

Bản án số: 21/2020/DS-ST  
Ngày 18 tháng 9 năm 2020  
(V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng)

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ỨNG HÒA, TP. HÀ NỘI**

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:  
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Đình Kiên  
Các Hội thẩm nhân dân: Ông Đặng Viết Côi và ông Nguyễn Hạ Tuấn
- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Diệu Tuyết - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân huyện Ứng Hòa, thành phố Hà Nội.
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ứng Hòa tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Khuyên - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 9 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Ứng Hòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 04/2020/TLST- DSST ngày 03 tháng 01 năm 2020 về Tranh chấp hợp đồng tín dụng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 10/2020/QĐXXST-DS ngày 02 tháng 7 năm 2020; Quyết định hoãn phiên tòa số 07/2020/QĐST-DS ngày 17/7/2020 giữa các đương sự:

\* **Nguyên đơn:** Ngân hàng TMCPK (Techcombank)

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

- Người đại diện theo pháp luật: Ông Hồ Hùng Anh – Chủ tịch Hội đồng quản trị; Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phạm Thị Nhị – Giám đốc xử lý nợ (theo quyết định số 1218/2017/QĐ – QĐ – HĐQT ngày 27/9/2017 của Chủ tịch HĐQT Ngân hàng TMCPK về việc ủy quyền thực hiện quyền, nghĩa vụ tố tụng; Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Đặng Việt Tuấn, bà Nguyễn Thị Thanh Nhân, ông Lê Việt Phương - Điều là cán bộ xử lý nợ (Văn bản ủy quyền ngày 12/12/2019 - ông Tuấn có mặt tại phiên tòa).

\* **Bị đơn:** Anh Trần Tuấn N – sinh năm 1986 (Vắng mặt)

Nơi ĐKKHKT: thôn Hoàng Xá, thị trấn Vân Đình, huyện Ứng Hòa, TP. Hà Nội

\* **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

- Ông Trần Hữu Thắng – sinh năm 1957 (Vắng mặt)

- Bà Nguyễn Thị Mai – sinh năm 1957 (Vắng mặt)

Đều trú tại: thôn Hoàng Xá, thị trấn Vân Đình, huyện Ứng Hòa, TP. Hà Nội.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*\* Theo nội dung đơn khởi kiện, bản tự khai và các văn bản tố tụng khác nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền trình bày:* Ngày 30/11/2011 Ngân hàng Thương mại cổ phần K (Viết tắt: Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam hoặc Techcombank) cùng anh Trần Tuấn N ký kết hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 11629/HĐTD/TH-TN/TCB-SGO (Viết tắt: Hợp đồng tín dụng số 11629) và khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 11629 ngày 02/12/2011 với những nội dung: Số tiền vay 01 tỷ đồng; mục đích vay tiêu dùng thế chấp bất động sản; thời hạn vay 180 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên; Lãi suất linh hoạt áp dụng kể từ ngày giải ngân đầu tiên cho đến ngày 31/12/2011 là 23%/năm; thời hạn tiếp theo được điều chỉnh 03 tháng/1 lần vào các ngày 02/1, 01/4, 01/7, 01/10 và bằng lãi suất huy động tiết kiệm thường 12 tháng loại trả lãi sau của Techcombank – Hội sở tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 8%/năm nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu được quy định bởi bên A tại từng thời kỳ theo từng đối tượng khách hàng, tương ứng thời điểm thay đổi lãi suất. Phương thức trả nợ: Nợ gốc trả nhiều lần, trả gộp trong vòng 180 kỳ (01 tháng/kỳ); nợ lãi trả 01 tháng/lần vào ngày 02 hàng tháng. Tiền lãi phải trả hàng kỳ được tính trên cơ sở dư nợ thực tế, chi tiết theo hợp đồng tín dụng đã ký.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay: ông Trần Hữu Thắng và bà Nguyễn Thị Mai (bố mẹ đẻ anh Ngọc) đồng ý thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 105B, tờ Bản đồ số 12, diện tích 63,7m<sup>2</sup>; là đất ở, hình thức sử dụng: riêng tọa lạc tại thị trấn Vân Đình, huyện Ứng Hòa, TP. Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Viết tắt: GCNQSDĐ) số AL355964, sổ vào sổ cấp GCNQSDĐ số H00038/1185 do UBND huyện Ứng Hòa cấp ngày 21/01/2008; Đăng ký thông tin chủ sử dụng đất ngày 27/9/2011 tại Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Ứng Hòa, TP. Hà Nội; Hợp đồng thế chấp công chứng số 4756.2011/HĐTC-TCB ngày 30/11/2011 của Văn phòng Công chứng Thăng Long, TP. Hà Nội, đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 30/11/2011.

Thực hiện hợp đồng, ngày 02/12/2011 Techcombank đã giải ngân 01 lần cho anh Trần Tuấn N (Viết tắt: anh Ngọc hoặc bị đơn) đủ 01 tỷ đồng.

Ngày 03/8/2012, anh N và Techcombank ký kết bổ sung hợp đồng tín dụng số 11629 với nội dung: + Lãi suất vay áp dụng cho khoản vay trong thời hạn kể từ ngày 03/8/2012 cho đến ngày 14/8/2012 là 16,9%/năm; + Lãi suất áp dụng đối với khoản vay được điều chỉnh định kỳ mỗi tháng 01 lần vào ngày 15 hàng tháng và bằng lãi suất tham chiếu (+) biên độ 5,5%/năm nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu do Techcombank quy định theo từng thời kỳ, từng đối tượng khách hàng tương ứng thời điểm điều chỉnh lãi suất.

Tính đến ngày 12/11/2012 anh N mới trả cho Techcombank số tiền là: 251.653.359đ, trong đó nợ gốc: 41.382.062đ; nợ lãi: 210.271.297đ; sau đó, anh Ngọc không trả thêm bất kỳ một khoản nào nữa. Do anh N đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, Techcombank đã nhiều lần làm việc yêu cầu anh N trả nợ, tất toán khoản vay nhưng anh N vẫn vi phạm cam kết. Do đó, Techcombank quyết định thu hồi nợ trước hạn đối với toàn bộ khoản vay kể từ ngày 18/11/2015.

Tạm tính đến ngày 14/8/2020, anh N còn nợ Techcombank tổng số tiền là 2.231.219.510đ; trong đó, nợ gốc 958.617.938đ, nợ lãi trong hạn: 863.253.737đ, nợ lãi quá hạn: 409.347.835đ.

**Về quan điểm, yêu cầu khởi kiện:**

+ Buộc anh N thanh toán cho Techcombank số tiền nợ tạm tính đến ngày 14/8/2020 là 2.231.219.510đ; trong đó, nợ gốc 958.617.938đ, nợ lãi trong hạn: 863.253.737đ, nợ lãi quá hạn: 409.347.835đ;

+ Kể từ ngày 14/8/2020 anh N phải tiếp tục chịu tiền lãi theo lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ cho đến khi thanh toán xong.

+ Buộc anh N phải thanh toán cho Techcombank tiền phí phạt vi phạm hợp đồng là 20.000.000đ và tiền lãi phạt tính đến ngày 12/11/2019 là 702.049.176đ (tính đến ngày 14/8/2020 là 829.612.003đồng).

+ Yêu cầu bị đơn trả toàn bộ số nợ trên một lần sau khi bản án có hiệu lực.

+ Đề nghị được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự huyện Ứng Hòa kê biên, phát mại tài sản thế chấp nêu trên trong trường hợp anh N không trả nợ. Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết nợ thì anh N vẫn phải có nghĩa vụ trả hết nợ cho Techcombank.

Ngày 01/7/2020 Techcombank có đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với khoản tiền lãi phạt tính đến ngày 12/11/2019 là 702.049.176đ và phí phạt vi phạm hợp đồng là 20.000.000đ.

*\* Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai và các văn bản tố tụng khác, bị đơn:*  
Anh Ngọc thừa nhận việc ngày 30/11/2011 mình đã ký kết Hợp đồng tín dụng số 11629 với Techcombank với các nội dung về mục đích vay, số tiền vay, thời hạn vay, lãi suất, nghĩa vụ trả nợ, tiền phạt... như Techcombank trình bày là đúng; anh Ngọc cũng thừa nhận các văn bản khác mà mình đã ký kết với Techcombank như khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 11629 ngày 02/12/2011 cũng như ký kết Hợp đồng bổ sung ngày 03/8/2012 là đúng; thừa nhận việc Techcombank đã giải ngân và anh đã nhận đủ số tiền giải ngân 01 lần là 01 tỷ đồng; thừa nhận việc anh đã trả được khoản tiền lãi và gốc; việc bố mẹ anh đã thế chấp tài sản là nhà đất của ông bà để bảo đảm cho khoản vay của anh; việc anh vi phạm nghĩa vụ thực hiện hợp đồng nên Techcombank đã quyết định thu hồi nợ trước hạn như là đúng. Anh Ngọc cũng thừa nhận số tiền mình còn nợ Techcombank tính đến ngày 14/8/2020 là 2.231.219.510đồng (trong đó nợ gốc 958.617.938đ, nợ lãi trong hạn: 863.253.737đ; nợ lãi quá hạn: 409.347.835đ); Ngoài ra, anh Ngọc cũng thừa nhận khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng là 20.000.000đồng và tiền lãi phạt tính đến ngày 12/11/2019 là 702.049.176đ (tính đến ngày 14/8/2020 là 829.612.003đồng) như Techcombank đã trình bày là đúng, anh không có ý kiến thắc mắc gì.

Anh Ngọc thừa nhận về nghĩa vụ trả nợ của mình đối với tất cả các khoản nợ, tiền phạt mà Techcombank yêu cầu. Tuy nhiên, do hoàn cảnh hiện nay của anh rất khó khăn, cũng do làm ăn thua lỗ từ nhiều năm nay nên anh đã không thực hiện được nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng tín dụng đã ký kết; hơn nữa, hiện nay bố mẹ anh đều đã già yếu, bệnh tật và đều không có lương nên gia đình càng khó khăn

hơn; vì vậy, anh đề nghị Techcombank tạo điều kiện cho anh có thời gian trả nợ dần đối với số tiền gốc mỗi tháng là 5.000.000đ (Năm triệu đồng) cho đến khi hết nợ và xin giảm 70% tiền lãi, xin miễn các khoản tiền phạt.

Ngoài ra, anh N cũng xác nhận hiện tại trên nhà đất thế chấp chỉ có bố mẹ anh ở, ngoài ra không có ai khác ở cùng và ông bà cũng nhất trí với yêu cầu của Techcombank trong trường hợp anh không trả được nợ thì Techcombank có quyền xử lý tài sản bảo đảm theo quy định của pháp luật để thu hồi nợ.

*\* Tại bản khai, biên bản lấy lời khai và các văn bản tố tụng khác người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:* Ông Thắng và bà Mai đều thừa nhận việc con trai ông bà là anh Ngọc có ký hợp đồng tín dụng với Techcombank, mục đích vay, số tiền vay, thời hạn vay, lãi suất vay... như Techcombank trình bày là đúng; việc ông bà thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất của ông bà tại thửa đất số 105B, tờ Bản đồ số 12, diện tích 63,7m<sup>2</sup> tại thị trấn Vân Đình để bảo đảm cho khoản tiền vay của anh Ngọc là tự nguyện; việc ông bà ký Hợp đồng thế chấp công chứng số 4756.2011/HĐTC-TCB ngày 30/11/2011 tại Văn phòng Công chứng Thăng Long, TP. Hà Nội, đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 30/11/2011 để cho anh Ngọc vay tiền Techcombank là đúng; ông bà cũng thừa nhận việc mình biết Techcombank giải ngân, việc anh Ngọc nhận đủ tiền giải ngân, việc anh Ngọc ký kết hợp đồng bổ sung, việc anh Ngọc đã trả được một phần lãi và gốc như Techcombank trình bày trong đơn khởi kiện và các buổi làm việc tại Tòa là đúng.

Ngoài ra, ông bà cũng xác nhận việc từ sau khi thế chấp tài sản để bảo đảm cho khoản vay của anh Ngọc cho đến nay thì ông bà vẫn ở trên nhà đất này, không có ai khác ở cùng, ông bà cũng không cho thuê, cho mượn, cho ở nhờ. Tại thời điểm thế chấp thì tài sản trên đất là ngôi nhà 03 tầng (xây dựng hết diện tích đất) do ông bà xây dựng đang hoàn thiện gần xong (chỉ còn phần vôi, ve), toàn bộ ngôi nhà này cũng được xác định là tài sản thế chấp, không định giá, không tính giá trị riêng của ngôi nhà này và xác định là phần không tách rời với tài sản bảo đảm; cho đến nay thì tài sản thế chấp (nhà và đất) vẫn nguyên hiện trạng, không thay đổi, sửa chữa, cải tạo gì, không có tranh chấp. Ông bà đều có nguyện vọng, mong muốn, đề nghị Techcombank tạo điều kiện để cho anh Ngọc trả nợ dần, xin giảm tiền lãi, xin miễn tiền phạt như anh Ngọc đã trình bày. Bởi lẽ, do anh Ngọc làm ăn thua lỗ nên gặp rất nhiều khó khăn, không giúp được gì cho bố mẹ, bản thân ông bà đều đã già yếu, bệnh tật, đều không có lương nên vẫn phải lặn lội, bươn trải bán hàng tại nhà đất này để kiếm tiền sinh sống. Trường hợp, nếu anh Ngọc không thực hiện được nghĩa vụ trả nợ thì ông bà cũng đồng ý việc xử lý tài sản bảo đảm mà ông bà đã thế chấp theo quy định của pháp luật để Techcombank thu hồi nợ.

*\* Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện tài sản thế chấp để bảo đảm cho khoản tiền vay vẫn nguyên hiện trạng như thời điểm thế chấp về diện tích đất, về tài sản trên đất và những người sinh sống trên nhà đất này. Chính quyền địa phương cũng xác nhận ngoài việc thế chấp tại Techcombank để đảm bảo cho khoản vay của anh Ngọc thì cho đến thời điểm hiện nay không có tranh chấp hay khiếu kiện dân sự nào khác liên quan đến tài sản này.*

\* Tại phiên tòa:

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xác nhận việc rút một phần yêu cầu khởi kiện trước đây. Nội dung yêu cầu khởi kiện còn lại:

+ Buộc bị đơn (anh Trần Tuấn N) phải thanh toán cho Techcombank số tiền nợ tạm tính đến ngày 14/8/2020 là 2.231.219.510đồng; trong đó, nợ gốc 958.617.938đ, nợ lãi trong hạn: 863.253.737đ; nợ lãi quá hạn: 409.347.835đ và yêu cầu thanh toán toàn bộ số nợ trên một lần sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

+ Buộc bị đơn phải tiếp tục chịu lãi trên dư nợ gốc theo lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ kể từ ngày 14/8/2020 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

+ Đề nghị được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự huyện Ứng Hòa kê biên, phát mại tài sản thế chấp nêu trên trong trường hợp bị đơn không trả nợ. Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết nợ thì bị đơn vẫn phải có nghĩa vụ tiếp tục trả hết nợ cho Techcombank.

- Bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều vắng mặt không lý do

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ứng Hòa có quan điểm: Quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử đều chấp hành đúng qui định của pháp luật. Các đương sự đã được Tòa án triệu tập tham gia đúng và đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng của họ. Tòa án đã triệu tập hợp lệ đối với bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan lần thứ 2 tuy nhiên đều vắng mặt không có lý do; vì vậy, Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt những người này là có căn cứ. Xét hợp đồng của các bên là tự nguyện, anh N đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Techcombank khởi kiện là có căn cứ. Việc nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện trước khi đưa vụ án ra xét xử là tự nguyện, phù hợp qui định của pháp luật, phía bị đơn cũng đồng ý nên được chấp nhận và đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu này. Vì vậy, chấp nhận yêu cầu khởi kiện còn lại của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả nguyên đơn số tiền còn nợ tạm tính đến ngày 14/8/2020, nợ gốc 958.617.938đ, lãi trong hạn: 863.253.737đ, lãi quá hạn: 409.347.835đ. Tổng cộng là 2.231.219.510đồng. Buộc bị đơn phải tiếp tục trả lãi trên dư nợ gốc theo lãi suất đã thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ kể từ ngày 14/8/2020. Đối với hợp đồng thế chấp tài sản để bảo đảm cho khoản tiền vay là tự nguyện, đảm bảo đúng, đầy đủ các qui định của pháp luật nên có hiệu lực pháp luật và có căn cứ thi hành nếu bị đơn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn Techcombank khởi kiện yêu cầu bị đơn anh Trần Tuấn N trả nợ gốc và lãi theo hợp đồng tín dụng đã ký kết số

11629/HĐTD/TH-TN/TCB-SGO ngày 30/11/2011, đây là tranh chấp hợp đồng tín dụng; anh N có hộ khẩu thường trú tại thôn Hoàng Xá, thị trấn Vân Đình, huyện Ứng Hòa, TP. Hà Nội nên vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện Ứng Hòa theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 (viết tắt: BLTTDS). Quá trình giải quyết vụ án anh N đều nhận được đầy đủ các văn bản tố tụng, đã có lời khai, tham gia đầy đủ trong quá trình tố tụng. Tuy nhiên, tại phiên tòa ngày 17/6/2020 bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều vắng mặt không có lý do nên Hội đồng xét xử (viết tắt: HĐXX) quyết định hoãn phiên tòa, ấn định thời điểm mở lại phiên tòa, đồng thời đã tổng đạt hợp lệ quyết định hoãn phiên tòa cho các đương sự. Tại phiên tòa hôm nay bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan tiếp tục vắng mặt không có lý do nên HĐXX tiến hành xét xử vắng mặt những người này theo quy định tại khoản 3 Điều 228 BLTTDS.

[2] Về áp dụng pháp luật nội dung: Thời điểm các bên ký kết hợp đồng tín dụng năm 2011 nên áp dụng Bộ luật dân sự năm 2005 và các luật đang có hiệu lực tại thời điểm ký kết để giải quyết tranh chấp.

[3] Về nội dung các bên đã thống nhất được: Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều thừa nhận việc ngày 30/11/2011 anh Ngọc và Techcombank đã tiến hành ký kết hợp đồng tín dụng số 11629/HĐTD/TH-TN/TCB-SGO, ký kết khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 11629 ngày 02/12/2011; thừa nhận toàn bộ các nội dung đề cập trong các văn bản này về số tiền vay, mục đích vay, thời hạn vay, lãi suất; tài sản bảo đảm cho khoản vay là hoàn toàn đúng như yêu cầu khởi kiện cũng như các tài liệu do nguyên đơn xuất trình; thừa nhận việc Techcombank đã giải ngân 01 lần cho anh N đủ số tiền 01 tỷ đồng; việc ngày 03/8/2012, anh N và Techcombank ký kết “Bổ sung hợp đồng tín dụng số 11629”. Việc ký kết tại các văn bản này hoàn toàn là tự nguyện và tính đến ngày 12/11/2012 anh N đã trả Techcombank tổng số tiền là: 251.653.359đ; trong đó, nợ gốc: 41.382.062đ; nợ lãi: 210.271.297đ; sau đó anh Ngọc không trả thêm được bất kỳ một khoản nào nữa, Techcombank đã nhiều lần yêu cầu trả nợ, tất toán khoản vay nhưng anh N vẫn không thực hiện nên Techcombank quyết định thu hồi nợ trước hạn toàn bộ khoản vay kể từ ngày 18/11/2015. Tạm tính đến ngày 14/8/2020, anh N còn nợ Techcombank tổng số tiền là 2.231.219.510đ, trong đó nợ gốc 958.617.938đ, nợ lãi trong hạn: 863.253.737đ; nợ lãi quá hạn: 409.347.835đ.

Các bên đều thừa nhận theo hợp đồng đã ký kết thì anh Ngọc còn phải trả khoản tiền lãi phạt tạm tính đến ngày 12/11/2019 là 702.049.176đ (tính đến ngày 14/8/2020 là 829.612.003đ) và khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng là 20.000.000đ. Tuy nhiên, sau đó, ngày 01/7/2020 Techcombank đã rút yêu cầu khởi kiện đối với các khoản tiền phạt này, phía bị đơn anh Ngọc cũng nhất trí, không có ý kiến, đề nghị gì khác.

Ngoài ra, các bên đều xác nhận đối với tài sản thế chấp để bảo đảm cho khoản tiền vay vẫn nguyên hiện trạng như thời điểm thế chấp về diện tích đất, về tài sản trên đất và những người sinh sống trên nhà đất này. Trường hợp nếu anh Ngọc không thực hiện được nghĩa vụ trả nợ thì Techcombank có quyền đề nghị cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm nêu trên để thu hồi nợ.

[4] Xem xét tính hợp pháp của hợp đồng tín dụng và nội dung tranh chấp: Việc các bên ký kết hợp đồng tín dụng số 11629/HĐTD/TH-TN/TCB-SGO ngày 30/11/2011 và bổ sung hợp đồng tín dụng số 11629 ngày 03/8/2012 giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện. Thực hiện hợp đồng tín dụng đã ký kết, Techcombank đã giải ngân đủ số tiền 1.000.000.000đ, anh N đã nhận đủ số tiền này. Như vậy, Techcombank đã thực hiện đúng thỏa thuận của hợp đồng. Nên xác định Hợp đồng tín dụng số 11629/HĐTD/TH-TN/TCB-SGO ngày 30/11/2011 có hiệu lực pháp luật và các bên phải thực hiện quyền, nghĩa vụ của mình theo nội dung đã thỏa thuận trong hợp đồng. Quá trình thực hiện nghĩa vụ của hợp đồng tín dụng, anh N đã trả Techcombank tổng số tiền là: 251.653.359đ, trong đó nợ gốc: 41.382.062đ; nợ lãi: 210.271.297đ. Sau đó, anh Ngọc không trả thêm bất cứ một khoản tiền nào khác. Do anh N vi phạm các nội dung thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng nên ngày 18/11/2015 Techcombank đã có thông báo thu hồi toàn bộ khoản nợ trước hạn và chuyển nợ quá hạn đối với các kỳ trả nợ đến hạn mà anh N chưa thanh toán. Như vậy, anh N đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ và bị xác định là vi phạm hợp đồng. Việc Techcombank khởi kiện yêu cầu anh N phải trả toàn bộ số tiền nợ gốc, nợ lãi trong hạn, nợ lãi quá hạn theo hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ kèm theo là có căn cứ nên được chấp nhận; đồng thời, xét việc bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn nên việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả toàn bộ số nợ trên một lần sau khi bản án có hiệu lực pháp luật là có cơ sở chấp nhận. Việc bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đề nghị nguyên đơn cho bị đơn được trả nợ dần tiền gốc mỗi tháng 05 triệu đồng cho đến khi trả xong hết nợ và xin miễn giảm tiền lãi; do nguyên đơn không đồng ý nên không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu này.

[5] Xét việc nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng và tiền lãi phạt trước khi mở phiên tòa (ngày 01/7/2020) là tự nguyện, không trái pháp luật, được bị đơn đồng ý, phù hợp với qui định của pháp luật được hướng dẫn tại Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao nên HĐXX quyết định đình chỉ giải quyết và không xem xét đối với hai yêu cầu này.

[6] Về nghĩa vụ trả nợ: Căn cứ yêu cầu khởi kiện và việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; căn cứ vào thỏa thuận lãi suất tại Hợp đồng tín dụng số 11629 và Bổ sung hợp đồng tín dụng số 11629; căn cứ việc thừa nhận của bị đơn về nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn được thể hiện trong bản thống kê chi tiết về khoản nợ theo hợp đồng tín dụng do nguyên đơn xuất trình đã được kiểm tra. Căn cứ Điều 290; Điều 474 Bộ luật dân sự 2005; Điều 91, 95, 98 Luật các tổ

chức tín dụng năm 2010. Theo đó, buộc anh N phải trả Techcombank tổng số tiền tạm tính đến ngày 14/8/2020 là 2.231.219.510đ (*Hai tỷ, hai trăm ba mươi một triệu, hai trăm mười chín nghìn, năm trăm mười đồng*); trong đó, nợ gốc 958.617.938đ; lãi trong hạn: 863.253.737đ; lãi quá hạn: 409.347.835đ.

Kể từ ngày 14/8/2020, anh N còn phải tiếp tục chịu lãi trên dư nợ gốc theo lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ.

[7] Xem xét tính hợp pháp của Hợp đồng thế chấp ký ngày 30/11/2011 yêu cầu về việc xử lý tài sản bảo đảm thấy: Hợp đồng thế chấp công chứng số 4756.2011/HĐTC – TCB ngày 30/11/2011 của Văn phòng Công chứng Thăng Long, TP. Hà Nội, đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 30/11/2011 giữa bên thế chấp ông Trần Hữu Thắng và bà Nguyễn Thị Mai với bên nhận thế chấp là Techcombank. Đối tượng thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 105B, tờ bản đồ số 12, diện tích 63,7m<sup>2</sup>; hình thức sử dụng riêng; mục đích sử dụng: đất ở; thời hạn sử dụng lâu dài, tại thị trấn Vân Đình, huyện Ứng Hòa, TP. Hà Nội. Giấy CNQSDĐ số AL355964, số vào sổ cấp giấy CNQSDĐ số H00038/1185 do UBND huyện Ứng Hòa cấp ngày 21/01/2008; Đăng ký thông tin chủ sử dụng đất ngày 27/9/2011 tại phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Ứng Hòa đứng tên ông Trần Hữu Thắng. Xét nội dung, hình thức của hợp đồng đã tuân thủ đúng theo quy định tại Điều 343 Bộ luật dân sự 2005 về hình thức thế chấp tài sản; Điều 113, Điều 130 Luật đất đai năm 2003 về trình tự, thủ tục đăng ký, xóa đăng ký thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất; Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/22/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm và Nghị định số 11/2012/NĐ – CP ngày 22/02/2012 về việc sửa đổi, bổ sung Nghị định số 163/2006/NĐ-CP của Chính phủ về giao dịch bảo đảm. Theo đó, thỏa thuận trong Hợp đồng thế chấp nêu trên là hợp pháp, có hiệu lực thi hành.

Mặt khác, tại thời điểm xem xét thẩm định tại chỗ đối tài sản thế chấp thì vẫn chỉ có ông Thắng và bà Mai đang trực tiếp sinh sống, ngoài ra không có ai khác, tình trạng thửa đất cũng như phần tài sản trên đất không có sự thay đổi so với thời điểm thế chấp. Do vậy, yêu cầu của nguyên đơn đề nghị xử lý tài sản bảo đảm nêu trên trong trường hợp bị đơn không thanh toán được khoản nợ là có căn cứ theo quy định tại Điều 721 Bộ luật dân sự năm 2005 và phù hợp với thỏa thuận tại Điều 9 của hợp đồng thế chấp nên HĐXX chấp nhận. Theo đó, trường hợp bị đơn không thanh toán xong nghĩa vụ trả nợ, thì Techcombank có quyền đề nghị cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm nêu trên để thu hồi nợ.

[8] Xét quan điểm, đề nghị của Viện kiểm sát là phù hợp nên chấp nhận.

[9] Về án phí và quyền kháng cáo: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận gồm tiền gốc và lãi là 2.231.219.510đ. Xét đơn xin miễn giảm án phí của bị đơn trình bày hoàn cảnh khó khăn do làm ăn thua lỗ, do dịch bệnh COVID-19 thấy phù hợp với hoàn cảnh thực tế của bị đơn hiện nay; đơn được chính quyền địa phương xác nhận nên có thể xem xét miễn giảm



50% số tiền án phí cho bị đơn. Trả lại nguyên đơn toàn bộ số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án 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; Điều 39; Điều 147; khoản 3 Điều 228, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Các Điều 290, 342, 342, 351, 355, 471, 474, 715, 721 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 113; Điều 130 Luật đất đai năm 2010; khoản 2 Điều 91; Điều 95; Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/22/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm và Nghị định số 11/2012/NĐ – CP ngày 22/02/2012 về việc sửa đổi, bổ sung Nghị định số 163/2006/NĐ-CP của Chính phủ về giao dịch bảo đảm. Điều 7, 8 và Điều 12, 13 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Khoản 1 Điều 13; điểm b khoản 1 Điều 24; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

#### **Xử:**

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện và việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần Kỹ Thương Việt Nam (Ngân hàng TMCPK) đối với bị đơn là anh Trần Tuấn N.

Buộc anh Trần Tuấn N phải trả Ngân hàng TMCPK tổng số tiền còn nợ theo Hợp đồng tín dụng số 11629/HĐTD/TH-TN/TCB-SGO ngày 30/11/2011 và bổ sung hợp đồng tín dụng số 11629 ngày 03/8/2012 tính đến ngày 14/8/2020, tiền nợ gốc là 958.617.938đ; lãi trong hạn là 863.253.737đ; nợ lãi quá hạn là 409.347.835đ. Tổng cộng là 2.231.219.510đ (*Hai tỷ, hai trăm ba mươi một triệu, hai trăm mười chín nghìn, năm trăm mười đồng*). Trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày 15/8/2020 tiếp tục tính lãi phát sinh trên dư nợ gốc chưa thanh toán theo Hợp đồng tín dụng số 11629/HĐTD/TH-TN/TCB-SGO ngày 30/11/2011 và Bổ sung hợp đồng tín dụng số 11629 ngày 03/6/2012 cho đến khi anh Trần Tuấn N thực tế thanh toán hết nợ.

2. Xử lý tài sản bảo thế chấp: Trường hợp anh Trần Tuấn ngọc không trả nợ thì Ngân hàng TMCPK có quyền đề nghị Cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 105B, tờ bản đồ số 12, diện tích 63,7m<sup>2</sup>; hình thức sử dụng riêng; mục đích sử dụng: đất ở; thời hạn sử dụng lâu dài, tại địa chỉ: thị trấn Vân Đình, huyện Ứng Hòa, TP. Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL355964, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00038/1185 do UBND huyện Ứng

Hòa cấp ngày 21/01/2008; Đăng ký thông tin chủ sử dụng đất ngày 27/9/2011 tại phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Ứng Hòa, TP. Hà Nội đứng tên ông Trần Hữu Thắng; Hợp đồng thế chấp công chứng số 4756.2011/HĐTC – TCB ngày 30/11/2011 của Văn phòng Công chứng Thăng Long, TP. Hà Nội giữa Ngân hàng TMCPK với ông Trần Hữu Thắng và bà Nguyễn Thị Mai, đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 30/11/2011.

Trường hợp số tiền thu được từ xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì anh N vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng.

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

3. Về án phí: Miễn giảm cho bị đơn 50% tiền án phí dân sự sơ thẩm, bị đơn (anh Trần Tuấn N) còn phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 38.312.000đ (*Ba mươi tám triệu ba trăm mười hai nghìn đồng*).

Trả lại Ngân hàng TMCPK số tiền là 45.000.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009495 ngày 03/01/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ứng Hòa, TP. Hà Nội.

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 và 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc bản án được niêm yết, tổng đạt hợp lệ.

**Hội thẩm nhân dân**

**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

**Nơi nhận:**

- TAND TP Hà Nội;
- VKSND huyện Ứng Hòa;
- Chi cục THADS huyện Ứng Hòa;
- UBND TT Vân Đình;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP./.

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

**Nguyễn Đình Kiên**

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với khoản tiền phạt chậm trả lãi tính đến ngày 12/11/2019 là 702.049.176đ (tính đến ngày 14/8/2020 là 829.612.003đ) và lãi phạt phát sinh tiếp theo cho đến khi khách hàng thanh toán

xong toàn bộ khoản nợ tại Ngân hàng TMCPK và khoản tiền 20.000.000 đồng tiền phạt vi phạm hợp đồng.