

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN HAI BÀ TRUNG
TP HÀ NỘI**

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

Bản án số: **74/2022/DS-ST**

Ngày: 27/7/2022

*“V/v tranh chấp hợp đồng
tín dụng”*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN HAI BÀ TRUNG**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Hoàng Nam

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Xuân Phương

Bà Huỳnh Thị Thanh Hà – Giáo viên

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Phi Nga - Thư ký Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng.

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

Ngày 27 tháng 7 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 09/2022/TLST- DS ngày 13 tháng 01 năm 2022 về việc: “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 69/2022/QĐXXST-DS ngày 01 tháng 7 năm 2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 75/2022/QĐST-HPT ngày 18/7/2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng thương mại cổ phần X D P (PG Bank); Trụ sở: Tầng 16, 23, 24 Tòa nhà Mipeco, số 229 Tây Sơn, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội; Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Quang Định – Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị; Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Lễ Ngọc – Giám đốc Ngân hàng Chi nhánh Thăng Long; Người được ủy quyền lại: Anh Đinh Tiên Hoàng và chị Nguyễn Phương Hoa – Chuyên viên xử lý nợ Ngân hàng. Chị Hoa có mặt tại phiên tòa.

Bị đơn: Bà Bùi Thị O – sinh năm 1973; Hộ khẩu thường trú: số 198 M K, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội; Hiện đang cư trú tại: số 5B H B 7 (nay là số 3 ngách 100 ngõ H B 7), tổ 21, phường M K, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội. Vắng mặt tại phiên tòa.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Bà Lưu Thị H – sinh năm 1952; Xin vắng mặt tại phiên tòa.
- Châu Nguyễn Phương A – sinh năm 2008 (là con của chị Bùi Thị O);
- Châu Lưu Tiến Đ – sinh năm 2018;

Cháu Phương A và Cháu Đ cùng do chị Bùi Thị O đại diện. Bà O vắng mặt tại phiên tòa.

Cùng cư trú tại: số 5B H B 7 (nay là số 3 ngách 100 ngõ H B 7), tổ 21, phường M K, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại Đơn khởi kiện đề ngày 30/9/2021 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án - đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 16/6/2015, Ngân hàng TMCP X D P (sau đây gọi là Ngân hàng X D) và bà Bùi Thị O đã ký kết Hợp đồng tín dụng số 723.120/2015/HĐTD-CN/PGBankTL và Khế ước nhận nợ số 723.120/2015/KUNN-CN/PGBankTL ngày 24/6/2015, theo đó bà O vay của Ngân hàng X D số tiền là 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng, thời hạn 48 tháng, mục đích: bổ sung vốn kinh doanh, trả nợ gốc: hàng tháng vào ngày 26, trả nợ lãi: định kỳ vào ngày 26 hàng tháng theo dự nợ thực tế.

Ngày 15/01/2016, Ngân hàng TMCP X D P (sau đây gọi là Ngân hàng X D) và bà Bùi Thị O đã tiếp tục ký kết Hợp đồng tín dụng số 01.723.120/2016/HĐTD-CN/PGBankTL và Khế ước nhận nợ số 01.723.120/2016/KUNN-CN/PGBankTL ngày 15/01/2016, theo đó bà O vay thêm của Ngân hàng X D số tiền là 350.000.000 (ba trăm năm mươi triệu) đồng, thời hạn 48 tháng, lãi suất vay: 11,9%/năm mục đích: bổ sung vốn kinh doanh, trả nợ gốc: hàng tháng vào ngày 26, trả nợ lãi: định kỳ vào ngày 26 hàng tháng theo dự nợ thực tế.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay nêu trên là: Toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 26-2, tờ bản đồ số 5I-I-15, số 5B H B 7, tổ 21 Phường M K, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số BG 602667, số vào sổ cấp GCN: CH 00488 do UBND quận Hai Bà Trưng cấp ngày 14/7/2011; Kèm theo toàn bộ vật phục, trang thiết bị kèm theo và 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 tài sản gắn liền với đất đã, đang hoặc sẽ hình thành cùng đều thuộc tài sản thế chấp; toàn bộ các quyền, lợi ích phát sinh từ quyền sử dụng đất cũng đều thuộc về tài sản thế chấp theo điểm f,g khoản 1 Điều 6 của Hợp đồng thế chấp.

Quá trình thực hiện hợp đồng, do khó khăn về kinh tế nên bà O đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ đối với Ngân hàng X D từ sau ngày 28/8/2017.

Đến nay, Ngân hàng TMCP X D P yêu cầu Tòa án giải quyết yêu cầu khởi kiện như sau:

1. Buộc bà Bùi Thị O phải thanh toán cho PG Bank số tiền còn thiếu theo Hợp đồng tín dụng số 723.120/2015/HĐTD-CV/PGBankTL ngày 16/6/2015 và Hợp đồng tín dụng số 01.723.120/2016/HĐTD-CV/PGBankTL ngày 15/01/2016 cùng các Khế ước nhận nợ, số tiền tạm tính đến ngày 23/9/2021 là 453.014.192 đồng gồm 240.636.000 đồng nợ gốc và 212.378.192 đồng nợ lãi, bao gồm nợ lãi trong hạn, lãi quá hạn, lãi phạt chậm trả.

2. Buộc bà Bùi Thị O phải thanh toán phần nợ lãi theo thỏa thuận tại các Hợp đồng tín dụng và các Khế ước nhận nợ kể từ ngày 24/9/2021 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

3. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật mà Bùi Thị O không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì Ngân hàng TMCP X D P có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm của khoản vay để thu hồi nợ cho Ngân hàng là: Toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 26-2, tờ bản đồ số 5I-I-15, số 5B H B 7. tổ 21 Phường M K, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số BG 602667, số vào sổ cấp GCN: CH 00488 do UBND quận Hai Bà Trưng cấp ngày 14/7/2011; Kèm theo toàn bộ vật phụ, trang thiết bị kèm theo và 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 tài sản gắn liền với đất đã, đang hoặc sẽ hình thành cùng đều thuộc tài sản thế chấp; toàn bộ các quyền, lợi ích phát sinh từ quyền sử dụng đất cũng đều thuộc về tài sản thế chấp theo điểm f,g khoản 1 Điều 6 của Hợp đồng thế chấp.

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

Bị đơn – bà Bùi Thị O trình bày:

Bị đơn thống nhất với lời khai của Ngân hàng TMCP X D P về việc ký kết Hợp đồng tín dụng số 723.120/2015/HĐTD-CV/PGBankTL ngày 16/6/2015, Hợp đồng tín dụng số 01.723.120/2016/HĐTD-CN/PGBankTL ngày 16/01/2016, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 16/6/2015 và các Khế ước nhận nợ để vay số tiền tổng cộng là 850.000.000 đồng. Bà O đã được giải ngân số tiền này.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, do gặp khó khăn về kinh tế nên bà không còn khả năng trả nợ cho Ngân hàng. Bà xác nhận còn nợ Ngân hàng X D số tiền nợ gốc là: 240.636.000 đồng, về nợ lãi bà yêu cầu tính toán theo quy định của pháp luật. Do dịch bệnh khó khăn, bà đề nghị Ngân hàng giảm cho bà toàn bộ phần nợ lãi và gia hạn thời gian trả nợ để bà có điều kiện trả nợ.

Về tài sản thế chấp: Bà thống nhất với lời trình bày của Ngân hàng về việc hai bên đã ký kết Hợp đồng thế chấp đối với nhà đất thuộc sở hữu của mình tại địa chỉ số 5B H B 7 (nay là số 3 ngách 100 ngõ H B 7) để đảm bảo cho khoản vay. Bà trình bày hiện nay

trên nhà đất thế chấp có những cá nhân sau đang cư trú gồm: bà Lưu Thị H (sinh năm 1952); cháu Nguyễn Phương A – sinh năm 2008 – là con gái bà O; cháu Lưu Tiến Đ – sinh năm 2012 – là cháu bà O do bà O trực tiếp nuôi dưỡng; cháu Phương A và Cháu Đ cùng do bà O đại diện. Tại bản tự khai ngày 19.7.2022, bà O trình bày: Hiện trạng nhà đất không có gì thay đổi từ thời điểm thế chấp cho đến nay và từ tháng 06/2022, Cháu Đ không còn sinh sống tại địa chỉ trên.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án là bà Lưu Thị H trình bày:

Bà hoàn toàn thống nhất với ý kiến của bà Bùi Thị O về việc giải quyết vụ án. Bà H cũng xin vắng mặt tại tất cả các buổi làm việc của Tòa án cũng như tại phiên tòa xét xử.

Tại phiên tòa:

*** Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:**

Nguyên đơn đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện. Nguyên đơn yêu cầu Bị đơn phải thanh toán cho Nguyên đơn số tiền còn thiếu tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm 27/7/2022 là: 460.415.166 đồng, trong đó cụ thể: nợ gốc: 240.636.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 50.688.116 đồng, nợ lãi quá hạn: 169.091.050 đồng và lãi phát sinh từ 28/7/2022 cho đến khi Bị đơn thanh toán hết khoản nợ. Trường hợp, Bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ, đề nghị Tòa án tuyên Ngân hàng TMCP X D P có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên, phát mại tài sản bảo đảm trong vụ án. Trường hợp tài sản thế chấp không đủ để thanh toán khoản nợ của bà O thì Ngân hàng X D có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên, phát mại tài sản, các nguồn thu khác thuộc sở hữu/ sử dụng của bà O để thu hồi nợ.

Đối với khoản lãi Phạt chậm trả, Nguyên đơn có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện liên quan đến khoản nợ lãi này. Đề nghị Tòa án đình chỉ xét xử đối với phần nợ lãi Phạt chậm trả.

Đối với ý kiến của bà O về việc giảm trừ toàn bộ nợ lãi và gia hạn thời gian trả nợ: Ngân hàng thấy rằng các yêu cầu của bà O là vô lý, không có cơ sở để xem xét nên không đồng ý.

Tại phiên tòa, Bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan khác đều vắng mặt.

**** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Hai Bà Trưng phát biểu ý kiến:***

+ Về tố tụng: Việc thụ lý vụ án của Tòa án là đúng thẩm quyền, xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, tư cách người tham gia tố tụng, thực hiện đúng quy định về thủ tục lấy lời khai, hòa giải, tiến hành công khai chứng cứ, đảm bảo đúng các thủ tục tố tụng khác. Việc cấp, tổng đạt các văn bản tố tụng cho người tham gia tố tụng và việc

chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát đầy đủ, đúng quy định. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đầy đủ, đúng trình tự tố tụng.

+ Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bà Bùi Thị O phải trả cho Nguyên đơn số tiền còn thiếu tạm tính đến ngày 27/7/2022 là: 460.415.166 đồng, trong đó cụ thể: nợ gốc: 240.636.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 50.688.116 đồng, nợ lãi quá hạn: 169.091.050 đồng và lãi phát sinh từ 28/7/2022. Chấp nhận việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn liên quan đến lãi phạt chậm trả, đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu này. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về trường hợp Bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên, phát mại đối với tài sản bảo đảm trong vụ án.

Các đương sự có quyền kháng cáo Bản án và phải chịu án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[I]. Về tố tụng:

1. Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết:

Ngày 16/6/2015 và 16/01/2016, Ngân hàng TMCP X D P và bà Bùi Thị O đã ký kết các Hợp đồng tín dụng cùng các Khế ước nhận nợ để bà O vay vốn tại Ngân hàng nên xác định đây là vụ án dân sự về “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự (viết tắt là BLTTDS) năm 2015.

Theo hồ sơ vụ án thể hiện, bị đơn cư trú tại nhà và đất tại địa chỉ số 3 ngách 100 ngõ H B 7, phường M K, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội. Vì vậy, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận Hai Bà Trưng là phù hợp với quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 BLTTDS năm 2015.

2. Về việc xét xử vắng mặt các đương sự trong vụ án:

Đối với việc xét xử vắng mặt bà Bùi Thị O tại phiên tòa: Tòa án đã triệu tập hợp lệ lần thứ hai, bà Bùi Thị O vẫn vắng mặt không có lý do chính đáng. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bị đơn là bà O, đồng thời cũng là đại diện của cháu Phương A và Cháu Đ.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập trong vụ án là bà Lưu Thị H có ý kiến xin vắng mặt tại phiên tòa nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt là phù hợp với khoản 1 Điều 228 BLTTDS năm 2015.

[II]. Về nội dung vụ án:

1. Về hiệu lực của Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ:

Ngân hàng TMCP X D P và bà Bùi Thị O đã ký kết Hợp đồng tín dụng số 723.120/2015/HĐTD-CV/PGBankTL ngày 16/6/2015, Hợp đồng tín dụng số 01.723.120/2016/HĐTD-CN/PGBankTL ngày 16/01/2016 cùng các Khế ước nhận nợ. Việc ký kết các Hợp đồng tín dụng và các Khế ước nhận nợ nêu trên là tự nguyện, phù hợp với Điều 471, 473, 474, 476 Bộ luật Dân sự năm 2005 nên có giá trị pháp lý và có hiệu lực thi hành đối với các bên.

2. Về yêu cầu khởi kiện đối với số tiền nợ gốc:

Sau khi ký kết Hợp đồng tín dụng số 723.120/2015/HĐTD-CV/PGBankTL ngày 16/6/2015, Hợp đồng tín dụng số 01.723.120/2016/HĐTD-CN/PGBankTL ngày 16/01/2016 cùng các Khế ước nhận nợ, Ngân hàng X D đã giải ngân cho bà Bùi Thị O tổng số tiền là: 850.000.000 đồng.

Quá trình thực hiện hợp đồng, bà Bùi Thị O đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Tính đến ngày xét xử sơ thẩm, bà O đã trả cho Ngân hàng Đại chúng một phần nợ gốc và nợ lãi, hiện số tiền nợ gốc còn thiếu là 240.636.000 đồng. Số nợ gốc này Bị đơn xác nhận là đúng, vì vậy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

3. Về yêu cầu khởi kiện đối với số tiền lãi trong hạn, lãi quá hạn:

Ngân hàng X D yêu cầu Bị đơn trả số tiền nợ lãi của Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ tạm tính đến ngày 27/7/2022, cụ thể: Nợ lãi trong hạn là: 50.688.116 đồng; Nợ lãi quá hạn là: 169.091.050 đồng.

Hợp đồng tín dụng số 723.120/2015/HĐTD-CN/PGBankTL và Khế ước nhận nợ số 723.120/2015/KUNN-CN/PGBankTL ngày 24/6/2015: Áp dụng lãi suất ưu đãi 10,9%/năm trong 06 tháng đầu tiên, lãi suất điều chỉnh 03 tháng/lần vào đầu mỗi quý bằng lãi suất huy động kỳ hạn 12 tháng loại trả sau cộng biên độ 4%/năm nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu đối với khách hàng xếp hạng A áp dụng theo từng thời kỳ; trả nợ gốc: hàng tháng vào ngày 26, trả nợ lãi: định kỳ vào ngày 26 hàng tháng theo dự nợ thực tế; Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn. Thời điểm vi phạm nghĩa vụ trả nợ là 29/8/2017, chuyển sang nợ quá hạn ngày 26/9/2017. Tạm tính đến ngày 27/7/2022, đối với Hợp đồng tín dụng năm 2015: nợ lãi trong hạn là: 24.662.844 đồng, nợ lãi quá hạn là: 156.832.254 đồng.

Hợp đồng tín dụng số 01.723.120/2016/HĐTD-CN/PGBankTL và Khế ước nhận nợ số 01.723.120/2016/KUNN-CN/PGBankTL ngày 15/01/2016: Lãi trong hạn là: 11,9%/năm, lãi suất điều chỉnh 03 tháng/lần vào đầu mỗi quý bằng lãi suất huy động kỳ hạn 12 tháng loại trả sau cộng biên độ 4,5%/năm nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu đối với khách hàng xếp hạng AA áp dụng theo từng thời kỳ; trả nợ gốc:

hàng tháng vào ngày 26 được chia làm 48 kỳ, trả nợ lãi: định kỳ vào ngày 26 hàng tháng theo dự nợ thực tế; Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn. Thời điểm vi phạm nghĩa vụ trả nợ là 29/8/2017, chuyển sang nợ quá hạn ngày 26/9/2017. Tạm tính đến ngày 27/7/2022, đối với Hợp đồng tín dụng năm 2016: nợ lãi trong hạn là: 26.025.272 đồng, nợ lãi quá hạn là: 12.258.796 đồng.

Việc bà Bùi Thị O không trả được số nợ còn lại cho Ngân hàng X D là vi phạm nghĩa vụ thanh toán đã thỏa thuận giữa các bên tại Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ và vi phạm quy định của Luật các tổ chức tín dụng. Tại Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ, hai bên đã thỏa thuận về lãi suất cho vay, mức lãi suất các bên thỏa thuận và ký kết phù hợp với quy định của pháp luật. Do đó, Ngân hàng TMCP X D P yêu cầu bà Bùi Thị O phải trả số tiền nợ lãi của 02 Hợp đồng tín dụng trên với số tiền tổng cộng là 219.779.166 đồng là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Từ những nhận định trên, bà Bùi Thị O phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP X D số tiền nợ lãi còn thiếu tạm tính đến ngày 27/7/2022 là: 219.779.166 đồng, nợ lãi trong hạn là: 50.688.116 đồng, nợ lãi quá hạn là: 169.091.050 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày 27/7/2022, bà Bùi Thị O còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng và các Khế ước nhận nợ đã ký kết giữa hai bên cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng TMCP X D P.

4. Về yêu cầu khởi kiện đối với tiền phạt chậm trả lãi:

Tại các Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ, bà Bùi Thị O và Ngân hàng X D có thỏa thuận về Phạt chậm trả lãi, theo đó: Nếu chậm trả lãi, Bên vay phải chịu tiền chậm trả lãi (Phạt chậm trả lãi) = (Lãi nợ trong hạn chậm trả) x (Số ngày chậm trả lãi) x 150% x (Lãi suất vay tính theo năm) : 360. Theo đơn khởi kiện nộp tại Tòa án, Ngân hàng X D cũng yêu cầu bà Bùi Thị O phải trả tiền Phạt chậm trả lãi nêu trên, khoản tiền này được gộp vào tiền nợ lãi nêu trong đơn khởi kiện.

Ngân hàng xác định số tiền phạt chậm trả lãi tạm tính đến ngày 27/7/2022 là: 38.351.343 (Ba mươi tám triệu ba trăm năm mươi một nghìn ba trăm bốn mươi ba) đồng. Tuy nhiên, sau khi được Tòa án giải thích pháp luật quy định về tính lãi, Ngân hàng TMCP X D P đã có đơn xin rút yêu cầu về việc tính phạt chậm trả lãi đối với bà Bùi Thị O. Xét thấy việc rút yêu cầu của Ngân hàng là tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật nên được chấp nhận. Hội đồng xét xử xem xét đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu này theo quy định tại khoản 2 Điều 244 BLTTDS.

5. Về yêu cầu xử lý tài sản đảm bảo để thu hồi nợ:

Bà Bùi Thị O cùng Ngân hàng TMCP X D đã ký “Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” ngày 16/6/2015 và “Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp” ngày 15/01/2016, các Hợp đồng trên đều được Văn phòng công chứng Thăng Long công chứng, đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 17/6/2015 tại Văn phòng Đăng ký đất và nhà quận Hai Bà Trưng, để thế chấp tài sản là giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 602667, số vào sổ GCN: CH00488 do UBND quận Hai Bà Trưng cấp ngày 14/7/2011 mang tên bà Bùi Thị O, thửa đất số 26-02, tờ bản đồ số 5I-I-15, địa chỉ: số 5B H B 7, tổ 21, phường M K, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội; việc thế chấp để bảo đảm cho các khoản vay của bà Bùi Thị O tại Ngân hàng TMCP X D P.

Tài sản thế chấp trên thuộc quyền sở hữu và sử dụng hợp pháp của bà Bùi Thị O, các bên ký kết Hợp đồng thế chấp trên cơ sở tự nguyện, có nội dung và hình thức phù hợp với các Điều 342, 343, 715 Bộ luật Dân sự năm 2005, Điều 144 Luật Nhà ở và Điều 167 Luật Đất đai năm 2013, được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định tại Nghị định số 163/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm và các quy định của pháp luật khác có liên quan. Do vậy, xác định Hợp đồng thế chấp và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp nêu trên là có giá trị pháp lý và có hiệu lực thi hành đối với các bên.

Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ tài sản ngày 25/5/2022 của Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng thể hiện: Nhà đất hiện nay có địa chỉ mới là số 3 ngách 100 ngõ H B 7, phường M K, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội. Do chủ tài sản không hợp tác nên việc xem xét thẩm định được tiến hành từ bên ngoài. Nhìn từ ngoài vào hiện trạng nhà đất xây dựng bê tông cốt thép 4 tầng 1 tum xây dựng trên toàn bộ thửa đất, hiện trạng nhà đất vẫn giữ nguyên, không thay đổi từ thời điểm thế chấp cho đến nay (được thể hiện tại Biên bản định giá tài sản bảo đảm được ký kết giữa các bên).

Hội đồng xét xử thấy rằng: Yêu cầu của Nguyên đơn về việc kê biên phát mại tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trên trong trường hợp bà Bùi Thị O không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ là cơ sở nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Sau khi phát mại tài sản bảo đảm trên, nếu không đủ để thanh toán hết khoản nợ thì bà O tiếp tục phải có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng X D cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

[III]. Về án phí và quyền kháng cáo:

Bà Bùi Thị O phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận là: 22.416.606 (Hai mươi hai triệu bốn trăm mười sáu nghìn sáu trăm linh sáu) đồng.

Ngân hàng TMCP X D P không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do được chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện, được trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Các bên đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 71; Điều 72; điểm d khoản 2 Điều 227; khoản 1 Điều 228; khoản 2 Điều 244; Điều 266; Điều 271; Điều 273; Điều 278; Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào các Điều 121; Điều 290; Điều 342; Điều 343; Điều 355; Điều 361; Điều 362; Điều 363; Điều 369; Điều 405; Điều 471; Điều 473; Điều 474; Điều 476; khoản 2 Điều 478; Điều 715 Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Căn cứ Điều 144 Luật Nhà ở;

- Căn cứ Điều 167 Luật Đất đai năm 2013;

- Căn cứ Điều 91; Điều 95; Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng;

- Căn cứ Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính Phủ quy định về giao dịch bảo đảm và Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính Phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính Phủ quy định về giao dịch bảo đảm;

- Căn cứ Luật thi hành án dân sự;

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

- Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần X D P đối với bà Bùi Thị O.

2. Buộc bà Bùi Thị O phải trả cho Ngân hàng TMCP X D P số tiền nợ tạm tính đến ngày 27/7/2022 theo Hợp đồng tín dụng số 723.120/2015/HĐTD-CN/PGBankTL ngày 16/6/2015; Khế ước nhận nợ số 723.120/2015/KU'NN-CN/PGBankTL ngày 24/6/2015; Hợp đồng tín dụng số 01.723.120/2016/HĐTD-CN/PGBankTL ngày 15/01/2016; Khế ước nhận nợ số 01.723.120/2016/KU'NN-CN/PGBankTL ngày 15/01/2016, cụ thể:

- Nợ gốc là: 240.636.000 đồng;
- Nợ lãi trong hạn là: 50.688.116 đồng;
- Nợ lãi quá hạn là: 169.091.050 đồng;
- Tổng cộng là: 460.415.166 (Bốn trăm sáu mươi triệu bốn trăm mười lăm nghìn một trăm sáu mươi sáu) đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày 27/7/2022, bà Bùi Thị O còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ đã ký kết giữa hai bên cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng TMCP X D P.

3. Đình chỉ xét xử yêu cầu đòi tiền Phạt chậm trả lãi của Ngân hàng TMCP X D P đối với bà Bùi Thị O theo Hợp đồng tín dụng số 723.120/2015/HĐTD-CN/PGBankTL ngày 16/6/2015; Khế ước nhận nợ số 723.120/2015/KU'NN-CN/PGBankTL ngày 24/6/2015; Hợp đồng tín dụng số 01.723.120/2016/HĐTD-CN/PGBankTL ngày 15/01/2016; Khế ước nhận nợ số 01.723.120/2016/KU'NN-CN/PGBankTL ngày 15/01/2016.

4. Về xử lý tài sản bảo đảm: Chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng TMCP X D P về việc có quyền đề nghị cơ quan Thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm khi bà Bùi Thị O vi phạm nghĩa vụ trả nợ, tài sản bảo đảm là:

Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 26-2, tờ bản đồ số 5I-I-15, số 5B H B 7, tổ 21 Phường M K, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số BG 602667, sổ vào sổ cấp GCN: CH 00488 do UBND quận Hai Bà Trưng cấp ngày 14/7/2011 mang tên bà Bùi Thị O theo “Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” ngày 16/6/2015 và “Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp” ngày 15/01/2016 đã được công chứng tại Văn phòng công chứng Thăng Long.

Trong trường hợp phải xử lý tài sản bảo đảm thì ngoài hộ gia đình đang cư trú tại nhà đất nêu trên, những người đang cùng quản lý, sử dụng nhà đất cũng phải chuyển đi để thi hành án. Sau khi phát mại tài sản bảo đảm trên, nếu số tiền không đủ để thanh toán hết khoản nợ thì bà Bùi Thị O tiếp tục phải có nghĩa vụ thanh toán nợ cho Ngân hàng TMCP X D P cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận về 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 quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

5. Về án phí và quyền kháng cáo:

Ngân hàng thương mại cổ phần X D P không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, được trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 11.060.000 (Mười một triệu không trăm sáu mươi nghìn) đồng theo biên lai thu số AA/2020/0012164 ngày 13/01/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.

Bà Bùi Thị O phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là: 22.416.606 (Hai mươi hai triệu bốn trăm mười sáu nghìn sáu trăm linh sáu) đồng.

Án xử công khai sơ thẩm, có mặt đại diện Ngân hàng TMCP X D P; vắng mặt bà Bùi Thị O; (Bà O cũng đồng thời đại diện của cháu Nguyễn Phương A và cháu Lưu Tiến Đ); vắng mặt bà Lưu Thị H.

Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự 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 theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND Q.Hai Bà Trưng;
- TAND TP.Hà Nội;
- VKSND TP.Hà Nội;
- Chi cục THADS Q.Hai Bà Trưng;
- Lưu HS,VP.

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

Phạm Hoàng Nam