

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN BA ĐÌNH
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Bản án số: **08** /2022/DS-ST

Ngày 19-01-2022

V/v tranh chấp Hợp đồng tín dụng

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN BA ĐÌNH, HÀ NỘI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Nguyễn Hoài Phương**

Các hội thẩm nhân dân: Bà **Nguyễn Thị Thụy**

Bà **Lương Thị Phương**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Phạm Thị Thanh Phương** - Thư ký Tòa án nhân dân quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Ba Đình tham gia phiên tòa: Bà **Bùi Mai Phương** - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 01 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Ba Đình, Hà Nội xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 96/2021/TLST - DS ngày 01/10/2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 432/2021/QĐXX-ST ngày 07/12/2021; Quyết định hoãn phiên tòa số 262/2021/QĐST-HPT ngày 22/12/2021, giữa các đương sự:

* Nguyên đơn: **Ngân Hàng TMCP KT**. Địa chỉ: 191 phố BT, phường LĐH, quận HBT, thành phố Hà Nội; Đại diện theo pháp luật: **Ông Hồ Hùng H** - Chủ tịch Hội đồng quản trị; Đại diện theo ủy quyền bà Phạm Thị Nh - Giám đốc xử lý nợ (Theo Quyết định số 1218/2017/QĐ - HĐQT ngày 27/9/2017). Bà Nh ủy quyền tham gia tố tụng cho:

1. Ông Phạm Việt Th – Chuyên viên xử lý nợ

2. Bà Hoàng Minh Th - Chuyên viên xử lý nợ

3. Ông Trần Trọng H - Chuyên viên xử lý nợ

Theo giấy ủy quyền số 538-03/2021/UQ - TCB ngày 08/7/2021.

(Ông Th có mặt)

* Bị đơn: 1. Ông **Nguyễn Văn Th**; Sinh năm 1975;

2. Bà **Hồ Minh H**, sinh năm 1979;

Cùng có hộ khẩu thường trú tại: Số 16 PĐC, phường TB, quận BĐ, thành phố Hà Nội.

(Ông Th, bà H vắng mặt).

* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ông **Bùi Ngọc A**, sinh năm 1959;

2. Bà **Ngô Thị H**, sinh năm 1977; Bà H ủy quyền tham gia tố tụng cho ông Bùi Ngọc A theo Biên bản xác nhận ủy quyền ngày 06/12/2021.

3. Cháu **Bùi Tuấn T**, sinh năm 2014 (ông Ngọc A và bà H là người đại diện hợp pháp cho cháu T).

Cùng trú tại: Số 20 ngách 68/79/104 đường NVL, Tổ 15, phường TB, quận LB, thành phố Hà Nội
(Ông Ngọc A vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 08/7/2021, bản tự khai và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện nguyên đơn - Ngân hàng TMCP KT trình bày:

Ngày 25/6/2010, Ngân hàng TMCP KT - Chi nhánh HQV (gọi tắt là KT) và ông Nguyễn Văn Th, bà Hồ Minh H đã ký Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 10154/HĐTD/TH-TN/TCB-HQV-XDU với nội dung: Số tiền vay: 3.000.000.000 đồng. Mục đích vay: Mua nhà. Thời hạn vay: 120 tháng kể từ ngày giải ngân vốn vay lần đầu tiên. Lãi suất vay: Lãi suất vay áp dụng kể từ ngày giải ngân đến ngày 30/9/2010 là 15,5%/ năm; Lãi suất áp dụng đối với các khoản vay của Khách hàng cho thời gian tiếp theo được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/ lần vào đầu quý và bằng Lãi suất tiết kiệm thường 12 tháng loại trả sau của KT tại thời điểm điều chỉnh (+) biên độ 6%/năm nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu được KT quy định theo từng thời kỳ.

Ngày 25/6/2010, KT và ông Nguyễn Văn Th, bà Hồ Minh H đã ký kết Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 10154 về việc xác nhận KT đã giải ngân và Khách hàng nhận nợ số tiền 3.000.000.000 đồng. Mục đích vay: Mua nhà. Thời hạn vay: 120 tháng. Ngày đến hạn trả nợ cuối cùng: 25/06/2020. Lãi suất vay: Lãi suất vay áp dụng kể từ ngày giải ngân lần đầu tiên cho đến ngày 30/9/2010 là 15,5%/ năm; Lãi suất áp dụng đối với các khoản vay của Khách hàng cho thời gian tiếp theo được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/ lần vào đầu quý và bằng Lãi suất tiết kiệm thường 12 tháng loại trả sau của KT tại thời điểm điều chỉnh (+) biên độ 6%/năm nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu được KT quy định theo từng thời kỳ.

* Ngày 24/6/2010, Ngân hàng TMCP KT - Chi nhánh HQV và ông Nguyễn Văn Th, bà Hồ Minh H đã ký 02 Hợp đồng thế chấp tài sản số 432.2010/HĐTC-TCB và số 433.2010/HĐTC-TCB; các tài sản bảo đảm cho các nghĩa vụ tín dụng của ông Nguyễn Văn Th, bà Hồ Minh H tại Ngân hàng TMCP KT gồm:

Tài sản 1: Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 102 (1), tờ bản đồ số 01 tại địa chỉ Tổ 15, phường TB, quận LB, thành phố Hà Nội; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 579676, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 1535, số QĐ: 908/QĐ-UB, MS:10127091608, do UBND quận LB, thành phố Hà Nội cấp ngày 20/05/2008, đã đăng ký sang tên cho ông Nguyễn Văn Th ngày 05/04/2010 tại văn phòng Đăng Ký đất và nhà quận LB, thành phố Hà

Nội. Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng số 432.2010/HĐTC-TCB ngày 24/6/2010 giữa KT và ông Nguyễn Văn Th, bà Hồ Minh H tại Văn phòng công chứng A1. Tài sản đã được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 25/06/2010 theo đúng quy định của pháp luật.

Tài sản 2: Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 102 (3), tờ bản đồ số 01 tại địa chỉ Tổ 15, phường TB, quận LB, thành phố Hà Nội; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 579678, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 1534, số QĐ: 908/QĐ-UB, MS: 10127091607, do UBND quận LB, thành phố Hà Nội cấp ngày 20/05/2008, đã đăng ký sang tên cho ông Nguyễn Văn Th ngày 05/04/2010 tại văn phòng Đăng Ký đất và nhà quận LB, thành phố Hà Nội.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông Nguyễn Văn Th, bà Hồ Minh H đã không thực hiện trả nợ theo đúng cam kết trong hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ. Ngân hàng đã gửi nhiều thông báo, công văn yêu cầu ông Nguyễn Văn Th, bà Hồ Minh H thực hiện nghĩa vụ trả nợ nhưng ông Nguyễn Văn Th, bà Hồ Minh H không thực hiện. Tháng 10/2018, KT đã tiến hành thu giữ tài sản 2 và bán đấu giá tài sản để thu hồi khoản nợ theo quy định của pháp luật. Số tiền thu được từ việc bán đấu giá tài sản 2 là 1.451.000.000 đồng đã được hạch toán thu vào nợ gốc của khoản vay. KT không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với tài sản 2 trong vụ án này.

Tạm tính đến ngày 06/12/2021, ông Nguyễn Văn Th, bà Hồ Minh H đã thanh toán được số tiền là 2.617.151.806 đồng, trong đó nợ gốc đã trả: 1.142.363.300 đồng, lãi đã trả: 1.474.788.506 đồng.

Dư nợ của bà ông Nguyễn Văn Th, bà Hồ Minh H tạm tính đến ngày 06/12/2021 như sau:

Nợ gốc: 1.391.301.001 đồng

Nợ lãi: 10.149.770.725 đồng

Tổng nợ: 11.541.071.726 đồng.

Ngân hàng KT kính đề nghị Tòa án xét xử:

- Buộc ông Nguyễn Văn Th, bà Hồ Minh H pH thanh toán cho KT số tiền: 11.541.071.726 đồng, bao gồm 1,391,301,001 đồng nợ gốc và 10.149.770.725 đồng nợ lãi (tạm tính đến hết ngày 06/12/2021) và các khoản nợ lãi, tiền phạt phát sinh theo lãi suất quá hạn, lãi phạt thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 10154/HĐTD/TH-TN/TCB-HQV-XDU ngày 25/6/2010 kể từ ngày 07/12/2021 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

- Buộc ông Nguyễn Văn Th, bà Hồ Minh H pH chịu số tiền phạt vi phạm hợp đồng tạm tính là 30.000.000 đồng (tương đương với 1% giá trị hợp đồng).

- Kể từ ngày Quyết định/bản án có hiệu lực pháp luật mà ông Nguyễn Văn Th, bà Hồ Minh H không thực hiện nghĩa vụ thanh toán tất cả các khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì Ngân hàng Thương mại cổ phần KT có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án hoặc Văn phòng thừa phát lại tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm của khoản vay nói trên để thu hồi nợ cho Ngân hàng là: Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 102 (1), tờ bản đồ số 01 tại địa chỉ Tổ 15,

phường TB, quận LB, thành phố Hà Nội; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 579676, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 1535, số QĐ: 908/QĐ-UB, MS:10127091608, do UBND quận LB, thành phố Hà Nội cấp ngày 20/05/2008, đã đăng ký sang tên cho ông Nguyễn Văn Th ngày 05/04/2010 tại văn phòng Đăng Ký đất và nhà quận LB, thành phố Hà Nội.

4. 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 Nguyễn Văn Th, bà Hồ Minh H đối với KT. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông Nguyễn Văn Th, bà Hồ Minh H vẫn pH có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho KT./.

*** Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn - ông Nguyễn Văn Th, bà Hồ Minh H không đến Tòa án theo giấy triệu tập, thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải.**

Xác minh tại Công an phường TB được cung cấp: ông Nguyễn Văn Th và bà Hồ Minh H có đăng ký hộ khẩu tại địa chỉ số 16 PĐC, phường TB, quận BĐ, thành phố Hà Nội nhưng không sinh sống tại địa chỉ trên từ năm 2015.

*** Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Bùi Ngọc A trình bày tại biên bản ghi lời khai ngày 18/11/2021 và biên bản phiên họp ngày 06/12/2021:**

Khoảng năm 2010, do có nhu cầu vay vốn để đáo hạn một khoản vay khác nên thông qua vợ chồng ông Th, ông có vay của vợ chồng ông Th số tiền 800.000.000 đồng. Để đảm bảo cho khoản vay trên ông đã làm hợp đồng vay tiền và ủy quyền mua bán thửa đất số 102 (1), 102 (3) tờ bản đồ số 01 tại địa chỉ tổ 15, phường TB, quận LB, thành phố Hà Nội; Sau đây vợ chồng ông đã làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2010, ông Th có vay vốn của Ngân hàng KT có dùng tài sản thế chấp thửa đất số 102 (1), tờ bản đồ số 01 tại địa chỉ Tổ 15, phường TB, quận LB, thành phố Hà Nội; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 579676, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 1535, số QĐ: 908/QĐ-UB, MS:10127091608, do UBND quận LB, thành phố Hà Nội cấp ngày 20/05/2008, đã đăng ký sang tên cho ông Nguyễn Văn Th ngày 05/04/2010 tại Văn phòng Đăng Ký đất và nhà quận LB, thành phố Hà Nội. Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng số 432.2010/HĐTC-TCB ngày 24/6/2010 giữa KT và ông Nguyễn Văn Th, bà Hồ Minh H tại Văn phòng công chứng A1. Hiện nay, ông cùng vợ con đang ở trên nhà đất này. Vì tài sản ông đã chuyển nhượng cho ông Th nên khi ông Th dùng để thế chấp vay vốn cụ thể như thế nào ông cũng không biết. Do thiếu hiểu biết nên ông ký ủy quyền mua bán cho ông Th trong vòng 3 năm và nghĩ sẽ làm thủ tục sang tên lại khi thanh toán hết khoản nợ cho ông Th. Nay ngân hàng khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông Th thanh toán khoản nợ vợ chồng ông đã vay tại Ngân hàng, ông đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện cho ông mua lại nhà đất trên khi thi hành án.

Tại phiên tòa:

- Đại diện nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án xét xử:

Buộc ông Nguyễn Văn Th, bà Hồ Minh H pH trả cho KT theo Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 10154/HĐTD/TH-TN/TCB - HQV – XDU ngày 25/06/2010 và khế ước nhận nợ số 10154. Tổng số tiền còn nợ tính đến ngày 19/01/2022 là: 6.593.690.937 đồng (sáu tỷ, năm trăm chín mươi ba triệu, sáu trăm chín mươi nghìn, chín trăm ba mươi bảy đồng) trong đó bao gồm nợ gốc: 1.391.301.001đ, nợ lãi trong hạn: 2.473.494.315đ và nợ lãi quá hạn: 2.728.895.621đ.

Đề nghị Tòa tuyên Ngân hàng TMCP KT tiếp tục được tính lãi theo Hợp đồng cho đến ngày ông Th, bà H thực tế thanh toán hết nợ cho KT.

Ngân hàng TMCP KT rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với phần lãi phạt với số tiền tính đến ngày 19/01/2022 đối với số tiền 5.066.150.146 đồng và phần lãi phạt phát sinh từ ngày 20/01/2022 cho đến khi bị đơn tất toán xong toàn bộ khoản nợ. Nguyên đơn xin rút yêu cầu về việc buộc ông Nguyễn Văn Th, bà Hồ Minh H pH chịu số tiền phạt vi phạm hợp đồng số tiền 30.000.000 đồng.

Trường hợp ông Th bà H không trả được nợ, KT có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên phát mãi tài sản bảo đảm để thu hồi nợ cho KT là: Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 102 (1), tờ bản đồ số 01 tại địa chỉ Tổ 15, phường TB, quận LB, thành phố Hà Nội; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 579676, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 1535, số QĐ: 908/QĐ-UB, MS:10127091608, do UBND quận LB, thành phố Hà Nội cấp ngày 20/05/2008, đã đăng ký sang tên cho ông Nguyễn Văn Th ngày 05/04/2010 tại văn phòng Đăng Ký đất và nhà quận LB, thành phố Hà Nội.

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 Nguyễn Văn Th, bà Hồ Minh H đối với KT. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông Nguyễn Văn Th, bà Hồ Minh H vẫn pH có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho KT./.

**** Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:***

Tòa án xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý vụ án đúng thẩm quyền. Việc thu thập chứng cứ, xác định tư cách đương sự, gửi các văn bản tố tụng cho đương sự, thời hạn chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát đảm bảo đúng quy định; về thời hạn chuẩn bị xét xử ; Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm.

Về việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn đã thực hiện đúng các quy định tại Điều 70, 71, 73, 234 Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn , người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chưa thực hiện đúng các quy định tại Điều 70, 72 Bộ luật tố tụng dân sự.

Quá trình giải quyết vụ án, trước thời điểm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải bị đơn không có mặt không đưa ra yêu cầu phản tố; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không đưa ra yêu cầu độc lập nên Tòa án không xem xét giải quyết.

[3] Ngân hàng TMCP KT rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với phần lãi phạt với số tiền tính đến ngày 19/01/2022 đối với số tiền 5.066.150.146 đồng và phần lãi phạt phát sinh từ ngày 20/01/2022 cho đến khi bị đơn tất toán xong toàn bộ khoản nợ. Nguyên đơn xin rút yêu cầu về việc buộc ông Nguyễn Văn Th, bà Hồ Minh H pH chịu số tiền phạt vi phạm hợp đồng số tiền 30.000.000 đồng; Đây là sự tự nguyện của nguyên đơn, căn cứ khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ đối với phần yêu cầu khởi kiện nguyên đơn đã rút. [4] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[4.1]. Xét Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 10154/HĐTD/TH-TN/TCB - HQV – XDU ngày 25/06/2010 và khế ước nhận nợ số 10154 ngày 25/6/2010 đều được ký kết bởi đại diện hợp pháp của Ngân hàng KT với ông Nguyễn Văn Th, bà Hồ Minh H trên cơ sở tự nguyện thỏa thuận của các bên, 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 Điều 7, điểm đ khoản 1 Điều 25 Quyết định 1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31/12/2001 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước, nên có giá trị thi hành.

Quá trình thực hiện các Hợp đồng tín dụng, Ngân hàng KT đã giải ngân số tiền 3.000.000.000 đồng (Ba tỷ đồng) cho ông Nguyễn Văn Th, bà Hồ Minh H theo khế ước nhận nợ số 10154 ngày 25/6/2010. Quá trình vay, ông Nguyễn Văn Th, bà Hồ Minh H đã không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho KT theo cam kết trong hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ. Ngân hàng đã nhiều lần gửi thông báo, công văn yêu cầu ông bà thực hiện nghĩa vụ trả nợ nhưng không thực hiện. Tháng 10/2018, KT đã tiến hành thu giữ bán đấu giá tài sản 2 để thu hồi khoản nợ. Số tiền thu được từ việc bán đấu giá là 1.451.000.000 đồng. Tính đến ngày 07/01/2022, ông Th bà H đã trả cho Ngân Hàng tổng cộng số tiền: 2.617.101.806 đồng, trong đó bao gồm nợ gốc: 1.142.363.300 đồng, nợ lãi: 1.474.788.506 đồng. Do ông bà vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng đã ký nên Ngân hàng đã chuyển khoản nợ sang nợ quá hạn từ ngày 10/07/2012. Ngân hàng KT khởi kiện yêu cầu ông Th bà H pH thanh toán số nợ gốc còn lại là có căn cứ, được HĐXX chấp nhận. Tổng cộng số tiền nợ gốc pH thanh toán là 1.391.301.001 đồng, tính đến ngày 19/01/2022.

[4.2]. Xét về lãi suất mà hai bên thỏa thuận theo Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 10154/HĐTD/TH-TN/TCB - HQV – XDU ngày 25/06/2010 và khế ước nhận nợ số 10154 ngày 25/6/2010;

HĐXX thấy theo Điều 8 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao, đối với các hợp đồng tín dụng được xác lập trước ngày 01/7/2019 thì bên vay pH chịu: lãi trên nợ gốc trong hạn chưa trả và lãi trên nợ gốc quá hạn chưa trả theo lãi suất các bên thỏa thuận nhưng pH phù hợp với Luật Các tổ chức tín dụng và văn bản quy phạm pháp luật quy định về lãi

suất áp dụng cho hợp đồng tín dụng tại thời điểm xác lập hợp đồng. Do đó, đối chiếu với các quy định của Luật các tổ chức tín dụng và văn bản quy phạm pháp luật quy định về lãi suất thấy: Theo khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 thì: “*Tổ chức tín dụng và khách hàng có quyền thoả 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 11 Quyết định 1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31/12/2001 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước v/v ban hành Quy chế cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng quy định: “*Mức lãi suất cho vay do tổ chức tín dụng và khách hàng thoả thuận phù hợp với quy định của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam*”. Theo Thông tư số 12/2010/TT-NHNN ngày 14/4/2010 của Ngân hàng Nhà nước hướng dẫn về tổ chức tín dụng cho vay bằng đồng Việt Nam đối với khách hàng có quy định: “*Tổ chức tín dụng thực hiện cho vay bằng đồng Việt Nam theo lãi suất thoả thuận với khách hàng nhằm đáp ứng nhu cầu vốn của dự án, phương án sản xuất kinh doanh, dịch vụ, đầu tư phát triển và đời sống có hiệu quả*”. Xét thấy căn cứ trên bảng kê tính lãi của nguyên đơn xuất trình tại phiên tòa, lãi suất để tính lãi phát sinh được chia theo từng giai đoạn và được điều chỉnh phù hợp với quy định của pháp luật; về lãi quá hạn, các bên thỏa thuận bằng 150% lãi trong hạn là phù hợp với khoản 2 Điều 11 Quy chế cho vay 1627 nên có giá trị pháp lý và có hiệu lực thi hành đối với các bên. Ngân hàng đã xuất trình đầy đủ các căn cứ về việc điều chỉnh lãi suất, phù hợp với quy định của pháp luật Hội đồng xét xử thấy cần chấp nhận yêu cầu đòi lãi của nguyên đơn tính đến ngày 19/01/2022: nợ lãi trong hạn: 2.473.494.315đ và nợ lãi quá hạn: 2.728.895.621đ.

Do đó, buộc ông Nguyễn Văn Th, bà Hồ Minh H pH thanh toán cho KT theo Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 10154/HĐTD/TH-TN/TCB - HQV – XDU ngày 25/06/2010 và khế ước nhận nợ số 10154. Tổng số tiền còn nợ tính đến ngày 19/01/2022 là: 6.593.690.937 đồng (sáu tỷ, năm trăm chín mươi ba triệu, sáu trăm chín mươi nghìn, chín trăm ba mươi bảy đồng) trong đó bao gồm nợ gốc: 1.391.301.001đ, nợ lãi trong hạn: 2.473.494.315đ và nợ lãi quá hạn: 2.728.895.621đ.

Trường hợp bị đơn không thanh toán thì nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mại tài sản thuộc quyền sở hữu/sử dụng của ông bà để thu hồi khoản nợ vay theo hợp đồng thế chấp đã ký kết giữa Ngân hàng. Bị đơn tiếp tục thanh toán cho đến khi hết nợ với Ngân hàng. Bị đơn còn pH tiếp tục chịu khoản tiền lãi kể từ sau ngày tuyên bản án sơ thẩm đối với khoản nợ gốc cho đến khi thanh toán xong, theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ.

[5] Về yêu cầu phát mại các tài sản bảo đảm cho khoản vay theo Hợp đồng tín dụng:

Xét Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 432.2010/HĐTC-TCB ngày 24/06/2010 tại Văn phòng Công chứng A1 đã ký giữa Ngân hàng TMCP KT - Chi nhánh HQV với bên thế chấp ông Nguyễn Văn Th, bà Hồ Minh H, đều do chủ sở hữu hợp pháp của tài sản với người có thẩm quyền đại diện cho Ngân hàng ký kết, hợp đồng có công chứng, có đăng ký giao dịch bảo đảm nên thoả mãn các quy định

về thế chấp tài sản quy định tại Điều 342, 343 Bộ luật dân sự năm 2005 và Nghị định 163/2006/NĐ – CP ngày 29/12/2006 của chính phủ về giao dịch bảo đảm. Tại Điều 5 của Hợp đồng thế chấp có thoả thuận về việc xử lý tài sản thế chấp, do ông Nguyễn Văn Th, bà Hồ Minh H không thực hiện đúng nghĩa vụ thanh toán nên Ngân hàng KT yêu cầu phát mại tài sản đảm bảo theo nội dung Hợp đồng thế chấp đã ký để thu hồi nợ là có căn cứ chấp nhận xử lý tài sản thế chấp là: quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 102(1), tờ bản đồ số 01, hình thức sử dụng riêng; mục đích sử dụng: đất ở đô thị; thời hạn sử dụng: lâu dài tại địa chỉ tổ 15 phường TB, quận LB, thành phố Hà Nội Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AM 579676, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 1535, số QĐ: 908/QĐ - UB, MS 10127091608 do UBND quận LB, thành phố Hà Nội cấp ngày 20/05/2008, đã đăng ký sang tên cho bên thế chấp ngày 05/04/2010 tại Văn phòng đăng ký đất và nhà quận LB, thành phố Hà Nội. Tài sản đã được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 25/06/2010 theo quy định của pháp luật.

Theo biên bản xem xét thực địa vụ thêm phiên tích của Tòa án ngày 18/11/2021 thể hiện hiện trạng nhà đất gồm có một nhà 2 tầng 01 tum, hiện có ông Bùi Ngọc A, bà Ngô Thị H và cháu Bùi Tuấn T đang ăn ở sinh sống tại địa chỉ trên.

Hội đồng xét xử nhận thấy việc thế chấp tài sản của ông Nguyễn Văn Th, bà Hồ Minh H cho Ngân hàng KT đối với khoản vay theo Hợp đồng tín dụng trên đã được thực hiện theo đúng pháp luật. Ông Nguyễn Văn Th, bà Hồ Minh H ký kết Hợp đồng thế chấp trên là hoàn toàn tự nguyện để đảm bảo cho các khoản vay, việc thế chấp đã được các bên đăng ký chứng nhận thế chấp, thực hiện đầy đủ các thủ tục pháp lý và có hiệu lực theo quy định của pháp luật. Do vậy kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật nếu bị đơn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ và lãi phát sinh thì nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án tiến hành kê biên phát mại tài sản đảm bảo của các hợp đồng tín dụng nói trên để thu hồi nợ. Yêu cầu của Ngân hàng là có căn cứ và phù hợp pháp luật nên được HĐXX chấp nhận.

Kể từ ngày tiếp sau ngày xét xử sơ thẩm các tài sản thế chấp trên còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số nợ gốc chưa thanh toán.

Ngân hàng KT tiếp tục quản lý hồ sơ giấy tờ sở hữu các tài sản thế chấp của bên thế chấp cho đến khi ông Nguyễn Văn Th, bà Hồ Minh H thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng.

[6] Về án phí:

Do nguyên đơn Ngân hàng KT được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên được hoàn trả tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Bị đơn ông Nguyễn Văn Th, bà Hồ Minh H phải chịu án phí đối với số tiền phải trả cho nguyên đơn là 114.593.691 đồng.

[7] Về quyền kháng cáo: Các bên đương sự có quyền kháng cáo theo quy định.

Đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Ba Đình tại phiên tòa phù hợp với các chứng cứ có trong hồ sơ và nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 342, 343, 348, 349, 355, 471, 474 Bộ luật Tố tụng hình sự năm 2005;
- Căn cứ Điều 688 Bộ Luật Dân sự 2015;
- Căn cứ khoản 2 Điều 91, khoản 2 Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, sửa đổi, bổ sung năm 2017;
- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 3 Điều 144; Điều 147; Điều 227; khoản 3 Điều 228; Điều 271; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Căn cứ Điều 7, khoản 2 Điều 8 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán TANDTC hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật lãi, lãi suất và phạt vi phạm.
- Căn cứ khoản 2 điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện “tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp” của Ngân hàng TMCP KT đối với ông Nguyễn Văn Th và bà Hồ Minh H.

2. Đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - Ngân hàng TMCP KT về việc buộc ông Nguyễn Văn Th, bà Hồ Minh H pH chịu lãi phạt với số tiền tính đến ngày 19/01/2022 đối với số tiền 5.066.150.146 đồng; phần lãi phạt phát sinh từ ngày 20/01/2022 cho đến khi bị đơn tất toán xong toàn bộ khoản nợ và số tiền phạt vi phạm hợp đồng số tiền 30.000.000 đồng.

3. Buộc ông Nguyễn Văn Th và bà Hồ Minh H pH thực hiện nghĩa vụ trả nợ đối với Ngân hàng TMCP KT theo Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 10154/HĐTD/TH-TN/TCB - HQV – XDU ngày 25/06/2010 và khế ước nhận nợ số 10154. Tổng số tiền còn nợ tính đến ngày 19/01/2022 là: **6.593.690.937 đồng (sáu tỷ, năm trăm chín mươi ba triệu, sáu trăm chín mươi nghìn, chín trăm ba mươi bảy đồng)** trong đó bao gồm nợ gốc: 1.391.301.001đ, nợ lãi trong hạn: 2.473.494.315đ và nợ lãi quá hạn: 2.728.895.621đ.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, ông Nguyễn Văn Th và bà Hồ Minh H pH tiếp tục chịu lãi đối với khoản nợ gốc theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ tương ứng với thời gian chậm trả cho đến khi trả xong nợ gốc. Trường hợp Ngân hàng TMCP KT có sự điều chỉnh mức lãi suất cho vay định kỳ theo quy định của Ngân hàng thì lãi suất mà ông Nguyễn Văn Th và bà Hồ Minh H pH tiếp tục thanh toán theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng TMCP KT.

4. Trường hợp bản án có hiệu lực pháp luật mà ông Nguyễn Văn Th và bà Hồ Minh H không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán số tiền còn nợ theo Hợp đồng tín dụng nêu trên và lãi phát sinh thì Ngân hàng TMCP KT có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xử lý tài sản thế chấp là: quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 102(1), tờ bản đồ số 01, hình thức sử dụng riêng; mục đích sử dụng: đất ở đô thị; thời hạn sử dụng: lâu dài tại địa chỉ tổ 15 phường TB, quận LB, thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AM 579676, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 1535, số QĐ: 908/QĐ - UB, MS 10127091608 do UBND quận LB, thành phố Hà Nội cấp ngày 20/05/2008, đã đăng ký sang tên cho bên thế chấp ngày 05/04/2010 tại Văn phòng đăng ký đất và nhà quận LB, thành phố Hà Nội; Hợp đồng thế chấp tài sản số 432.2010/HĐTC-TCB ngày 24/06/2010 tại Văn phòng công chứng A1. Tài sản được xử lý theo diện tích và kích thước thực tế tại thời điểm xử lý tài sản.

Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông Nguyễn Văn Th, bà Hồ Minh H pH có nghĩa vụ trả hết nợ cho Ngân hàng TMCP KT.

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 pH thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận việc 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 Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Văn Th và bà Hồ Minh H pH chịu án phí dân sự sơ thẩm là 114.593.691 đồng (Một trăm mười bốn triệu, năm trăm chín mươi ba nghìn, sáu trăm chín mươi một đồng).

- Ngân hàng TMCP KT được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí là 61.880.000 đồng (Sáu mươi một triệu tám trăm tám mươi nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0067369 ngày 30/09/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Ba Đình, Hà Nội.

6. Về quyền kháng cáo:

Ngân hàng TMCP KT có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày được tổng đạt bản án hợp lệ.

Nơi nhân:

- TAND Thành phố HN;
- VKSND TP. Hà Nội;
- VKSND Q.Ba Đình;
- Chi cục Thi hành án Ba Đình;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu văn phòng.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Hoài Phương