

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
QUẬN NAM TỪ LIÊM  
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Bản án số: **122A/2024/DS- ST**

Ngày: 08/07/2024

V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng.

**NHÂN DANH NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN NAM TỪ LIÊM**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Mai Thị H

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nguyễn Văn C

2. Ông Nguyễn Tiến C

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Thùy T - CBTA.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Nam Từ Liêm tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thùy D - Kiểm sát viên.

Ngày 08/7/2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 88/2024/TLST-DS ngày 17/04/2024 về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 128/2024/QĐXX-ST ngày 19/6/2024; giữa các đương sự:

**Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP K (T)**

Địa chỉ: Số F phố Q, phường T, quận H, thành phố Hà Nội.

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

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phạm Thị N - Chức vụ: Giám đốc Xử lý nợ.

Đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: ông Trần Trọng H – theo Giấy ủy quyền số 248-03/2024/UQ-TCB ngày 10/04/2024. Có mặt

**Bị đơn: Ông Trần Thọ H1, sinh năm 1991, mất năm 2023**

Địa chỉ: Căn B tòa S S, phường T, quận N, TP ..

**Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn:**

- Ông Trần Thọ H2, bố đẻ ông H1, sinh năm 1966,

Địa chỉ thường trú: Phố T, thị trấn T, tỉnh Thanh Hóa.

Ủy quyền tham gia tố tụng cho bà Phạm Thị B (mẹ đẻ ông H1). Theo Giấy ủy quyền ngày 24/05/2024.

- Bà Phạm Thị B, mẹ đẻ ông H1, sinh năm 1969,

Địa chỉ thường trú: Phố T, thị trấn T, tỉnh Thanh Hóa.

- Bà Hồ Thị N1, vợ ông H1, sinh năm 1993,

- Cháu Trần Nhật N2, con đẻ ông H1 và bà N1, sinh năm 2018,

- Cháu Trần Nhật D, con đẻ ông H1 và bà N1, sinh năm 2019,

Địa chỉ: Căn B tòa S3.01 Vinhomes S, phường T, quận N, TP ..

Đại diện theo ủy quyền của bà Hồ Thị N1: Bà Nguyễn Thị X – theo Giấy ủy quyền số công chứng 14083.2024/GUQ; quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD ký kết ngày 28/5/2024. Bà X có mặt

**Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:**

- Bà Hồ Thị N1, sinh năm 1993 (vợ ông H1);
- Cháu Trần Nhật N2, sinh năm 2018 (con ông H1, bà N1);
- Cháu Trần Nhật D, sinh năm 2019 (con ông H1, bà N1);

Cùng Địa chỉ: Căn B tòa S3.01 Vinhomes S, phường T, quận N, TP ..

Đại diện theo ủy quyền của bà Hồ Thị N1: Bà Nguyễn Thị X – theo Giấy ủy quyền số công chứng 17353.2024/GUQ; quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD ký kết ngày 26/06/2024. Bà X có mặt

**NỘI DUNG VỤ ÁN**

***Tại Đơn khởi kiện, Bản tự khai, Biên bản hòa giải ngày 03/06/2024 và ngày 18/06/2024, đại diện theo ủy quyền của Nguyễn đơn trình bày:***

Ngày 29/3/2021, Ngân hàng TMCP K (“Ngân hàng”/”T”) và ông Trần Thọ H1 đã ký Hợp đồng tín dụng số: TTC202113030/HDTD cùng Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số TTC202113030/01 với nội dung cụ thể như sau:

- Số tiền vay: **1.597.029.788 đồng**; Mục đích vay: Thanh toán tiền mua bất động sản tại dự án Khu Đô thị M - Đ - Vinhomes Park căn số S3.012908A; Thời hạn vay: từ ngày nhận nợ đến ngày trả nợ cuối cùng (420 tháng)

- Lãi suất vay:

+ Giai đoạn 1: Áp dụng Lãi suất cố định là 8.08%/năm từ ngày nhận nợ đến hết ngày 10/01/2023.

+ Giai đoạn 2: Áp dụng Lãi suất cố định 8.08%/năm trong thời gian từ sau ngày kết thúc Giai đoạn 1 đến hết 24 tháng kể từ ngày nhận nợ.

+ Giai đoạn còn lại: Áp dụng Lãi suất vay thả nổi trong thời gian còn lại của thời hạn vay kể từ sau ngày kết thúc Giai đoạn 2 và được xác định bằng (=) Lãi Suất Cơ Sở Chuẩn dài hạn cộng (+) Biên độ **3,5%**/năm nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu được T quy định theo từng thời kỳ, tương ứng với từng đối tượng khách hàng. Lãi suất vay thả nổi được điều chỉnh định kỳ một (01) tháng một (01) lần vào các ngày 15 hàng tháng theo thông báo của T từng thời kỳ.

Trên cơ sở Hợp đồng tín dụng đã ký kết, ngày 29/5/2021, ông Trần Thọ H1 đã ký Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số TTC202113030/02 với nội dung cụ thể như sau:

- Số tiền vay: **228.147.108 đồng** (Hai trăm hai mươi tám triệu một trăm bốn mươi bảy nghìn một trăm linh tám đồng); Mục đích vay: Thanh toán tiền mua Bất Động Sản tại Dự án Khu Đô thị M - Đ - Vinhomes Park căn số S3.012908A; Thời hạn vay: từ ngày nhận nợ đến ngày trả nợ cuối cùng (30/03/2056)

- Lãi suất vay:

+ Giai đoạn 1: Áp dụng Lãi suất cố định là 7.9%/năm từ ngày nhận nợ đến hết ngày 10/01/2023.

+ Giai đoạn 2: Áp dụng Lãi suất cố định 7.9%/năm trong thời gian từ sau ngày kết thúc Giai đoạn 1 đến hết 24 tháng kể từ ngày nhận nợ.

+ Giai đoạn còn lại: Áp dụng Lãi suất vay thả nổi trong thời gian còn lại của thời hạn vay kể từ sau ngày kết thúc Giai đoạn 2 và được xác định bằng (=) Lãi Suất Cơ Sở Chuẩn dài hạn cộng (+) Biên độ **3,5%**/năm nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu được T quy định theo từng thời kỳ, tương ứng với từng đối tượng khách hàng. Lãi suất vay thả nổi được điều chỉnh định kỳ 01 tháng một (01) lần vào các ngày 15 hàng tháng theo thông báo của T từng thời kỳ

Tài sản bảo đảm: Để bảo đảm cho nghĩa vụ tín dụng trên tại T, ông Trần Thọ H1 đã thế chấp tài sản của mình cho Ngân hàng: Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán căn hộ số S3.012908A/VHSC ngày 22/3/2021 giữa ông Trần Thọ H1 với chủ đầu tư là Công ty Cổ phần Đ. Hợp đồng thế chấp số TTC202113030/HDTC ngày 30/3/2021 giữa Ngân hàng TMCP K và ông Trần Thọ H1.

Ngày 15/02/2023, ông Trần Thọ H1 được Sở T1 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DI 686083, số vào sổ cấp GCN: CS04462. Tài sản bảo đảm trên được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng, ông Trần Thọ H1 đã không thực hiện trả nợ theo như cam kết trong các Hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ. Ngân hàng đã nhiều lần làm việc, trao đổi, gửi thông báo, công văn yêu cầu ông Trần Thọ H1 trả nợ hoặc bàn giao tài sản bảo đảm cho Ngân hàng xử lý theo đúng quy định, nhưng ông H1 đều không thực hiện.

Lý do ông Trần Thọ H1 không thể trả được nợ cho Ngân hàng là ngày 21/6/2023, ông Trần Thọ H1 chết do tai nạn giao thông tại TDP T, thị trấn T, huyện T, tỉnh Thanh Hóa, theo Trích lục khai tử số 64/TLKT-BS ngày 19/01/2024 của UBND thị trấn T. Qua làm việc với gia đình, Ngân hàng tạm xác định những Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của khách hàng gồm những người sau:

- Ông Trần Thọ H2, bố đẻ ông H1, sinh năm 1966, địa chỉ thường trú: Phố T, thị trấn T, tỉnh Thanh Hóa.

- Bà Phạm Thị B, mẹ đẻ ông H1, sinh năm 1969, địa chỉ thường trú: Phố T, thị trấn T, tỉnh Thanh Hóa. Hiện tại đang làm việc tại trường Đại học T2, TP ..

- Bà Hồ Thị N1, vợ ông H1 (theo Đăng ký kết hôn ngày 26/5/2023), sinh năm 1993, địa chỉ cư trú: Căn B tòa S Vinhomes S, phường T, quận N, TP ..

- Cháu Trần Nhật N2, con đẻ ông H1, sinh năm 2018, đang sinh sống cùng bà N1

- Cháu Trần Nhật D, con đẻ ông H1, sinh năm 2019, đang sinh sống cùng bà N1.

Tính đến hết ngày 08/7/2024, dư nợ tạm tính của ông Trần Thọ H1 tại Ngân hàng TMCP K như sau:

- Nợ gốc: **1.817.111.096 đồng**
- Nợ lãi trong hạn: **216.043.675 đồng**
- Nợ lãi quá hạn: **5.368.671 đồng**
- Nợ lãi phạt: **11.921.263 đồng**
- Nợ Tiền phạt vi phạm: **158.420.686 đồng**
- Tổng nợ: **2.208.865.391 đồng**

Xác định việc ký kết Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp trên là hoàn toàn hợp pháp, được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

4. Để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình, bằng đơn này, Ngân hàng TMCP K khởi kiện ông Trần Thọ H1 ra trước Tòa án nhân dân có thẩm quyền, kính đề nghị Quý Tòa giải quyết các vấn đề sau:

4.1. Buộc ông Trần Thọ H1 thanh toán cho T tổng số tiền: **2.208.865.391 đồng**, bao gồm nợ gốc, nợ lãi, lãi phạt (*tạm tính đến hết ngày 08/7/2024*) và các khoản nợ lãi, tiền phạt phát sinh theo lãi suất quá hạn, lãi phạt thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số: TTC202113030/HDTD cùng Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số TTC202113030/01 ngày 29/3/2021, Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số TTC202113030/02 ngày 29/5/2021 và Điều khoản, điều kiện chung về tín dụng tại T kể từ ngày 01/3/2024 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ;

4.2. Buộc ông Trần Thọ H1 thanh toán cho T tiền phạt vi phạm Hợp đồng với số tiền là 8% giá trị nghĩa vụ bị vi phạm, cụ thể **8% x 1.980.258.570 đồng = 158.420.686 đồng** theo quy định tại Hợp đồng tín dụng số: TTC202113030/HDTD ngày 29/3/2021 và Điều khoản, điều kiện chung về tín dụng tại T;

4.3. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật mà ông Trần Thọ H1 không thực hiện nghĩa vụ thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì Ngân hàng TMCP K 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 nợ cho Ngân hàng, tài sản bảo đảm là:

Căn hộ chung cư số 2908A, tòa S3.01 và quyền sử dụng các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung của Tòa Nhà S Vinhomes S, phường T, quận N, TP .. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DI 686083, số vào sổ cấp GCN: CS04462 do Sở T1 cấp ngày 15/02/2023.

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 ông Trần Thọ H1 đối với Ngân hàng. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông Trần Thọ H1 vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng.

***Trong bản tự khai, biên bản hòa giải ngày 03/06/2024 và ngày 18/06/2024 người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Trần Thọ H1:***

***Bà Phạm Thị B (mẹ của ông H1) và là người nhận ủy quyền của ông Trần Thọ H2 (bố đẻ ông H1) trình bày:***

Bà B, ông H2 (là bố mẹ đẻ của ông H1) được biết Ngân hàng TMCP K (“Ngân hàng”/”T”) và con trai ông bà là Trần Thọ H1 đã ký Hợp đồng tín dụng số: TTC202113030/HDTD cùng Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số TTC202113030/01 với nội dung cụ thể như sau:

- Số tiền vay: **1.597.029.788 đồng** (Một tỷ năm trăm chín mươi bảy triệu không trăm hai mươi chín nghìn bảy trăm tám mươi tám đồng);

Tài sản bảo đảm là: Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán căn hộ số S3.012908A/VHSC ngày 22/3/2021 giữa ông Trần Thọ H1 với chủ đầu tư là Công ty Cổ phần Đ. Hợp đồng thế chấp số TTC202113030/HDTC ngày 30/3/2021 giữa Ngân hàng TMCP K và ông Trần Thọ H1.

Tài sản bảo đảm trên được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng, con trai ông bà đã không thực hiện trả nợ theo như cam kết trong các Hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ. Ngân hàng đã nhiều lần làm việc, trao đổi, gửi thông báo, công văn yêu cầu ông Trần Thọ H1 trả nợ hoặc bàn giao tài sản bảo đảm cho Ngân hàng xử lý theo đúng quy định. Lý do là con trai ông bà mất do tai nạn giao thông tại TDP T, thị trấn T, huyện T, tỉnh Thanh Hóa, theo Trích lục khai tử số 64/TLKT-BS ngày 19/01/2024 của UBND thị trấn T.

Được biết, tính đến hết ngày 08/07/2024, dư nợ tạm tính của hợp đồng tín dụng tại Ngân hàng TMCP K cả gốc và lãi là **2.208.865.362 đồng**.

Xác định việc ký kết Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp trên là hoàn toàn hợp pháp, được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

Hiện nay, ngân hàng khởi kiện ra Tòa án đề nghị những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn thanh toán số tiền trên. Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông bà không có ý kiến gì, tuy nhiên hiện nay gia đình gặp nhiều khó khăn do con trai chúng tôi mới mất. Đề nghị Tòa án sớm xét xử và Ngân hàng sớm đưa ra Thi hành án để phát mại tài sản trả cho Ngân hàng.

**- Đại diện theo ủy quyền của bà Hồ Thị N1 (vợ anh H1), bà Nguyễn Thị X trình bày:**

Căn hộ B tòa S S, phường T, quận N, thành phố Hà Nội – là tài sản thế chấp cho Hợp đồng tín dụng số TTC202113030/HDTC, hiện nay là nơi ở duy nhất của bà Hồ Thị N1 và hai con: bé Trần Nhật N2 và Trần Nhật D. Căn nhà là nơi lưu giữ là rất nhiều kỷ niệm của gia đình bà N1 cùng các con với ông Trần Thọ H1.

Do đó bà N1 rất mong muốn được giữ lại ngôi nhà này cho mình và các con, đồng thời đây hiện tại cũng là nơi thờ cúng chính cho ông H1.

Với 02 số tiền mà Ngân hàng TMCP K (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) đang yêu cầu thanh toán gồm: 2.050.444.706 đồng (Bằng chữ: Hai tỷ không trăm năm mươi

triệu bốn trăm bốn mươi bốn ngàn bảy trăm linh sáu đồng) và tiền phạt vi phạm hợp đồng 158.420.686 đồng (Một trăm năm mươi tám triệu bốn trăm hai mươi nghìn sáu trăm sáu mươi tám đồng) bà N1 chỉ có thể thanh toán cho Ngân hàng khi và chỉ khi: Ông Trần Thọ H2 – bố đẻ ông H1 và bà Phạm Thị B – mẹ đẻ ông H1 đồng ý ký vào hồ sơ văn bản từ chối nhận di sản thừa kế là Căn hộ nêu trên.

Trong trường hợp ông H2 và bà B đồng ý với phương án nêu trên thì phải nêu rõ về thời gian cụ thể (ngày cụ thể, giờ cụ thể), việc ký hồ sơ từ chối nhận di sản thừa kế sẽ được diễn ra tại Văn phòng C, địa chỉ: Số A N Kon Tum, phường N, quận T, thành phố Hà Nội với có sự có mặt đầy đủ của các bên có liên quan như: bà N1, ông H2, bà B, đại diện văn phòng công chứng. Đồng thời tại thời điểm đó bà N1 cũng sẽ ký Hồ sơ bảo hiểm để nhận tiền bảo hiểm với sự có mặt của đại diện bên bảo hiểm và một số tài sản liên quan khác.

Trong trường hợp ông H2 và bà B không đồng ý với phương án nêu trên, tôi đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

### **Tại phiên tòa:**

Nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền phạt vi phạm là 158.420.686 đồng.

Đại diện theo ủy quyền của Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị X. Giữ nguyên ý kiến đã trình bày.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn là ông Trần Thọ H2 và bà Phạm Thị B giữ nguyên ý kiến đã trình bày.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Nam Từ Liêm phát biểu ý kiến:

1. Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử vụ án, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án:

\* *Việc tuân theo pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử:*

- Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định tại điều 30, 35, 68, 97 Bộ luật tố tụng Dân sự.

\* *Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa:*

- Hội đồng xét xử, Thư ký đã tuân theo đúng các quy định của BLTTDS về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

\* *Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án:*

- Nguyên đơn, người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn, người liên quan đã chấp hành nghĩa vụ quy định tại điều 70, 71, 72, 73 BLTTDS.

### **2. Về đường lối giải quyết vụ án:**

Hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của pháp luật. Việc ký kết các hợp đồng là tự nguyện; Các bên đã thực hiện hợp đồng, không có ý kiến gì về hợp đồng đã ký kết. Do vậy, Hợp đồng tín

dụng, hợp đồng thế chấp được các bên ký kết là hợp pháp, có giá trị thực hiện đối với các bên.

Đề nghị hội đồng xét xử căn cứ Căn cứ Điều Điều 612 đến 618; Điều 317, 318, 319, 323, 324, 351 của Bộ luật dân sự 2015; Điều 91 và Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 (sửa đổi, bổ sung năm 2017); Điều 66 Luật Hôn nhân gia đình;

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về nợ gốc, lãi trong hạn.

Chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản đảm bảo là di sản thừa kế và xác định chị N1 là người quản lý di sản (nếu hàng thừa kế không có thỏa thuận khác), buộc những người thừa kế thực hiện nghĩa vụ của người chết để lại trong phạm vi di sản được thừa kế (Nếu có yêu cầu chia di sản thừa kế).

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện đã rút (về phạt vi phạm Hợp đồng)

Buộc Nguyên đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu không được chấp nhận (về lãi quá hạn).

Dành quyền khởi kiện cho các đương sự đối với yêu cầu chia thừa kế đối với di sản thừa kế là tài sản bảo đảm trên (Nếu các đương sự có yêu cầu) trong một vụ kiện dân sự khác.

Nếu những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn không thanh toán được nợ thì ngân hàng có quyền yêu cầu phát mại tài sản đã thế chấp.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định.

#### **[1]. Về tố tụng:**

Đây là vụ án phát sinh từ hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng thương mại cổ phần K và ông Trần Thọ H1. Năm 2023 ông Trần Thọ H1 mất. Trong đó, địa chỉ sinh sống cuối cùng của bị đơn tại căn hộ B tòa S Vinhomes S, phường T, quận N, thành phố Hà Nội. Căn cứ khoản 1 Điều 35; Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm, Hà Nội.

#### **[2]. Về nội dung:**

##### **\* Xét luật nội dung áp dụng để giải quyết vụ án:**

T và ông Trần Thọ H1 đã cùng nhau ký kết Hợp đồng tín dụng số: TTC202113030/HDTD ngày 29/3/2021 cùng Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số TTC202113030/01 vào ngày 29/3/2021 và Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số TTC202113030/02 vào ngày 29/5/2021.

Hợp đồng tín dụng và các Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ được ký kết năm 2021 nên HĐXX áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2015, Luật các tổ chức tín dụng 2010 để xét xử.

*\* Về việc ký kết Hợp đồng tín dụng, các Giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ, Hợp đồng thế chấp:*

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Theo các tài liệu chứng cứ nguyên đơn cung cấp cho Tòa án:

**- Về Hợp đồng tín dụng và các Giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ:**

T đã cho ông Trần Thọ H1 vay tổng số tiền là **1.825.176.901 đồng** (một tỷ tám trăm hai mươi lăm triệu một trăm bảy mươi sáu nghìn chín trăm linh một đồng) theo Hợp đồng tín dụng số TTC202113030/HDTD ngày 29/3/2021 cùng Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số TTC202113030/01 vào ngày 29/3/2021 và Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số TTC202113030/02 vào ngày 29/5/2021.

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng, ông Trần Thọ H1 đã không thực hiện trả nợ theo như cam kết trong các Hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ. Ngân hàng đã nhiều lần làm việc, trao đổi, gửi thông báo, công văn yêu cầu ông Trần Thọ H1 trả nợ hoặc bàn giao tài sản bảo đảm cho Ngân hàng xử lý theo đúng quy định, nhưng ông H1 đều không thực hiện. Lý do ông Trần Thọ H1 không thể trả được nợ cho Ngân hàng là ngày 21/6/2023, ông Trần Thọ H1 chết do tai nạn giao thông tại TDP T, thị trấn T, huyện T, tỉnh Thanh Hóa, theo Trích lục khai tử số 64/TLKT-BS ngày 19/01/2024 của UBND thị trấn T.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã triệu tập những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn và Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, đại diện theo ủy quyền của người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn và Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, lên làm việc và giải quyết vụ án. Tất cả đều xác nhận bị đơn là anh Trần Thọ H1 có ký kết Hợp đồng tín dụng các Giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ, Hợp đồng thế chấp đảm bảo cho khoản vay của bị đơn.

Do đó, Hợp đồng tín dụng, các Giấy đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ Hợp đồng thế chấp đều dựa trên cơ sở tự nguyện và thỏa thuận của nguyên đơn, bị đơn, Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Căn cứ Điều 117, 119, 292, 335, 342, 336, 388, 393, 398, 463, 466, 468, 470 Bộ luật Dân sự 2015, Hội đồng xét xử công nhận Hợp đồng tín dụng, Các Giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ, Hợp đồng thế chấp là có thật và hợp pháp.

**- Về yêu cầu trả nợ tiền gốc và tiền lãi:**

*Căn cứ Điều 1, Điều 3 của Hợp đồng tín dụng*

*Quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng T đã giải ngân theo đúng quy định tại Hợp đồng tín dụng và Giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ.*

*Theo Hợp đồng tín dụng thì bên vay cam kết thực hiện nghĩa vụ bao gồm trả nợ gốc và lãi được quy định:*

*Điều 3.3 Kế hoạch trả nợ gốc, lãi (lich trả gốc/lãi vay): được quy định cụ thể tại khế ước nhận nợ.*

*Điều 1.6 Quy định lãi suất quá hạn (áp dụng đối với nợ gốc quá hạn): trong trường hợp khoản vay bị chuyển nợ quá hạn, bên vay phải trả lãi quá hạn theo mức lãi suất bằng 150% lãi suất vay trong hạn quy định tại Hợp đồng tín dụng...*



*Điều 1.7 Quy định lãi suất chậm trả (áp dụng đối với nợ lãi chậm trả): trong trường hợp bên vay không trả đúng hạn tiền lãi theo quy định tại Hợp đồng tín dụng, bên vay phải trả lãi chậm trả hoặc mức lãi suất = 10%/năm...*

Về lãi suất qua xem xét thấy quan hệ tranh chấp giữa T và bị đơn là Tranh chấp Hợp đồng tín dụng nên cần áp dụng các quy định tại Luật các tổ chức tín dụng và các văn bản hướng dẫn liên quan để giải quyết tranh chấp này.

Theo quy định tại khoản 2, Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng quy định về lãi suất thì các tổ chức tín dụng và khách hàng có quyền thỏa thuận về lãi suất, phí cấp tín dụng trong hoạt động ngân hàng của tổ chức tín dụng theo quy định của pháp luật. Tại Điều 7 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao có quy định: Lãi, lãi suất trong Hợp đồng tín dụng do các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của Luật các tổ chức tín dụng và văn bản quy định pháp luật quy định chi tiết, hướng dẫn áp dụng Luật các tổ chức tín dụng khi giải quyết tranh chấp hợp đồng tín dụng thì Tòa án áp dụng quy định của Luật các tổ chức tín dụng để giải quyết mà không áp dụng quy định về giới hạn lãi suất của Bộ luật dân sự 2015 để xác định lãi suất.

Như vậy, thỏa thuận của các bên trong Hợp đồng tín dụng về lãi suất là hoàn toàn tự nguyện, không trái quy định của pháp luật về áp dụng lãi suất cho vay và T thực hiện đúng hợp đồng, theo từng giai đoạn điều chỉnh lãi suất của bên cho vay và phù hợp với quy định về áp dụng mức lãi suất của Ngân hàng N3 tại thời điểm điều chỉnh. Với các phân tích trên, thấy trong vụ án này cần áp dụng các quy định về lãi suất theo quy định của Luật các tổ chức tín dụng và văn bản quy phạm pháp luật quy định chi tiết, hướng dẫn áp dụng Luật các tổ chức tín dụng để giải quyết.

Cần xác định lãi suất theo thỏa thuận của các bên trong Hợp đồng, buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn phải thanh toán số tiền còn nợ theo Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp, các Giấy nhận nợ, cụ thể như sau:

Tính đến ngày xét xử 08/7/2024, bị đơn còn nợ tổng số tiền là **2.050.444.705 đồng**. Trong đó:

- Nợ gốc: 1.817.111.096 đồng
- Nợ lãi trong hạn: 216.043.675 đồng
- Nợ lãi quá hạn: 5.368.671 đồng
- Nợ lãi phạt: 11.921.263 đồng

Và tiếp tục phải trả các khoản lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng cho đến ngày thực trả.

**- Về việc xử lý tài sản đảm bảo:**

Ông Trần Thọ H1 đã ký 01 Hợp đồng thế chấp 01 bất động sản với T để bảo đảm cho các nghĩa vụ trả nợ tại 01 Hợp đồng tín dụng nêu trên, tài sản bảo đảm cụ thể như sau:

Căn hộ chung cư số 2908A, tòa S3.01 và quyền sử dụng các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung của Tòa Nhà S Vinhomes S, phường T, quận N, TP .. Ngày 15/02/2023, ông Trần Thọ H1 được Sở T1 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DI 686083, số vào sổ cấp GCN:

CS04462 do Sở T1 cấp ngày 15/02/2023. Tài sản bảo đảm trên được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

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 ông Trần Thọ H1 đối với Ngân hàng. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông H1 phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng.

Theo Điều 8 của Hợp đồng thế chấp có quy định về xử lý tài sản thế chấp gồm xử lý tài sản để thu hồi nợ, phương thức xử lý tài sản và bán tài sản thế chấp. Như vậy, theo Hợp đồng thế chấp, mà các bên đã ký kết thì việc bị đơn không thanh toán được khoản nợ thì T có quyền yêu cầu phát mại tài sản thuộc quyền sử dụng, quyền sở hữu hợp pháp của ông Trần Thọ H1 để thu hồi nợ là phù hợp với quy định.

Căn cứ Điều 342 Bộ luật dân sự 2015 trường hợp bị đơn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì T có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thuộc quyền sử dụng, quyền sở hữu của ông Trần Thọ H1 để thu hồi khoản nợ là có căn cứ cần được chấp nhận.

Ngày 04/7/2024 nguyên đơn có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện số tiền phạt vi phạm hợp đồng là 158.420.686 đồng. Việc một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp quy định của pháp luật, cần được chấp nhận.

Về ý kiến của Viện kiểm sát: Đề nghị HĐXX xem xét không chấp nhận phần tiền lãi quá hạn của Ngân hàng. HĐXX không đồng ý với ý kiến của Viện kiểm sát.

Về án phí: Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

*Vì các lẽ trên;*

## **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ:

Khoản 1 Điều 35; Điều 39; Điều 74; Điều 227; Điều 228; 271; 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 117, 119, 288, 292, 335, 351, 357, 342, 336, 388, 393, 398, 463, 466, 468, 470, của Bộ luật dân sự 2015;

Điều 91 và Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 (sửa đổi, bổ sung năm 2017);

Thông tư số 390/2016/TT-NHNN ngày 30/6/2016 của Ngân hàng N3.

Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội qui định về án phí, lệ phí.

**Xử:**

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP K đối với ông Trần Thọ H1.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về tiền phạt vi phạm hợp đồng là 158.420.686 đồng.

2. Buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn phải liên đới thanh toán khoản nợ cho Ngân hàng TMCP K số tiền nợ tạm tính đến ngày xét xử 08/7/2024, theo Hợp đồng tín dụng TTC202113030/HDTD ký ngày 29/3/2021, các Giấy nhận nợ kèm Khế ước nhận nợ là:

- Nợ gốc: **1.817.111.096 đồng**

- Nợ lãi trong hạn: **216.043.675 đồng**

- Nợ lãi quá hạn: **5.368.671 đồng**

- Nợ lãi phạt: **11.921.263 đồng**

**Tổng số tiền phải thanh toán đến ngày xét xử 08/7/2024 là 2.050.444.705 đồng (Bằng chữ: Hai tỷ không trăm năm mươi triệu bốn trăm bốn mươi bốn nghìn bảy trăm lẻ năm đồng) và tiếp tục phải trả các khoản lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng cho đến ngày thực trả.**

Trường hợp những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ nêu trên, thì Ngân hàng TMCP K có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án phát mại 01 tài sản đảm bảo là:

Căn hộ chung cư số 2908A, tòa S3.01 và quyền sử dụng các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung của Tòa Nhà S Vinhomes S, phường T, quận N, TP .. Ngày 15/02/2023, ông Trần Thọ H1 được Sở T1 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DI 686083, số vào sổ cấp GCN: CS04462 do Sở T1 cấp ngày 15/02/2023. Tài sản bảo đảm trên được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

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 ông Trần Thọ H1 đối với Ngân hàng. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông H1 phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng.

Nếu sau khi phát mại tài sản đảm bảo theo Hợp đồng thế chấp nêu trên mà số tiền vẫn không đủ trả nợ thì buộc Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn phải có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện việc trả nợ cho T cho đến khi tất toán toàn bộ khoản nợ.

### **3. Về án phí:**

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 73.008.894 đồng.

Ngân hàng TMCP K không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP K số tiền 37.386.793 đồng đã nộp tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 0009579 ngày 17/4/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Nam Từ Liêm.

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 và người phải thi hành án có quyền thoả 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 quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Án xử công khai sơ thẩm. Nguyên đơn; bà Nguyễn Thị X đại diện theo ủy quyền của người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn và Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là chị Hồ Thị N1; Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn bà Phạm Thị B; ông Trần Thọ H1 có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

**Nơi nhận:**

- TAND thành phố Hà Nội;
- VKSND thành phố Hà Nội;
- VKSND quận Nam Từ Liêm;
- Chi cục THADS quận Nam Từ Liêm;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

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

**Mai Thị H**