

Bản án số: **03/2022/DS-ST**
Ngày: 20/01/2022
V/v: *Tranh chấp phát sinh từ Hợp
đồng tín dụng*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN LONG BIÊN, THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Nguyễn Hoàng Thùy Dương Ngọc Anh
Các Hội thẩm nhân dân :

1. Bà Nguyễn Thị Nga
2. Ông Tạ Đức Minh

- Thư ký phiên toà: Bà Phạm Lệ Quyên - Thư ký Tòa án nhân dân quận Long Biên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Long Biên tham gia phiên toà: Bà Nguyễn Thanh Hương - Kiểm sát viên.

Ngày 20/01/2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Long Biên, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 71/2021/TLST-DS ngày 15/4/2021, về việc “*Tranh chấp phát sinh từ Hợp đồng tín dụng*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 89/2021/QĐXXST-DS ngày 13/12/2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 82/2021/QĐST-DS ngày 30/12/2021, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP kỹ thương Việt Nam

Địa chỉ: số 191 phố Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (theo Văn bản ủy quyền số 211-03/2021/UQ-TCB ngày 05/4/2021 của Ngân hàng TMCP kỹ thương Việt Nam):

1. Ông Hoàng Đức Hòa – Cán bộ xử lý nợ
 2. Bà Nguyễn Thị Hoa – Cán bộ xử lý nợ
 3. Bà Trần Thị Hồng Phương – Cán bộ xử lý nợ
- Có mặt ông Hoàng Đức Hòa*

Bị đơn: 1. Bà Nguyễn Thị V

(tức Nguyễn Thị A), sinh năm 1971

2. Ông Chu Mạnh Đ, sinh năm 1963

Cùng địa chỉ: phường Đức Giang, quận Long Biên, thành phố Hà Nội.

Có mặt ông Chu Mạnh Đ

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Hoàng Thị Ng, sinh năm 1948

2. Chị Dương Thị H, sinh năm 1988

Cùng địa chỉ: phường Gia Thụy, quận Long Biên, Hà Nội.

Có mặt bà Ng, vắng mặt chị H.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Hoàng Thị Ng là bà Hồ Thúy Sen – Trợ giúp viên pháp lý Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước thành phố Hà Nội (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện ghi ngày các 12/02/2020, 25/02/2021 và lời khai tại Tòa án, nguyên đơn là Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam** (sau đây gọi tắt là “*Techcombank*” hoặc “*TCB*” hoặc “*Ngân hàng*” hoặc “*nguyên đơn*”) **trình bày:** Ngày 22/12/2010, giữa nguyên đơn - Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam - Chi nhánh Chương Dương với bị đơn - bà Nguyễn Thị V (tức Nguyễn Thị A) và ông Chu Mạnh Đ (sau đây gọi tắt là “*bà V, ông Đ*” hoặc “*bị đơn*”) thỏa thuận ký kết Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 40050/HĐTD/TH-TN/TCB-CHD (sau đây gọi tắt là “*Hợp đồng*”) với nội dung cụ thể như sau:

- ✓ Số tiền vay: 700.000.000 đồng
- ✓ Thời hạn vay: 120 tháng
- ✓ Mục đích vay: mua nhà
- ✓ Lãi: linh hoạt; lãi suất kể từ ngày giải ngân đầu tiên cho đến ngày 31/3/2011 là 17,5%/năm; được điều chỉnh 03 tháng/lần vào các ngày làm việc đầu quý và bằng lãi suất huy động tiết kiệm thường 12 tháng loại trả lãi sau, cộng (+) biên độ 5,5%/năm nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu được quy định tại từng thời kỳ theo từng đối tượng khách hàng, tương ứng với thời điểm thay đổi lãi suất.
- ✓ Lộ trình trả nợ:
 - + Gốc: Trả nhiều lần trong vòng 120 kỳ, mỗi tháng 01 kỳ, lần đầu tiên sau 01 tháng kể từ ngày giải ngân
 - + Lãi: 01 tháng/01 lần vào ngày giải ngân đầu tiên ghi trên khế ước và cam kết nhận nợ, lần trả lãi đầu tiên sau 01 tháng kể từ ngày giải ngân
- ✓ Lãi suất quá hạn: bằng 150% mức lãi suất trong hạn, xác định tại thời điểm khoản vay chuyển sang quá hạn

Cùng ngày 22/12/2010, ông Đ bà V đã được giải ngân số tiền 700.000.000 đồng theo Khế ước nhận nợ số 40050.

Để đảm bảo cho các khoản vay của bà V, ông Đ phát sinh từ Hợp đồng tín dụng nêu trên tại Ngân hàng TMCP kỹ thương Việt Nam, ông Đ và bà V đã ký Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 6456.2010/HĐTC-TCB ngày

21/12/2020 do Văn phòng Công chứng Thăng Long lập. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB280523 ngày 24/9/2010 của UBND quận Long Biên cấp cho chủ sử dụng đất là bà Hoàng Thị Ng và chị Dương Thị H, chứng nhận sang tên cho bà Nguyễn Thị V (tức Nguyễn Thị A) vào ngày 21/12/2020. Hợp đồng thế chấp nêu trên được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất và nhà quận Long Biên ngày 21/12/2020.

Tại thời điểm nhận thế chấp thì tài sản thế chấp đã bao gồm các công trình xây dựng như hiện tại.

Quá trình thực hiện hợp đồng, bà V, ông Đ đã trả được 88.661.402 đồng tiền nợ gốc và 238.941.959 đồng tiền nợ lãi, sau đó không thực hiện trả nợ như cam kết. Ngân hàng đã nhiều lần thông báo, gửi công văn yêu cầu bà V và ông Đ trả nợ và yêu cầu bàn giao tài sản để ngân hàng xử lý theo quy định nhưng ông Đ, bà V không thực hiện, có biểu hiện kéo dài thời gian và trốn tránh nghĩa vụ trả nợ.

Để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình, Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

– Buộc Bà Nguyễn Thị V (tức Nguyễn Thị A) và ông Chu Mạnh Đ thanh toán cho Ngân hàng TMCP kỹ thương Việt Nam tổng số tiền **1.984.961.577 đồng**, trong đó nợ gốc là 611.338.598 đồng, nợ lãi là 1.373.622.979 đồng (bao gồm lãi trong hạn, lãi quá hạn, lãi phạt), dư nợ này tạm tính đến ngày 25/02/2021. Bà V (tức Tú Anh) và ông Đ tiếp tục phải thanh toán các khoản nợ lãi, tiền phạt phát sinh theo lãi suất quá hạn, lãi phạt thỏa thuận trong hợp đồng kể từ ngày 26/02/2021 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

– Buộc bà Nguyễn Thị V (tức Nguyễn Thị A) và ông Chu Mạnh Đ thanh toán cho Techcombank tiền vi phạm hợp đồng với số tiền là 7.000.000 đồng (tương đương với 1% giá trị hợp đồng).

– Kể từ ngày Quyết định/Bản án có hiệu lực pháp luật, bà V và ông Đ không thực hiện nghĩa vụ thanh toán toàn bộ khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh theo hợp đồng thì Techcombank có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm của khoản vay nói trên để thu hồi toàn bộ khoản vay, các tài sản bảo đảm là: *Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với Thửa đất số 22, địa chỉ: số 22 ngõ 481 Ngọc Lâm, phường Gia Thụy, quận Long Biên, thành phố Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB280523, số vào sổ cấp GCN 5348/QĐ-UBND/85 do UBND quận Long Biên cấp ngày 24/9/2010, đăng ký sang tên ngày 21/12/2010 tại Văn phòng đăng ký đất và nhà quận Long Biên, thành phố Hà Nội.*

– 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 Techcombank. Trường hợp

số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán hết các khoản nợ thì Bị đơn vẫn phải có nghĩa vụ thanh toán hết nợ cho Techcombank.

Quá trình giải quyết vụ án (ngày 02/11/2021) nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể như sau:

- Rút yêu cầu đối với phần lãi phạt là 469.367.124 đồng (tạm tính đến ngày 19/7/2021) và phần lãi phạt phát sinh kể từ ngày 20/7/2022;
- Rút toàn bộ tiền phạt vi phạm hợp đồng là 7.000.000 đồng.

*** Bị đơn là bà Nguyễn Thị V (tức Nguyễn Thị A) và ông Chu Mạnh Đ** trình bày: Bị đơn thừa nhận việc giao kết hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản với Ngân hàng TMCP kỹ thương Việt Nam – Chi nhánh Chương Dương. Tôi thừa nhận khoản nợ gốc chưa thanh toán đến nay là 611.338.598 đồng. Các thỏa thuận về lãi suất trong hạn, quá hạn, lãi phạt... trong hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ, tôi cũng thừa nhận trách nhiệm của mình. Do công việc làm ăn không thuận lợi, chúng tôi chậm nộp tiền ngân hàng và bị chuyển sang nợ quá hạn nên số tiền lãi quá cao. Tôi đề nghị Ngân hàng xem xét miễn giảm lãi xuất cho tôi có điều kiện thực hiện cam kết trả nợ.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Ng và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bà Ng là bà Hồ Thúy Sen thống nhất trình bày:** Do tôi cần tiền nên vay của vợ chồng ông Đ, bà V số tiền 200.000.000 đồng, nhưng để vay được khoản tiền đó thì gia đình tôi (gồm có tôi, ông Dương Văn B là chồng tôi và con gái tôi là Dương Thị H) đã ký hợp đồng chuyển nhượng là bán nhà đất cho bà V, chứ thực tế tôi không bán nhà.

Nhà đất có nguồn gốc do bà Ng là công nhân của Xí nghiệp đường sắt Hà Hải nên được Xí nghiệp cho thuê nhà, sau đó đến năm 2010 thì bà mua theo Nghị định 61 của Chính phủ và kê khai đứng tên sổ đỏ chỉ có 2 mẹ con là bà Hoàng Thị Ng và con gái là Dương Thị H. Giấy chứng nhận chỉ ghi ngôi nhà cấp 4 diện tích hơn 15m² nhưng thực tế bà đã phá ngôi nhà đó để xây thành nhà 2 tầng như hiện nay từ năm 1998 và xây hết diện tích đất. Bà Ng xác định quyền sử dụng đất và tài sản trên đất là của bà và chị H, ông B không đóng góp gì và không có quyền đối với tài sản, bản thân ông B cũng đã có văn bản từ chối, vì trước khi lấy bà Ng thì ông B đã có vợ và con riêng, nên ông bà thỏa thuận xác định tài sản riêng của bà Ng để tránh tranh chấp sau này.

Khi lập hợp đồng chuyển nhượng với bà Nguyễn Thị V thì Văn phòng công chứng chỉ xác lập theo giấy chứng nhận, nhưng thực tế thì thỏa thuận chuyển nhượng cả đất và nhà trên đất, tuy nhiên bà Ng vẫn khẳng định việc chuyển nhượng chỉ nhằm mục đích vay tiền chứ không phải mua bán thật.

Quá trình giải quyết vụ án, bà Ng chưa có yêu cầu, đề nghị gì với Tòa án về việc mua bán nhà đất giữa bà và vợ chồng ông Đ, bà V.

Nhà đất hiện tại không thay đổi gì so với thời điểm lập hợp đồng vay mượn, chuyển nhượng với bà V, ông Đ.

*** Đối với ý kiến của bà Hoàng Thị Ng, ông Đ và bà V trình bày như sau:** Ngày 06/10/2021 vợ chồng tôi và gia đình bà Ng đã thỏa thuận chuyển nhượng nhà đất tại số 22 ngõ 481 phố Ngọc Lâm, việc nhận chuyển nhượng này đã được lập văn bản công chứng tại Văn phòng công chứng Long Biên, chúng tôi đã giao đủ tiền cho gia đình bà Ng, có cả chồng và con bà Ng cùng ký biên bản. Đến ngày 26/12/2010 thì bà Ng mới vay của vợ chồng tôi số tiền 30.000.000đ (ba mươi triệu đồng), việc vay nợ này là quan hệ dân sự khác và hoàn toàn độc lập với việc chuyển nhượng nhà đất. Do vậy, tôi hoàn toàn bác bỏ quan điểm này của bà Ng. Sau khi hoàn tất việc chuyển nhượng, gia đình bà Ng đã bàn giao tài sản, tuy nhiên do bà Ng nói là gia đình chưa tìm được chỗ ở mới nên đề nghị vợ chồng tôi cho ở thêm một thời gian, do vợ chồng tôi mua thêm và cũng chưa có nhu cầu về chỗ ở này, nên đã cho gia đình bà Ng ở nhờ, giữa hai bên không thu tiền thuê mượn, cũng không lập thành văn bản về việc ở nhờ. Việc tôi thế chấp ngôi nhà này để vay tiền ngân hàng, gia đình bà Ng đều biết vì cán bộ ngân hàng có để xem xét nhà đất và xác định giá trị cho vay.

Về việc thực tế lúc nhận chuyển nhượng trên đất đã có nhà 2 tầng nhưng hợp đồng chuyển nhượng lại ghi nhà cấp 4, ông Đ giải thích rằng hợp đồng công chứng chỉ ghi nhận những tài sản được nêu trong “sổ đỏ” do vậy giữa bên mua và bên bán thỏa thuận bên ngoài với nhau là chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản trên đất. Khi lập hợp đồng chuyển nhượng tại văn phòng công chứng, ông Dương Văn B (chồng bà Ng) có viết cho vợ chồng tôi (Đồng+Văn) Giấy cam kết với nội dung ông B hoàn toàn không có quyền lợi và trách nhiệm vì đối với nhà đất mà bà Ng chuyển nhượng cho bà V.

Tại phiên tòa,

*** Đại diện nguyên đơn** trình bày yêu cầu như trong đơn khởi kiện và những thay đổi trong quá trình giải quyết tại Tòa án. **Cụ thể yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:**

(1) Buộc Bà Nguyễn Thị V (tức Nguyễn Thị A) và ông Chu Mạnh Đ thanh toán cho Ngân hàng TMCP kỹ thương Việt Nam theo Hợp đồng tín dụng số 40050/HĐTD/TH-TN/TCB-CHD ngày 22/12/2020 với tổng dư nợ tính đến ngày xét xử sơ thẩm là **1.660.937.742 đồng** (một tỷ, sáu trăm sáu mươi triệu, chín trăm ba mươi bảy nghìn, bảy trăm bốn mươi hai đồng), trong đó bao gồm nợ gốc là 611.338.598 đồng, nợ lãi trong hạn là 352.132.599 đồng, nợ lãi quá hạn là 697.466.545 đồng.

(2) Buộc bà Nguyễn Thị V (tức Nguyễn Thị A) và ông Chu Mạnh Đ thanh toán các khoản nợ lãi phát sinh theo lãi suất quá hạn trong hợp đồng kể

từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

(3) Kể từ ngày Quyết định/Bản án có hiệu lực pháp luật, bà Nguyễn Thị V (tức Nguyễn Thị A) và ông Chu Mạnh Đ không thực hiện nghĩa vụ thanh toán toàn bộ khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh theo hợp đồng thì Techcombank có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm của khoản vay nói trên để thu hồi toàn bộ khoản vay, các tài sản bảo đảm là: *Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với Thửa đất số 22, địa chỉ: số 22 ngõ 481 Ngọc Lâm, phường Gia Thụy, quận Long Biên, thành phố Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB280523, số vào sổ cấp GCN 5348/QĐ-UBND/85 do UBND quận Long Biên cấp ngày 24/9/2010, đăng ký sang tên ngày 21/12/2010 tại Văn phòng đăng ký đất và nhà quận Long Biên, thành phố Hà Nội.*

(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 Bị đơn đối với Techcombank. Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán hết các khoản nợ thì Bị đơn vẫn phải có nghĩa vụ thanh toán hết nợ cho Techcombank.

*** Ông Chu Mạnh Đ** (đồng thời đại diện cho bà Nguyễn Thị V) và **bà Hoàng Thị Ng** giữ nguyên ý kiến như đã trình bày trong quá trình giải quyết vụ án.

*** Bà Hồ Thị Sen** vắng mặt nhưng gửi luận cứ bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Ng (do HĐXX công bố tại phiên tòa) như sau: do ông Đ, bà V nói phải làm các thủ tục công chứng giấy tờ nhà đất thì mới vay được tiền, bản thân bà Ng tuổi cao lại thiếu hiểu biết nên đã làm Hợp đồng công chứng chuyển nhượng nhà đất để lấy số tiền 200.000.000 đồng. Nay trước nguy cơ có thể ngân hàng sẽ phát mại nhà đất để đảo bảo khoản nợ của ông Đ, bà V, đề nghị HĐXX xem xét các chứng cứ, hoàn cảnh của bà Ng để đưa ra phán quyết thấu tình đạt lý, tạo điều kiện cho bà Ng được tiếp tục sinh sống trong ngôi nhà của mình.

*** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Long Biên phát biểu:**

- Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký Tòa án: đã chấp hành đúng quy định tại Điều 48 của Bộ luật Tổ tụng dân sự, Tòa án nhân dân quận Long Biên thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền, xác minh thu thập chứng cứ, gửi hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu, cấp tổng đạt các văn bản tố tụng cho VKS và đương sự đúng quy định. Tại phiên tòa đã tuân theo đúng quy định của Bộ luật Tổ tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: các đương sự đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của BLTTDS

- Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp là hợp pháp, đúng quy định. Quá trình thực hiện hợp đồng bị đơn là bà Nguyễn Thị V (tức Nguyễn Thị A) và ông Chu Mạnh Đ có vi phạm nghĩa vụ trả nợ dẫn đến nợ quá hạn, vì vậy Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam khởi kiện yêu cầu bị đơn thanh toán toàn bộ khoản nợ là có căn cứ và cần chấp nhận.

Đề nghị: Áp dụng Điều 26 BLTTDS; các Điều 302, 305 BLDS 2005, Luật các Tổ chức tín dụng 2017, Nghị quyết 326 về án phí, lệ phí Tòa án;

+ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải thanh toán số tiền nợ gốc là 611.338.598 đồng, nợ lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm như đại diện nguyên đơn đề nghị tại phiên tòa.

+ Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu về khoản lãi phạt chậm thanh toán và phạt vi phạm hợp đồng.

+ Trường hợp bị đơn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phạt mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ, cụ thể là: toàn bộ thửa đất số 22 có diện tích 25,7m², nhà ở diện tích sàn 15,4m² kết cấu tường gạch, mái ngói, cấp 4, tại địa chỉ số 22 ngõ 481 Ngọc Lâm, phường Gia Thụy, quận Long Biên, Hà Nội theo GCNQSD đất, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB280523 ngày 24/9/2010 của UBND quận Long Biên.

+ Bị đơn có nghĩa vụ nộp án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

- *Về thẩm quyền thụ lý, giải quyết vụ án:* Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam khởi kiện tranh chấp hợp đồng mở thẻ tín dụng với bà Nguyễn Thị V (tức Nguyễn Thị A) và ông Chu Mạnh Đ. Bị đơn có địa chỉ cư trú tại quận Long Biên, thành phố Hà Nội. Căn cứ vào Khoản 3 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35 và Điểm a Khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân quận Long Biên thụ lý vụ án Tranh chấp phát sinh từ Hợp đồng tín dụng là đúng thẩm quyền và đúng quan hệ pháp luật.

- *Về sự vắng mặt của đương sự và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự tại phiên tòa:* người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Dương Thị H đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa mà không có lý do. Bà Hồ Thúy Sen là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Hoàng Thị Ng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt tại

phiên tòa và gửi bài luận cứ bảo vệ cho đương sự. Bà Nguyễn Thị V (tức Nguyễn Thị A) vắng mặt nhưng có người đại diện là ông Chu Mạnh Đ tham gia phiên tòa.

Do vậy, căn cứ vào các Điều 227 và 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt họ.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn về tranh chấp phát sinh từ hợp đồng tín dụng:

[2.1] Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp về hợp đồng tín dụng, các tài liệu kèm theo đơn khởi kiện cung cấp cho Tòa án gồm: Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 40050/HĐTD/TH-TN/TCB-CHD ngày 22/12/2010, Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 40050 ngày 22/12/2010, Lịch trả nợ kèm theo HĐTD số 40050, Biên bản kiểm tra, định giá TS đảm bảo, số 40050/ĐGTS/TCB-CHD ngày 21/12/2010, Hợp đồng thế chấp tài sản (áp dụng đối với TS thế chấp là BĐS), ngày 21/12/2010, số công chứng 6456.2010/HĐTC-TCB do Văn phòng công chứng Thăng Long lập cùng ngày. Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là bà Nguyễn Thị V (tức Nguyễn Thị A) cùng chồng là ông Chu Mạnh Đ thừa nhận quá trình giao kết và thực hiện hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp nêu trên.

Xét Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 40050/HĐTD/TH-TN/TCB-CHD được ký kết ngày 22/12/2010 giữa Techcombank với Bà V, ông Đ có nội dung và hình thức phù hợp với quy định tại Điều 463 của Bộ luật Dân sự, Điều 91 và Điểm d Khoản 3 Điều 98 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 nên có hiệu lực thi hành. Vì vậy quyền và nghĩa vụ của các bên được pháp luật bảo vệ.

[2.2] Về nợ gốc: Căn cứ vào các tài liệu do nguyên đơn cung cấp thì có đủ cơ sở để xác định bị đơn còn nợ nguyên đơn **611.338.598 đồng** nợ gốc theo Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 40050/HĐTD/TH-TN/TCB-CHD ngày 22/12/2010. Do bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận nên nguyên đơn đã khởi kiện bị đơn để thu hồi khoản nợ nêu trên là có căn cứ.

[2.3] Về nợ lãi: Theo thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 40050/HĐTD/TH-TN/TCB-CHD ngày 22/12/2010 cùng Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 40050 ngày 22/12/2010 thì lãi suất cho vay trong hạn là 17,5%/năm áp dụng kể từ ngày giải ngân đầu tiên cho đến ngày 31/3/2011; thời gian tiếp theo điều chỉnh 03 tháng/lần vào các ngày làm việc đầu quý và bằng lãi suất huy động tiết kiệm thường 12 tháng loại trả lãi sau, cộng (+) biên độ 5,5%/năm nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu được quy định tại từng thời kỳ theo từng đối tượng khách hàng, tương ứng với thời điểm thay đổi lãi suất; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn. Thỏa thuận về lãi suất nêu trên là phù hợp với quy định của pháp luật, nên có cơ sở để chấp nhận.

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn giao nộp các quyết định điều chỉnh lãi suất số 002580 ngày 09/3/2011, số 007806 ngày 10/5/2011, số 012530 ngày 08/9/2011, số 00087 ngày 20/3/2012, số 00341 ngày 30/6/2012, số 00540 ngày 27/9/2012, số 00749 ngày 24/12/2012, số 0172 ngày 26/3/2013, số 0370 ngày 30/5/2013, số 0874 ngày 16/11/2013, số 0002 ngày 02/01/2014, số 0072 ngày 24/01/2014, số 0826 ngày 01/10/2014, số 0572 ngày 14/12/2018, số 0146 ngày 28/3/2019 của Tổng GD Techcombank v/v lãi ban hành lãi suất tiền gửi đối với khách hàng cá nhân. Xét việc điều chỉnh lãi suất theo các quyết định nêu trên phù hợp với thỏa thuận tại hợp đồng cho vay và khế ước nhận nợ. Do vậy, có cơ sở để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về số tiền nợ lãi thể hiện tại bảng kê do nguyên đơn nộp tại phiên tòa, cụ thể lãi trong hạn là 352.132.599 đồng, lãi quá hạn tính đến ngày xét xử sơ thẩm là 697.466.545 đồng.

[2.4] Bị đơn đã vi phạm Hợp đồng, không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ cho Ngân hàng thì phải có nghĩa vụ trả nợ theo quy định tại Điều 463 của Bộ luật Dân sự, Khoản 2 Điều 91 và Điều 93 của Luật các tổ chức tín dụng. Do vậy, có đủ căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, buộc bà Nguyễn Thị V (tức Nguyễn Thị A) và ông Chu Mạnh Đ phải thanh toán cho nguyên đơn 611.338.598 đồng nợ gốc, 352.132.599 đồng nợ lãi trong hạn, 697.466.545 đồng nợ lãi quá hạn, tổng cộng là **1.660.937.742** đồng. Bị đơn phải tiếp tục thanh toán số tiền lãi của khoản nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất nợ quá hạn thỏa thuận trong hợp đồng kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử sơ thẩm đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

[3] Xét yêu cầu xử lý tài sản đảm bảo của nguyên đơn:

- Về Hợp đồng thế chấp: Hợp đồng thế chấp tài sản (áp dụng đối với TS thế chấp là BĐS), số công chứng 6456.2010/HĐTC-TCB do Văn phòng công chứng Thăng Long lập ngày 21/12/2010 giữa Bên thế chấp là bà Nguyễn Thị V (tức Nguyễn Thị A) và chồng là ông Chu Mạnh Đ, Bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam - Chi nhánh Chương Dương, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại thửa số 22 diện tích 25,7m² địa chỉ số 22 ngõ 481 Ngọc Lâm, phường Gia Thụy, quận Long Biên, Hà Nội cùng tài sản trên đất là nhà ở 01 tầng cấp 4, diện tích sàn 15,4m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 280523, số vào sổ cấp GCN 5348/QĐ-UBND/85 ngày 24/9/2010 của UBND quận Long Biên, đăng ký sang tên cho bên thế chấp ngày 21/12/2010 tại Văn phòng đăng ký đất và nhà quận Long Biên; nghĩa vụ được đảm bảo là toàn bộ nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi phát sinh, phí, chi phí, phạt, bồi thường thiệt hại và các nghĩa vụ khác của bà V, ông Đ đối với nguyên đơn phát sinh từ hợp đồng số 40050 và các hợp đồng cấp tín dụng ký kết sau. Hợp đồng thế chấp nêu trên đã đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận Long Biên.

Căn cứ vào biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và các biên bản xác minh của Tòa án thì trên nhà đất thế chấp có bà Hoàng Thị Ng đang quản lý, sử dụng. Bà Ng cho rằng giữa bà và vợ chồng ông Đ, bà V có quan hệ vay nợ chứ bà không bán nhà, nhưng không có tài liệu, chứng cứ để chứng minh. Phía ông Đ, bà V giao nộp cho Tòa án giấy tờ chứng minh việc vay nợ của bà Ng phát sinh sau khi bà V, ông Đ đã nhận chuyển nhượng nhà đất, không phải là việc gán nợ; việc bà Ng sau khi chuyển nhượng nhà đất cho ông Đ, bà V nhưng vẫn ở lại nhà đất đó là do ông Đ, bà V cho ở nhờ.

Hội đồng xét xử xét thấy: các thỏa thuận, cam kết về việc vay nợ, gán nợ giữa bà Ng, ông Đ, bà V (nếu có) thì Ngân hàng không biết được. Việc chuyển nhượng đã được công chứng và sang tên theo quy định của pháp luật. Tại thời điểm ký kết hợp đồng thế chấp bà Nguyễn Thị V (tức Nguyễn Thị A) là người đứng tên quyền sử dụng đất, quá trình nhận thế chấp phía ngân hàng đã thực hiện việc thẩm định tài sản theo đúng quy định, nên Hợp đồng thế chấp được ký kết giữa ông Đ, bà V với Ngân hàng là hợp pháp, có hiệu lực (kể cả trong trường hợp hợp đồng chuyển nhượng bị vô hiệu).

[3.2] Về tài sản thế chấp:

- *Diện tích đất thế chấp*: Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 280523 ngày 24/9/2010 thì diện tích đất thế chấp là **25,7m²**, kết quả đo đạc thực tế theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và bản Trích đo địa chính thửa đất do Công ty CP địa chính Thăng Long lập ngày 28/10/2021 thể hiện diện tích đất là **26,2m²**. Căn cứ vào lời khai của các đương sự thì kể từ khi được cấp sổ, chuyển nhượng, thế chấp cho đến nay không có thay đổi về mốc giới, không có tranh chấp mốc giới với các hộ liền kề. UBND phường Gia Thụy cho biết hiện trạng sử dụng các hộ liền kề đều đã xây dựng nhà ở kiên cố và không tranh chấp mốc giới. UBND phường khẳng định việc diện tích chênh lệch giữa sổ với thực tế là **sai số do kỹ thuật đo đạc, không phải là có sự thay đổi về diện tích**. Do vậy có đủ cơ sở để xác định diện tích thửa đất thế chấp theo như giấy chứng nhận.

- *Đối với tài sản trên đất*: Lời khai của bà Ng thể hiện nhà đất tại số 22 ngõ 481 Ngọc Lâm có nguồn gốc do Xí nghiệp đường sắt Hà Hải phân cho bà Ng theo tiêu chuẩn cán bộ công ty. Năm 2010, bà Hoàng Thị Ng và con gái là Dương Thị H được UBND quận Long Biên cấp GCN QSD đất và QSH nhà ở số BB 28052, tại thời điểm cấp GCN thì ngôi nhà cấp 4 cũ (15,4m²) được ghi nhận trên giấy chứng nhận đã được bà Ng phá đi xây lại thành nhà 2 tầng với diện tích xây hết đất từ năm 1998 (như hiện trạng xem xét, thẩm định). Theo bà Ng khai thì đây là tài sản của bà và con gái là chị Dương Thị H mà không phải là tài sản chung vợ chồng giữa bà và ông Dương Văn B. Lời khai này phù hợp với thông tin chủ sở hữu nhà, chủ sử dụng đất trên Giấy chứng nhận QSH nhà ở, QSD đất ở số BB 28052 ngày 29/9/2010, phù hợp với biên bản xác minh tại Văn phòng đăng ký đất đai quận Long Biên thể hiện: nhà đất tại

thửa số 22 địa chỉ số 22 ngõ 481 Ngọc Lâm, phường Gia Thụy, quận Long Biên, Hà Nội có nguồn gốc “mua nhà theo nghị định 61/NĐ-CP”.

Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, ông Chu Mạnh Đ (đại diện cho bà Nguyễn Thị V) và bà Hoàng Thị Ng cùng **giải thích hợp đồng** về việc tại thời điểm lập hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và QSH nhà ở, các bên có thỏa thuận chuyển nhượng cả ngôi nhà 2 tầng trên đất, nhưng vì ngôi nhà đó không được ghi nhận trong GCN do vậy không thể thực hiện việc công chứng việc chuyển nhượng theo thực tế mà phải công chứng theo “sổ đỏ”. Việc giải thích này của bên bán và bên mua phù hợp với thực tế là tại thời điểm chuyển nhượng thì ngôi nhà cấp 4 đã không còn mà thay vào đó là ngôi nhà 2 tầng như hiện nay. Như vậy, tài sản gắn liền với đất (ngôi nhà 2 tầng) là một phần không thể tách rời với QSD đất và thuộc quyền sở hữu của người thế chấp là bà Nguyễn Thị V và ông Chu Mạnh Đ.

Do vậy, có đủ căn cứ để chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về xử lý tài sản đảm bảo gồm quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo quy định tại Điều 318 và Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Những người đang sinh sống và có tên trong hộ khẩu tại nhà đất thế chấp có nghĩa vụ chấp hành bản án.

[4] Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, đại diện cho nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về phần lãi phạt và phạt vi phạm hợp đồng, do vậy căn cứ vào Khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu nêu trên.

[5] Về án phí:

- Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 4 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Hoàn trả nguyên đơn là Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[6] Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điểm a Khoản 1 Điều 39 và các Điều 147, 227, 228, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Các Điều 318, 319, 323, 342, 348, 350, 351, 355, 715, 716, 717, 718, 719, 720 và 721 của Bộ luật Dân sự năm 2005; các Điều 318, 404, 463 và 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Luật các tổ chức tín dụng năm 1997 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật các tổ chức tín dụng năm 2004;

- 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 22/02/2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163;

- Khoản 4 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2015/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.

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn - Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam đối với bà Nguyễn Thị V (tức Nguyễn Thị A) và ông Chu Mạnh Đ về tranh chấp Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 40050/HĐTD/TH-TN/TCB-CHD ngày 22/12/2010, Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ ngày 22/12/2010.

Buộc Bà Nguyễn Thị V (tức Nguyễn Thị A) và ông Chu Mạnh Đ có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam tổng số tiền **1.660.937.742 đồng** (*một tỷ, sáu trăm sáu mươi triệu, chín trăm ba mươi bảy nghìn, bảy trăm bốn mươi hai đồng*), bao gồm **611.338.598 đồng** (*sáu trăm mười một triệu, ba trăm ba mươi tám nghìn, năm trăm chín mươi tám đồng*) nợ gốc và **1.049.599.144 đồng** (*một tỷ, không trăm bốn mươi chín triệu, năm trăm chín mươi chín nghìn, một trăm bốn mươi bốn đồng*) nợ lãi.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc còn phải thi hành án theo mức lãi suất nợ quá hạn các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 40050/HĐTD/TH-TN/TCB-CHD ngày 22/12/2010 cùng Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ ngày 22/12/2010.

2. Trường hợp Bà Nguyễn Thị V (tức Nguyễn Thị A) và ông Chu Mạnh Đ không trả được số nợ gốc và nợ lãi nêu trên hoặc trả không 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, bán đấu giá, xử lý tài sản bảo đảm là **quyền sử dụng đất tại thửa số 22**, địa chỉ số 22 ngõ 481 phố Ngọc Lâm, phường Gia Thụy, quận Long Biên, thành phố Hà Nội, do UBND quận Long Biên, thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số BB280523, ngày 24/9/2010, đã đăng ký sang tên cho bà Nguyễn Thị V (tức Nguyễn Thị A) ngày 21/12/2010 tại Văn phòng đăng ký đất và nhà quận Long Biên, cùng các **công trình xây dựng, tài sản gắn liền với đất**.

3. Tài sản bảo đảm nêu trên được xử lý để thanh toán cho các khoản nợ của bà Nguyễn Thị V (tức Nguyễn Thị A) và ông Chu Mạnh Đ được nêu ở mục 1 phần Quyết định của Bản án này. Trường hợp số tiền thu được từ việc

xử lý tài sản không đủ để thanh toán các khoản nợ thì bà Nguyễn Thị V (tức Nguyễn Thị A) và ông Chu Mạnh Đ có nghĩa vụ thanh toán phần còn thiếu.

Trong quá trình xử lý tài sản thế chấp nêu trên thì những người có tên trong hộ khẩu, những người thực tế đang sinh sống tại nhà đất nêu trên đều có nghĩa vụ chấp hành bản án.

4. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện về yêu cầu tính tiền lãi phạt, phạt vi phạm hợp đồng của Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam.

5. Về án phí:

- Bị đơn là bà Nguyễn Thị V (tức Nguyễn Thị A) và ông Chu Mạnh Đ phải chịu 61.828.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả nguyên đơn là Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam 32.271.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0064541 ngày 12/4/2021 của Chi cục Thi hành án Dân sự quận Long Biên.

6. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án 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, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự

7. Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày được tổng đạt hợp lệ bản án./.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận :

- TAND Tp. Hà Nội;
- VKS Q. Long Biên,
- VKS Tp. Hà Nội;
- Chi cục THADS Q. Long Biên;
- Các đương sự + người BVQ&LIHP
- Lưu hồ sơ;
- Lưu văn phòng.

Nguyễn Hoàng Thùy Dương Ngọc Anh