

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN ĐÔNG ĐA
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Bản án số: **11/2025/DS-ST**

Ngày 15-01-2025

V/v tranh chấp Hợp đồng tín dụng

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN ĐÔNG ĐA, HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Phương Thúy;

Các hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Phan Anh;

Bà Nguyễn Thị Cờ.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Quỳnh Nga- Thư ký Tòa án nhân dân quận Đống Đa, TP Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Đống Đa tham gia phiên tòa:
Bà Phạm Hà Thanh- Kiểm sát viên.

Ngày 15/01/2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Đống Đa, Hà Nội xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 247/2023/TLST-DS ngày 20/11/2023 về *Tranh chấp Hợp đồng tín dụng* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 379/2024/QĐXX-ST ngày 08/11/2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 369/QĐST-DS ngày 06/12/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 03/QĐST-DS ngày 06/01/2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP K; Địa chỉ trụ sở: Số F Q, phường T, quận H, Hà Nội; Đại diện theo pháp luật: Ông Hồ Hùng A- Chủ tịch Hội đồng quản trị; Đại diện theo ủy quyền: Bà Phạm Thị N- Giám đốc xử lý nợ; Ủy quyền lại cho: Bà Lê Thị H, bà Nguyễn Thị N1 và bà Nguyễn Thị Thu T (Theo Giấy ủy quyền số 328-03/2023/UQ-TCB ngày 18/04/2023).

Bị đơn: Ông Vũ Đức T1, sinh năm 1991; ĐKNKTT: Số A, tổ A, phường T, quận Đ, Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Tiến T2, sinh năm 1983; ĐKNKTT: Số G phố Y, phường B, quận T, Hà Nội (theo Giấy ủy quyền ngày 22/3/2024).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1- Văn phòng C1; Địa chỉ trụ sở: Số A, phố T, phường T, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. Trưởng Văn phòng: Ông Đặng Văn T3.

2- Công ty Cổ phần V; Địa chỉ trụ sở: Đảo H, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. Đại diện: Bà Võ Thị Phương T4- Phó Tổng Giám đốc.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 30/3/2023 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện nguyên đơn trình bày:

Ngày 19/10/2016, Ngân hàng TMCP K (sau đây gọi tắt là T7) cùng ông Vũ Đức T1 ký kết Hợp đồng tín dụng số TTC20164300/HĐTD cùng Khế ước nhận nợ số TTC20164300-01 ngày 24/10/2016 với nội dung như sau:

Số tiền nhận nợ: 1.405.957.619 đồng.

Mục đích vay: mua nhà dự án Vinpearl Condotel N căn số VEC-38-4^a.

Thời hạn vay: 180 tháng.

Ngày nhận nợ: ngày 24/10/2016.

Lãi suất vay: Lãi suất thả nổi như sau:

+ Lãi suất vay áp dụng trong thời gian 12 tháng kể từ ngày nhận nợ là: 7,97%/năm.

+ Lãi suất áp dụng đối với khoản vay của Khách hàng cho thời gian tiếp theo được điều chỉnh định kỳ 01 tháng/lần vào ngày 15 hàng tháng và bằng Lãi suất cơ sở Bất động sản Vingroup dài hạn (+) Biên độ 3,99%/năm nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu được T7 quy định theo từng thời kỳ, tương ứng với từng đối tượng khách hàng.

* Về tài sản bảo đảm:

Tài sản bảo đảm cho nghĩa vụ tín dụng và các nghĩa vụ khác của ông Vũ Đức T1 tại T7 gồm:

Căn hộ số 4A tại tầng 38 cùng quyền sử dụng các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung của khu căn hộ, thuộc Nhà Chung cư tại Dự án Vinpearl E (hoặc tên gọi khác do Chủ đầu tư hoặc cơ quan có thẩm quyền quyết định tùy từng thời điểm), địa chỉ số D đường L, phường L, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. Hợp đồng mua bán căn hộ số: VEC-38-4A/CONDOTEL NHA TRANG/HĐMBCH ngày 06/10/2016 giữa Công ty Cổ phần V và ông Vũ Đức T1. Hợp đồng thế chấp số công chứng: 12178- Quyền số 24/TP/CC-SCC/HĐV ngày 22/10/2016.

Tài sản thế chấp trên đã đăng ký giao dịch tài sản bảo đảm theo quy định của pháp luật ngày 24/10/2016, mã số đơn: 1228503561 tại Cục Đ.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông Vũ Đức T1 đã không thực hiện trả nợ theo như cam kết trong Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ.

Tạm tính đến ngày 13/5/2024, dư nợ của ông Vũ Đức T1 tại Ngân hàng T7 như sau:

Tổng nợ gốc: 885.879.625đồng;

Tổng nợ lãi: 279.620.816đồng;

Tổng nợ: 1.165.500.441đồng.

Để bảo vệ quyền và lợi ích của mình, T7 đề nghị Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

- Buộc ông Vũ Đức T1 thanh toán cho T7 tổng số tiền là 1.165.500.441đồng, trong đó nợ gốc: 885.879.625đồng, 279.620.816đồng nợ lãi và các khoản nợ lãi, tiền phạt phát sinh theo lãi suất quá hạn, lãi phạt thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ đã ký kể từ ngày 13/5/2024 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

- Buộc ông Vũ Đức T1 thanh toán cho T7 tiền phạt vi phạm Hợp đồng với số tiền là 84.963.714 đồng theo quy định tại khoản 13.1 Điều 13 của Hợp đồng tín dụng.

Kể từ ngày Quyết định/bản án có hiệu lực pháp luật, ông Vũ Đức T1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì T7 có quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm của khoản vay nói trên để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho T7, tài sản bảo đảm là:

Căn hộ số 4A tại tầng 38 cùng quyền sử dụng các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung của khu căn hộ, thuộc Nhà Chung cư tại Dự án Vinpearl E (hoặc tên gọi khác do Chủ đầu tư hoặc cơ quan có thẩm quyền quyết định tùy từng thời điểm), địa chỉ số D đường L, phường L, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. Hợp đồng mua bán căn hộ số: VEC-38-4A/CONDOTEL NHA TRANG/HĐMBCH ngày 06/10/2016 giữa Công ty Cổ phần V và ông Vũ Đức T1

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 Vũ Đức T1 đối với T7. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ ông Vũ Đức T1 vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho T7.

* Ngày 02/7/2024, Tòa án đã thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn, đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, T7 có quan điểm như sau:

Thứ nhất: T7 khẳng định rằng việc T7 cho ông Vũ Đức T1 vay vốn để mua căn hộ số VEC-38-44 tại dự án Vinpearl Condotel N theo Hợp đồng mua bán căn hộ số: V1 TRANG/HĐMBCH ngày 06/10/2016 là đúng quy định của pháp luật, cụ thể:

Ngày 06/10/2016, ông Vũ Đức T1 đã tự nguyện ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ số: V1 TRANG/HĐMBCH với Công ty cổ phần V. Trên cơ sở Hợp đồng mua bán, ông Vũ Đức T1 có đề nghị vay vốn T7. Theo khoản 1 Điều 14 của Quy chế cho vay của tổ chức tín dụng ban hành theo Quyết định số 1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31/12/2001 thì: "Khi có nhu cầu vay vốn, khách hàng gửi cho tổ chức tín

dụng giấy đề nghị vay vốn và các tài liệu cần thiết chứng minh đủ điều kiện vay vốn như quy định tại Điều 7 Quy chế này. Khách hàng phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác và hợp pháp của các tài liệu gửi cho tổ chức tín dụng". Dựa trên hồ sơ ông T1 cung cấp, T7 đã thực hiện cho vay theo đúng quy định của pháp luật, cụ thể:

- Ông Vũ Đức T1 có đủ điều kiện vay theo đúng quy định tại Điều 7 Quy chế cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng ban hành theo Quyết định số 1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31/12/2001: "Có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự và chịu trách nhiệm dân sự theo quy định của pháp luật; mục đích sử dụng vốn vay hợp pháp". Căn cứ khoản 1.2 Điều 1 Hợp đồng tín dụng và tại mục 2 của Khế ước nhận nợ đều ghi rõ mục đích ông T1 vay vốn để: "Mua nhà dự án Vinpearl Condotel N - C". Ngoài ra, tại khoản 10.1 Điều 10 Hợp đồng tín dụng ông T1 đã "cam kết và đảm bảo mục đích vay là đúng pháp luật...".

Do đó, việc bị đơn cho rằng T7 cho ông T1 vay mua căn hộ số VEC-38-4A tại dự án Vinpearl Condotel N trái pháp luật là không có cơ sở để chấp nhận.

Thứ hai: T7 khẳng định Hợp đồng tín dụng số TTC20164300/HĐTD ngày 19/10/2016 là hợp pháp và có hiệu lực pháp luật, cụ thể:

Ngày 19/10/2016, T7 cùng ông Vũ Đức T1 đã ký kết Hợp đồng tín dụng số TTC20164300/HĐTD. Ngày 24/10/2016, T7 và ông Vũ Đức T1 đã ký kết Khế ước nhận nợ số TTC20164300 01, số tiền vay: 1.405.957.619 đồng, mục đích vay vốn: mua nhà dự án Vinpearl Condotel N. T7 đã thực hiện giải ngân đầy đủ số tiền nêu trên theo đúng thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng và đề nghị giải ngân, khế ước nhận nợ. Hợp đồng tín dụng được ký kết giữa T7 và ông Vũ Đức T1 tuân thủ nguyên tắc giao kết hợp đồng được quy định tại Điều 389 Bộ luật Dân sự năm 2005 và thỏa mãn đầy đủ các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo Điều 122 Bộ luật Dân sự năm 2005.

- Về hình thức: Hợp đồng tín dụng giữa T7 và ông T1 được lập thành văn bản với các điều khoản thỏa mãn quy định tại Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng, Điều 17 Quy chế cho vay của Tổ chức tín dụng đối với khách hàng ban hành kèm theo Quyết định số 1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31/12/2001 của Thống đốc Ngân hàng N3.

- Các điều khoản thỏa thuận về thời hạn vay, lãi suất cho vay tuân thủ đúng theo quy định tại Điều 10, Điều 11 Quy chế cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng (Ban hành theo Quyết định 1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31/12/2011 của Thống đốc N4).

Từ những căn cứ trên, T7 khẳng định yêu cầu tuyên Hợp đồng tín dụng số TTC20164300/HĐTD ngày 19/10/2016 vô hiệu của bị đơn là không có cơ sở để chấp nhận.

Thứ ba: T7 khẳng định rằng Hợp đồng thế chấp số công chứng 12178 Quyền số 24/TP/CC-SCC/HĐV ngày 22/10/2016 là có hiệu lực, cụ thể:

Ngày 22/10/2016, T7 đã ký kết Hợp đồng thế chấp số công chứng 12178, quyền số 24/TP/CC-SCC/HĐV với ông Vũ Đức T1 tại Văn phòng C1. Hợp đồng thế chấp được lập thành văn bản phù hợp với quy định tại Điều 343 Bộ luật Dân sự năm 2005. Hợp đồng thế chấp thỏa mãn các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự, phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 122 Bộ luật Dân sự năm 2005, theo đó tại thời điểm ký kết hợp đồng ông Vũ Đức T1 có đầy đủ năng lực hành vi dân sự và hoàn toàn tự nguyện; mục đích và nội dung của Hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội; đối tượng của Hợp đồng là có thật, các nội dung đều có sự chứng nhận của Công chứng viên. Việc thế chấp bất động sản được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Cục đăng ký quốc gia giao dịch bảo đảm ngày 24/10/2016, mã số đơn đăng ký: 1228503561.

Như vậy, có đủ căn cứ để khẳng định Hợp đồng thế chấp giữa T7 và ông Vũ Đức T1 là hợp đồng hợp pháp, có hiệu lực pháp luật buộc các bên phải thực hiện.

T7 khẳng định yêu cầu phản tố của bị đơn là không có căn cứ để chấp nhận. Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng, T7 đề nghị bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn và chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của T7.

Đại diện bị đơn trình bày: Khoảng tháng 5/2016, qua phương tiện thông tin đại chúng, ông T1 được biết đến dự án Vinpearl Empire Condotel N tại địa chỉ số D L, phường L, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa của Công ty Cổ phần V. Do phù hợp với nhu cầu bản thân nên ông T1 quyết định tìm hiểu để mua một căn hộ thuộc dự án nói trên. Ông T1 đã đến văn phòng của Công ty Cổ phần V tại Vinhomes L, thành phố Hà Nội để được tư vấn. Trong quá trình tư vấn, nhân viên tư vấn của Công ty Cổ phần V khẳng định với ông T1 căn hộ trên dùng để ở và cho ông T1 xem mẫu hợp đồng trong đó tại mục d khoản 1 Điều 2 quy định về đặc điểm của Căn H1 có nội dung: “Mục đích sử dụng Căn Hộ: dùng để ở và kinh doanh”. Ngoài ra nhân viên tư vấn cũng tư vấn nếu ông T1 chưa ở thì ông T1 có thể cho Công ty Cổ phần V thuê lại để kinh doanh du lịch, cam kết trong 10 năm sẽ bù được hết lãi ngân hàng cho khoản vốn ông T1 phải vay thêm để mua căn hộ này. Nhân viên tư vấn của Công ty Cổ phần V cũng hướng dẫn và kết nối để ông T1 có thể vay vốn của Ngân hàng TMCP K- T7, là đối tác thân thiết của Công ty

Cổ phần V, đã biết rõ Dự án này và sẵn sàng cho vay thế chấp bằng chính Căn hộ ông T1 sẽ mua.

Ngày 06/10/2016, tại văn phòng của Công ty Cổ phần V, ông T1 và Công ty Cổ phần V đã ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ số: V1 (sau đây gọi tắt là Hợp đồng mua bán).

Qua sự giới thiệu và kết nối của nhân viên Công ty Cổ phần V, ngày 19/10/2016 ông T1 đã ký Hợp đồng tín dụng số TTC2016 4300/HĐTD với T7 do bà Trịnh Diệu L chức danh Phó giám đốc đại diện ký kết, mục đích vay là mua nhà dự án Vinpearl Condotel N căn số VEC-38-4A, thời hạn vay là 180 tháng với số tiền vay là 1.431.678.472 đồng.

Đến tháng 01/2023 ông T1 vẫn chưa được Công ty Cổ phần V bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác (sổ hồng) của căn hộ nói trên. Sau đó, ông T1 đã hỏi cộng đồng khách hàng cũng cùng mua căn hộ tại dự án Vinpearl Empire Condotel N như ông T1 và được cộng đồng khách hàng cung cấp cho Công văn số 946 ngày 27/1/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh K gửi Thanh tra Chính phủ.

Theo Công văn số 946 ngày 27/1/2022; Công văn số 689/UBND-XDND ngày 18/1/2016 của UBND tỉnh K và Thông báo số 592/TB-UBND ngày 31/10/2016 của UBND tỉnh K, đất tại dự án Vinpearl E, tại số D L, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa được UBND tỉnh K cho thuê 50 năm là dạng Đất ở tại đô thị (đất ở không hình thành đơn vị ở). Các căn hộ thuộc dự án nói trên được quy định rõ là Căn hộ du lịch. Theo nội dung Thông báo số 592/TB-UBND ngày 31/10/2016 của UBND tỉnh K, cơ quan nhà nước quy định thống nhất tên gọi là “Căn hộ du lịch” và “Tòa nhà hỗn hợp đa chức năng”. Nhưng trước đó, ông T1 được nhân viên tư vấn của Công ty Cổ phần V tư vấn đây là căn hộ để ở, việc này cũng được quy định rõ trong Hợp đồng mua bán căn hộ.

Theo Thông báo số 592/TB-UBND ngày 31/10/2016 của UBND tỉnh K, UBND tỉnh yêu cầu Chủ đầu tư là Công ty Cổ phần V phải trình Sở Du lịch thẩm định mẫu hợp đồng mua bán căn hộ du lịch, giao Sở Du lịch rà soát, thẩm định mẫu hợp đồng mua bán căn hộ du lịch. Có thể đối chiếu Hợp đồng mua bán căn hộ số: VEC-38-4A/CONDOTEL NHA TRANG/HĐMBCH ngày 6/10/2016 giữa ông T1 và Công ty Cổ phần V với mẫu hợp đồng mua bán căn hộ du lịch mà Công ty Cổ phần V phải trình Sở Du lịch- UBND tỉnh K để thấy rõ hành vi cố ý lừa dối khách hàng của Công ty Cổ phần V. Mặc dù được UBND tỉnh K quy định rất rõ để tránh nhầm lẫn nhưng Công ty Cổ phần V với chủ ý lừa dối khách hàng vẫn cố ý thay đổi tên gọi trong Hợp đồng mua bán với ông T1: “Căn hộ du lịch” thành “Căn Hộ”, “Tòa nhà hỗn hợp đa chức năng” thành “Nhà Chung C” nhằm

mục đích bán cho ông T1 căn hộ VEC-38-4A tại dự án Vinpearl Empire C L là căn hộ du lịch nhưng được cam kết trong Hợp đồng mua bán là căn hộ để ở với giá tương đương thậm chí cao hơn căn hộ chung cư để ở trong cùng khu vực là 62.361.158 đồng/1m².

Từ những chứng cứ trên cho thấy Công ty Cổ phần V đã cố tình lừa dối khách hàng. Bằng Hợp đồng mua bán căn hộ số: VEC-38-4A/CONDOTEL NHA TRANG/HĐMBCH ngày 6/10/2016, Công ty Cổ phần V đã bán cho ông T1 căn hộ để ở trên đất có mục đích sử dụng được UBND tỉnh K xác nhận là Đất ở tại đô thị (đất ở không hình thành đơn vị ở) và chỉ được phép xây dựng Căn hộ du lịch.

Như vậy, Công ty Cổ phần V và người đại diện Công ty Cổ phần V là bà Võ Minh N2, chức danh Giám đốc kinh doanh 1 đã ký, đóng dấu Hợp đồng mua bán căn hộ số: VEC-38-4A/CONDOTEL NHA TRANG/HĐMBCH ngày 06/10/2016 với ông T1 là cố tình vi phạm Điều 228 và Điều 198 Bộ luật hình sự 2015. Hợp đồng mua bán căn hộ số: VEC-38-4A/CONDOTEL NHA TRANG/HĐMBCH ngày 06/10/2016 cũng là hợp đồng trái pháp luật.

Ông T1 đã gửi Thông báo ngày 20/3/2024 cho Công ty Cổ phần V yêu cầu Công ty hủy Hợp đồng mua bán căn hộ số: VEC-38-4A/CONDOTEL NHA TRANG/HĐM BCH ngày 06/10/2016.

Hợp đồng tín dụng số TTC2016 4300/HĐTD ngày 19/10/2016 ký kết giữa ông T1 và T7 có khách thể là Hợp đồng mua bán số VEC-38-4A/CONDOTEL NHA TRANG/HĐMBCH ngày 06/10/2016. Hợp đồng mua bán căn hộ số: V1 TRANG/HĐMBCH ngày 06/10/2016 là hợp đồng trái pháp luật và T7 đã cho ông T1 vay vốn để thanh toán các chi phí cho việc thực hiện giao dịch bị pháp luật cấm. Ông T1 đã làm Thông báo ngày 20/3/2024 gửi T7 để thông báo về các vi phạm nói trên, đồng thời yêu cầu T7 tạm dừng tính lãi từ tháng 3/2023 cho khoản vay của ông T1 theo Hợp đồng tín dụng số TTC2016 4300/HĐTD ngày 19/10/2016.

Ngoài ra ông T1 được biết và vay vốn của T7 thông qua nhân viên Công ty Cổ phần V kết nối và giới thiệu. Do tin tưởng T7 đã nắm rõ thông tin dự án Vinpearl E của Công ty Cổ phần V nên ông T1 đã tiến hành thủ tục mua nhà và vay vốn. Công ty Cổ phần V cũng cam kết trả lãi hàng tháng cho T7 bằng khoản tiền cho thuê căn hộ. Từ năm 2019 khi dịch Covid bùng phát Công ty Cổ phần V2 đã không trả tiền thuê căn hộ như đã cam kết, cũng không bàn giao cho ông T1 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác (sổ hồng) của căn hộ VEC-38-4A. Từ đó đến tháng 3/2023 ông T1 đã cố gắng trả tiền lãi hàng tháng cho T7. Đến nay, ông T1 đã kiệt quệ cả về tài chính và tinh thần, không còn khả năng chi trả cho khoản vay do việc lừa dối khách hàng của Công

ty Cổ phần V gây ra. Ông T1 cho rằng T7 đã thông đồng với Công ty Cổ phần V để cố tình cho vay vốn trái quy định tại mục b khoản 1 Điều 9 Quyết định số 1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31/12/2001 của Ngân hàng N3.

Nay trước yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, ông T1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đại diện bị đơn đã làm đơn phản tố yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết những nội dung sau:

- Xác định hành vi cho vay trái pháp luật của Ngân hàng T7, vi phạm khoản 2 Điều 7, mục b khoản 1 Điều 9 Quyết định 1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31/12/2001 của Ngân hàng N3.

- Tuyên bố Hợp đồng tín dụng số TTC20164300/HĐTD ngày 19/10/2016 vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng thế chấp số công chứng 12178 Quyền số 24/TP/CC-SCC/HĐV ngày 22/10/2016 vô hiệu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1 trình bày:

Ngày 22/10/2016, Công chứng viên Đặng Thị Như H2- Công chứng viên Văn phòng C1 có chứng nhận Hợp đồng thế chấp đối với căn hộ số 4A tại tầng 38 thuộc Nhà chung cư tại Dự án Vinpearl E (số D, L, phường L, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa) giữa bên thế chấp là ông Vũ Đức T1 và bên nhận thế chấp Ngân hàng TMCP K- Chi nhánh H4, thành phố Hà Nội; Hợp đồng thế chấp có số công chứng 12178- Quyền số 24/TP/CC-SCC/HĐV. Văn phòng C1 khẳng định nội dung Hợp đồng thế chấp do Công chứng viên Đặng Thị Như H2 chứng nhận không trái pháp luật tại thời điểm công chứng. Hình thức văn bản và lời chứng phù hợp với Luật Công chứng. Vì vậy, nội dung tranh chấp của các bên không liên quan đến Văn phòng C1 và Công chứng viên Đặng Thị Như H2, đề nghị Tòa án giải quyết tranh chấp theo quy định của pháp luật. Do điều kiện công việc, Văn phòng C1 và Công chứng viên Đặng Thị Như H2 không thể tham gia tố tụng, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần V trình bày:

Công ty V hiện đang là đơn vị quản lý vận hành Căn hộ VEC 38-4A với nội dung và điều kiện được quy định chi tiết tại Phụ lục 07 và các bản sửa đổi, bổ sung Phụ lục 07 Hợp đồng mua bán căn hộ VEC-38-4A. Quá trình thực hiện Hợp đồng, Công ty V đã chi trả thu nhập từ hoạt động cho thuê căn hộ du lịch VEC-38-4A cho ông Vũ Đức Trung T5 đến ngày 30/7/2024 là 977.305.726 đồng. Công ty V đề nghị nguyên đơn, bị đơn lưu ý tuân thủ nghĩa vụ quy định tại Điều 10.3 Phụ lục 07, trong trường hợp Căn hộ VEC 38-4A được tiếp thị để bán và được chuyển nhượng, chuyển giao cho bên thứ ba. Các bên liên quan bao gồm bất kỳ người nào sau đó sở hữu Căn hộ VEC 38-4A cần tuân thủ đúng các nghĩa vụ tại

Phụ lục 07. Đề nghị Tòa án đảm bảo các quyền, lợi ích hợp pháp khác đối với Công ty V trong suốt quá trình giải quyết vụ án. Trường hợp đưa vụ án ra xét xử, đề nghị Tòa án chấp thuận sự vắng mặt của Công ty V trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa:

* *Đại diện nguyên đơn trình bày:* Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án giải quyết buộc bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn tổng số tiền tính đến ngày 15/01/2025 là 1.177.771.611 đồng, trong đó nợ gốc 866.321.603 đồng (Gốc trong hạn chưa trả 702.975.619 đồng, gốc quá hạn chưa trả 163.345.984 đồng), nợ lãi 311.450.008 đồng và nợ lãi phát sinh theo lãi suất quá hạn, lãi phạt thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ đã ký kể từ ngày 16/01/2025 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

Kể từ ngày Quyết định/bản án có hiệu lực pháp luật, ông Vũ Đức T1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì T7 có quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm của khoản vay nói trên để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho T7, tài sản bảo đảm là:

Căn hộ số 4A tại tầng 38 cùng quyền sử dụng các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung của khu căn hộ, thuộc Nhà Chung cư tại Dự án Vinpearl E (hoặc tên gọi khác do Chủ đầu tư hoặc cơ quan có thẩm quyền quyết định tùy từng thời điểm), địa chỉ số D đường L, phường L, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. Hợp đồng mua bán căn hộ số: VEC-38-4A/CONDOTEL NHA TRANG/HĐMBCH ngày 06/10/2016 giữa Công ty Cổ phần V và ông Vũ Đức T1.

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 Vũ Đức T1 đối với T7. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ ông Vũ Đức T1 vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho T7.

- Về số tiền phạt vi phạm hợp đồng nguyên đơn không yêu cầu ông Vũ Đức T1 phải thanh toán. Nguyên đơn xin rút 1 phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền phạt vi phạm hợp đồng là 84.963.714 đồng và lãi phạt là 34.074.031 đồng.

- Về yêu cầu phản tố của bị đơn: Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

* *Đại diện bị đơn trình bày:* Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đại diện bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết những nội dung sau:

- Xác định hành vi cho vay trái pháp luật của Ngân hàng T7, vi phạm khoản 2 Điều 7, mục b khoản 1 Điều 9 Quyết định 1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31/12/2001 của Ngân hàng N3.

- Tuyên bố Hợp đồng tín dụng số TTC20164300/HĐTD ngày 19/10/2016 vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng thế chấp số công chứng 12178 Quyền số 24/TP/CC-SCC/HĐV ngày 22/10/2016 vô hiệu.

Ngày 05/12/2024 đại diện bị đơn có đơn đề nghị thay đổi Thẩm phán vì đã không vô tư, khách quan trong việc giải quyết vụ án. Tại phiên tòa, đại diện bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu xin thay đổi Thẩm phán.

Đại diện bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử tạm đình chỉ giải quyết vụ án chờ kết quả giải quyết về tính pháp lý của dự án Vinpearl Empire Condotel N theo tinh thần Thông báo kết luận thanh tra số 1919 ngày 04/11/2020 của Thanh tra Chính phủ. Đề nghị Tòa án xác minh tại Ủy ban Nhân dân thành phố N về tính pháp lý của tài sản thế chấp.

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Đống Đa phát biểu ý kiến:*

Về tố tụng: Hội đồng xét xử, thư ký đã thực hiện đúng quyền hạn, nhiệm vụ theo quy định tại Chương 14 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đúng các quy định tại Điều 70, 71, 72, 73, 234 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc ông Vũ Đức T1 phải thanh toán số tiền còn nợ theo Hợp đồng tín dụng số TTC2016 4300/HĐTD 19/10/2016 và tính lãi chậm thanh toán theo quy định của pháp luật. Trong trường hợp ông Vũ Đức T1 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ đầy đủ thì xử lý tài sản thế chấp là Căn hộ số 4A tại tầng 38 cùng quyền sử dụng các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung của khu căn hộ, thuộc Nhà Chung cư tại Dự án Vinpearl E (hoặc tên gọi khác do Chủ đầu tư hoặc cơ quan có thẩm quyền quyết định tùy từng thời điểm), địa chỉ số D đường L, phường L, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. Hợp đồng mua bán căn hộ số: VEC-38-4A/CONDOTEL NHA TRANG/HĐMBCH ngày 06/10/2016 giữa Công ty Cổ phần V và ông Vũ Đức T1. Trong trường hợp xử lý tài sản thế chấp, cần thực hiện theo thỏa thuận giữa các bên tại Phụ lục 07 của Hợp đồng mua bán căn hộ số: VEC-38-4A/CONDOTEL NHA TRANG/HĐMBCH ngày 06/10/2016 để đảm bảo quyền và lợi ích của các đương sự.

Về yêu cầu phản tố của ông Vũ Đức T1: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Vũ Đức T1.

Ông Vũ Đức T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm về số tiền phải trả cho nguyên đơn và yêu cầu phản tố không được chấp nhận 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 đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận công khai tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

* *Về thẩm quyền giải quyết vụ án và quan hệ pháp luật:* Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, các tài liệu chứng cứ do đương sự cung cấp cùng các tài liệu Tòa án xác minh thu thập được xác định đây là vụ án dân sự tranh chấp về Hợp đồng tín dụng. Bị đơn ông Vũ Đức T1 có hộ khẩu thường trú tại số A, tổ A, phường T, quận Đ, Hà Nội. Vì vậy, Tòa án nhân dân quận Đống Đa thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền được quy định tại Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

* *Về những người tham gia tố tụng:* Người liên quan Văn phòng C1, Công ty Cổ phần V có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 xét xử vắng mặt người liên quan.

* *Về yêu cầu thay đổi Thẩm phán của đại diện bị đơn:* Ngày 05/12/2024, ông Nguyễn Tiến T2 là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Vũ Đức T1 có đơn yêu cầu thay đổi Thẩm phán với nội dung:

1- Vụ án được thụ lý từ ngày 20/11/2023 nhưng đến giữa tháng 3/2024 ông Vũ Đức T1 mới nhận được thông báo thụ lý số 3801/TB-TLVA.

2- Thẩm phán đã trả lại đơn phản tố, có biểu hiện thiên vị nguyên đơn và khuyến bị đơn rút bớt các yêu cầu phản tố.

3- Phiên hòa giải ngày 10/9/2024 không có sự tham gia của Thư ký Tòa án.

Vai trò của Thẩm phán trong việc giải quyết vụ án dân sự là rất quan trọng, là người đại diện công lý, bảo vệ quyền và lợi ích chính đáng của đương sự. Thay đổi Thẩm phán đúng lúc, đúng nơi sẽ đảm bảo sự vô tư, khách quan. Đề nghị Chánh án Tòa án nhân dân quận Đống Đa ra Quyết định thay đổi Thẩm phán theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự và đề nghị Tòa án tiến hành hòa giải lại theo đúng quy định.

Về yêu cầu trên, Hội đồng xét xử xét thấy:

- Ngày 20/11/2023, Tòa án nhân dân quận Đống Đa đã thụ lý vụ án. Ngày 23/11/2023, Tòa án đã gửi Thông báo thụ lý và giấy triệu tập yêu cầu ông Vũ Đức T1 đúng 10 giờ ngày 09/01/2024 có mặt tại Tòa án để thực hiện quyền và nghĩa

vụ tố tụng. Do ông T1 không có mặt tại nhà nên ngày 21/12/2023 Văn phòng T8 đã niêm yết Thông báo thụ lý và Giấy triệu tập tại UBND phường T và địa chỉ số A, tổ A phường T, quận Đ, Hà Nội theo đúng quy định. Ngày 07/02/2024 Tòa án lại tiếp tục giao giấy triệu tập cho bà Trần Thúy H3 là mẹ đẻ ông Vũ Đức T1, cam kết giao lại cho ông T1. Vì vậy đại diện bị đơn cho rằng đến giữa tháng 03/2024 ông T1 mới nhận được Thông báo thụ lý vụ án là không có cơ sở chấp nhận.

- Ngày 22/3/2024 bị đơn gửi đơn phản tố (lần 1). Ngày 06/5/2024, Tòa án ra Thông báo số 2292/TB-TA trả lại đơn phản tố (lần 1). Đại diện bị đơn không khiếu nại Thông báo trả lại đơn số 2292/TB-TA. Ngày 13/5/2024, đại diện bị đơn gửi đơn phản tố lần 2. Ngày 23/5/2024, Tòa án ra Thông báo số 2646/TB-TA trả lại đơn phản tố (lần 2). Đại diện bị đơn khiếu nại Thông báo trả lại đơn số 2646/TB-TA. Theo Quyết định giải quyết khiếu nại số 07/QĐGQKN-ST ngày 11/6/2024, Tòa án đã thu hồi Thông báo trả lại đơn phản tố, thụ lý giải quyết theo đúng quy định của pháp luật.

- Tại biên bản hòa giải ngày 10/9/2024 có đầy đủ sự có mặt, chữ ký của Thẩm phán, Thư ký, các đương sự cũng đã được đọc lại, công nhận đúng và ký tên.

Đại diện bị đơn gửi đơn yêu cầu thay đổi Thẩm phán, đơn yêu cầu gửi sau khi đã có Quyết định đưa vụ án ra xét xử nên căn cứ Điều 55, Điều 56 Bộ luật Tố tụng Dân sự, thẩm quyền giải quyết việc thay đổi Thẩm phán do Hội đồng xét xử xem xét, quyết định. Ngoài đơn yêu cầu và các tài liệu kèm theo (như đơn phản tố lần 1, lần 2; Thông báo trả lại đơn lần 1, lần 2; Đơn khiếu nại; Quyết định giải quyết khiếu nại), đại diện bị đơn không nộp cho Tòa án chứng cứ nào khác về việc Thẩm phán không vô tư khách quan trong khi làm nhiệm vụ nên Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận đề nghị thay đổi Thẩm phán của đại diện bị đơn.

* Về yêu cầu của đại diện bị đơn yêu cầu tạm đình chỉ giải quyết vụ án và đề nghị xác minh tại UBND thành phố N về tính pháp lý của tài sản đảm bảo, Hội đồng xét xử xét thấy: Nội dung kết luận thanh tra của Thanh tra Chính phủ và tính pháp lý của tài sản đảm bảo không trực tiếp liên quan đến nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của đại diện bị đơn.

[2] Về nội dung:

* Ngày 06/10/2016, ông Vũ Đức T1 ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ số: V1 TRANG/HĐMBCH với Công ty cổ phần V để mua căn hộ số 4A tại tầng C thuộc Nhà chung cư tại Dự án Vinpearl E (số D, L, phường L, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa). Trên cơ sở Hợp đồng mua bán, ông Vũ Đức T1 có đề nghị vay vốn

tại Ngân hàng T7. Ông Vũ Đức T1 có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, mục đích vay vốn hợp pháp nên đủ điều kiện được vay vốn theo quy định tại Quy chế cho vay của các tổ chức tín dụng. Ngân hàng T7 đã thực hiện việc giải ngân cho vay theo đúng quy định nên việc ông T1 cho rằng Ngân hàng T7 cho ông T1 vay mua căn hộ số VEC-38-4A tại dự án Vinpearl Condotel N trái pháp luật là không có cơ sở để chấp nhận.

* Ngày 19/10/2016, Ngân hàng T7 và ông Vũ Đức T1 đã ký kết Hợp đồng tín dụng số TTC20164300/HĐTD, ngày 24/10/2016 đã ký kết Khế ước nhận nợ số TTC20164300 01, số tiền vay: 1.405.957.619 đồng, mục đích vay vốn: mua nhà dự án Vinpearl Condotel N. Ông Vũ Đức T1 xác nhận đã nhận đủ số tiền vay. Hợp đồng tín dụng được ký kết giữa Ngân hàng T7 và ông Vũ Đức T1 đã tuân thủ đúng quy định về hình thức và nội dung Hợp đồng nên có hiệu lực thi hành đối với các bên. Vì vậy yêu cầu tuyên Hợp đồng tín dụng số TTC20164300/HĐTD ngày 19/10/2016 vô hiệu của bị đơn là không có cơ sở để chấp nhận. Do vậy Hợp đồng tín dụng là hợp pháp, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên.

Quá trình thực hiện Hợp đồng, ông T1 không thực hiện đúng nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng T7, đã vi phạm các cam kết tại Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ đã ký. Do ông T1 vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên Ngân hàng T7 khởi kiện yêu cầu ông T1 phải trả số tiền nợ gốc, lãi còn lại là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

- Đối với số tiền nợ gốc phải trả: Tính đến ngày 15/01/2025, ông T1 đã trả được cho Ngân hàng số tiền nợ gốc trong hạn là 306.741.810 đồng, gốc quá hạn là 232.894.206 đồng. Vì vậy buộc ông T1 phải trả cho Ngân hàng số tiền nợ gốc trong hạn là 702.975.619 đồng và nợ gốc quá hạn là 163.345.984 đồng theo yêu cầu của Ngân hàng là có căn cứ.

- Đối với số tiền nợ lãi phải trả: Theo Khế ước nhận nợ ngày 24/10/2016, lãi suất vay áp dụng trong thời gian 12 tháng kể từ ngày nhận nợ là 7,97%/năm. Lãi suất trong thời gian tiếp theo được điều chỉnh định kỳ 01 tháng một lần và bằng lãi suất cơ sở Bất động sản Vingroup dài hạn (+) biên độ 3,99%/năm nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu được Ngân hàng T7 quy định theo từng thời kỳ, tương ứng với từng đối tượng khách hàng.

Tính đến ngày 15/01/2025, ông T1 đã trả được cho Ngân hàng số tiền lãi là 754.891.637 đồng. Xét thấy việc Ngân hàng tính lãi của số tiền gốc theo đúng thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng và phù hợp với các quy định của pháp luật về lãi suất tại thời điểm đó nên các thỏa thuận về lãi là hợp pháp. Căn cứ các thỏa thuận lãi suất tại Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ, các quyết định điều chỉnh lãi

suất Ngân hàng cung cấp phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; khoản 2 Điều 11 Quy chế cho vay ban hành kèm theo Quyết định số 1627/QĐ-NHNN; Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán TAND tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng về việc buộc ông T1 phải thanh toán số tiền lãi trong hạn và lãi quá hạn chưa trả theo liệt kê tại Bảng tổng hợp gốc, lãi tính đến ngày 15/01/2025 tổng cộng là 311.450.008 đồng (trong đó lãi trong hạn 270.692.174 đồng, lãi quá hạn 40.757.834 đồng).

- Đối với số tiền phạt vi phạm Hợp đồng và lãi phạt: Tại phiên tòa Ngân hàng đã rút yêu cầu về tiền phạt, việc rút yêu cầu là phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử đình chỉ đối với yêu cầu này.

* Ngày 22/10/2016, Ngân hàng T7 đã ký kết Hợp đồng thế chấp số công chứng 12178, quyển số 24/TP/CC-SCC/HĐV với ông Vũ Đức T1 tại Văn phòng C1, để đảm bảo cho khoản vay tại Hợp đồng tín dụng số TTC20164300/HĐTD ngày 19/10/2016 và Khế ước nhận nợ số TTC20164300 01 ngày 24/10/2016, ông Vũ Đức T1 đồng ý thế chấp toàn bộ tài sản quy định tại Hợp đồng để đảm bảo cho nghĩa vụ hoàn trả vốn vay, cụ thể:

Căn hộ số 4A tại tầng 38 cùng quyền sử dụng các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung của khu căn hộ, thuộc Nhà Chung cư tại Dự án Vinpearl E (hoặc tên gọi khác do Chủ đầu tư hoặc cơ quan có thẩm quyền quyết định tùy từng thời điểm), địa chỉ số D đường L, phường L, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa theo Hợp đồng mua bán căn hộ số: VEC-38-4A/CONDOTEL NHA TRANG/HĐMBCH ngày 06/10/2016 giữa Công ty Cổ phần V và ông Vũ Đức T1. Hợp đồng thế chấp số công chứng: 12178- Quyển số 24/TP/CC-SCC/HĐV ngày 22/10/2016. Tài sản thế chấp trên đã đăng ký giao dịch tài sản bảo đảm theo quy định của pháp luật ngày 24/10/2016, mã số đơn: 1228503561 tại Cục Đ.

Xét Hợp đồng thế chấp được ký kết giữa Ngân hàng T7 và ông T1 là hoàn toàn tự nguyện. Hợp đồng thế chấp đã được công chứng và tài sản bảo đảm đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật nên xác định Hợp đồng thế chấp là hợp pháp. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp, căn hộ hiện tại nội thất đầy đủ như Hợp đồng mua bán căn hộ. Tại thời điểm thẩm định căn hộ không cho ai sử dụng.

Hội đồng xét xử nhận thấy việc thế chấp tài sản của ông T1 cho Ngân hàng T7 đối với khoản vay theo Hợp đồng tín dụng trên đã được thực hiện theo đúng pháp luật. 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. Theo Điều 8 của Hợp đồng thế chấp thì Ngân hàng có quyền xử lý tài sản đảm bảo khi đến hạn thực hiện nghĩa vụ mà bên được đảm bảo không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ. 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 khoản vay nói trên để thu hồi nợ. Yêu cầu của Ngân hàng là có căn cứ và phù hợp pháp luật nên chấp nhận.

* Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần V đề nghị phía nguyên đơn, bị đơn phải tuân thủ thỏa thuận của các bên theo Phụ lục 07 đính kèm Hợp đồng mua bán. Thỏa thuận này được ký khi các bên thực hiện Hợp đồng mua bán do đó cũng phát sinh hiệu lực buộc các bên phải thực hiện.

Từ những nhận định trên, thấy không có cơ sở chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn. Xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị của Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[3] *Về án phí*: Do nguyên đơn Ngân hàng T7 được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên được hoàn trả tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Bị đơn ông Vũ Đức T1 phải chịu án phí đối với số tiền phải trả cho nguyên đơn là 47.333.148 đồng và án phí đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận là 300.000 đồng.

[4] *Về quyền kháng cáo*: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 121, Điều 122, Điều 474, Điều 476 Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Căn cứ Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng.

- Căn cứ Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 3 Điều 144; Điều 147; Khoản 1 Điều 227; khoản 1 Điều 228; Điều 271; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ khoản 5 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 yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP K đối với ông Vũ Đức T1.

2. Buộc ông Vũ Đức T1 phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ đối với Ngân hàng TMCP K theo Hợp đồng tín dụng số TTC20164300/HĐTD ngày 19/10/2016 và Khế ước nhận nợ số TTC20164300 01 ngày 24/10/2016; với tổng số tiền tính đến ngày 15/01/2025 là 1.177.771.611 đồng, trong đó nợ gốc 866.321.603 đồng (Gốc trong hạn chưa trả 702.975.619 đồng, gốc quá hạn chưa trả 163.345.984 đồng) và nợ lãi 311.450.008 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử sơ thẩm, ông Vũ Đức T1 phải tiếp tục chịu lãi đối với khoản nợ gốc theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số TTC20164300/HĐTD ngày 19/10/2016 và Khế ước nhận nợ số TTC20164300 01 ngày 24/10/2016, tương ứng với thời gian chậm trả cho đến khi trả xong nợ gốc. Trường hợp Ngân hàng TMCP K có sự điều chỉnh mức lãi suất cho vay định kỳ theo quy định của Ngân hàng thì lãi suất mà ông Vũ Đức T1 phải 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 K.

Trường hợp bản án có hiệu lực pháp luật mà ông Vũ Đức T1 không thực hiện nghĩa vụ thanh toán số tiền còn nợ theo Hợp đồng tín dụng nêu trên và lãi phát sinh thì Ngân hàng TMCP K có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xử lý tài sản thế chấp sau:

Căn hộ số 4A tại tầng 38 cùng quyền sử dụng các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung của khu căn hộ, thuộc Nhà Chung cư tại Dự án Vinpearl E (hoặc tên gọi khác do Chủ đầu tư hoặc cơ quan có thẩm quyền quyết định tùy từng thời điểm), địa chỉ số D đường L, phường L, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa theo Hợp đồng mua bán căn hộ số: VEC-38-4A/CONDOTEL NHA TRANG/HĐMBCH ngày 06/10/2016 giữa Công ty Cổ phần V và ông Vũ Đức T1. Hợp đồng thế chấp số công chứng: 12178- Quyền số 24/TP/CC-SCC/HĐV ngày 22/10/2016. Tài sản thế chấp đã đăng ký giao dịch tài sản bảo đảm theo quy định của pháp luật ngày 24/10/2016, mã số đơn: 1228503561 tại Cục Đ.

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 Vũ Đức T1 đối với T7. Nếu số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ ông T1 vẫn phải có nghĩa vụ trả hết nợ cho T7.

Bên mua được tài sản đảm bảo tiếp tục thực hiện quyền và nghĩa vụ theo thỏa thuận của các bên tại Phụ lục 7 đính kèm Hợp đồng mua bán căn hộ số: VEC-38-4A/CONDOTEL NHA TRANG/HĐMBCH ngày 06/10/2016 giữa ông Vũ Đức T1 và Công ty cổ phần V.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Vũ Đức T1 yêu cầu xác định hành vi cho vay trái pháp luật của Ngân hàng T7, tuyên bố Hợp đồng tín dụng số TTC20164300/HĐTD ngày 19/10/2016 và Hợp đồng thế chấp số công chứng 12178 Quyền số 24/TP/CC-SCC/HĐV ngày 22/10/2016 vô hiệu.

4. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP K về việc buộc ông Vũ Đức T1 phải thanh toán tiền phạt vi phạm Hợp đồng và tiền lãi phạt theo Hợp đồng tín dụng số TTC20164300/HĐTD ngày 19/10/2016.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Vũ Đức T1 phải chịu án phí đối với số tiền phải trả cho nguyên đơn là 47.333.148 đồng và án phí đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận là 300.000 đồng. Ông T1 đã nộp số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0064761 ngày 02/7/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Đống Đa, Hà Nội. Ông T1 còn phải nộp tiếp số tiền 47.333.148 đồng.

- Ngân hàng TMCP K được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí là 23.000.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0019094 ngày 20/11/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Đống Đa, Hà Nội.

6. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự 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.

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 phải 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.

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

Nguyễn Phương T6

