

Bản án số: 04/2023/DS-ST
Ngày 13-6-2023
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN HẢI AN, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Văn Tuyền

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Văn Hiếu

Ông Nguyễn Văn Thiện

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Kim Thanh - Thư ký Tòa án nhân dân quận Hải An, thành phố Hải Phòng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân quận Hải An, thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa: Ông Vũ Văn Tường - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 6 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Hải An, thành phố Hải Phòng xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 28/2022/TLST-DS ngày 31 tháng 10 năm 2022 về Tranh chấp hợp đồng tín dụng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 02/2023/QĐXXST-DS ngày 06 tháng 4 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 05/2023/QĐST-DS ngày 27 tháng 4 năm 2023 và Thông báo về việc thay đổi thời gian xét xử số 137/TB-TA ngày 26 tháng 5 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam (Techcombank). Địa chỉ trụ sở: Số 6 Quang Trung, phường Trần Hưng Đạo, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội (địa chỉ trụ sở cũ: Số 191 Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Bùi Công Thành – Chức danh: Chuyên viên Xử lý nợ (Theo Giấy ủy quyền số 249-03/2023/UQ-TCB ngày 12/4/2023 của Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam). Có mặt.

- Bị đơn: Bà Lê Thị Thu N, sinh năm 1986, CMND số 031186005667 do Cục CSĐKQLCT&DLQGVDC cấp ngày 07/6/2017 và ông Đinh Thanh T,

sinh năm 1975, CMND số 031034445 do Công an thành phố Hải Phòng cấp ngày 19/5/2006 ; cùng địa chỉ tại: Tổ 4 phường Đằng Hải, quận Hải An, thành phố Hải Phòng. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 17 tháng 8 năm 2022, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 09/3/2019, Techcombank và bà Lê Thị Thu N, ông Đinh Thanh T đã ký Hợp đồng tín dụng số **TTC201961050085/HĐTD** (gọi tắt là “Hợp đồng tín dụng số 61050085”):

- Số tiền vay: 1.195.021.552 đồng.

- Mục đích vay: Thanh toán tiền mua Bất động sản tại Dự án Khu đô thị Gia Lâm căn số P081005

- Thời hạn vay 420 tháng kể từ ngày giải ngân vốn vay lần đầu tiên

Để thực hiện Hợp đồng tín dụng số 61050085, ngày 09/3/2019, Techcombank và bà Lê Thị Thu N, ông Đinh Thanh T đã ký Đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ số **TTC201961050085/01**:

- Số tiền nhận nợ: 1.195.021.552 đồng

- Ngày đề nghị giải ngân (ngày nhận nợ): 14/3/2019

- **Lãi suất vay:**

+ Giai đoạn 1: Áp dụng lãi suất cố định 8,525%/năm từ ngày nhận nợ đến hết 31/8/2020

+ Giai đoạn 2: Áp dụng lãi suất cố định 8,525%/năm từ sau ngày kết thúc giai đoạn 1 đến hết 18 tháng kể từ ngày nhận nợ. Lãi suất áp dụng trong thời gian tiếp theo được điều chỉnh định kỳ 01 tháng một lần vào các ngày 15 hàng tháng và bằng lãi suất Cơ sở Vingroup dài hạn (+) biên độ 3,5%/năm nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu được Techcombank quy định theo từng thời kỳ, tương ứng với từng đối tượng khách hàng.

Ngày 19/4/2019, Techcombank và bà Lê Thị Thu N, ông Đinh Thanh T đã ký Hợp đồng tín dụng số **TTC201961980042/HĐTD** (gọi tắt là “Hợp đồng tín dụng số 61980042”):

- Số tiền vay: 1.243.187.564 đồng

- Mục đích vay: Thanh toán tiền mua Bất động sản tại Dự án Khu đô thị Gia Lâm căn số P071527.

- Thời hạn vay 420 tháng kể từ ngày giải ngân vốn vay lần đầu tiên.

Để thực hiện Hợp đồng tín dụng số 61980042, ngày 19/4/2019, Techcombank và bà Lê Thị Thu N, ông Đinh Thanh T đã ký Đề nghị giải ngân kèm Khế ước nhận nợ số **TTC201961980042/01**:

- Số tiền nhận nợ: 1.243.187.564 đồng
- Ngày đề nghị giải ngân (ngày nhận nợ): 23/4/2019
- Lãi suất vay:

+ Giai đoạn 1: Áp dụng lãi suất cố định 8,525%/năm từ ngày nhận nợ đến hết 31/8/2020

+ Giai đoạn 2: Áp dụng lãi suất cố định 8,525%/năm từ sau ngày kết thúc giai đoạn 1 đến hết 18 tháng kể từ ngày nhận nợ. Lãi suất áp dụng trong thời gian tiếp theo được điều chỉnh định kỳ 01 tháng một lần vào các ngày 15 hàng tháng và bằng lãi suất Cơ sở Vingroup dài hạn (+) biên độ 3,5%/năm nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu được Techcombank quy định theo từng thời kỳ, tương ứng với từng đối tượng khách hàng.

Techcombank phát hành cho bà Lê Thị Thu N thẻ tín dụng quốc tế hạn mức 100.000.000 đồng theo Đề nghị kèm hợp đồng phát hành và sử dụng thẻ tín dụng quốc tế dành cho khách hàng cá nhân ký ngày 12/8/2020 (gọi tắt là “**Hợp đồng thẻ tín dụng**”).

Tài sản bảo đảm cho khoản vay:

Tài sản bảo đảm cho nghĩa vụ tín dụng của bà Lê Thị Thu N và ông Đinh Thanh T tại Techcombank tại Mục 1 nêu trên là:

- Căn hộ số 1005, tầng 10 (**mã căn/tầng này có thể được điều chỉnh theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền**) cùng quyền sử dụng các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung của khu căn hộ thuộc Tòa nhà số P08, có địa chỉ tại thị trấn Trần Quý, các xã Dương Xá, Kiều Ky, Đa Tốn, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội thuộc Dự án Khu đô thị Gia Lâm (VinCity Ocean Park hoặc tên gọi khác theo quyết định của Chủ đầu tư hoặc cơ quan có thẩm quyền tại từng thời điểm). Hợp đồng mua bán căn hộ số P081005/VCOP/HĐMBCH ngày 18/02/2019 giữa bà Lê Thị Thu N với chủ đầu tư là Công ty TNHH Đầu Tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm. Phụ lục số 04 ngày 03/7/2020 sửa đổi thành Căn hộ số 1005, tầng 10 thuộc Tòa nhà số S2.08(U26-2) tại lô đất B2-CT2 (**mã căn/tầng/Tòa nhà này có thể được điều chỉnh theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền hoặc Chủ đầu tư tại từng thời điểm**), có địa chỉ tại xã Đa Tốn, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội thuộc Dự án Khu đô thị Gia Lâm (VinCity Ocean Park hoặc tên gọi khác theo quyết định của Chủ đầu tư hoặc cơ quan có thẩm quyền tại từng thời điểm).

Hợp đồng thế chấp số: **TTC201961050085/HĐTC** ký ngày 13/3/2019. Đăng ký giao dịch bảo đảm theo số đơn đăng ký **1320065245** ngày 15/3/2019 tại Cục đăng ký quốc gia giao dịch bảo đảm - Bộ tư pháp.

- Căn hộ số 1527, tầng 15 (mã căn/tầng này có thể được điều chỉnh theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền) cùng quyền sử dụng các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung của khu căn hộ thuộc Tòa nhà số P07, có địa chỉ tại thị trấn Trần Quý, các xã Dương Xá, Kiều Kỳ, Đa Tôn, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội thuộc Dự án Khu đô thị Gia Lâm (VinCity Ocean Park hoặc tên gọi khác theo quyết định của Chủ đầu tư hoặc cơ quan có thẩm quyền tại từng thời điểm).

Hợp đồng mua bán căn hộ số: **P071527/VCOP/HĐMBCH** ngày 16/4/2019 giữa bà Lê Thị Thu N với chủ đầu tư là Công ty TNHH Đầu Tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm.

Hợp đồng thế chấp số: **TTC201961980042/HĐTC**, ngày 23/4/2019. Đăng ký giao dịch bảo đảm theo số đơn đăng ký 1324633238 ngày 24/4/2019 tại Cục đăng ký quốc gia giao dịch bảo đảm - Bộ tư pháp.

Quá trình trả nợ và các vi phạm của bà Lê Thị Thu N và ông Đinh Thanh T:

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, bà Lê Thị Thu N và ông Đinh Thanh T đã trả được một phần nợ. Bà N và ông T đã không thực hiện trả nợ theo như cam kết tại Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ. Techcombank đã nhiều lần làm việc và yêu cầu bà N và ông T thực hiện đúng và đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Techcombank nhưng đến thời điểm này, bà N và ông T vẫn không thực hiện đúng và đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Techcombank. Do đó, Techcombank đã quyết định thu hồi toàn bộ khoản nợ của bà N và ông T tại Techcombank.

- Dư nợ của bà N và ông T tại Techcombank như sau:

+ Theo Hợp đồng tín dụng số: 61050085 (tạm tính đến ngày 26/5/2022) là: 1.289.934.607 đồng (gồm nợ gốc: 1.167.076.579 đồng và nợ lãi: 122.858.028 đồng)

+ Theo Hợp đồng tín dụng số 61980042 (tạm tính đến ngày 26/5/2022) là: 1.350.908.193 đồng (gồm nợ gốc: 1.221.536.564 đồng và nợ lãi: 129.371.629 đồng)

+ Khoản thẻ tín dụng (tạm tính đến ngày 26/5/2022) là: 112.669.528 đồng

Nội dung yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam rút một phần yêu cầu khởi kiện:

- Rút toàn bộ tiền phạt vi phạm hợp đồng: 215.200.000 đồng

2. Các yêu cầu còn lại:

2.1. Buộc bà Lê Thị Thu N và ông Đinh Thanh T thanh toán cho Techcombank số tiền:

- Theo Hợp đồng tín dụng số: TTC201961050085/HĐTD và Đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ số: TTC201961050085/01 ngày 09/3/2019 số tiền (tính đến ngày 13/6/2023): **1.464.666.369** đồng (gồm nợ gốc: 1.166.540.132 đồng và nợ lãi: 298.126.237 đồng) và các khoản nợ lãi phát sinh theo lãi suất thỏa thuận tại “Hợp đồng tín dụng số TTC201961050085/HĐTD và Đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ số TTC201961050085/01 ngày 09/3/2019” kể từ ngày 14/6/2023 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ;

- Theo Hợp đồng tín dụng số: TTC201961980042/HĐTD và Đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ số TTC201961980042/01 ngày 19/4/2019 số tiền (tính đến ngày 13/6/2023): **1.529.226.955** đồng (gồm nợ gốc: 1.221.536.564 đồng và nợ lãi: 307.690.391 đồng) và các khoản nợ lãi phát sinh theo lãi suất thỏa thuận tại “Hợp đồng tín dụng số TTC201961980042/HĐTD và Đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ số TTC201961980042/01 ngày 19/4/2019” kể từ ngày 14/6/2023 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ;

- Khoản thẻ tín dụng (tính đến ngày 13/6/2023) là 184.457.243 đồng (gồm nợ gốc: 95.837.242 đồng; lãi và phí: 88.620.001 đồng) và các khoản nợ lãi, phí phát sinh theo thỏa thuận tại “Đề nghị kèm hợp đồng phát hành và sử dụng thẻ tín dụng quốc tế dành cho khách hàng cá nhân ký ngày 12/8/2020” kể từ ngày 14/6/2023 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ;

2.2. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, bà Lê Thị Thu N và ông Đinh Thanh T không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và toàn bộ lãi phát sinh thì Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi toàn bộ khoản nợ, tài sản bảo đảm là:

- Căn hộ chung cư số 1005, tầng 10 thuộc Tòa U26-2 (S2.08) địa chỉ: Ô đất B2-CT02, Tòa U26-2 (S2.08) Dự án Khu đô thị Gia Lâm – Vinhomes Ocean Park, xã Đa Tốn, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 999092, số vào sổ cấp GCN: CS 61199 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 18/12/2020 cho bà Lê Thị Thu N và ông Đinh Thanh T.

- Căn hộ số 1527, tầng 15 (mã căn/tầng này có thể được điều chỉnh theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền) cùng quyền sử dụng các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung của khu căn hộ thuộc Tòa nhà số P07, có địa chỉ tại thị trấn Trâu Quỳ, các xã Dương Xá, Kiêu Kỵ, Đa Tốn, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội thuộc Dự án Khu đô thị Gia Lâm (VinCity Ocean Park hoặc tên gọi khác theo quyết định của Chủ đầu tư hoặc cơ quan có thẩm quyền tại từng thời điểm). Hợp đồng mua bán căn hộ số P071527/VCOP/HĐMBCH ngày 16/4/2019 giữa bà Lê Thị Thu N với chủ đầu tư là Công ty TNHH Đầu Tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm, bao gồm các văn bản sửa đổi, bổ sung theo hợp đồng mua bán.

Trường hợp phải xử lý tài sản thế chấp, bên thụ hưởng căn hộ tiếp tục kế thừa quyền và nghĩa vụ của bên mua theo Hợp đồng mua bán căn hộ số P071527/VCOP/HĐMBCH ngày 16/4/2019 giữa bà Lê Thị Thu N với chủ đầu tư là Công ty TNHH Đầu Tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm cùng các văn bản sửa đổi, bổ sung theo hợp đồng mua bán và phải tuân thủ Điều 4 của Thỏa thuận về việc quản lý, xử lý tài sản bảo đảm tại ngân hàng ký ngày 23/4/2019 giữa Công ty TNHH Đầu Tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm, Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam và bà Lê Thị Thu N và ông Đinh Thanh T để thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với Căn hộ số 1527, tầng 15 (mã căn/tầng này có thể được điều chỉnh theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền) cùng quyền sử dụng các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung của khu căn hộ thuộc Tòa nhà số P07, có địa chỉ tại thị trấn Trâu Quỳ, các xã Dương Xá, Kiều Ky, Đa Tốn, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội thuộc Dự án Khu đô thị Gia Lâm (VinCity Ocean Park hoặc tên gọi khác theo quyết định của Chủ đầu tư hoặc cơ quan có thẩm quyền tại từng thời điểm)

2.3. 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 bà Lê Thị Thu N và ông Đinh Thanh T 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 Lê Thị Thu N và ông Đinh Thanh T vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam.

Bị đơn bà Lê Thị Thu N và ông Đinh Thanh T vắng mặt; tại bản tự khai ngày 31/10/2022, bị đơn là bà Lê Thị Thu N trình bày:

Bà N và chồng là ông Đinh Thanh T đã nhận được thông báo về việc thụ lý vụ án số 28/TB-TLVA ngày 31/10/2022 của Tòa án nhân dân quận Hải An, thành phố Hải Phòng. Bà N xác nhận yêu cầu khởi kiện của Techcombank như trong nội dung của Thông báo thụ lý số 28/TB-TLVA ngày 31/10/2022 nêu trên là đúng. Về phương án trả nợ ngân hàng, do tình hình làm ăn kinh tế của vợ chồng bà N khó khăn nên đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ với Techcombank. Vì vậy, vợ chồng bà đề nghị Techcombank xem xét tạo điều kiện về mặt thời gian và miễn giảm cho một phần lãi. Thực tế vợ chồng bà N vẫn còn hai tài sản đảm bảo cho khoản vay thế chấp cho ngân hàng làm điều kiện trả nợ.

Quá trình giải quyết vụ án bị đơn là bà Lê Thị Thu N và ông Đinh Thanh T đã được Tòa án triệu tập họp lệ đến Tòa để giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải nhưng bị đơn vắng mặt không lý do mặc dù đã nhận được Thông báo thụ lý vụ án của Tòa án, tiếp theo Tòa án nhiều lần triệu tập họp lệ bị đơn đến Tòa để hòa giải nhưng vẫn vắng mặt vì vậy không thể tiến hành hòa giải cho hai bên.

Tòa án đã tiến hành việc xem xét, thẩm định tại chỗ vào ngày 08 tháng 11 năm 2022 đối với tài sản thế chấp là:

- **Căn hộ số 1005, tầng 10:** Qua khảo sát đo đạc, thực tế căn hộ có 01 phòng khách tiếp giáp với bếp ăn; 02 phòng ngủ; 01 nhà vệ sinh; diện tích căn hộ là

54,9m². Căn hộ vẫn giữ nguyên hiện trạng theo thiết kế, không có sửa chữa thay đổi gì khác so với thời điểm ký thế chấp với **Techcombank**.

Ngày 18/12/2020 Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 999092, số vào sổ cấp GCN: CS 61199 cho bà Lê Thị Thu N và ông Đinh Thanh T.

- Căn hộ số 1527, tầng 15: Qua khảo sát đo đạc, thực tế căn hộ có 01 phòng khách tiếp giáp với bếp ăn; 02 phòng ngủ; 01 nhà vệ sinh; diện tích căn hộ là 54,9m². Căn hộ vẫn giữ nguyên hiện trạng theo thiết kế, không có sửa chữa thay đổi gì khác so với thời điểm ký thế chấp với Techcombank.

Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa :

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng : Thẩm phán , Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án . Nguyên đơn đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của đương sự theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; bị đơn chưa thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của bị đơn theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về quan điểm giải quyết vụ án: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của khởi kiện của nguyên đơn như đã trình bày.

Về án phí: Theo quy định tại Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, bị đơn phải chịu toàn bộ án phí do toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ pháp luật: Theo đơn khởi kiện và các chứng cứ trong hồ sơ vụ án thể hiện, nguyên đơn và bị đơn có giao kết hợp đồng tín dụng, sau đó phát sinh tranh chấp nên nguyên đơn **khởi kiện đến Tòa án nơi có địa chỉ của bị đơn tại Tổ 4 phường Đằng Hải, quận Hải An, thành phố Hải Phòng**. Do đó, quan hệ pháp luật dân sự được xác định là “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Hải An theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng: Tòa án đã tổng đạt hợp lệ quyết định đưa vụ án ra xét xử cho Bị đơn là bà Lê Thị Thu N và ông Đinh Thanh T nhưng vắng mặt tại phiên tòa lần thứ nhất không lý do; lần thứ hai Tòa án đã tổng đạt hợp lệ Quyết định hoãn phiên tòa cho bị đơn nhưng vẫn vắng mặt không có lý do nên Hội đồng xét xử quyết định tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung vụ án: Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn là ông Đinh Thanh T và bà Lê Thị Thu N phải thanh toán số tiền gốc và tiền lãi của:

[3.1] Hợp đồng tín dụng số: TTC201961050085/HĐTD và Đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ số: TTC201961050085/01 ngày 09/3/2019 số tiền (tính đến ngày 13/6/2023): 1.464.666.369 đồng (gồm nợ gốc: 1.166.540.132 đồng và nợ lãi: 298.126.237 đồng) và các khoản nợ lãi phát sinh theo lãi suất thỏa thuận tại “Hợp đồng tín dụng số TTC201961050085/HĐTD và Đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ số TTC201961050085/01 ngày 09/3/2019” kể từ ngày 14/6/2023 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ;

[3.2] Hợp đồng tín dụng số: TTC201961980042/HĐTD và Đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ số: TTC201961980042/01 ngày 19/4/2019 số tiền (tính đến ngày 13/6/2023): 1.529.226.955 đồng (gồm nợ gốc: 1.221.536.564 đồng và nợ lãi: 307.690.391 đồng) và các khoản nợ lãi phát sinh theo lãi suất thỏa thuận tại “Hợp đồng tín dụng số TTC201961980042/HĐTD và Đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ số: TTC201961980042/01 ngày 19/4/2019” kể từ ngày 14/6/2023 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ;

[3.3] Khoản thẻ tín dụng (tính đến ngày 13/6/2023) là 184.457.243 đồng (gồm nợ gốc: 95.837.242 đồng; lãi và phí: 88.620.001 đồng) và các khoản nợ lãi, phí phát sinh theo thỏa thuận tại “Đề nghị kèm hợp đồng phát hành và sử dụng thẻ tín dụng quốc tế dành cho khách hàng cá nhân ký ngày 12/8/2020” kể từ ngày 14/6/2023 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ;

[4] Xét tính hợp pháp của 02 Hợp đồng tín dụng và Thẻ tín dụng quốc tế “Hợp đồng thẻ tín dụng” nêu trên: Người tham gia hợp đồng có năng lực hành vi dân sự, hoàn toàn tự nguyện; mục đích và nội dung của Hợp đồng, Hợp đồng thẻ tín dụng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội; phù hợp với quy định của pháp luật tại Điều 117 của Bộ luật Dân sự, đúng quy định tại 90, 91, 94, 98 Luật các tổ chức tín dụng, Thông tư 39/2016/TT-NHNN ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ngân hàng Nhà nước nên có hiệu lực pháp luật và phát sinh quyền, nghĩa vụ các bên và điểm a khoản 1 Điều 16 của Thông tư quy định về hoạt động thẻ ngân hàng số 19/2016/TT-NHNN ngày 30/6/2016 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam. Nội dung của Hợp đồng có đầy đủ các điều khoản quy định tại Điều 13 của Thông tư quy định về hoạt động thẻ ngân hàng số 19/2016/TT-NHNN. Về hình thức của Hợp đồng phù hợp với quy định tại Điều 119 của Bộ luật Dân sự. Như vậy, hai hợp đồng tín dụng và Thẻ tín dụng quốc tế nêu trên phù hợp với quy định của pháp luật nên phát sinh hiệu lực đối với các bên.

[5] Xét việc thực hiện Hợp đồng của các bên: Trong quá trình thực hiện hợp đồng, bà Lê Thị Thu N và ông Đinh Thanh T đã trả được một phần nợ.

- Dư nợ của bà N và ông T tại Techcombank như sau:

[5.1] Theo Hợp đồng tín dụng số TTC201961050085/HĐTD và Đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ số TTC201961050085/01 ngày 09/3/2019 số tiền (*tính đến ngày 13/6/2023*): 1.464.666.369 đồng (gồm nợ gốc: 1.166.540.132 đồng và nợ lãi: 298.126.237 đồng) và các khoản nợ lãi phát sinh theo lãi suất thỏa thuận tại “Hợp đồng tín dụng số TTC201961050085/HĐTD và đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ số TTC201961050085/01 ngày 09/3/2019” kể từ ngày 14/6/2023 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ;

[5.2] Theo Hợp đồng tín dụng số TTC201961980042/HĐTD và Đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ số TTC201961980042/01 ngày 19/4/2019 số tiền (*tính đến ngày 13/6/2023*): 1.529.226.955 đồng (gồm nợ gốc: 1.221.536.564 đồng và nợ lãi: 307.690.391 đồng) và các khoản nợ lãi phát sinh theo lãi suất thỏa thuận tại “Hợp đồng tín dụng số TTC201961980042/HĐTD và đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ số TTC201961980042/01 ngày 19/4/2019” kể từ ngày 14/6/2023 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ;

[5.3] Khoản thẻ tín dụng (*tính đến ngày 13/6/2023*) là 184.457.243 đồng (gồm nợ gốc: 95.837.242 đồng; lãi và phí: 88.620.001 đồng) và các khoản nợ lãi, phí phát sinh theo thỏa thuận tại “Đề nghị kèm hợp đồng phát hành và sử dụng thẻ tín dụng quốc tế dành cho khách hàng cá nhân ký ngày 12/8/2020” kể từ ngày 14/6/2023 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ;

[6] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc xử lý tài sản bảo đảm trong trường hợp bị đơn là bà N và ông T không thanh toán được khoản nợ cho Techcombank, Hội đồng xét xử xét thấy: Hợp đồng thế chấp số TTC201961050085/HĐTC ký ngày 13/3/2019. Đăng ký giao dịch bảo đảm theo số đơn đăng ký 1320065245 ngày 15/3/2019 tại Cục đăng ký quốc gia giao dịch bảo đảm - Bộ tư pháp và Hợp đồng thế chấp số TTC201961980042/HĐTC ký ngày 23/4/2019. Đăng ký giao dịch bảo đảm theo số đơn đăng ký 1324633238 ngày 24/4/2019 tại Cục đăng ký quốc gia giao dịch bảo đảm - Bộ tư pháp giữa Techcombank với bên thế chấp tài sản là ông Đinh Thanh T và bà Lê Thị Thu N được ký trên cơ sở tự nguyện, không bị ép buộc, không bị lừa dối; nội dung và hình thức của hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật và đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền nên phát sinh hiệu lực; các bên đều thừa nhận, tài sản thế chấp thuộc quyền sở hữu hợp pháp của người thế chấp và không có tranh chấp với ai; trình tự thủ tục thế chấp tài sản của các bên đúng quy định tại các đi ều 342, 343 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 4 và Điều 10 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; Điều 3 Nghị định 83/2010/NĐ-CP ngày 23/7/2010 của Chính phủ về đăng ký giao dịch bảo đảm. Do đó, yêu cầu xử lý tài sản thế chấp trong trường hợp bà N ông T không trả được nợ là phù hợp với quy định tại Điều 355 của Bộ luật Dân sự năm 2005 và Điều 56 của Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Đối với yêu cầu: 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 bà N và ông T đối với Techcombank. Nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì bà N và ông T vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Techcombank. Xét yêu cầu này của Techcombank là phù hợp với quy định của pháp luật về xử lý tài sản thế chấp và phù hợp với thỏa thuận của các bên tại khoản 8.4 Điều 8 của hai Hợp đồng thế chấp nêu trên nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[8] Về án phí: Do toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án. Trả lại nguyên đơn toàn bộ số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 26, 35, 39, 144, 147, 227, 228, 266, 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ vào các Điều 117, 118, 119 và 463 của Bộ luật dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 90, 91, 94, 95, 98 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, đã được sửa đổi, bổ sung năm 2017; Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc Hội;

Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của **Ngân hàng thương mại cổ phần Kỹ Thương Việt Nam**.

1. Buộc bà Lê Thị Thu N và ông Đinh Thanh T phải thanh toán cho **Ngân hàng thương mại cổ phần Kỹ Thương Việt Nam** (tính đến ngày 13/6/2023):

- Số tiền: 1.464.666.369 đồng (một tỷ, bốn trăm sáu mươi bốn, triệu sáu trăm sáu mươi sáu nghìn, ba trăm sáu mươi chín đồng) bao gồm: nợ gốc: 1.166.540.132 đồng và nợ lãi: 298.126.237 đồng, theo Hợp đồng tín dụng số TTC201961050085/HĐTD và Đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ số TTC201961050085/01 ngày 09/3/2019 và các khoản nợ lãi phát sinh theo lãi suất thỏa thuận tại “Hợp đồng tín dụng số TTC201961050085/HĐTD và Đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ số TTC201961050085/01 ngày 09/3/2019” kể từ ngày 14/6/2023 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ;

- Số tiền: 1.529.226.955 đồng (một tỷ, năm trăm hai mươi chín, triệu hai trăm hai mươi sáu nghìn, chín trăm năm mươi năm đồng) bao gồm: nợ gốc: 1.221.536.564 đồng và nợ lãi: 307.690.391 đồng, theo Hợp đồng tín dụng số TTC201961980042/HĐTD và Đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ số

TTC201961980042/01 ngày 19/4/2019 và các khoản nợ lãi phát sinh theo lãi suất thỏa thuận tại “Hợp đồng tín dụng số TTC201961980042/HĐTD và Đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ số TTC201961980042/01 ngày 19/4/2019” kể từ ngày 14/6/2023 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ;

- Số tiền: 184.457.243 đồng (một trăm tám mươi tư triệu, bốn trăm năm mươi bảy nghìn, hai trăm bốn mươi ba đồng) bao gồm: nợ gốc: 95.837.242 đồng; lãi và phí: 88.620.001 đồng của khoản thẻ tín dụng và các khoản nợ lãi, phí phát sinh theo thỏa thuận tại “Đề nghị kèm hợp đồng phát hành và sử dụng thẻ tín dụng quốc tế dành cho khách hàng cá nhân ký ngày 12/8/2020” kể từ ngày 14/6/2023 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ;

2. Trường hợp bà Lê Thị Thu N và ông Đinh Thanh T không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ nêu trên và lãi phát sinh, thì **Ngân hàng thương mại cổ phần Kỹ Thương Việt Nam** có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ là:

- Căn hộ chung cư số 1005, tầng 10 thuộc Tòa U26-2 (S2.08) địa chỉ: Ô đất B2-CT02, Tòa U26-2 (S2.08) Dự án Khu đô thị Gia Lâm – Vinhomes Ocean Park, xã Đa Tốn, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 999092, số vào sổ cấp GCN: CS 61199 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 18/12/2020 cho bà Lê Thị Thu N và ông Đinh Thanh T.

- Căn hộ số 1527, tầng 15 (mã căn/tầng này có thể được điều chỉnh theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền) cùng quyền sử dụng các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung của khu căn hộ thuộc Tòa nhà số P07, có địa chỉ tại thị trấn Trâu Quỳ, các xã Dương Xá, Kiêu Kỵ, Đa Tốn, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội thuộc Dự án Khu đô thị Gia Lâm (VinCity Ocean Park hoặc tên gọi khác theo quyết định của Chủ đầu tư hoặc cơ quan có thẩm quyền tại từng thời điểm). Hợp đồng mua bán căn hộ số P071527/VCOP/HĐMBCH ngày 16/4/2019 giữa bà Lê Thị Thu N với chủ đầu tư là Công ty TNHH Đầu Tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm, bao gồm các văn bản sửa đổi, bổ sung theo hợp đồng mua bán.

Trường hợp phải xử lý tài sản thế chấp, bên thụ hưởng căn hộ tiếp tục kế thừa quyền và nghĩa vụ của bên mua theo Hợp đồng mua bán căn hộ số P071527/VCOP/HĐMBCH ngày 16/4/2019 giữa bà Lê Thị Thu N với chủ đầu tư là Công ty TNHH Đầu Tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm cùng các văn bản sửa đổi, bổ sung theo hợp đồng mua bán và phải tuân thủ Điều 4 của Thỏa thuận về việc quản lý, xử lý tài sản bảo đảm tại ngân hàng ký ngày 23/4/2019 giữa Công ty TNHH Đầu Tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm, Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam và bà Lê Thị Thu N và ông Đinh Thanh T để thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với Căn hộ số 1527, tầng 15 (mã căn/tầng này có thể được điều chỉnh theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền) cùng quyền sử dụng các phần diện tích và

thiết bị thuộc sở hữu chung của khu căn hộ thuộc Tòa nhà số P07, có địa chỉ tại thị trấn Trâu Quỳ, các xã Dương Xá, Kiều Ky, Đa Tốn, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội thuộc Dự án Khu đô thị Gia Lâm (VinCity Ocean Park hoặc tên gọi khác theo quyết định của Chủ đầu tư hoặc cơ quan có thẩm quyền tại từng thời điểm)

3. 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 bà **Lê Thị Thu N và ông Đinh Thanh T** đối với Techcombank. Nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì bà Lê Thị Thu N và ông Đinh Thanh T vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho **Techcombank**.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà **Lê Thị Thu N và ông Đinh Thanh T** phải chịu 95.567.011 đồng (chín mươi năm triệu năm trăm sáu mươi bảy nghìn không trăm mười một đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Trả lại **Techcombank** số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0004628 ngày 31 tháng 10 năm 2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Hải An, thành phố Hải Phòng là 45.687.000 đồng (Bằng chữ: Bốn mươi lăm triệu, sáu trăm tám mươi bảy nghìn đồng).

5. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án, quyết định 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, 7a, 7b 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.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND quận Hải An;
- Chi cục THADS quận Hải An;
- TANDTP Hải Phòng;
- Lưu: VT; hồ sơ vụ án.

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

Đặng Văn Tuyến