

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
QUẬN ĐÔNG ĐA
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 364/2024/DSST

Ngày: 19/11/2024.

V/v: Tranh chấp HĐ tín dụng.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN QUẬN ĐÔNG ĐA, THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị An;

Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Hải Phùng.

Bà Hoàng Thị Xuân Hường.

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Quỳnh Nga - Cán bộ Tòa án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Đống Đa tham gia phiên tòa: Bà Đỗ Diệu Linh – Kiểm sát viên.

Trong ngày 19 tháng 11 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Đống Đa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 230/2024/TLST-DS ngày 25 tháng 6 năm 2024 về việc “*Tranh chấp Hợp đồng tín dụng*” giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP T4 (tên cũ là: Ngân hàng TMCP X), gọi tắt là P; Trụ sở: Tầng A, 23, 24 Tòa nhà M, số B T, phường N, quận Đ, Hà Nội; Đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Mạnh T – Chủ tịch Hội đồng quản trị; Đại diện theo ủy quyền: Ông Đặng Hải B (theo Quyết định ủy quyền số 98/2024/QĐ-CTHĐQT ngày 13/3/2024); Ủy quyền lại cho: ông Đoàn Trung K, ông Nguyễn Huy H (theo Giấy ủy quyền số 56/2024/UQ-GĐCNHN ngày 05/6/2024). Ông K (có mặt).

Bị đơn: 1- Ông Nguyễn Anh T1, sinh năm 1980;

2- Bà Nguyễn Thị Thu H1, sinh năm 1981;

Cùng ĐKNKTT: Số I, ngách A, ngõ T, phường H, quận Đ, Hà Nội (Bà H1 ủy quyền cho ông T1 theo giấy ủy quyền ngày 29/7/2024) (vắng mặt).

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt:

1. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1952; Đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Hữu Cẩm T2, sinh năm 1982.

2. Ông Nguyễn Hữu Cẩm T2, sinh năm 1982;

3. Cháu Nguyễn Hữu Quang H2, sinh năm 2007; Đại diện theo pháp luật: ông Nguyễn Hữu Cẩm T2.

Cùng địa chỉ: Số F T, phường N, quận H, Hà Nội.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai Đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn - Ngân hàng TMCP T4 trình bày:

Khách hàng ông Nguyễn Anh T1 – bà Nguyễn Thị Thu H1 vay vốn tại P – Chi nhánh H4 theo các Hợp đồng tín dụng, cụ thể:

- **Hợp đồng tín dụng số 118.002/23/CN ngày 31/7/2023** như sau: Số tiền vay: 1.000.000.000 đồng; Thời hạn vay: 12 tháng; Lãi suất tại thời điểm giải ngân: 8,5 %/năm trong 03 tháng đầu kể từ thời điểm giải ngân khoản vay; Phương thức điều chỉnh lãi suất: Lãi suất điều chỉnh 03 tháng/lần và được tính bằng lãi suất cơ sở ngắn hạn của P tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 3.5%/năm; Mục đích sử dụng vốn vay: Vay thanh toán tiền mua hàng theo Hợp đồng cung cấp thực phẩm số 12.2023/HĐCCTP ngày 30/6/2023 giữa Nhà hàng H5 (bên nhận cung cấp) và bà Cao Thị N1 (bên cung cấp thực phẩm); Trả nợ gốc: Định kỳ vào ngày 26 hàng tháng; Trả nợ lãi: Định kỳ vào ngày 26 hàng tháng theo dư nợ thực tế; Thực hiện Hợp đồng trên, P đã giải ngân cho Khách hàng 01 lần với số tiền 1.000.000.000 đồng theo Khế ước nhận nợ số 118.002/23/CN ngày 31/7/2013.

- **Hợp đồng tín dụng số 118.003/23/CN ngày 31/7/2023** như sau: Số tiền vay: 3.000.000.000 đồng; Thời hạn vay: 84 tháng; Lãi suất tại thời điểm giải ngân: 8,5 %/năm trong 03 tháng đầu kể từ thời điểm giải ngân khoản vay; Phương thức điều chỉnh lãi suất: Lãi suất điều chỉnh 03 tháng/lần và được tính bằng lãi suất cơ sở dài hạn của P tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 3.7%/năm; Mục đích sử dụng vốn vay: Vay hoàn vốn sửa chữa nâng cấp cơ sở kinh doanh tại Lô A Làng V C, phường M, quận H, TP Hà Nội, theo Hợp đồng thiết kế thi công nhà hàng trọn gói số 12.2023/HĐTC ngày 28/01/2023 giữa ông Nguyễn Anh T1 (bên giao thầu) và ông Nguyễn Văn T3 (bên nhận thầu), theo Giấy vay tiền ngày 10/03/2023 giữa ông Nguyễn Anh T1 (bên vay) và ông Lê Bảo V (bên cho vay); Trả nợ gốc: 83 kỳ đầu, trả

vào ngày 26 của tháng, số tiền 37.714.000 đồng/tháng; Kỳ hạn trả nợ gốc cuối trả vào ngày kết thúc khoản vay, số tiền 35.738.000 đồng; Trả nợ lãi: Định kỳ vào ngày 26 hàng tháng theo dư nợ thực tế; Thực hiện Hợp đồng trên, P đã giải ngân cho Khách hàng 01 lần với số tiền 3.000.000.000 đồng theo Khế ước nhận nợ số 118.003/23/CN ngày 31/7/2013.

Để đảm bảo cho khoản vay nêu trên tại P, khách hàng ông Nguyễn Anh T1 và bà Nguyễn Thị Thu H1 đã dùng tài sản đảm bảo là:

Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Thửa đất số 99, tờ bản đồ số 05; có địa chỉ tại: số F, phố T, phường N, quận H, TP Hà Nội theo GCNQSDĐ, QSHN ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 580856, số vào sổ cấp GCN CS –HĐO 07333 do Sở T5 cấp ngày 22/11/2016; đăng ký sang tên cho ông Nguyễn Anh T1 – bà Nguyễn Thị Thu H1 ngày 26/02/2021.

Toàn bộ các tài sản gắn liền với đất đã, đang hoặc sẽ hình thành, phần giá trị công trình, diện tích cải tạo, đầu tư xây dựng thêm gắn liền với diện tích đất đã thế chấp; Toàn bộ các quyền, lợi ích phát sinh từ quyền sử dụng đất (bao gồm nhưng không giới hạn ở hoa lợi, lợi tức, quyền nhận tiền đền bù, tiền bồi thường ...) cũng đều thuộc tài sản thế chấp.

P nhận thế chấp tài sản trên theo các Hợp đồng/văn bản sau:

Hợp đồng thế chấp căn hộ chung cư số công chứng 2266, Quyền số 03/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/7/2023;

Phiếu yêu cầu đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 01/8/2023 tại Văn phòng Đ1 – Chi nhánh quận H.

Dư nợ tạm tính đến ngày 01/8/2024, Khách hàng còn nợ P số tiền là **4.234.697.414 đồng**, trong đó: Nợ gốc: 3.892.558.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 311.231.351 đồng; Nợ lãi quá hạn (chậm trả) phát sinh: 30.908.063 đồng.

Từ khi khách hàng vi phạm nghĩa vụ trả nợ, P đã nhiều lần gửi thông báo, liên hệ làm việc với Khách hàng yêu cầu trả nợ, tuy nhiên Khách hàng vẫn không thanh toán đầy đủ khoản nợ cho P. Như vậy, Khách hàng đã vi phạm các điều khoản cam kết về nghĩa vụ trả nợ quy định tại Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp đã ký với P.

Nay, P đề nghị Tòa án nhân dân quận Đống Đa, TP Hà Nội xem xét giải quyết các yêu cầu của P như sau:

1. Buộc Khách hàng thanh toán cho P số tiền tạm tính đến ngày 01/08/2024 là: **4.234.697.414 đồng** trong đó: Nợ gốc: 3.892.558.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 311.231.351 đồng; Nợ lãi quá hạn (chậm trả) phát sinh: 30.908.063 đồng. Dư nợ này chưa kể số lãi phát sinh thêm sau ngày 01/08/2024 cho đến ngày khoản vay được thanh toán toàn bộ, được tính theo nguyên tắc: *Số lãi phát sinh = Dư nợ thực tế x Lãi suất quá hạn x Số ngày thực tế phát sinh/360*.

Thời hạn thanh toán: ngay sau khi bản án/quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật. Lãi sẽ được tiếp tục tính kể từ sau ngày 01/08/2024 trên tổng số tiền thực nợ P với mức lãi suất quá hạn theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng và Giấy nhận nợ là 150% lãi suất trong hạn cho đến khi Khách hàng trả hết nợ.

2. Trong trường hợp Khách hàng không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ số nợ trên cho P thì đề nghị Tòa án tuyên P có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp sau để thu hồi nợ cho P: Căn hộ chung cư thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Anh T1 – bà Nguyễn Thị Thu H1 theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 580856, số vào sổ cấp GCN: CS –HĐO 07333 do Sở T5 cấp ngày 22/11/2016 cho ông Nguyễn Hữu Đ và bà Nguyễn Thị N; ngày 26/02/2021 Văn phòng Đ1 – chi nhánh quận H xác nhận chuyển nhượng cho ông Nguyễn Anh T1 – bà Nguyễn Thị Thu H1 theo hồ sơ số 023.05.14.H26-210224-0066.

3. Trường hợp sau khi xử lý các Tài sản thế chấp nêu trên không đủ thực hiện nghĩa vụ trả nợ, P có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền tiến hành xác minh điều kiện thi hành án của Khách hàng để thu hồi toàn bộ khoản nợ.

Bị đơn – Ông Nguyễn Anh T1 trình bày: Tôi xác nhận tôi và bà H1 có ký 02 HĐ tín dụng, số tiền còn nợ, tài sản thế chấp đúng như Ngân hàng đã trình bày. Do gặp khó khăn nên chúng tôi chưa trả được nợ, tôi đề nghị Ngân hàng xem xét tạo điều kiện giảm 1 phần lãi cho chúng tôi và đồng ý để Ngân hàng xử lý tài sản đảm bảo.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - Ông Nguyễn Hữu Cẩm T2 trình bày: Tôi nhất trí nhận ủy quyền của mẹ tôi là bà Nguyễn Thị N để thay mặt mẹ tôi giải quyết vụ án. Bố mẹ tôi là ông Nguyễn Hữu Đ và bà Nguyễn Thị N có mua lại thanh lý của nhà nước nhà ngôi nhà tầng 1 tại địa chỉ số F T, phường N, quận H, Hà Nội và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE580856 mang tên ông

Nguyễn Hữu Đ, bà Nguyễn Thị N do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố T5 cấp ngày 22/11/2016. Sau này đã tặng cho tôi vào ngày 19/8/2020.

Vào năm 2021, do gia đình tôi có chút biến cố dịch đã Covid, việc kinh doanh khó khăn. Tôi muốn thế chấp sổ đỏ ngân hàng để vay vốn nhưng do có nợ xấu bên hệ thống ngân hàng nên có sang tên sổ đỏ cho anh Nguyễn Anh T1 và chị Nguyễn Thị Thu H1 để nhờ đứng tên vay của ngân hàng A số tiền 2 tỷ đồng để làm ăn kinh doanh. Dịch đã kéo dài nên việc kinh doanh của tôi bế tắc, thua lỗ. Nên 1 lần nữa lại phải tính đến phương án vay thêm vốn ngân hàng. Nên đã nhờ anh Nguyễn Anh T1 vay thêm ngân hàng, do hệ thống ngân hàng A không chấp nhận số tiền tôi cần vay thêm như mong muốn. Nên vào năm 2023, tôi có chuyển đổi sang ngân hàng P, với mong muốn vay được số tiền như ý muốn là 4 tỷ đồng. Tôi tính toán hàng tháng sẽ trả lãi, còn gốc thì sẽ đáo hạn hàng năm nếu chưa có khả năng chi trả. Thực tế toàn bộ số tiền vay được đều được anh T1 chuyển khoản cho tôi.

Trong thời gian làm thủ tục và chờ ngân hàng xét duyệt, gia đình tôi có xảy ra sự cố nên tôi không có thời gian sát sao. Anh Nguyễn Anh T1 thì muốn nhanh chóng giải ngân để thu hồi số tiền mà tôi vay anh trong thời gian trước nên đã ký xét duyệt vay ngân hàng P theo hình thức khác, số tiền phải trả ngân hàng vượt quá khả năng chi trả của tôi nên sau 3 tháng đầu tôi đã mất khả năng chi trả dẫn đến nợ xấu và tôi phải đi đến quyết định bán ngôi nhà để trả nợ cho ngân hàng. Tôi đã có vài lần làm việc với bên ngân hàng. Cụ thể là anh H, giám đốc chi nhánh nơi tôi vay tiền, và sau này là anh K bên giải quyết thu hồi nợ. Cả 2 bên đều hỗ trợ và hiểu được thiện chí của tôi là mong muốn bán ngôi nhà để chi trả cho ngân hàng. Đến nay gia đình chúng tôi vẫn đang giao dịch để hoàn tất việc bán ngôi nhà, tất toán cho ngân hàng chứ gia đình không có ý chây ỳ hay thiếu trách nhiệm. Hiện gia đình tôi đang khó khăn về kinh tế nên đề nghị ngân hàng miễn giảm một phần lãi cho tôi, cho tôi được trả dần nợ gốc. Tôi không đồng ý việc ngân hàng phát mại tài sản thế chấp vì khi phát mại tài sản giá sẽ rất thấp.

Hiện tại trên tài sản thế chấp có tôi, mẹ tôi là bà Nguyễn Thị N và con trai tôi là Nguyễn Hữu Quang H2, sinh năm 2007, con gái tôi là Nguyễn Thị Phương H3, sinh năm 2005 đang sinh sống. Hiện cháu H2 và cháu H3 đều đang đi học ở xa thì thoảng mới về nhà.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – Bà Nguyễn Thị N trình bày:

Do tuổi cao sức yếu, đi lại không thuận tiện nên tôi ủy quyền cho con trai là anh Nguyễn Hữu Cẩm T2 giải quyết vụ việc. Tôi xin cam đoan đồng thuận mọi việc với anh T2.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – Chị Nguyễn Thị Phương H3: Tòa án không lấy được lời khai.

Tại phiên tòa:

- Bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều vắng mặt lần thứ 2.

- Đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử:

+ Xác định tạm tính đến ngày 19/11/2024 ông Nguyễn Anh T1 và bà Nguyễn Thị Thu H1 còn nợ của P tổng số tiền **4.400.568.047 đồng** (Bằng chữ: bốn tỷ, bốn trăm triệu, năm trăm sáu mươi tám nghìn, không trăm bốn mươi bảy đồng), trong đó: Nợ gốc: 3.892.558.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 399.460.523 đồng; Nợ lãi quá hạn: 86.423.268 đồng; Nợ lãi chậm trả: 22.126.256 đồng. Cụ thể:

Theo Hợp đồng tín dụng số 118.002/23/CN ngày 31/7/2023 số tiền còn nợ là: 1.135.868.705 đồng, cụ thể: Nợ gốc là: 1.000.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 83.528.768 đồng; Nợ lãi quá hạn: 47.046.575 đồng; Nợ lãi chậm trả: 5.293.362 đồng;

Theo Hợp đồng tín dụng số 118.003/23/CN ngày 31/7/2023 số tiền còn nợ là: 3.264.699.342 đồng, cụ thể: Nợ gốc là: 2.892.558.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 315.931.755 đồng; Nợ lãi quá hạn: 39.376.693 đồng; Nợ lãi chậm trả: 16.832.894 đồng;

+ Buộc ông T1 và bà H1 phải trả cho P tổng số tiền còn nợ tạm tính đến ngày 19/11/2024: **4.400.568.047 đồng** (Bằng chữ: bốn tỷ, bốn trăm triệu, năm trăm sáu mươi tám nghìn, không trăm bốn mươi bảy đồng).

+ Trong trường hợp ông T1 và bà H1 không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ số nợ trên cho P thì đề nghị Tòa án tuyên P có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp sau để thu hồi nợ cho P: Căn hộ chung cư thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Anh T1 – bà Nguyễn Thị Thu H1 theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 580856, số vào sổ cấp GCN: CS –HĐO 07333 do Sở T5 cấp ngày 22/11/2016 cho ông Nguyễn Hữu Đ và bà Nguyễn Thị N; ngày 26/02/2021 Văn phòng Đ1 – chi nhánh quận H xác nhận chuyển nhượng cho ông Nguyễn Anh T1 – bà Nguyễn Thị Thu H1 theo hồ sơ số 023.05.14.H26-210224-0066.

+ Trường hợp sau khi xử lý các Tài sản thế chấp nêu trên không đủ thực hiện nghĩa vụ trả nợ, P có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền tiến hành xác minh điều kiện thi hành án của Khách hàng để thu hồi toàn bộ khoản nợ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Đống Đa phát biểu ý kiến: Việc thụ lý, giải quyết vụ án của Thẩm phán, HĐXX tại phiên tòa sơ thẩm cũng như việc chấp hành pháp luật của các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của Nguyên đơn. Nguyên đơn không phải chịu án phí. Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

Thẩm quyền: Ngân hàng TMCP T4 và Phát triển khởi kiện đối với ông Nguyễn Anh T1 và bà Nguyễn Thị Thu H1 có địa chỉ tại số I, ngách A, ngõ T, phường H, quận Đ, Hà Nội. Vì vậy, Tòa án nhân dân quận Đống Đa thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại điểm a, khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về tố tụng: Đơn khởi kiện và các tài liệu chứng cứ kèm theo của Nguyên đơn đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt lần thứ 2. Căn cứ vào Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử bình thường vắng mặt bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Quan hệ pháp luật: Các bên tranh chấp phát sinh từ Hợp đồng tín dụng thuộc quan hệ “*Tranh chấp về dân sự*” theo quy định tại khoản 3, Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

Xét yêu cầu của nguyên đơn:

Giữa Ngân hàng TMCP T4 và Phát triển với ông Nguyễn Anh T1 và bà Nguyễn Thị Thu H1 đã cùng ký các hợp đồng:

- **Hợp đồng tín dụng số 118.002/23/CN ngày 31/7/2023** như sau: Số tiền vay: 1.000.000.000 đồng; Thời hạn vay: 12 tháng; Lãi suất tại thời điểm giải ngân: 8,5 %/năm trong 03 tháng đầu kể từ thời điểm giải ngân khoản vay; Phương thức điều chỉnh lãi suất: Lãi suất điều chỉnh 03 tháng/lần và được tính bằng lãi suất cơ sở ngắn hạn của P tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 3.5%/năm; Mục đích sử dụng vốn vay: Vay thanh toán tiền mua hàng theo Hợp đồng cung cấp thực phẩm số

12.2023/HĐCCTP ngày 30/6/2023 giữ Nhà hàng H5 (bên nhận cung cấp) và bà Cao Thị N1 (bên cung cấp thực phẩm); Trả nợ gốc: Định kỳ vào ngày 26 hàng tháng; Trả nợ lãi: Định kỳ vào ngày 26 hàng tháng theo dư nợ thực tế; Thực hiện Hợp đồng trên, P đã giải ngân cho Khách hàng 01 lần với số tiền 1.000.000.000 đồng theo Khế ước nhận nợ số 118.002/23/CN ngày 31/7/2013.

- **Hợp đồng tín dụng số 118.003/23/CN ngày 31/7/2023** như sau: Số tiền vay: 3.000.000.000 đồng; Thời hạn vay: 84 tháng; Lãi suất tại thời điểm giải ngân: 8,5 %/năm trong 03 tháng đầu kể từ thời điểm giải ngân khoản vay; Phương thức điều chỉnh lãi suất: Lãi suất điều chỉnh 03 tháng/lần và được tính bằng lãi suất cơ sở dài hạn của P tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 3.7%/năm; Mục đích sử dụng vốn vay: Vay hoàn vốn sửa chữa nâng cấp cơ sở kinh doanh tại Lô A Làng V C, phường M, quận H, TP Hà Nội, theo Hợp đồng thiết kế thi công nhà hàng trọn gói số 12.2023/HĐTC ngày 28/01/2023 giữa ông Nguyễn Anh T1 (bên giao thầu) và ông Nguyễn Văn T3 (bên nhận thầu), theo Giấy vay tiền ngày 10/03/2023 giữa ông Nguyễn Anh T1 (bên vay) và ông Lê Bảo V (bên cho vay); Trả nợ gốc: 83 kỳ đầu, trả vào ngày 26 của tháng, số tiền 37.714.000 đồng/tháng; Kỳ hạn trả nợ gốc cuối trả vào ngày kết thúc khoản vay, số tiền 35.738.000 đồng; Trả nợ lãi: Định kỳ vào ngày 26 hàng tháng theo dư nợ thực tế; Thực hiện Hợp đồng trên, P đã giải ngân cho Khách hàng 01 lần với số tiền 3.000.000.000 đồng theo Khế ước nhận nợ số 118.003/23/CN ngày 31/7/2013.

Hội đồng xét xử thấy: Hình thức, nội dung của các Hợp đồng tín dụng trên do các bên ký kết đều tự nguyện, không trái quy định của pháp luật nên các Hợp đồng tín dụng nêu trên là hợp pháp.

Bà H1, ông T1 thừa nhận còn nợ tiền Ngân hàng TMCP T4 và Phát triển chưa trả. Do bà H1, ông T1 vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo các Hợp đồng tín dụng trên nên Ngân hàng TMCP T4 và Phát triển khởi kiện yêu cầu bà H1, ông T1 thanh toán số tiền còn nợ theo các Hợp đồng tín dụng đã ký kết là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật, do đó Hội đồng xét xử chấp nhận.

Xét yêu cầu về lãi suất: Hội đồng xét xử thấy cách tính lãi, mức lãi suất và số tiền lãi Ngân hàng TMCP T4 và Phát triển đã tính là phù hợp với quy định của Ngân hàng TMCP T4 và Phát triển và quy định của pháp luật. Vì vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận.

3/ Về tài sản thế chấp: Để đảm bảo cho khoản vay nêu trên tại P, khách hàng ông Nguyễn Anh T1 và Nguyễn Thị Thu H1 đã dùng tài sản đảm bảo là: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất 99, tờ bản đồ số 05; có địa chỉ tại: số F, phố T, phường N, quận H, TP Hà Nội theo GCNQSDĐ, QSHN ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 580856, số vào sổ cấp GCN CS –HĐO 07333 do Sở T5 cấp ngày 22/11/2016; đăng ký sang tên cho ông Nguyễn Anh T1 – bà Nguyễn Thị Thu H1 ngày 26/02/2021. Hợp đồng thế chấp căn hộ chung cư số công chứng 2266, Quyền số 03/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/7/2023.

Xét thấy: Khi ký kết Hợp đồng thế chấp trên các bên đều có đủ năng lực hành vi dân sự, nội dung hợp đồng thế chấp không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội, các bên cam kết đọc, hiểu nội dung thế chấp ghi trong hợp đồng và đã cùng ký tên xác nhận theo đúng quy định, trình tự, thủ tục của pháp luật về công chứng. Việc thế chấp được xác lập bằng Hợp đồng thế chấp tại Văn phòng công chứng. Tài sản bảo đảm đã được đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại Văn phòng Đ1 - Chi nhánh H. Như vậy, việc thế chấp tài sản nêu trên đã được thực hiện đúng quy định.

Hợp đồng thế chấp có hiệu lực thi hành nên việc Ngân hàng TMCP T4 và Phát triển yêu cầu cơ quan Thi hành án kê biên, phát mại tài sản thế chấp cho khoản vay để xử lý, thu hồi nợ nếu ông T1 và bà H1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP T4 và Phát triển là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử chấp nhận.

Từ những nhận định trên, đủ căn cứ chấp nhận những yêu cầu của nguyên đơn:

1/ Xác nhận tạm tính đến ngày 19/11/2024 ông T1, bà H1 còn nợ Ngân hàng TMCP T4 và Phát triển là: **4.400.568.047 đồng** (Bằng chữ: bốn tỷ, bốn trăm triệu, năm trăm sáu mươi tám nghìn, không trăm bốn mươi bảy đồng), trong đó: Nợ gốc: 3.892.558.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 399.460.523 đồng; Nợ lãi quá hạn: 86.423.268 đồng; Nợ lãi chậm trả: 22.126.256 đồng.

2/ Buộc ông T1, bà H1 phải trả Ngân hàng TMCP T4 và Phát triển tạm tính đến ngày 19/11/2024 là: **4.400.568.047 đồng** (Bằng chữ: bốn tỷ, bốn trăm triệu, năm trăm sáu mươi tám nghìn, không trăm bốn mươi bảy đồng), trong đó: Nợ gốc: 3.892.558.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 399.460.523 đồng; Nợ lãi quá hạn: 86.423.268 đồng; Nợ lãi chậm trả: 22.126.256 đồng.

3/ Ông T1, bà H1 tiếp tục tiếp tục trả lãi, lãi phạt theo Hợp đồng tín dụng từ ngày 20/11/2024 cho đến ngày thanh toán xong toàn bộ khoản vay.

4/ Trong trường hợp Khách hàng không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ số nợ trên cho P thì đề nghị Tòa án tuyên P có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp sau để thu hồi nợ cho P: Tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất Thửa đất số 99, tờ bản đồ số 05; có địa chỉ tại: số F, phố T, phường N, quận H, TP Hà Nội theo GCNQSDĐ, QSHN ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 580856, sổ vào sổ cấp GCN CS –HĐO 07333 do Sở T5 cấp ngày 22/11/2016; đăng ký sang tên cho ông Nguyễn Anh T1 – bà Nguyễn Thị Thu H1 ngày 26/02/2021. Hợp đồng thế chấp căn hộ chung cư số công chứng 2266, Quyền số 03/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/7/2023.

Trường hợp sau khi xử lý các Tài sản thế chấp nêu trên không đủ thực hiện nghĩa vụ trả nợ, P có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền tiến hành xác minh điều kiện thi hành án của Khách hàng để thu hồi toàn bộ khoản nợ.

Án phí: Ngân hàng TMCP T4 và Phát triển không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Ông Nguyễn Anh T1 – bà Nguyễn Thị Thu H1 cùng phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng: Điều 319; Điều 320; Điều 322; Điều 323; Điều 133 Bộ luật dân sự; Điều 91, 95 Luật các Tổ chức tín dụng; khoản 3, Điều 26; điểm a, khoản 1, Điều 39; Điều 147; Điều 228; Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP T4 và Phát triển đối với ông Nguyễn Anh T1 – bà Nguyễn Thị Thu H1 về việc: “*Tranh chấp phát sinh từ hợp đồng tín dụng*”.

2/ Xác nhận:

+ Theo Hợp đồng tín dụng số 118.002/23/CN ngày 31/7/2023 ông Nguyễn Anh T1 – bà Nguyễn Thị Thu H1 còn nợ của Ngân hàng TMCP T4 và Phát triển các khoản nợ tạm tính đến ngày 19/11/2024: 1.135.868.705 đồng, gồm các khoản sau:

Nợ gốc là: 1.000.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 83.528.768 đồng; Nợ lãi quá hạn: 47.046.575 đồng; Nợ lãi chậm trả: 5.293.362 đồng;

+ Hợp đồng tín dụng số 118.003/23/CN ngày 31/7/2023, ông Nguyễn Anh T1 – bà Nguyễn Thị Thu H1 còn nợ của Ngân hàng TMCP T4 và Phát triển các khoản nợ tạm tính đến ngày 19/11/2024: 3.264.699.342 đồng, gồm các khoản sau: Nợ gốc là: 2.892.558.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 315.931.755 đồng; Nợ lãi quá hạn: 39.376.693 đồng; Nợ lãi chậm trả: 16.832.894 đồng;

3/ Buộc ông Nguyễn Anh T1 – bà Nguyễn Thị Thu H1 phải thanh toán trả Ngân hàng TMCP T4 và Phát triển tổng số tiền tạm tính đến ngày 19/11/2024 là: **4.400.568.047 đồng** (Bằng chữ: bốn tỷ, bốn trăm triệu, năm trăm sáu mươi tám nghìn, không trăm bốn mươi bảy đồng), trong đó: Nợ gốc: 3.892.558.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 399.460.523 đồng; Nợ lãi quá hạn: 86.423.268 đồng; Nợ lãi chậm trả: 22.126.256 đồng.

4/ Ông Nguyễn Anh T1 – bà Nguyễn Thị Thu H1 phải tiếp tục trả lãi theo đúng thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng nêu trên từ ngày 20/11/2024 cho đến ngày ông Nguyễn Anh T1 – bà Nguyễn Thị Thu H1 thanh toán hết nợ cho Ngân hàng TMCP T4 và Phát triển.

5/ Trường hợp ông Nguyễn Anh T1 – bà Nguyễn Thị Thu H1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng TMCP T4 và Phát triển có quyền tự bán tài sản đảm bảo hoặc yêu cầu cơ quan Thi hành án xác minh, cưỡng chế, kê biên, phát mại các tài sản bảo đảm để thu hồi nợ cho Ngân hàng TMCP T4 và Phát triển là: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất Thửa đất số 99, tờ bản đồ số 05; có địa chỉ tại: số F, phố T, phường N, quận H, TP Hà Nội theo GCNQSDĐ, QSHN ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 580856, số vào sổ cấp GCN CS –HĐO 07333 do Sở T5 cấp ngày 22/11/2016; đăng ký sang tên cho ông Nguyễn Anh T1 – bà Nguyễn Thị Thu H1 ngày 26/02/2021. Theo Hợp đồng thế chấp căn hộ chung cư số công chứng 2266, Quyền số 03/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/7/2023;

6/ Về án phí: Ông Nguyễn Anh T1 – bà Nguyễn Thị Thu H1 phải chịu 112.400.568 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại Ngân hàng TMCP T4 và Phát triển số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 56.081.500 đồng, theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 19498 ngày 25/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Đống Đa.

Nguyên đơn có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được tổng đạt bản án.

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

Nơi nhận:

- TAND thành phố H;
- VKSND Q.Đ;
- VKSND thành phố H;
- Chi cục THADS Q.Đ;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

Nguyễn Thị An.