công chứng số 561.2011/HĐTC-TCB ngày 26/1/2011 tại Văn phòng công chứng Thăng Long thành phố H.

- *Tài sản bảo đảm thứ hai*: Quyền sử dụng đất cùng các tài sản gắn liền với đất, các quyền và lợi ích phát sinh từ thửa đất số 62, tờ bản đồ số 18, có diện tích 726.00 m² (Bảy trăm hai mươi sáu mét vuông), hình thức sử dụng: riêng, mục đích sử dụng: đất ở 180.0 m² (Một trăm tám mươi mét vuông), Đất trồng cây lâu năm 546.0 m² (Năm trăm bốn mươi sáu mét vuông), thời hạn sử dụng : Đất ở: lâu dài, Đất trồng cây lâu năm: 15/10/2043, tại địa chỉ: Thôn 7, xã K, huyện T, thành phố H. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 492017, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số : CH0341/QSDĐ/411/TTr-TN&MT, do UBND huyện T, thành phố H cấp ngày 26/7/2013. Đính chính số CMND của ông Lê Viết T1 ngày 02/08/2013 tại Văn phòng Đăng ký Quyền sử dụng đất, Phòng tài nguyên và Môi trường huyện T, thành phố H. Hợp đồng thế chấp tài sản công chứng số: 001136/2013/HĐTC-TCB Quyền số: 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/09/2013 tại Văn phòng công chứng Đồng Đa, thành phố H.

Trường hợp phát mại tài sản thì ông Lê Văn H và bà Nguyễn Thị H1 được thanh toán giá trị tài sản mà ông H và bà H1 đã xây dựng trên phần diện tích là 196m² mà ông H, bà H1 nhận chuyển nhượng của ông T1 nằm trong thửa đất số 63, tờ bản đồ số 18 gồm: 01 nhà mái bằng, 01 bếp và công trình phụ (lợp mái bằng), sân gạch trên lợp mái tôn khung sắt làm xưởng mộc, công ngõ, T1 bao. Dành quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn H và bà Nguyễn Thị H1 nếu ông H, bà H1 có nhu cầu.

Trường hợp toàn bộ khối tài sản thế chấp sau khi xử lý phát mại mà không đủ để trả nợ cho Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam thì ông Đặng V T và bà Lê Phương L tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam cho đến khi tất toán khoản vay.

4. Kể từ ngày có đơn yêu cầu của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng ông T và bà L còn phải chịu khoản tiền lãi (tính từ ngày 27/4/2021) trên số tiền nợ gốc còn phải thi hành án theo mức lãi suất hai bên đã thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số: 41412/HĐTD/TH-TN/TCB-BIZ-KTR ngày 28/01/2011 và Hợp đồng tín dụng số 48756/HĐTD/SME-HKĐ/TCB- BIZ- KTR ngày 28/6/2011 cho đến khi trả hết nợ.

5. Ông Lê Văn H và bà Nguyễn Thị H1 có quyền khởi kiện tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông và ông T1 ở một vụ kiện dân sự khác.

6. Về án phí: Ông Đặng V T và bà Lê Phương L phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm là 114.502.500 đồng (Một trăm mười bốn triệu năm trăm linh hai nghìn năm trăm đồng).

Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam không phải chịu án phí. Hoàn trả Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam đã nộp tạm ứng án phí là 56.206.000đ (Năm mươi sáu triệu hai trăm linh sáu nghìn đồng). Theo biên lai thu số AA/2014/07050 ngày 06 tháng 12 năm 2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T, Thành phố H.

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 thỏa thuận 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 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật thi hành án.

7 . Về quyền kháng cáo:

Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc ngày bản án được niêm yết hợp lệ tại nơi cư trú.

Nơi nhận:

- TAND TP. H;
- VKS ND huyện T;
- Chi cục thi hành án DS huyện T;
- Các đương sự;
- Lưu: HS - VPTA.

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

Nguyễn Thị Thu Thủy