

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THỊ XÃ HỒNG LĨNH  
TỈNH HÀ TĨNH

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

Bản án số: 02/2024/KDTM - ST  
Ngày: 24/7/2024  
V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ HỒNG LĨNH, TỈNH HÀ TĨNH

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Hạnh.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Hùng, Bà Trần Thị Lệ Hằng.

Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Đức Vinh, Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Hồng Lĩnh, tỉnh Hà Tĩnh.

Đại diện VKSND thị xã Hồng Lĩnh, tỉnh Hà Tĩnh tham gia phiên tòa: Bà Võ Thị Linh - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 7 năm 2024, Tòa án nhân dân thị xã Hồng Lĩnh, tỉnh Hà Tĩnh, mở phiên tòa công khai xét xử sơ thẩm vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 01/2024/TLST-KDTM, ngày 11/3/2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 04/2024/QĐXXST - KDTM ngày 10/6/2024; Thông báo mở lại phiên tòa số 440/2024/TB - TA ngày 10/7/2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP N, địa chỉ: Số A T, phường L, quận H, thành phố N. Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Quang D - Chủ tịch Hội đồng quản trị. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đặng Xuân H - Phó Giám đốc phụ trách điều hành Ngân hàng TMCP N, chi nhánh B, địa chỉ: Số E đường T, thị xã H, tỉnh T. Người được ủy quyền lại: Ông Võ Xuân T - Phó trưởng phòng khách hàng (Có mặt).

- Bị đơn: Bà Hoàng Thị H1 và ông Nguyễn Hoàng T1; Bà Hoàng Thị H1 hiện đang bị tạm giam tại Trại giam số 1 N, (địa chỉ: Ngõ G phường P, quận N, thành phố N) (Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt). Ông Nguyễn Hoàng T1 hiện thường trú: CH 506 Nhà ở cao tầng và dịch vụ - Nhà A khu nhà ở N, phường N, quận T, thành phố N; (đề nghị xét xử vắng mặt).

- Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Hoàng T1: Ông Nguyễn Văn C, địa chỉ: Tòa nhà N - Khu đô thị M, phường V, quận L, thành phố N (có đơn xin xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

\* Theo đơn khởi kiện và các tài liệu có tại hồ sơ, tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng TMCP N (viết tắt là Ngân hàng N) ông Võ Xuân T trình bày:

Bà Hoàng Thị H1 và ông Nguyễn Hoàng T1 có quan hệ tín dụng với Ngân hàng N từ năm 2019 và đến nay có dư nợ theo 02 hợp đồng tín dụng đã quá hạn nhưng chưa thanh toán, cụ thể:

- Hợp đồng cho vay từng lần ngắn hạn số 2022/2445815/KDK.05 ngày 23/05/2022 số tiền vay là: 2.000.000.000 VND; thời hạn cho vay đối với từng lần nhận nợ: 09 tháng; mục đích vay vốn Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh dịch vụ ăn uống; Lãi suất cho vay là thỏa thuận, cố định theo từng lần nhận nợ. Lãi suất tại thời điểm ngày 23/05/2022 là 8,0%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn. Bà H1 và ông T1 đã nhận nợ theo hợp đồng này 02 lần và dư nợ vay của hợp đồng đến tại thời điểm hiện tại như sau:

Lần nhận nợ 01 vào ngày 23/05/2022 với số tiền là 800.000.000 VND (*Tám trăm triệu đồng*).

Lần nhận nợ 02 vào ngày 14/06/2022 với số tiền là 1.200.000.000 VND (*Một tỷ, hai trăm triệu đồng*).

Tính đến ngày 24/7/2024, dư nợ theo hợp đồng này của bà Hoàng Thị H1 và ông Nguyễn Hoàng T1 là: Dư nợ gốc: 2.000.000.000 VND; Nợ lãi: 339.070.221 VND; Lãi chậm trả: 111.035.617 VND. Tổng dư nợ gốc, lãi và lãi chậm trả theo Hợp đồng cho vay từng lần ngắn hạn số 2022/2445815/KDK.05 ngày 23/05/2022 là: 2.450.105.838 VND (*Hai tỷ, bốn trăm năm mươi triệu, một trăm linh năm ngàn, tám trăm ba mươi tám đồng*).

- Hợp đồng cho vay số 034/2019/4890/BDS ngày 09/09/2019 với số tiền cho vay theo hợp đồng là: 4.000.000.000 VND; thời hạn cho vay: 180 tháng; mục đích vay vốn: Cho vay bù đắp mua 01 thửa đất ở Phường T, Thành phố S, tỉnh N; Lãi suất cho vay: Lãi suất trong thời gian ưu đãi: Lãi suất cho vay là 9,3%/năm, cố định trong vòng 24 tháng kể từ ngày nhận nợ đầu tiên. Lãi suất sau thời gian ưu đãi: Sau 24 tháng, lãi suất cho vay thay đổi 03 tháng/01 lần, được tính = lãi suất huy động VND 24 tháng trả sau tại Vietcombank tại thời điểm điều chỉnh + 3,5%/năm, nhưng không được thấp hơn sàn lãi suất cho vay theo quy định của Ngân hàng N từng thời kỳ. Trường hợp khách hàng bị phân loại nợ từ nhóm 2 đến nhóm 5 trong thời gian hưởng ưu đãi lãi suất: Lãi suất cho vay = lãi suất huy động VND 24 tháng trả sau tại Vietcombank tại thời điểm điều chỉnh + 3,5%/năm, nhưng không được thấp hơn sàn lãi suất cho vay theo quy định của Ngân hàng N từng thời kỳ. Trường hợp khách hàng chuyển lại nợ nhóm 1 (sau khi bị phân loại nợ từ nhóm 2 đến nhóm 5): Khách hàng sẽ không được hưởng mức lãi suất ưu đãi trở lại. Bà Hoàng Thị H1 và ông Nguyễn Hoàng T1 đã nhận nợ theo hợp đồng này 01 lần và dư nợ vay của hợp đồng đến tại thời điểm hiện tại như sau:

Lần nhận nợ ngày 09/09/2019 với số tiền là 4.000.000.000 VNĐ (*Bốn tỷ đồng*).

Tính đến ngày 24/7/2024, dư nợ theo hợp đồng này của bà Hoàng Thị H1 và ông Nguyễn Hoàng T1 là: Dư nợ gốc: 3.010.000.000 VNĐ; Nợ lãi: 678.126.868 VNĐ; Lãi chậm trả: 39.778.109 VNĐ. Tổng dư nợ gốc, lãi và lãi chậm trả theo Hợp đồng cho vay số 034/2019/4890/BDS ngày 09/09/2019 là: 3.727.904.977 VNĐ (*Ba tỷ, bảy trăm hai mươi bảy triệu, chín trăm linh tư ngàn, chín trăm bảy mươi bảy đồng*).

- Dư nợ thẻ tín dụng mang tên bà Hoàng Thị H1, với dư nợ tính đến ngày 24/7/2024 là 234.735.272 VNĐ (*Hai trăm ba mươi tư triệu, bảy trăm ba mươi lăm ngàn, hai trăm bảy mươi hai đồng*), trong đó, dư nợ gốc thẻ tín dụng là 98.416.954 VNĐ; Dư nợ lãi là: 136.318.318 VNĐ.

Tổng cộng các khoản dư nợ gốc và lãi đối với hai hợp đồng tín dụng đến ngày 24/7/2024: Dư nợ gốc: 5.010.000.000 VNĐ; Dư nợ lãi: 1.017.197.089 VNĐ; Lãi chậm trả: 150.813.726 VNĐ; Dư nợ thẻ tín dụng: 234.735.272 VNĐ. Tổng cộng dư nợ gốc, lãi, lãi chậm trả và dư nợ thẻ tín dụng tính đến ngày 24/7/2024 là: 6.412.746.087 VNĐ (*Sáu tỷ, bốn trăm mười hai triệu, bảy trăm bốn sáu ngàn, không trăm tám mươi bảy đồng*).

\* Tài sản thế chấp đảm bảo cho các khoản vay của bà Hoàng Thị H1 và ông Nguyễn Hoàng T1 gồm:

+ Căn hộ chung cư số 1703, Chung cư C, địa chỉ: Khu nhà ở để bán A Hồ T, phường P, quận B, thành phố N, Diện tích sàn: 128,4 m<sup>2</sup> có GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 585245, Số vào sổ cấp GCN: CS 39827 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố N cấp ngày 13/10/2017 mang tên ông Nguyễn Hoàng T1 và bà Hoàng Thị H1 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 034/2019/TC/HTH ký ngày 16/7/2019 giữa Ngân hàng N và ông Nguyễn Hoàng T1 và bà Hoàng Thị H1, đã được Văn phòng công chứng Đào và Đồng nghiệp thành phố N công chứng tại lời chứng số 191992/HĐTC ngày 16/07/2019.

+ Quyền sử dụng đất và nhà ở trên đất tại thửa đất số 57; tờ bản đồ số: 3 (47-III), địa chỉ: Phường T, Thành phố S, tỉnh T, diện tích: 376 m<sup>2</sup>, theo GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CS 437272, Số vào sổ cấp GCN: CS 01107 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 20/08/2019 mang tên bà Hoàng Thị H1, chi tiết theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 2019/HĐTC/HTH.06 ký ngày 04/09/2019 giữa Ngân hàng N và ông Nguyễn Hoàng T1 bà Hoàng Thị H1, đã được Văn phòng công chứng Trung Thành, tỉnh T công chứng tại lời chứng số 2820, quyền số 01.CCTT/2019 ngày 04/09/2019.

Sau khi ký các hợp đồng tín dụng tại Ngân hàng N, bà Hoàng Thị H1 và ông Nguyễn Hoàng T1 chỉ thực hiện trả gốc được 990.000.000đ và lãi hàng tháng đến

hết tháng 5/2022, bắt đầu từ tháng 06/2022 bà H1, ông T1 không thực hiện được việc trả gốc và lãi hàng tháng. Tính đến ngày 10/06/2022, bà H1, ông T1 còn nợ gốc Ngân hàng N số tiền gốc 5.010.000.000 VNĐ. Kể từ thời điểm đó Ngân hàng đã nhiều lần làm việc trực tiếp với bà Hoàng Thị H1 và ông Nguyễn Hoàng T1 nhằm đôn đốc, yêu cầu thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ nhưng không có kết quả. Đến cuối năm 2023, bà Hoàng Thị H1 bị bắt tạm giam để điều tra về vụ án lừa đảo chiếm đoạt tài sản, theo đánh giá của Ngân hàng N việc thanh toán nợ vay từ nguồn thu hoạt động sản xuất kinh doanh là không còn khả năng thực hiện trên thực tế. Vì vậy, Ngân hàng N khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

Yêu cầu Tòa án tuyên bà Hoàng Thị H1 và ông Nguyễn Hoàng T1 phải trả toàn bộ dư nợ gốc và lãi phát sinh (đã quá hạn) cho Ngân hàng N tính đến ngày xét xử 24/7/2024 tổng cộng dư nợ gốc, lãi, lãi chậm trả và dư nợ thẻ tín dụng là: 6.412.746.087 VNĐ (*Sáu tỷ, bốn trăm mười hai triệu, bảy trăm bốn mươi sáu ngàn, không trăm tám mươi bảy đồng*).

Yêu cầu Tòa án tiếp tục tính lãi theo đúng thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng cho đến ngày bà H1 và ông T1 thực tế thanh toán hết nợ cho Ngân hàng N.

Trường hợp bà Hoàng Thị H1 và ông Nguyễn Hoàng T1 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng N thì yêu cầu Tòa án tuyên kê biên để phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ.

Yêu cầu Tòa án tuyên trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp không đủ trả nợ, thì bà Hoàng Thị H1 và ông Nguyễn Hoàng T1 vẫn phải tiếp tục trả nợ cho đến khi thanh toán hết khoản nợ gốc và lãi tại Ngân hàng N.

\* Quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Hoàng Thị H1 và ông Nguyễn Hoàng T1 thừa nhận ký kết các hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp và dư nợ như Ngân hàng đã trình bày, vì làm ăn gặp khó khăn gia đình cũng đã cố gắng bằng nhiều cách để trả một phần gốc, lãi cho Ngân hàng theo quy định. Tuy nhiên, từ tháng 6/2022 đến nay gia đình không thanh toán được nợ gốc và lãi cho Ngân hàng theo như cam kết. Nay Ngân hàng yêu cầu trả số tiền gốc 5.010.000.000 đồng và lãi phát sinh nếu không trả được thì yêu cầu xử lý tài sản thế chấp gia đình đồng ý nhưng đề xuất với Ngân hàng xem xét giảm một phần tiền lãi vì gia đình giai đoạn này rất khó khăn.

\* *Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Hoàng T1: Ông Nguyễn Văn C* trình bày các nội dung liên quan đến các hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp được ký kết giữa bà Hoàng Thị H1 ông Nguyễn Hoàng T1 với Ngân hàng N là đảm bảo đúng quy định pháp luật. Quá trình kinh doanh gặp khó khăn do bùng phát dịch Covid 19, khách hàng kinh doanh thua lỗ, nợ nần, sau đó bà Hoàng Thị H1 bị bắt tạm giam liên quan đến vụ án hình sự nên để trả nợ vay là khó thực hiện, gia đình cũng xác định bàn giao tài sản để Ngân hàng xử lý nợ nhưng mong muốn Ngân hàng xem xét giảm một phần tiền lãi, đặc biệt là lãi chậm trả.

\* Tại phiên toà đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Hồng Lĩnh phát biểu quan điểm về thủ tục tố tụng và đề nghị đường lối giải quyết vụ án như sau:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn, bị đơn, người đại diện theo ủy quyền đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của mình.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N buộc bà Hoàng Thị H1 và ông Nguyễn Hoàng T1 thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi phát sinh cho Ngân hàng N, tính đến ngày xét xử 24/7/2024 tổng cộng dư nợ gốc, lãi, lãi chậm trả và dư nợ thẻ tín dụng là: 6.412.746.087 VNĐ (*Sáu tỷ, bốn trăm mười hai triệu, bảy trăm bốn mươi sáu ngàn, không trăm tám mươi bảy đồng*). Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bà Hoàng Thị H1 và ông Nguyễn Hoàng T1 còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định tại Điều 468 Bộ luật dân sự.

Trường hợp bà Hoàng Thị H1 và ông Nguyễn Hoàng T1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ theo các Hợp đồng tín dụng đã ký kết thì Ngân hàng N có quyền yêu cầu Tòa án tuyên kê biên để phát mại tài sản bảo đảm. Nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp không đủ trả nợ, thì bà Hoàng Thị H1 và ông Nguyễn Hoàng T1 vẫn phải tiếp tục trả nợ cho đến khi thanh toán hết khoản nợ gốc và lãi tại Ngân hàng N. Về án phí: Buộc bà Hoàng Thị H1 và ông Nguyễn Hoàng T1 phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

#### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

[1] Về tố tụng:

[1.1] Xác định quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bị đơn thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng được ký kết giữa các bên, đồng thời yêu cầu Tòa án tuyên phát mại các tài sản bảo đảm để thu hồi nợ nếu bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ là quan hệ tranh chấp về hợp đồng tín dụng thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

Theo Hợp đồng tín dụng được ký kết các bên nhất trí lựa chọn cơ quan giải quyết tranh chấp là Tòa án nhân dân cấp có thẩm quyền tại nơi Ngân hàng TMCP N đặt trụ sở nên Tòa án nhân dân thị xã Hồng Lĩnh, tỉnh Hà Tĩnh thụ lý và giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 40 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2] Về việc vắng mặt bị đơn, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:

Tòa án đã tiến hành thực hiện đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về việc giao văn bản tố tụng cho bị đơn, người đại diện theo ủy quyền của bị

đơn. Tuy nhiên, bị đơn bà Hoàng Thị H1 có đơn xin xét xử vắng mặt, ông Nguyễn Hoàng T1 xin vắng mặt trong thời gian Tòa án giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Hoàng T1 cũng có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn bà Hoàng Thị H1, ông Nguyễn Hoàng T1, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Văn C theo thủ tục chung.

[2]. Về nội dung:

[2.1] Về yêu cầu trả nợ gốc:

Xét các Hợp đồng tín dụng giữa bên cho vay Ngân hàng N và bên vay bà Hoàng Thị H1, ông Nguyễn Hoàng T1 thấy rằng:

Hợp đồng cho vay từng lần ngắn hạn số 2022/2445815/KDK.05 ngày 23/05/2022; Hợp đồng cho vay số 034/2019/4890/BDS ngày 09/09/2019 đều được ký kết trên cơ sở tự nguyện giữa các bên, không có sự ép buộc, lừa dối, không trái đạo đức xã hội, trình tự, thủ tục ký kết hợp đồng được thực hiện đúng quy định của pháp luật; người giao kết hợp đồng có đầy đủ năng lực hành vi dân sự. Các điều khoản của hợp đồng thể hiện rõ mục đích vay, số tiền vay, lãi suất trong hạn, lãi quá hạn, thời hạn trả. Các Hợp đồng tín dụng được ký kết đúng quy định của Bộ luật dân sự và Luật các tổ chức tín dụng do đó ràng buộc các bên có trách nhiệm và nghĩa vụ thực hiện hợp đồng.

Sau khi ký kết các hợp đồng tín dụng Ngân hàng N đã giải ngân cho bà H1 và ông T1 tổng số tiền gốc 6.000.000.000 VNĐ, bà H1, ông T1 đã nhận đủ số tiền này (phản ánh tại các bảng kê rút vốn, các chứng từ nhận tiền mà Ngân hàng đã nộp). Quá trình thực hiện hợp đồng, bà H1 và ông T1 đã trả cho Ngân hàng N 990.000.000 đồng tiền nợ gốc, đến tháng 6/2022 bà H1, ông T1 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng N đúng theo cam kết. Ngân hàng N đã ra các thông báo nợ đến hạn, nợ quá hạn và thông báo gia đình đến làm việc nhưng đến nay gia đình vẫn chưa thanh toán được toàn bộ số tiền nợ gốc là 5.010.000.000 VNĐ.

Do bà Hoàng Thị H1 và ông Nguyễn Hoàng T1 vi phạm nghĩa vụ trả nợ được ký kết trong các hợp đồng nên Ngân hàng Ngoại thương yêu cầu bà H1, ông T1 phải trả số tiền nợ vay theo các Hợp đồng đã ký kết là đúng quy định. Quá trình giải quyết vụ án bà H1, ông T1, người đại diện theo ủy quyền của ông T1 đều thừa nhận số nợ này. Do đó có đủ căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N, buộc bà H1 và ông T1 phải trả nợ cho Ngân hàng N tổng số tiền nợ gốc là 5.010.000.000 VNĐ.

- Đối với thẻ tín dụng hạn mức cấp 100.000.000 VNĐ, mở thẻ ngày 26/9/2019, quá trình sử dụng thẻ tín dụng đến tháng 6/2022 khách hàng Hoàng Thị H1 còn dư nợ gốc chưa thanh toán là 98.416.951 VNĐ. Tuy nhiên, khoản vay này bà H1 và ông T1 cùng thực hiện ký kết hợp đồng mở thẻ nên cần buộc bà H1, ông T1 phải tiếp tục thanh toán khoản nợ này.

[2.2] Về yêu cầu trả nợ lãi: Căn cứ vào bảng kê tính lãi, bản tự khai phía Ngân hàng N cung cấp thể hiện việc tính lãi, số tiền lãi phù hợp với thỏa thuận trong các hợp đồng hai bên đã ký kết, phù hợp với quy định tại Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng, Điều 7, Điều 8 Nghị quyết số 01 ngày 11/01/2019 hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm. Bà H1, ông T1, người đại diện theo ủy quyền của ông T1 cũng thống nhất với số tiền, phương thức tính lãi của Ngân hàng N chỉ đề nghị miễn giảm lãi vì điều kiện gia đình kinh doanh thua lỗ, hoàn cảnh khó khăn. Do đó, có đủ căn cứ để chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Ngân hàng N buộc bà H1, ông T1 phải có nghĩa vụ thanh toán tổng số tiền nợ lãi theo các hợp đồng tín dụng đã ký kết. Đối với đề nghị miễn giảm lãi của bị đơn, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, Ngân hàng N trình bày việc miễn giảm lãi phải trình cấp trên xem xét, quyết định, Ngân hàng N phải kiểm chứng, làm việc với chính quyền địa phương để xem xét hoàn cảnh khó khăn của khách hàng nên việc miễn giảm lãi sẽ được xem xét khi khách hàng hợp tác trong quá trình xử lý tài sản thế chấp, tại phiên tòa này Ngân hàng N vẫn giữ nguyên yêu cầu khách hàng Hoàng Thị H1 và Nguyễn Hoàng T1 phải trả số tiền lãi tính đến ngày xét xử (ngày 24/7/2024) gồm nợ lãi trong hạn, nợ lãi quá hạn, lãi chậm trả và dư nợ lãi thế tín dụng tổng cộng là: 1.304.329.136 VNĐ. Vì vậy, cần buộc bà Hoàng Thị H1 và ông Nguyễn Hoàng T1 thanh toán toàn bộ số tiền lãi đã phát sinh là: 1.304.329.136 VNĐ. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm ngày 24/7/2024 bà H1, ông T1 còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất các bên đã thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng, thế tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc.

[2.3] Xét yêu cầu xử lý tài sản thế chấp: Ngân hàng N và bà Hoàng Thị H1, ông Nguyễn Hoàng T1 ký kết 02 Hợp đồng thế chấp gồm: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 034/2019/TC/HTH ký ngày 16/7/2019 được Văn phòng công chứng Đào và Đồng nghiệp thành phố N công chứng tại lời chứng số 191992/HĐTC ngày 16/07/2019; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 2019/HĐTC/HTH.06 ký ngày 04/09/2019 được Văn phòng công chứng Trung Thành, tỉnh T công chứng tại lời chứng số 2820, quyển số 01.CCTT/2019 ngày 04/09/2019. Tài sản thế chấp thuộc quyền sở hữu/sử dụng hợp pháp của bà H1 và ông T1. Hợp đồng thế chấp được các bên ký kết bằng văn bản, công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật. Tài sản thế chấp đảm bảo cho việc thực hiện toàn bộ nghĩa vụ hiện tại và nghĩa vụ trong tương lai, bao gồm nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi, các khoản phí, khoản phạt, khoản bồi thường thiệt hại, các khoản phải hoàn trả và tất cả các nghĩa vụ tài chính khác. Đây là cơ sở để xem xét xử lý Hợp đồng thế chấp theo quy định của pháp luật.

+ Đối với tài sản thế chấp là căn hộ chung cư S, Chung cư C, tại Khu nhà ở để bán A Hồ T, phường P, quận B, thành phố N, Diện tích sàn: 128,4 m<sup>2</sup> có

GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 585245, Số vào sổ cấp GCN: CS 39827 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố N cấp ngày 13/10/2017 mang tên ông Nguyễn Hoàng T1 và bà Hoàng Thị H1. Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ xác nhận hiện tại, gia đình bà H1, ông T1 đã chuyển hết các đồ đạc có giá trị, chung cư trống không còn ai sinh sống từ tháng 5/2023 đến nay.

+ Đối với tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và nhà ở trên đất tại Thửa đất số 57; tờ bản đồ số: 3 (47-III), địa chỉ: Phường T, Thành phố S, tỉnh T, diện tích: 376 m<sup>2</sup>, theo GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CS 437272, Số vào sổ cấp GCN: CS 01107 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 20/08/2019 mang tên bà Hoàng Thị H1. Tòa án cũng đã tiến hành xem xét, thẩm định và trích đo đối với thửa đất thế chấp xác định: Thửa đất trống, không có công trình xây dựng kiên cố hay tài sản có giá trị gì, chỉ có một số cây hoa màu. Về khuôn viên thửa đất phía Tây và phía Nam có tường rào xây bằng gạch đỏ, phía Đông được phân định bằng móng nhà cũ, phía Bắc giáp mặt đường Thăng Lợi. Theo GCNQSDĐ là 376 m<sup>2</sup>, kết quả trích đo là 344,2 m<sup>2</sup> giảm 31,8 m<sup>2</sup>, Tòa án đã làm việc với chính quyền xác nhận hiện tại đất không có khiếu nại, tranh chấp, lấn chiếm, các đương sự trong vụ án cũng thống nhất xử lý tài sản thế chấp theo diện tích thực tế nên cần thiết tuyên xử lý tài sản thế chấp theo diện tích đất theo kết quả trích đo.

[3] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và trích đo đối với các thửa đất thế chấp Ngân hàng N tự nguyện chịu toàn bộ chi phí và đã nộp đủ nên Hội đồng xét xử không xem xét gì thêm.

[4] Về án phí sơ thẩm: Yêu cầu của Ngân hàng N được chấp nhận nên bà Hoàng Thị H1 và ông Nguyễn Hoàng T1 phải nộp toàn bộ tiền án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Trả lại cho Ngân hàng N số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[5] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

*Vì các lẽ trên:*

### **QUYẾT ĐỊNH**

Áp dụng khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm b khoản 1 Điều 40, khoản 3 Điều 144, khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 227, 228, 271, 273; các Điều 117, 299, 317, 318, 319, 320, 323, 357, 401, 463, 466, 468, 500, 501, 502 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 90, 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng; điểm b khoản 1 Điều 3, điểm b khoản 1 Điều 24, khoản 1 Điều 25, khoản 2, 6 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP N.



Buộc bà Hoàng Thị H1 và ông Nguyễn Hoàng T1 phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP N tổng dư nợ gốc, lãi, lãi chậm trả và dư nợ thẻ tín dụng tính đến ngày 24/7/2024 là: 6.412.746.087 VNĐ (*Sáu tỷ, bốn trăm mười hai triệu, bảy trăm bốn mươi sáu nghìn, không trăm tám mươi bảy đồng*).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bà Hoàng Thị H1 và ông Nguyễn Hoàng T1 còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong hợp đồng đã ký kết nhưng phải phù hợp với quy định tại Điều 468 Bộ luật dân sự cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

2. Trường hợp bà Hoàng Thị H1 và ông Nguyễn Hoàng T1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ theo các Hợp đồng tín dụng đã ký kết thì Ngân hàng TMCP N có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án kê biên, phát mại các tài sản của bà H1 và ông T1 để thu hồi nợ gồm các tài sản sau:

+ Căn hộ chung cư số 1703, Chung cư C, địa chỉ: Khu nhà ở để bán A Hồ T, phường P, quận B, thành phố N, Diện tích sàn: 128,4 m<sup>2</sup> có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 585245, Số vào sổ cấp GCN: CS 39827 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố N cấp ngày 13/10/2017 mang tên ông Nguyễn Hoàng T1 và bà Hoàng Thị H1 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 034/2019/TC/HTH ký ngày 16/7/2019 giữa Ngân hàng TMCP N - Chi nhánh B và ông Nguyễn Hoàng T1 và bà Hoàng Thị H1, đã được Văn phòng công chứng Đào và Đồng nghiệp thành phố N công chứng tại lời chứng số 191992/HĐTC ngày 16/07/2019.

+ Quyền sử dụng đất và nhà ở trên đất tại thửa đất số 57; tờ bản đồ số: 3 (47-III), địa chỉ: Phường T, thành phố S, tỉnh T, diện tích: 376 m<sup>2</sup> (Theo kết quả đo đạc do Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S thực hiện, diện tích còn 344,2 m<sup>2</sup>) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CS 437272, Số vào sổ cấp GCN: CS 01107 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 20/08/2019 mang tên bà Hoàng Thị H1, chi tiết theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 2019/HĐTC/HTH.06 ký ngày 04/09/2019 giữa Ngân hàng TMCP N - Chi nhánh B và ông Nguyễn Hoàng T1 và bà Hoàng Thị H1, đã được Văn phòng công chứng Trung Thành, tỉnh T công chứng tại lời chứng số 2820, quyền số 01.CCTT/2019 ngày 04/09/2019.

Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp không đủ trả nợ, thì bà Hoàng Thị H1 và ông Nguyễn Hoàng T1 vẫn phải tiếp tục trả nợ cho đến khi thanh toán hết khoản nợ gốc và lãi tại Ngân hàng TMCP N.

Trường hợp bản án có hiệu lực pháp luật được thi hành án theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án và người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án; yêu cầu người phải thi hành án tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, Điều 7

và Điều 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.

3. Về án phí: Bị đơn bà Hoàng Thị H1 và ông Nguyễn Hoàng T1 phải nộp 114.412.746 đồng (*Một trăm mười bốn triệu, bốn trăm mười hai nghìn, bảy trăm bốn mươi sáu đồng*) án phí kinh doanh thương mại có giá ngạch. Trả lại cho Ngân hàng TMCP N 65.000.000 đồng (*Sáu mươi lăm triệu đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0004407, ngày 05/3/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Hồng Lĩnh, tỉnh Hà Tĩnh.

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn Ngân hàng TMCP N có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn bà Hoàng Thị H1, ông Nguyễn Hoàng T1, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Văn C vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết hợp lệ.

**Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Hà Tĩnh;
- VKSND tỉnh Hà Tĩnh;
- VKSND TX Hồng Lĩnh;
- Chi cục THADS TX Hồng Lĩnh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, VP.

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

**Lê Thị Hạnh**