TÒA ÁN NHÂN DÂN **QUẬN HAI BÀ TRƯNG -TP.HÀ NỘI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **43/**2020/DS-ST
Ngày: 30-9-2020
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN HAI BÀ TRƯNG, THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Phương Thủy

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Huyền Nga

2. Bà Nguyễn Thị Tuyết Trang

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lài - Thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân quận Hai Bà Trưng tham gia phiên tòa: Bà Hoàng Thị Hoài Phương - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 29 và 30 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 31/2016/TLST-DS ngày 24/3/2016 về tranh chấp hợp đồng tín dụng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 97/2020/QĐXXST-DS ngày 12/8/2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 93/2020/QĐST-DS ngày 22/9/2020 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: **Ngân hàng TMCP P**; trụ sở: số 45 Lê Duẩn, phường Bến Nghé, Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trịnh Văn T - Chức danh: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Anh T1 - Chức danh : Giám đốc Bán lẻ Ngân hàng TMCP P - Chi nhánh H – Phòng Giao dịch M *(theo Giấy ủy quyền số 40/2019/UQ-CTHĐQT ngày 04/11/2019 của Chủ tịch Hội đồng quản trị)*.

Ủy quyền lại cho:

1. Ông Lê Đình N sinh năm 1979, chức danh: Chuyên viên cao cấp TT.XLN; vắng mặt.

2. Ông Vũ Đình D, sinh năm 1985, chức danh: Chuyên viên TT.XLN ; có mặt.

(Theo Giấy ủy quyền số 103/2020/UQ-OCB ngày 29/9/2020 của Giám đốc Bán lẻ Ngân hàng TMCP P - Chi nhánh H – Phòng Giao dịch M).

- Bị đơn: **Bà Đàm Thúy H**, sinh năm 1973; xin vắng mặt.

Ông Nguyễn Văn H1; sinh năm 1969; xin vắng mặt.

Hộ khẩu thường trú tại: số A, phố B, phường C, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội; Nơi cư trú: số D, phường Đ, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Phạm Ngọc X, sinh năm 1959; có mặt.

Ủy quyền đại diện tại phiên tòa cho: Ông Võ Đình N; sinh năm 1964; trú tại: số E phố G, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội; có mặt.

2. Bà Mai Thị T, sinh năm 1959 (vợ ông X); có mặt tại phiên tòa ngày 29/9/2020, xin vắng mặt tại phiên tòa ngày 30/9/2020.

3. Chị Phạm Thị Minh K, sinh năm 1981 (con ông X và bà T) ; xin vắng mặt.

4. Cháu Phạm Phương L, sinh năm 2011 (là con chị K, do chị K đại diện theo pháp luật);

5. Cháu Phạm Minh L1, sinh năm 2012 (là con chị K, do chị K đại diện theo pháp luật).

Đều trú tại: số nhà M, đường N, phường P, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo Đơn khởi kiện ngày 02/7/2015 và những lời khai trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, nguyên đơn là Ngân hàng TMCP P trình bày:

Bà Đàm Thúy H và chồng ông Nguyễn Văn H1 vay vốn tại Ngân hàng TMCP P (sau đây gọi tắt là "Ngân hàng") theo Hợp đồng tín dụng số 0014/HĐTD-KHCN ngày 19/5/2014 với những nội dung cơ bản như sau:

- Số tiền vay là: 1.000.000.000 đồng;

- Thời hạn vay: 60 tháng (kể từ ngày nhận nợ đầu tiên);

- Mục đích vay: vay bù đắp mua nhà.

- Lãi suất cho vay: 8,4%/năm, áp dụng lãi suất trong ba tháng đầu, từ tháng thứ tư trở đi áp dụng lãi suất cho vay điều chỉnh định kỳ 6 tháng/lần theo công thức: Lãi suất cho vay (điều chỉnh) = lãi suất cơ sở (1) + biên độ lãi suất (2) Trong đó: Lãi suất cơ sở (1): bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm VND kỳ hạn 13 tháng lãi trả cuối kỳ do Ngân hàng công bố tại thời điểm tính lãi. Biên độ lãi suất (2): tối thiểu 4,5%/năm. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất vay trong hạn (khoản 3, 5 Điều 1 Hợp đồng tín dụng).

- Trả nợ gốc: 06 tháng/lần, một lần vào tháng 02 và tháng 08 hàng năm. Kỳ trả gốc đầu tiên vào tháng 8/2014, số tiền trả gốc là 50 triệu đồng, những kỳ trả nợ tiếp theo là 100.000.000 đồng, số gốc còn lại trả vào kỳ cuối cùng; trả nợ lãi hàng tháng theo dư nợ thực tế (khoản 11, 12 Điều 1 Hợp đồng tín dụng).

Thực hiện hợp đồng tín dụng trên, ngày 20/5/2014, Ngân hàng đã giải ngân cho bà H và ông H1 toàn bộ số tiền 1.000.000 đồng (một tỷ đồng) theo Khế ước nhận nợ - Khách hàng cá nhân số 0014.01/2014-OCB/KUNN-CN. Tại Khế ước có quy định: thời hạn vay 60 tháng, ngày trả nợ cuối cùng: 20/5/2019; lãi suất vay và việc trả nợ gốc lãi quy định như hợp đồng tín dụng.

Để bảo đảm cho khoản vay trên, bà H và ông H1 đã thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: số nhà M, đường N, phường P, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BP151097, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 02564/HĐ:2344/2726 do UBND quận Hoàng Mai cấp ngày 21/10/2013 mang tên bà Đàm Thúy H. Tài sản này đã được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng: 1730/2014 ngày 19/5/2014 tại Văn phòng công chứng Hà Đông và đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 20/5/2014 tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất quận Hoàng Mai.

Tính đến thời điểm xét xử, ông H1 và bà H mới trả được số tiền 50.000.000 đồng vào nợ gốc, 63.415.191 đồng vào nợ lãi trong hạn và 674.960 đồng vào nợ lãi quá hạn. Ngoài ra, không trả thêm được khoản nào khác. Do bà H và ông H1 vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng, nên Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

* Buộc bà Đàm Thúy H và ông Nguyễn Văn H1 phải thanh toán cho Ngân hàng số tiền tạm tính đến ngày xét xử 29/9/2020 là:

- Nợ gốc: 950.000.000 đồng
- Nợ lãi trong hạn: 249.553.420 đồng
- Nợ lãi quá hạn: 612.287.042 đồng

Tổng cộng: 1.811.840.462 đồng

Và các khoản lãi, chi phí phát sinh kể từ ngày 30/9/2020 cho đến khi bà Đàm Thúy H và ông Nguyễn Văn H1 hoàn thành nghĩa vụ trả nợ vay.

* Nếu bà Đàm Thúy H và ông Nguyễn Văn H1 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ nêu trên thì Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên, phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ. Trong trường hợp sau khi xử lý tài sản đảm bảo mà vẫn không đủ nghĩa vụ trả nợ thì buộc bà Đàm Thúy H và ông Nguyễn Văn H1 phải tiếp tục trả số nợ còn lại.

2. Bị đơn là bà Đàm Thúy H và ông Nguyễn Văn H1 trình bày:

Ông bà xác nhận có vay của Ngân hàng TMCP P số tiền là 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng) theo Hợp đồng tín dụng số 0014/HĐTD-KHCN ngày 19/5/2014 để bù đắp tiền mua nhà đúng như Ngân hàng đã khởi kiện. Tài sản bảo đảm cho khoản vay trên là bất động sản tại số nhà M, đường N, phường P, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số BP151097 do UBND quận

Hoàng Mai cấp ngày 21/10/2013 cho bà Đàm Thúy H. Tài sản trên được ông bà thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số 1730/2014 ký kết ngày 19/5/2014 tại Văn phòng công chứng Hà Đông, thành phố Hà Nội. Tài sản này có nguồn gốc là do bà Đàm Thúy H nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Phạm Ngọc X và bà Mai Thị T theo Hợp đồng chuyển nhượng ký ngày 14/11/2012 tại Văn phòng công chứng Tràng An, thành phố Hà Nội.

Hiện nay gia đình ông Phạm Ngọc X và bà Mai Thị T đang ở trên nhà đất thế chấp này. Nhiều lần ông bà yêu cầu gia đình ông X phải trả nhà nhưng họ không trả. Ông bà khẳng định: ông X và bà T chuyển nhượng nhà đất tại số nhà M, đường N, phường P, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội cho bà Đàm Thúy H là hoàn toàn hợp pháp, hợp đồng được công chứng đúng quy định của pháp luật, không ai ép buộc ông X và T ký chuyển nhượng. Do đó bà Đàm Thúy H đã làm thủ tục sang tên và được UBND quận Hoàng Mai cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất ngày 21/10/2013.

Quá trình vay vốn, ông bà xác nhận đã trả được một phần gốc, lãi cho Ngân hàng nhưng không nhớ chính xác là bao nhiêu. Nay ông bà xác nhận còn nợ Ngân hàng số tiền đúng như nội dung khởi kiện. Do làm ăn khó khăn nên ông bà không trả nợ đúng hạn cho Ngân hàng. Trước đây, ông bà đã tự nguyện bàn giao tài sản bảo đảm cho Ngân hàng xử lý thu hồi nợ. Nay Ngân hàng khởi kiện đòi nợ đối với ông bà và yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm, ông bà đề nghị Tòa án giải quyết cho Ngân hàng được xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi vào khoản nợ của ông bà tại ngân hàng. Do bận công việc nên ông bà đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt theo quy định của pháp luật.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Ông Phạm Ngọc X và bà Mai Thị T thống nhất trình bày:

Năm 2012, do nhu cầu cần tiền để sửa chữa lại căn nhà đã cũ, nên gia đình ông bà muốn vay tiền Ngân hàng nhưng lại không thể tự vay được số tiền như mong muốn nên thông qua trung gian giới thiệu, gia đình ông bà đến gặp bà Đàm Thúy H để làm thủ tục vay tiền Ngân hàng. Sau đó bà Đàm Thúy H đã hướng dẫn gia đình ông bà làm thủ tục thế chấp sổ đỏ vay tiền tại Ngân hàng. Bà H có hẹn vợ chồng ông bà ra Phòng công chứng Tràng An để ký vào hồ sơ. Khi ký, ông bà không đọc hồ sơ và cũng không biết đó là những văn bản gì. Bà H nói là chỉ là để làm thủ tục thế chấp để vay tiền Ngân hàng chứ không nói cho ông biết là chuyển nhượng nhà đất tại số nhà M, đường N, phường P, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội của gia đình ông bà. Do đó, gia đình ông bà vẫn sinh sống trên nhà đất này từ đó cho đến nay. Chỉ đến khi Tòa án giải quyết vụ án, ông mới biết bà H đã cho vợ chồng ông ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất và bà H đã làm thủ tục sang tên, được cấp sổ đỏ tên bà và bà đã thế chấp vay vốn Ngân hàng. Đến nay, ông bà vẫn xác nhận có ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất cho bà Đàm Thúy H tại Văn phòng công chứng Tràng An, thành phố Hà Nội nhưng do

thiếu hiểu biết nên chỉ nghĩ là để làm thủ tục vay tiền Ngân hàng mà không biết là ký để chuyển nhượng nhà đất của ông bà.

Quá trình giải quyết vụ án, ngày 12/6/2018, ông bà có đơn yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án giải quyết: Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà tại M, đường N, phường P, quận Hoàng Mai, Hà Nội cho bà Đàm Thúy H ngày 14/11/2012 tại Văn phòng Công chứng Tràng An - thành phố Hà Nội là vô hiệu và công nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất trên cho vợ chồng ông bà. Tuy nhiên ngày 29/10/2019, ông bà đã có đơn tự nguyện rút toàn bộ yêu cầu độc lập nói trên với mong muốn thương lượng với các đương sự khác để giải quyết vụ án.

Nay Ngân hàng có yêu cầu khởi kiện đòi nợ đối với ông H1 và bà H, trường hợp vợ chồng bà H không trả được nợ thì Ngân hàng đề nghị xử lý tài sản thế chấp là nhà đất tại số nhà M, đường N, phường P, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội để thu hồi nợ, gia đình ông bà tự đề xuất phương án giải quyết như sau: gia đình ông bà sẽ tự nguyện nộp cho Ngân hàng số tiền nợ gốc là 950.000.000 đồng và có nguyện vọng được sang tên lại nhà đất nêu trên. Trong trường hợp không thể thực hiện được thì đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- *Chị Phạm Thị Minh K trình bày:* Chị, đồng thời là đại diện cho hai con chưa thành niên là cháu Phạm Phương L và Phạm Minh L2 thống nhất với những lời khai như bố chị đã trình bày và không bổ sung gì thêm. Do chị bận đi làm không thể thường xuyên đến Tòa án được, nên chị có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt chị.

Tại phiên tòa, ông Phạm Ngọc X ủy quyền đại diện cho ông Võ Đình N. Ông N trình bày: Đề nghị xem xét việc Ngân hàng cho vay có xác minh thu nhập của bên vay không, có xem xét thẩm định tài sản thế chấp trước khi cho vay không, có giải ngân tiền vay cho đúng đối tượng không. Ngoài ra, ông Phạm Ngọc X bổ sung: Ông bà xác nhận việc ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất tại số nhà M, đường N, phường P, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội cho bà Đàm Thúy H và ông Nguyễn Văn H1 tại Văn phòng công chứng Tràng An nhưng do thiếu hiểu biết nên ông bà chỉ nghĩ đơn giản là để làm thủ tục vay tiền Ngân hàng. Nay ông bà vẫn giữ nguyện vọng trả cho Ngân hàng số tiền nợ gốc cho bên vay là 950.000.000 đồng để được nhận sang tên lại nhà đất nêu trên. Bà Mai Thị T nhất trí với ý kiến của ông X trình bày. Đại diện Ngân hàng giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và trình bày: Ngân hàng đã thực hiện đúng trình tự và thủ tục vay vốn và nhận thế chấp theo quy định của pháp luật, việc giải ngân tiền vay cho ai, theo phương thức nào là theo yêu cầu của bên vay vốn nhận nợ với Ngân hàng, không ảnh hưởng gì đến nội dung vụ việc.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Hai Bà Trưng đã tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Thư ký Tòa án, nguyên đơn thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến khi mở phiên tòa. Hội đồng

xét xử, Thư ký phiên tòa, các đương sự thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự tại phiên tòa. Về việc giải quyết vụ án: Xét thấy hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ được các bên ký kết trên cơ sở tự nguyện, có mục đích và nội dung không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, phù hợp với các quy định của Luật các tổ chức tín dụng nên có hiệu lực pháp luật. Bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo thoả thuận nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả nguyên đơn số tiền còn nợ tính đến ngày xét xử. Trong trường hợp bị đơn không trả được thì nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu độc lập mà ông X và bà T đã rút. Về án phí, quyết định 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 được thẩm trại tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Ngân hàng TMCP P khởi kiện vụ án dân sự tranh chấp về hợp đồng tín dụng đối với bị đơn là bà Đàm Thúy H và ông Nguyễn Văn Hà, có Hộ khẩu thường trú tại: số A, phố B, phường C, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội; Nơi cư trú: số D, phường Đ, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội. Căn cứ khoản 1 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.

[2] Về việc xét xử trong trường hợp vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là chị Phạm Thị Minh K tại phiên tòa: Trong vụ án này, bà Đàm Thúy H và ông Nguyễn Văn H1 là bị đơn, không có yêu cầu phản tố. Chị Phạm Thị Minh K là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, đồng thời là người đại diện theo pháp luật cho hai con chưa thành niên là: cháu Phạm Phương L1 và cháu Phạm Minh L2 không có yêu cầu độc lập. Tòa án đã triệu tập hợp lệ các đương sự để tham gia phiên tòa nhưng bà Đàm Thúy H, ông Nguyễn Văn H1 và chị Phạm Thị Minh K vắng mặt và đã có đơn xin xét xử vắng mặt nên căn cứ Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[3] Về việc ông Phạm Ngọc X và bà Mai Thị T rút yêu cầu độc lập: Ngày 12/6/2018, ông X và bà T có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà tại M, đường N, phường P, quận Hoàng Mai, Hà Nội cho bà Đàm Thúy H ngày 14/11/2012 tại Văn phòng Công chứng Tràng An - thành phố Hà Nội là vô hiệu và công nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông bà. Tuy nhiên ngày 29/10/2019, ông X và bà T đã có đơn tự nguyện rút toàn bộ yêu cầu độc lập trên, các đương sự khác nhất trí. Xét thấy việc rút đơn của ông X và bà T là hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc, nên Tòa án ghi nhận và đình chỉ giải quyết đối với việc rút yêu cầu độc lập này.

[3] Về hiệu lực của Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ:

Ngày 19/5/2014, Ngân hàng TMCP P ký Hợp đồng tín dụng số 0014/HĐTD-KHCN với vợ chồng bà Đàm Thúy H và ông Nguyễn Văn H1theo đó, Ngân hàng cho bà H và ông H1 vay số tiền là 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng) để bù đắp mua nhà tại M, đường N, phường P, quận Hoàng Mai, Hà Nội với thời hạn vay là 60 tháng. Ngày 20/5/2014, bà H và ông H1 đã được Ngân hàng giải ngân đủ số tiền vay theo Khế ước nhận nợ - Khách hàng cá nhân số 0014.01/2014-OCB/KUNN-CN. Ngoài ra hợp đồng và khế ước nhận nợ còn quy định cụ thể về lãi suất, thời hạn trả nợ, việc trả gốc, lãi như đã nêu ở trên.

Xét thấy: Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ được các bên ký kết trên cơ sở tự nguyện, có mục đích và nội dung không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, phù hợp với các quy định tại khoản 16 Điều 4; khoản 2 Điều 91, điểm a khoản 3 Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 7, điểm đ khoản 1 Điều 25 Quyết định 1627/2011/QĐ-NHNN ngày 31/12/2001 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước, nên hợp đồng có hiệu lực pháp luật, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên.

[4] Xét yêu cầu đòi nợ gốc:

Tại khoản 11 Điều 1 Hợp đồng tín dụng và Mục 13 Khế ước nhận nợ, các bên thỏa thuận: *"Trả nợ gốc: Định kỳ 06 tháng/lần, một lần vào tháng 2 và tháng 8 hàng năm, kỳ trả gốc đầu tiên vào tháng 8/2014, số tiền trả gốc 50 tr, những kỳ trả nợ tiếp theo trả số gốc là 100.000.000 đồng, số gốc còn lại trả hết vào kỳ trả nợ cuối cùng".* Tuy nhiên ông H1 và bà H đã không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ gốc như kỳ hạn thỏa thuận trên, cũng không gửi văn bản đề nghị Ngân hàng cơ cấu lại thời hạn trả nợ theo khoản 1 Điều 4 Hợp đồng tín dụng. Tính đến ngày xét xử, bà H và ông H1 mới trả 50.000.000 đồng vào nợ gốc, 63.415.191 đồng vào nợ lãi trong hạn và 674.960 đồng vào nợ lãi quá hạn. Việc bị đơn không trả nợ như trên đã vi phạm Điều 1, Điều 13 Hợp đồng tín dụng, nên căn cứ khoản 1 Điều 4 Hợp đồng tín dụng, Ngân hàng đã chuyển dư nợ gốc chưa trả theo kỳ sang quá hạn, áp dụng lãi suất quá hạn. Mặc dù, kỳ hạn trả nợ cuối cùng và cũng là thời hạn vay kết thúc vào ngày 20/5/2019, nhưng bị đơn không trả thêm được khoản nào khác, nên Ngân hàng khởi kiện để thu hồi nợ. Do đó, theo Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng; Điều 25, khoản 2 Điều 13 Quyết định 1627/2011/QĐ-NHNN ngày 31/12/2001 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước (được sửa đổi bổ sung theo Quyết định số 127/2005/QĐ-NHNN ngày 03/02/2005), Hội đồng xét xử thấy có căn cứ buộc bên vay là bà Đàm Thúy H và ông Nguyễn Văn H1 phải trả số tiền nợ gốc 950.000.000 đồng cho Ngân hàng TMCP Phương Đông.

[5] Xét yêu cầu đòi nợ lãi:

Tại 12 Điều 1 Hợp đồng tín dụng quy định việc trả nợ lãi được thực hiện*:"Định kỳ hàng tháng, theo dư nợ thực tế"*. Tuy nhiên bà H và ông H1 đã không thực hiện nghĩa vụ trả lãi hàng tháng theo đúng thỏa thuận đã cam kết

nêu trên, nên theo Điều 8 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán tối cao, bà H và ông H1 phải chịu lãi trên nợ gốc trong hạn chưa trả và lãi trên nợ gốc quá hạn chưa trả theo lãi suất thoả thuận nhưng phải phù hợp với pháp luật về tín dụng.

Theo hợp đồng tín dụng, các bên thoả thuận lãi trong hạn là 8,4%/năm trong 3 tháng đầu. Từ tháng thứ tư, lãi suất được thay đổi 06 tháng/01 lần bằng lãi suất tiết kiệm VND kỳ hạn 13 tháng cộng biên độ tối thiểu 4,5%. Lãi suất nợ quá hạn bằng 150% mức lãi suất trong hạn. Ngân hàng tính lãi quá hạn trên dư nợ gốc chưa trả theo kỳ mà không phải trên tổng khoản nợ gốc đúng như thỏa thuận với bị đơn. Như vậy, việc Ngân hàng áp dụng mức lãi suất như trên là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, Điều 8 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTM ngày 11/01/2019; Điều 11 Quyết định 1627/2011/QĐ-NHNN ngày 31/12/2001 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước.

Về việc điều chỉnh lãi suất thấy: Ngân hàng đã áp dụng điều chỉnh lãi suất đúng như thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng, cụ thể:

- Ngày 20/8/2014 điều chỉnh lãi là 13%/năm (áp dụng theo Quyết định số 327/2014 ngày 06/8/2014 ban hành lãi suất tiền gửi VND dành cho khách hàng cá nhân kỳ hạn 13 tháng là 8,5%+ biên độ 4,5% = 13%);

- Ngày 20/2/2015 điều chỉnh lãi là 12,2%/năm (áp dụng theo Quyết định số 58/2015 ngày 09/2/2015 ban hành lãi suất tiền gửi VND dành cho khách hàng cá nhân kỳ hạn 13 tháng là 7,7%+ biên độ 4,5% = 12,2%);

- Ngày 20/8/2015 điều chỉnh lãi là 11,8%/năm (áp dụng theo Quyết định số 355/2015 ngày 18/6/2015 ban hành lãi suất tiền gửi VND dành cho khách hàng cá nhân kỳ hạn 13 tháng là 7,3%+ biên độ 4,5% = 11,8%);

- Ngày 20/2/2016 điều chỉnh lãi là 12,2%/năm (áp dụng theo Quyết định số 208/2016 ngày 15/02/2016 ban hành lãi suất tiền gửi VND dành cho khách hàng cá nhân kỳ hạn 13 tháng là 7,7%+ biên độ 4,5% = 12,2%);

- Ngày 20/8/2017 điều chỉnh lãi là 12,4%/năm (áp dụng theo Quyết định số 382/2017 ngày 08/8/2017 ban hành lãi suất tiền gửi VND dành cho khách hàng cá nhân kỳ hạn 13 tháng là 7,9%+ biên độ 4,5% = 12,4%);

Từ phân tích như trên, Hội đồng xét xử thấy có căn cứ chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng TMCP P về việc đòi bị đơn phải trả số tiền nợ lãi tính đến ngày 29/9/2020, gồm lãi trong hạn là 249.553.420 đồng và lãi quá hạn là 612.287.042 đồng.

[6] Xét yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm:

Ngày 19/5/2014 tại Văn phòng Công chứng Hà Đông, thành phố Hà Nội, bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP P – Chi nhánh H, bên thế chấp là bà Đàm Thúy H và ông Nguyễn Văn H1 cùng ký kết Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 1730/2014, quyển số 03/TP/CC-SCC/HĐTC với nội dung chủ yếu:

- Tài sản thế chấp là: quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thế chấp theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất số BP 151097 do UBND quận Hoàng Mai cấp ngày 21/10/2013 đứng tên bà Đàm Thúy H. Cụ thể: Thửa đất có diện tích 41,25m^2, sử dụng riêng: 41,25m^2 đất ở đô thị lâu dài, nguồn gốc sử dụng: công nhận quyền sử dụng đất như giao đất có thu tiền sử dụng, tại địa chỉ: số nhà M, đường N, phường P, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội; tài sản gắn liền với đất là nhà ở, diện tích sàn 31,3m^2 - DTSP 5,2m^2, kết cấu tường gạch mái ngói, cấp IV, số tầng 01. Giá trị tài sản bảo đảm do các bên thỏa thuận là 1.732.000.000 đồng, là cơ sở để Ngân hàng xác định dư nợ cấp tín dụng, không áp dụng khi xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ. Ngân hàng đồng ý cấp tín dụng cho bên thế chấp tổng số tiền gốc cao nhất là 1.000.000.000 đồng.

- Nghĩa vụ được bảo đảm: tài sản thế chấp được bảo đảm cho toàn bộ nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng tín dụng số 0014/HĐTD-KHCN ngày 19/5/2014 và Hợp đồng tín dụng khác giữa bên thế chấp (hoặc bên vay vốn) với Ngân hàng TMCP P trong khoảng thời gian từ 19/5/2014 đến 19/5/2019.

Ngày 20/5/2014, các bên đã nộp Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại Văn phòng đăng ký đất đai quận Hoàng Mai và được cơ quan đăng ký chứng nhận việc đăng ký thế chấp.

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 18/8/2020 và trích đo hiện trạng thửa đất kèm theo đã thể hiện cụ thể hiện trạng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, trong đó: tổng diện tích đất theo Giấy chứng nhận là 41,25m^2, diện tích đo đạc thực tế cũng là 41,25m^2, trên đất có nhà cấp 4 tường gạch, mái ngói, 01 tầng. Các đương sự tham gia xem xét thẩm định xác nhận hiện trạng nhà đất không có gì thay đổi so với thời điểm Ngân hàng nhận thế chấp và đúng như trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã ghi nhận. Từ khi thế chấp đến nay, gia đình ông Phạm Ngọc X gồm bốn người là: ông X, bà Mai Thị T, chị Phạm Thị Minh K, cháu Phạm Phương L, cháu Phạm Minh L1 vẫn đang sinh sống trên nhà đất này.

Theo hồ sơ thể hiện quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà tại địa chỉ: số nhà M, đường N, phường P, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội do bà Đàm Thúy H nhận chuyển nhượng từ ông Phạm Ngọc X và bà Mai Thị T theo Hợp đồng chuyển nhượng số công chứng 2344.2012/HĐCNMB ngày 14/11/2012 ký tại Văn phòng Công chứng Tràng An - thành phố Hà Nội. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà H đã đăng ký biến động tại UBND quận Hoàng Mai và ngày 21/10/2013, UBND quận Hoàng Mai cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất nêu trên cho bà Đàm Thúy H. Ngày 12/6/2018, ông X và bà T có đơn yêu cầu độc lập về việc tuyên Hợp đồng chuyển nhượng là vô hiệu và công nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông bà. Nhưng ngày 29/10/2019, ông X và bà T đã có đơn rút toàn bộ yêu cầu độc lập trên.

Ngoài ra, quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cũng đã thu thập tài liệu chứng cứ gồm: hồ sơ công chứng việc chuyển nhượng nhà đất tại số nhà M,

đường N, phường P, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội từ ông Phạm Ngọc X và bà Mai Thị T cho bà Đàm Thúy H tại Văn phòng Công chứng Tràng An, thành phố Hà Nội; hồ sơ đăng ký kê khai biến động của bà Đàm Thúy H tại UBND quận Hoàng Mai, Hà Nội; Hồ sơ giải quyết việc năm 2016, ông Phạm Ngọc X có đơn tố giác tội phạm tại Công an quận Hai Bà Trưng liên quan đến Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà ở, trong đó có: Bản Kết luận giám định về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà ở, Quyết định không khởi tố vụ án hình sự của Công an quận Hai Bà Trưng đều thể hiện ông X và bà T đã ký vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà ở số công chứng 2344.2012/HĐCNMB ngày 14/11/2012 tại Văn phòng Công chứng Tràng An, vụ việc không có dấu hiệu hình sự nên Công an quận Hai Bà Trưng đã có Quyết định không khởi tố vụ án. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay, ông Phạm Ngọc X và bà Mai Thị T cũng xác nhận đã ký Hợp đồng chuyển nhượng này và đã rút yêu cầu độc lập, nên Tòa án đình chỉ việc giải quyết đối với yêu cầu độc lập này.

Xét Hợp đồng thế chấp nêu trên tuân thủ đúng quy định tại các Điều 342, 343, 355, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721 Bộ luật Dân sự 2005, được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm đúng quy định tại Nghị định 83/2010/NĐ-CP ngày 23/7/2010, Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 và Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ, nên hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật. Mục đích của thế chấp là người có nghĩa vụ dùng tài sản thuộc sở hữu của mình để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ đối với bên nhận thế chấp, trong trường hợp nghĩa vụ đó không được bên thế chấp thực hiện hoặc thực hiện không đúng thì phải giao tài sản đã thế chấp cho bên nhận thế chấp xử lý nhằm đảm bảo quyền lợi của bên nhận thế chấp. Trong trường hợp này, bên nhận chuyển nhượng là bà Đàm Thúy H đã đăng ký sang tên quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, vợ chồng bà H và Ngân hàng TMCP P đã căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác lập, thực hiện giao dịch thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đó nên xác định Ngân hàng TMCP P là người thứ ba ngay tình, được bảo vệ quyền lợi. Do đó căn cứ Điều 229, khoản 2 Điều 133, khoản 7 Điều 323, điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử thấy có cơ sở chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản thế chấp trên của Ngân hàng TMCP P trong trường hợp bà Đàm Thúy H và ông Nguyễn Văn H1 không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ.

[7] Về án phí: Căn cứ khoản 1 Điều 147, khoản 3 Điều 218 Bộ luật Tố tụng dân sự khoản 2 Điều 26, Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, yêu cầu của Ngân hàng TMCP P được Tòa án chấp nhận toàn bộ, nên trả lại cho Ngân hàng TMCP P số tiền tạm ứng án phí đã nộp. Bà Đàm Thúy H và ông Nguyễn Văn H1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tính trên số tiền phải trả cho Ngân hàng. Ông Phạm Ngọc

X và bà Mai Thị T rút yêu cầu độc lập, nên được trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 218, 228, 235, 266, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Điều 197, 342, 343, 355, 715, 716 717, 718, 719, 720, 721 Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Điều 299, điểm b khoản 1 Điều 688, khoản 2 Điều 133, khoản 7 Điều 323 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Khoản 16 Điều 4, khoản 2 Điều 91, điểm a khoản 3 Điều 98, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

- Nghị định 83/2010/NĐ-CP ngày 23/7/2010 của Chính phủ về đăng ký giao dịch bảo đảm;

- Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về đăng ký giao dịch bảo đảm và Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định 163/2006/NĐ-CP;

- Quyết định 1627/2011/QĐ-NHNN ngày 31/12/2001 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước, được sửa đổi bổ sung bằng Quyết định số 127/2005/QĐ-NHNN ngày 03/02/2005;

- Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTM ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân tối cao về hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP P đối với bà Đàm Thúy H và ông Nguyễn Văn H1.

2. Buộc bà Đàm Thúy H và ông Nguyễn Văn H1 phải trả cho Ngân hàng TMCP P số tiền còn nợ tính đến ngày 29/9/2020 theo Hợp đồng tín dụng số 0014/HĐTD-KHCN ngày 19/5/2014 và Khế ước nhận nợ - Khách hàng cá nhân số 0014.01/2014-OCB/KUNN-CN ngày 20/5/2014, bao gồm:

- Nợ gốc : 950.000.000 đồng
- Nợ lãi trong hạn : 249.553.420 đồng
- Nợ lãi quá hạn : 612.287.042 đồng

Tổng cộng: 1.811.840.462 đồng (Một tỷ, tám trăm mười một triệu, tám trăm bốn mươi nghìn, bốn trăm sáu mươi hai đồng).

Kể từ 30/9/2020 cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo lãi suất nợ quá hạn các bên thoả thuận trong hợp đồng tín dụng hoặc trong khế ước nhận nợ nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật.

3. Trong trường hợp bà Đàm Thúy H và ông Nguyễn Văn H1 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP P có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ, đó là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số nhà M, đường N, phường P, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số BP 151097 do UBND quận Hoàng Mai cấp ngày 21/10/2013 mang tên bà Đàm Thúy H. Tài sản này được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 1730/2014, quyển số 03/TP/CC-SCC/HĐTC ngày 19/5/2014 tại Văn phòng Công chứng Hà Đông, được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 20/5/2014 Văn phòng đăng ký đất đai quận Hoàng Mai.

Trường hợp sau khi xử lý tài sản bảo đảm mà không đủ để thu hồi nợ thì bà Đàm Thúy H và ông Nguyễn Văn H1 vẫn tiếp tục có nghĩa vụ trả hết nợ cho Ngân hàng TMCP Phương Đông.

4. Đình chỉ việc giải quyết đối với yêu cầu độc lập đã rút của ông Phạm Ngọc X và bà Mai Thị T.

5. Về án phí dân sự:

- Bà Đàm Thúy H và ông Nguyễn Văn H1 phải chịu 66.355.213 đồng (sáu mươi sáu triệu, ba trăm năm mươi lăm nghìn, hai trăm mười ba đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Trả lại Ngân hàng TMCP P số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 21.075.300 đồng (Hai mươi mốt triệu, không trăm bảy mươi lăm nghìn, ba trăm đồng) theo Biên lai số 0009495 ngày 24/3/2016 tại Chi Cục thi hành án dân sự quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.

- Trả lại ông Phạm Ngọc X và bà Mai Thị T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) theo Biên lai số 0003937 ngày 14/6/2018 tại Chi Cục thi hành án dân sự quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.

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 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 quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Án xử công khai sơ thẩm, Ngân hàng TMCP P, ông Phạm Ngọc X có mặt được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; bà Mai Thị T, bà Đàm Thúy H, ông Nguyễn Văn Hà, chị Phạm Thị

Minh K xin vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:
- Đương sự;
-VKSND quận Hai Bà Trưng;
- Chi cục THADS quận Hai Bà Trưng;
- Lưu hồ sơ vụ án, VP.

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

Nguyễn Thị Phương Thuỷ