TÒA ÁN NHÂN DÂN **QUẬN HOÀN KIẾM – TP HÀ NỘI** ----------	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** ----------

Bản án số: 24/2020/DS-ST
Ngày: 30/7/2020
"V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN HOÀN KIẾM

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: **Bà Đỗ Thị Hồng Hạnh**
Các Hội thẩm nhân dân: **Ông Nguyễn Văn Kình**
Bà Đào Phương Mai

- ***Thư ký phiên tòa***: **Bà Phan Lan Hương** - Thư ký Tòa án ND quận Hoàn Kiếm.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Hoàn Kiếm tham gia phiên tòa*:** Bà **Nguyễn Thị Hiền** – Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 7 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 14/2020/DS – ST ngày 17 tháng 03 năm 2020 về việc: "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 16/2020/QĐXXST-DS ngày 24 tháng 6 năm 2020, Quyết định hoãn phiên tòa số: 50/2020/QĐST-DS ngày 14/7/2020 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam (Techcombank)**

Trụ sở: Số 191, B T, phường L Đ H, quận HBT, Thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông H H A - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị

Đại diện ủy quyền: Bà Phạm Thị N, Chức vụ: Giám đốc xử lý nợ (Theo quyết định số 1218/2017QĐ- HĐQT ngày 27/9/2017 của Chủ tịch Hội đồng quản trị).

Bà N ủy quyền cho chị Trần Thị Hồng P, anh Lê Việt P, chị Hoàng Thị Minh P. theo Giấy ủy quyền số 735 ngày 05/7/2019.

(Chị P có mặt)

*** Bị đơn:**

- Chị Nguyễn Diệu A, sinh năm: 1983

- Anh Phan Ngọc T, sinh năm: 1983

Cùng có HKTT: Số 20, phố LTT, phường PCT, quận HK, Hà Nội.

(Chị Diệu A, anh T vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại Đơn khởi kiện ngày 26/7/2019 và quá trình giải quyết vụ án - đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam (Techcombank) và chị Nguyễn Diệu A, anh Phan Ngọc T đã ký Hợp đồng tín dụng số: TGA20150929/HĐTD ngày 14/11/2015 với hạn mức tín dụng: 1.907.088.200 đồng *(bằng chữ: Một tỷ chín trăm lẻ bảy triệu không trăm tám mươi tám nghìn hai trăm đồng chẵn)*, thời hạn cung cấp HMTD: 150 tháng kể từ ngày giải ngân vốn vay lần đầu tiên, lãi suất theo từng lần giải ngân.

Để thực hiện Hợp đồng tín dụng nêu trên, Techcombank và chị Nguyễn Diệu A, anh Phan Ngọc T đã ký kết các Khế ước nhận nợ số TGA2015092901, Khế ước nhận nợ số TGA2015092902, Khế ước nhận nợ số TGA2015092903. Mục đích vay: Mua nhà dự án Times City căn số P070510.

Tài sản đảm bảo cho các nghĩa vụ của chị Nguyễn Diệu A, anh Phan Ngọc T bao gồm tài sản cùng các quyền và lợi ích phát sinh từ tài sản thuộc quyền sở hữu hợp pháp: *Căn hộ số 10, tầng 05, tòa nhà P07, diện tích căn hộ: 51,5 m^2 (bằng chữ: Năm mươi mốt phẩy năm mét vuông) thuộc Dự án Khu chức năng đô thị "Dệt 8/3 và Hanosimex" – Tổ hợp Trung tâm thương mại, Y tế, Giáo dục và Căn hộ - Times City tại số 458 Minh Khai, Phường Vĩnh Tuy, Quận HBT, Hà Nội* (nay là Tòa nhà Park Hill tại số 25, ngõ 13, phố Lĩnh Nam, phường Mai Động, quận Hoàng Mai, Hà Nội) do Công ty CP phát triển đô thị Nam Hà Nội làm Chủ đầu tư ("Chủ đầu tư") theo Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ số: P070510/Times City/ HĐMBCH ngày 24/9/2015 giữa chủ Đầu tư và chị Nguyễn Diệu A.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, chị Nguyễn Diệu A, anh Phan Ngọc T đã không thực hiện trả nợ theo như cam kết. Techcombank đã gửi thông báo, công văn yêu cầu chị Nguyễn Diệu A trả nợ cho Ngân hàng xử lý theo đúng quy định, nhưng chị Diệu A không thực hiện cố tình kéo dài thời gian và trốn tránh nghĩa vụ trả nợ.

Để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình, Techcombank khởi kiện chị Nguyễn Diệu A, anh Phan Ngọc T đề nghị Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

1. Buộc chị Nguyễn Diệu A, chị Phan Ngọc T thanh toán cho Techcombank số tiền nợ gốc: 1.549.123.008 đồng, lãi trong hạn: 4.511.934 đồng, lãi quá hạn: 454.036.040 đồng, lãi phạt: 175.506.048 đồng. Tổng cộng: 2.183.177.030 đồng và các khoản nợ lãi phát sinh theo lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số TGA20150929/HĐTD ngày 14/11/2015 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

Kể từ ngày Quyết định/bản án có hiệu lực pháp luật, chị Nguyễn Diệu A, anh Phan Ngọc T không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì đề nghị Tòa án tuyên cho Ngân hàng có quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm của khoản vay nói trên để thu hồi toàn bộ

khoản nợ cho Techcombank, tài sản bảo đảm bao gồm: Căn hộ số 10, tầng 05, tòa nhà P07, diện tích căn hộ: 51,5 m^2 (bằng chữ: Năm mươi mốt phẩy năm mét vuông) và quyền sử dụng các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu sử dụng chung của khu căn hộ thuộc Dự án Khu chức năng đô thị "Dệt 8/3 và Hanosimex" – Tổ hợp Trung tâm thương mại, Y tế, Giáo dục và Căn hộ - Times City tại số 458 Minh Khai, Phường Vĩnh Tuy, Quận HBT, Hà Nội (nay là Tòa nhà Park Hill tại số 25, ngõ 13, phố Lĩnh Nam, phường Mai Động, quận Hoàng Mai, Hà Nội) do Công ty CP phát triển đô thị Nam Hà Nội làm Chủ đầu tư theo Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ số P070510/Times City/HĐMBCH ngày 24/9/2015 giữa Chủ đầu tư và chị Nguyễn Diệu A. 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 chị Nguyễn Diệu A, anh Phan Ngọc 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 chị Nguyễn Diệu A, anh Phan Ngọc T vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng.

Tại bản tự khai ngày 21/3/2020 và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn – Chị Nguyễn Diệu A trình bày:

Khoảng năm 2015, gia đình chồng chị có bàn bạc về việc sẽ mua căn hộ số: P070510, tầng 5 dự án Timescity cho vợ chồng chị để ở. Để mua căn hộ này chị có biết việc phải vay Ngân hàng Techcombank nhưng cụ thể như thế nào thì chị không biết. Sau đó chị và chồng là Phan Ngọc T, sinh năm: 1983 có ký hợp đồng tín dụng số: TGA20150929/HĐTD ngày 14/11/2015 để vay số tiền hạn mức là 1.907.008.200đ và thế chấp chính căn hộ nêu trên để đảm bảo cho khoản vay. Quá trình thực hiện hợp đồng, thời điểm đó chị vừa sinh cháu thứ 3 nên toàn bộ việc trả khoản nợ vay Ngân hàng là do mẹ chồng chị là bà Trần Thị Ngọc Lan trả. Khoảng năm 2017 do 02 vợ chồng ly thân nên chị không ở tại 20 LTT, HK, Hà Nội nữa nên không biết việc chồng chị đi đâu làm gì. Hiện tại chị không có tin tức gì của chồng và gia đình chồng. Hộ khẩu thường trú của chị và anh T vẫn ở tại 20, LTT, PCT, HK, Hà Nội. Đối với khoản vay của Ngân hàng quan điểm của chị là đề nghị Ngân hàng phát mại tài sản để thu hồi khoản nợ do hiện tại chị không có khả năng trả nợ ngân hàng.

Về căn hộ số 10, tầng 05, tòa nhà P07, diện tích căn hộ: 51,5 m^2 (bằng chữ: Năm mươi mốt phẩy năm mét vuông) cùng toàn bộ phần diện tích sử dụng chung thuộc Dự án Khu chức năng đô thị "Dệt 8/3 và Hanosimex" – Tổ hợp Trung tâm thương mại, Y tế, Giáo dục và Căn hộ - Times City tại số 458 Minh Khai, Phường Vĩnh Tuy, Quận HBT, Hà Nội (nay là Tòa nhà Park Hill tại số 25, ngõ 13, phố Lĩnh Nam, phường Mai Động, quận Hoàng Mai, Hà Nội), chị đã nhận bàn giao toàn bộ từ chủ đầu tư và đã được cấp Giấy chứng quyền quyền sở hữu nhà ở, tuy nhiên do

vợ chồng chị vay tiền ngân hàng nên chủ đầu tư giữ lại và anh chị chưa được nhận. Hiện căn hộ đó do chị Diệu A quản lý nhưng để không, không có người sử dụng, không cho mượn,cho thuê, cho ở nhờ hay đảm bảo cho bất kỳ khoản nợ nào khác.

Tại phiên tòa:

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: xác nhận nội dung tại đơn khởi kiện đề nghị Tòa án buộc bị đơn phải trả số tiền gốc và lãi theo hợp đồng tín dụng đã ký, khế ước nhận nợ kèm theo, số tiền tính đến ngày 30/7/2020 (ngày xét xử sơ thẩm) là:

Nợ gốc: 1.549.123.008 đồng
Lãi trong hạn: 492.111.688 đồng
Lãi quá hạn: 80.693.774 đồng
Tổng cộng: 2.121.928.470 đồng.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu chị Nguyễn Diệu A và anh Phan Ngọc T tiếp tục phải thanh toán khoản lãi phát sinh của số tiền nợ gốc trên theo lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và các khế ước nhận nợ đã ký giữa hai bên kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ và giữ nguyên ý kiến về việc yêu cầu Tòa án tuyên cho ngân hàng được quyền kê biên phát mại tài sản đảm bảo để thu hồi toàn bộ khoản nợ gốc và lãi nêu trên. Ngân hàng đã có đơn tự nguyện xin rút toàn bộ khoản lãi phạt đối với số nợ nêu trên, không yêu cầu Tòa án giải quyết. Ngoài ra nguyên đơn không có ý kiến gì khác.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận HK phát biểu ý kiến:

Về tố tụng, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về việc tống đạt, niêm yết các văn bản tố tụng, thu thập chứng cứ, đảm bảo đúng các thủ tục tố tụng khác, việc chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát đầy đủ, đúng quy định, đảm bảo đúng thời hạn xét xử. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng, trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, nguyên đơn chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn không thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ theo quy định. Anh Phan Ngọc T vắng mặt, Tòa án đã tiến hành niêm yết các văn bản, thông báo, quyết định hợp lệ. Tòa án đã hoãn phiên tòa lần 1, tại phiên tòa lần 2, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử anh T, chị Diệu A vì vắng mặt không có lý do là phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 228, Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung vụ án: Hợp đồng tín dụng số TGA20150929/HĐTD ký ngày 14/11/2015 giữa ngân hàng TMCP kỹ thương Việt Nam và chị Nguyễn Diệu A, anh Phan Ngọc T là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với các quy định của luật các tổ chức

tín dụng do đó có hiệu lực thi hành đối với các bên. Quá trình thực hiện hợp đồng, chị Diệu A, anh T đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ như đã cam kết theo hợp đồng đã ký nên ngân hàng TMCP kỹ thương Việt Nam đã có đơn khởi kiện yêu cầu chị Diệu A, anh T trả nợ số tiền nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn là có cơ sở nên đề nghị được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Về lãi phạt nguyên đơn có đơn xin rút 1 phần yêu cầu khởi kiện nên đề nghị không xem xét giải quyết.

Xét yêu cầu phát mại tài sản đảm bảo nêu trên của Ngân hàng nhận thấy:

Hợp đồng thế chấp được các bên tự nguyện ký kết, thực hiện đúng hình thức và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định pháp luật. Bằng tài sản hợp pháp của mình, chị Nguyễn Diệu A thế chấp để đảm bảo cho khoản vay của anh chị, do đó hợp đồng thế chấp trên có giá trị pháp lý và hiệu lực thi hành đối với các bên. Trường hợp chị Diệu A, anh T vi phạm nghĩa vụ trả nợ, ngân hàng có quyền đề nghị cơ quan Thi hành án có thẩm quyền phát mại tài sản đảm bảo là căn hộ số 10, tầng 05, tòa nhà P07, diện tích căn hộ: 51,5 m^2 cùng toàn bộ phần diện tích sử dụng chung thuộc Dự án Khu chức năng đô thị "Dệt 8/3 và Hanosimex" – Tổ hợp Trung tâm thương mại, Y tế, Giáo dục và Căn hộ - Times City tại số 458 Minh Khai, Phường Vĩnh Tuy, Quận HBT, Hà Nội (nay là Tòa nhà Park Hill tại số 25, ngõ 13, phố Lĩnh Nam, phường Mai Động, quận Hoàng Mai, Hà Nội) để thu hồi khoản nợ. Trường hợp không đủ, chị Diệu A và anh T tiếp tục có trách nhiệm trả cho đến khi hết khoản nợ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[I]. **<u>Về tố tụng</u>**:

1. *<u>Về quan hệ pháp luật</u>*:

Ngân hàng thương mại cổ phần kỹ thương Việt Nam (gọi tắt là Techcombank) khởi kiện chị Nguyễn Diệu A, anh Phan Ngọc T yêu cầu Tòa án tuyên anh chị T - Diệu A phải trả số tiền nợ gốc và lãi theo hợp đồng tín dụng đã ký giữa Techcombank với anh chị. Số tiền tranh chấp phát sinh từ hợp đồng tín dụng đã ký giữa các bên do đó quan hệ pháp luật của vụ án là "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (gọi tắt là BLTTDS năm 2015).

<u>2. Về thẩm quyền</u>: Tại thời điểm nộp đơn khởi kiện, nguyên đơn xuất trình tài liệu chứng minh chị Nguyễn Diệu A, anh Phan Ngọc T có hộ khẩu thường trú tại 20, phố LTT, phường PCT, quận HK, Thành phố Hà Nội. Vì vậy, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận HK theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 BLTTDS năm 2015.

3. *Về thời hiện khởi kiện*:

Techcombank và chị Nguyễn Diệu A, anh Phan Ngọc T ký Hợp đồng tín dụng số TGA20150929/HĐTD ký ngày 14/11/2015. Tạicác khế ước nhận nợ kèm theo, các bên thỏa thuận về ngày đến hạn trả nợ cuối cùng là ngày 25/5/2028. Quá trình thực hiện hợp đồng, do chị Diệu A, anh T vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên ngày 26/7/2019, Techcombank nộp đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân quận HK (ngày 05/8/2019). Theo quy định tại điều 429 Bộ luật dân sự năm 2015, vụ án còn thời hiệu khởi kiện.

4. Về việc xét xử vắng mặt bị đơn:

Anh Phan Ngọc T và chị Nguyễn Diệu A là bị đơn trong vụ án có hộ khẩu thường trú tại 20 phố LTT, phường PCT, quận HK, Hà Nội. Sau khi thụ lý Tòa án đã tiến hành tống đạt hợp lệ các Thông báo thụ lý vụ án, giấy báo đến Tòa làm việc và các Quyết định, Thông báo khác theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự để triệu tập chị Diệu A, anh T đến Tòa án giải quyết vụ án dân sự tranh chấp hợp đồng tín dụng theo đơn khởi kiện của Ngân hàng Techcombank. Tuy nhiên chỉ có chị Diệu A có mặt, anh T vắng mặt tại tất cả các buổi làm việc. Tòa án đã có Quyết định đưa vụ án ra xét xử vào hồi 14h00 ngày 14/7/2020 nhưng chị Diệu A, anh T vắng mặt không có lý do. Tòa án đã có Quyết định hoãn phiên tòa và ấn định lịch xét xử vào hồi 09h00’ ngày 30/7/2020. Tại phiên tòa hôm nay, chị Diệu A và anh T tiếp tục vắng mặt không có lý do. Hội đồng xét xử căn cứ điểm b, khoản 2 điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 để tiến hành xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

[II]. **Về nội dung vụ án**:

1. *Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:*

1.1. Ngày 14/11/2015, Ngân hàng thương mại cổ phần kỹ thương Việt Nam (Techcombank) do bà Trần Thị Trà M, Phó Giám đốc Techcombank – chi nhánh Hà Nội – Phòng giao dịch Tràng An là đại diện và anh Phan Ngọc T, chị Nguyễn Diệu A ký Hợp đồng tín dụng số TGA20150929/HĐTD với số tiền ngân hàng cho anh T, chị Diệu A vay tối đa là 1.907.088.200 đồng. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, các đương sự đều công nhận việc ký kết Hợp đồng tín dụng, các khế ước nhận nợ là tự nguyện, phù hợp với quy định pháp luật, đúng chủ thể tham gia ký kết hợp đồng nên Hợp đồng tín dụng trên có giá trị pháp lý và có hiệu lực thi hành đối với các bên.

1.2. Sau khi ký kết Hợp đồng tín dụng trên, ngày 25/11/2015 ngân hàng Techcombank đã giải ngân cho anh T, chị Diệu A số tiền là 1.797.097.589 đồng theo khế ước nhận nợ số TGA2015092901 số tiền nhận nợ là 1.030.043.357 đồng; số TGA2015092902 số tiền nhận nợ là 549.953.052 đồng; số TGA2015092903 số

tiền nhận nợ là 217.101.180 đồng. Anh T và chị Diệu A đã tất toán số nợ gốc và lãi của khế ước nhận nợ số TGA2015092903. Đối với khế ước nhận nợ số TGA2015092901 và TGA2015092902 anh T, chị Diệu A đã trả được số nợ gốc là 30.873.401 đồng, lãi là 264.408.615 đồng. Tổng: 295.282.016 đồng. Sau đó anh T, chị Diệu A vi phạm nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng Techcombank đã khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc anh chị trả toàn bộ số tiền nợ gốc là 1.549.123.008 đồng. Đối chiếu với khoản nợ gốc đã giải ngân và số tiền nợ gốc anh chị đã trả, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

1.3. Techcombank yêu cầu anh T, chị Diệu A trả số tiền nợ lãi tính đến ngày 30/7/2020, lãi trong hạn là: 492.111.688 đồng, lãi quá hạn là 80.693.774 đồng. Đối với khoản lãi phạt và phí chậm trả, ngân hàng tự nguyện xin rút không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Xét Khế ước nhận nợ 01, các bên thỏa thuận lãi suất cho vay cố định giai đoạn 1 áp dụng từ 25/11/2015 – 28/2/2017: 7,3%/năm; giai đoạn 2 từ 01/3/2017 – 25/5/2017 áp dụng mức lãi suất là 7,99%. Giai đoạn 3 kể từ sau ngày kết thúc giai đoạn 2 đến ngày 25/5/2028 áp dụng lãi suất thả nổi được điều chỉnh định kỳ 01 tháng/01 lần vào ngày 15 hàng tháng. Mức điều chỉnh lãi suất bằng: Lãi suất cơ sở BĐS Vingroup dài hạn cộng (+) 3,99%/năm nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu được quy định bởi Ngân hàng Nhà nước tại từng thời kỳ theo từng đối tượng khách hàng, tương ứng thời điểm thay đổi lãi suất. Khế ước nhận nợ 02 các bên thỏa thuận áp dụng lãi suất thả nổi áp dụng trong thời gian 12 tháng kể từ ngày nhận nợ là 7,3%, thời gian tiếp theo tính theo biên độ trên. Khế ước nhận nợ số 03 lãi suất vay cố định là 7,3%. Quá trình thực hiện hợp đồng, Ngân hàng xác nhận số nợ gốc và lãi theo khế ước nhận nợ số 03 anh T, chị Diệu A đã tất toán nên Ngân hàng không yêu cầu Tòa án giải quyết nên không xét. Đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng xác nhận tổng số nợ lãi đã tính theo đúng thỏa thuận trên. Hội đồng xét xử xét thấy việc thỏa thuận lãi suất là sự tự nguyện của các bên, số tiền lãi trong hạn và quá hạn được tính trên số tiền nợ gốc, thời gian quá hạn nhân với lãi suất vay theo đúng quy định của pháp luật và thỏa thuận lãi suất của các bên tại hợp đồng và các quyết định về mức lãi suất từng thời điểm của ngân hàng thể hiện tại bảng tính tổng hợp gốc lãi. Vì vậy, Ngân hàng yêu cầu anh T, chị Diệu A thanh toán số tiền lãi trong hạn và lãi quá hạn của số tiền nợ gốc trên là phù hợp với quy định pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận. Đối với khoản lãi phạt chậm trả, ngân hàng đã có đơn xin rút 1 phần yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu Tòa án giải quyết nên Hội đồng xét xử không xét. Xác định đến ngày 30/7/2020 (ngày xét

xử sơ thẩm) anh T, chị Diệu A còn nợ ngân hàng Techcombank số tiền lãi trong hạn là 492.111.688 đồng, lãi quá hạn là 80.693.774 đồng.

Nguyên đơn yêu cầu anh T, chị Diệu A tiếp tục phải thanh toán khoản lãi phát sinh của số tiền nợ gốc trên theo lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ đã ký giữa hai bên kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ là có căn cứ nên được chấp nhận.

2. Xét yêu cầu xử lý tài sản đảm bảo để thu hồi nợ:

Tại đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án Techcombank đề nghị: Trường hợp chị Nguyễn Diệu A, anh Phan Ngọc T không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì đề nghị Tòa án tuyên cho Ngân hàng có quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm của khoản vay nói trên là: căn hộ số 10, tầng 05, tòa nhà P07, diện tích căn hộ: 51,5 m^2 (bằng chữ: Năm mươi mốt phẩy năm mét vuông) và quyền sử dụng các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu sử dụng chung của khu căn hộ thuộc Dự án Khu chức năng đô thị "Dệt 8/3 và Hanosimex" – Tổ hợp Trung tâm thương mại, Y tế, Giáo dục và Căn hộ - Times City tại số 458 Minh Khai, Phường Vĩnh Tuy, Quận HBT, Hà Nội (nay là Tòa nhà Park Hill tại số 25, ngõ 13, phố Lĩnh Nam, phường Mai Động, quận Hoàng Mai, Hà Nội) do Công ty CP phát triển đô thị Nam Hà Nội làm chủ đầu tư theo Hợp đồng mua bán căn hộ số P070510/Times City/HĐMBCH ngày 24/9/2015 giữa chủ đầu tư và bà Nguyễn Diệu A.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Để đảm bảo cho hợp đồng tín dụng trên, chị Nguyễn Diệu A và anh Phan Ngọc T đã ký Hợp đồng thế chấp số: TGA2015 0930/HĐTC-QTS ngày 25/11/2015 tại Văn phòng công chứng Thăng Long, Thành phố Hà Nội, đăng ký giao dịch bảo đảm số: 6812-2015/HĐTC-TCB ngày 25/11/2015 tại Trung tâm đăng ký giao dịch tài sản - Cục đăng ký giao dịch bảo đảm quốc gia, tài sản thế chấp là:

- Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán Căn hộ số 10, tầng 05, tòa nhà P07, diện tích căn hộ: 51,5 m^2 Tòa nhà Park Hill tại số 25, ngõ 13, phố Lĩnh Nam, phường Mai Động, quận Hoàng Mai, Hà Nội do Công ty CP phát triển đô thị Nam Hà Nội làm Chủ đầu tư theo Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ số P070510/Times City/HĐMBCH ngày 24/9/2015 giữa Chủ Đầu tư và bà Nguyễn Diệu A.

- Quyền đòi nợ, quyền thụ hưởng bảo hiểm....

- Quyền được nhận bàn giao bất động sản, quyền nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản gắn liền với đất cấp cho bất động sản

- Các quyền lợi ích hợp pháp khác phát sinh từ Hợp đồng mua bán căn hộ nêu trên.

Cùng ngày 25/11/2015, bà Nguyễn Diệu A, Techcombank và Công ty CP phát triển đô thị nam Hà Nội ký 02 bản thỏa thuận 03 bên về việc chi hộ 1 phần tiền lãi vay, phí trả nợ trước hạn của khách hàng và quản lý sử dụng tài sản đảm bảo tại ngân hàng.

Xét Hợp đồng thế chấp được các bên tự nguyện ký kết, hình thức và nội dung thế chấp được thực hiện đúng theo quy định pháp luật. Hợp đồng thế chấp được đăng ký giao dịch đảm bảo tại cơ quan có thẩm quyền, do đó hợp đồng thế chấp có giá trị pháp lý và hiệu lực thi hành đối với các bên.

Tại khoản 2.1 Điều 2 Hợp đồng thế chấp quy định: *"Thỏa thuận bảo đảm: Bên thế chấp tự nguyện thế chấp toàn bộ tài sản thế chấp quy định tại Hợp đồng này để bảo đảm cho toàn bộ nghĩa vụ của bên được bảo đảm và toàn bộ các nghĩa vụ của bên thế chấp đối với Techcombank phát sinh theo hợp đồng thế chấp này"*.

Tại điểm a khoản 8.1, điểm a khoản 8.2 Điều 8 Hợp đồng thế chấp về xử lý tài sản thế chấp quy định: *"tài sản thế chấp sẽ được xử lý khi đến hạn thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm mà bên được bảo đảm không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ", "Techcombank được quyền quyết định trực tiếp quản lý, thu giữ bất động sản khi xảy ra các trường hợp quy định tại khoản 1 điều này"*.

Tại điểm b khoản 8.3 Điều 8 Hợp đồng thế chấp quy định: "*Techcombank nhận chính tài sản thế chấp/bất động sản và khấu trừ nghĩa vụ tương ứng của bên được bảo đảm".*

Tại khoản 9.9 Điều 9 Hợp đồng thế chấp về cam kết và bảo đảm quy định: "*Bên thế chấp thông báo ngay cho Techcombank khi được bàn giao bất động sản, đồng thời thực hiện ký phụ lục hoặc hợp đồng thế chấp mới để ghi nhận bất động sản đã hình thành. Trường hợp bên thế chấp không ký phụ lục hoặc hợp đồng thế chấp mới thì khi đó hợp đồng này mặc nhiên được coi là Hợp đồng thế chấp bất động sản đã hình thành…"*

Tại công văn số: 1353/2020/VN-CV ngày 17/6/2020, công ty cổ phần Vinhomes (tên gọi trước đây là công ty CP phát triển đô thị Nam Hà Nội) cung cấp: Công ty đã bàn giao căn hộ cho chị Nguyễn Diệu A và chị Diệu A đã hoàn thành đầy đủ nghĩa vụ tài chính theo đúng Hợp đồng mua bán. Công ty đã thông báo cho chị Diệu A thực hiện thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất nhưng chị Diệu A không đến làm thủ tục. Hiện chị Diệu A vẫn chưa thực hiện thủ tục để xin cấp Giấy chứng nhận.

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 21/5/2020 của Tòa án nhân dân quận HK, chị Diệu A xác nhận chị đã nhận bàn giao căn hộ và hiện chị đang trực tiếp quản lý sử dụng căn hộ trên.

Như vậy anh T, chị Diệu A tự nguyện thỏa thuận với Ngân hàng về việc dùng toàn bộ tài sản thế chấp để bảo đảm cho khoản vay của anh chị. Việc anh chị vi phạm nghĩa vụ thanh toán là cơ sở để Ngân hàng có quyền yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm. Do tài sản đã hình thành và được bàn giao cho chị Diệu A nên theo thỏa thuận tại các điều khoản trên và theo quy định tại Điều 223, Điều 305, Bộ luật dân sự năm 2015: *"Người được giao tài sản thông qua hợp đồng mua bán, tặng cho, trao đổi, cho vay hoặc hợp đồng chuyển quyền sở hữu khác theo quy định của pháp luật thì có quyền sở hữu tài sản đó"; "Nhận chính tài sản bảo đảm để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ của bên bảo đảm",* yêu cầu của Ngân hàng về việc được kê biên, phát mại tài sản bảo đảm: căn hộ số 10, tầng 05, P07, diện tích căn hộ: 51,5 m^2 và quyền sử dụng các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu sử dụng chung của khu căn hộ thuộc Dự án Khu chức năng đô thị "Dệt 8/3 và Hanosimex" – Tổ hợp Trung tâm thương mại, Y tế, Giáo dục và Căn hộ - Times City tại số 458 Minh Khai, Phường Vĩnh Tuy, Quận HBT, Hà Nội (nay là tòa nhà Park Hill tại số 25, ngõ 13, phố Lĩnh Nam, phường Mai Động, quận Hoàng Mai, Hà Nội) để thu hồi toàn bộ số tiền nợ khi anh T, chị Diệu A vi phạm nghĩa vụ là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3]. <u>Về án phí và quyền kháng cáo</u>:

Chị Nguyễn Diệu A, anh Phan Ngọc T phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng được Tòa án chấp nhận.

Ngân hàng được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 4 Điều 74; Điều 180; khoản 1 Điều 228; 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 223, Điều 305, Điều 429 - Bộ luật Dân sự năm 2015

- Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng;

- Căn cứ khoản 2 Điều 17 - Luật phí và lệ phí 2015.

- Căn cứ 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 và khoản 1.2, điểm e khoản 1.4 Điều 1 Mục II - Danh mục án phí, lệ phí Tòa án ban hành kèm theo;

<u>Xử</u>:

1. Chấp nhận đơn khởi kiện của Ngân hàng TMCP kỹ thương Việt Nam (TECHCOMBANK) đối với chị Nguyễn Diệu A, anh Phan Ngọc T.

2. Buộc chị Nguyễn Diệu A, anh Phan Ngọc T phải trả cho Ngân hàng TMCP kỹ thương Việt Nam (TECHCOMBANK) số tiền nợ của Hợp đồng tín dụng số: TGA20150929/HĐTD ngày 14/11/2015 và 02 Khế ước nhận nợ số: TGA2015092901; số TGA2015092902 tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 30/7/2020) là:

Nợ gốc: 1.549.123.008 đồng

Lãi trong hạn: 492.111.688 đồng

Lãi quá hạn: 80.693.774 đồng

Tổng cộng: 2.121.928.470 đồng.

(Hai tỷ một trăm hai mốt triệu chín trăm hai tám nghìn bốn trăm bảy mươi đồng).

- Chị Nguyễn Diệu A, anh Phan Ngọc T tiếp tục phải thanh toán cho nguyên đơn khoản tiền lãi phát sinh của số tiền nợ gốc trên theo lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và 02 Khế ước nhận nợ đã ký giữa hai bên kể từ ngày kế tiếp ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

- Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP kỹ thương Việt Nam (TECHCOMBANK) đối với chị Nguyễn Diệu A, anh Phan Ngọc T về việc trả tiền lãi phạt do vi phạm hợp đồng.

3. Trường hợp Chị Nguyễn Diệu A, anh Phan Ngọc T không trả được khoản nợ trên, Ngân hàng TMCP kỹ thương Việt Nam (TECHCOMBANK) có quyền đề nghị cơ quan Thi hành án có thẩm quyền kê biên phát mại tài sản bảo đảm là: căn hộ số 10, tầng 05, P07, diện tích căn hộ: 51,5 m^2 (bằng chữ: Năm mươi mốt phẩy năm mét vuông) và quyền sử dụng các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu sử dụng chung của khu căn hộ thuộc Dự án Khu chức năng đô thị "Dệt 8/3 và Hanosimex" – Tổ hợp Trung tâm thương mại, Y tế, Giáo dục và Căn hộ - Times City tại số 458 Minh Khai, Phường Vĩnh Tuy, Quận HBT, Hà Nội (nay là Tòa nhà Park Hill tại số 25, ngõ 13, phố Lĩnh Nam, phường Mai Động, quận Hoàng Mai, Hà Nội) do Công ty CP phát triển đô thị Nam Hà Nội (nay là công ty cổ phần Vinhomes) làm Chủ đầu tư theo Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ số: P070510/Times City/HĐMBCH ngày 24/9/2015 giữa Chủ Đầu tư và chị Nguyễn Diệu A để thu hồi toàn bộ khoản nợ nêu trên.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của chị Nguyễn Diệu A, anh Phan Ngọc T đối với Ngân hàng. Nếu số tiền thu được từ xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì chị Nguyễn Diệu A, anh Phan Ngọc T vẫn phải có nghĩa vụ trả hết các khoản nợ cho Ngân hàng.

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, 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.

4. Về án phí và quyền kháng cáo:

Chị Nguyễn Diệu A, anh Phan Ngọc T phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là: 74.438.569đ (bảy mươi tư triệu bốn trăm ba tám nghìn năm trăm sáu chín đồng).

Ngân hàng TMCP kỹ thương Việt Nam (TECHCOMBANK) được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 36.709.000đ (ba mươi sáu triệu bảy trăm linh chín nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền số: AA/2016/0017577 ngày 06/03/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận HK, Hà Nội.

Án xử công khai sơ thẩm, có mặt đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP kỹ thương Việt Nam (TECHCOMBANK). Vắng mặt anh Phan Ngọc T, chị Nguyễn Diệu A.

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.HK;*
- *TAND TP Hà Nội;*
- *VKSND TP Hà Nội*
- *Chi cục Thi hành án dân sự Q. HK;*
- *Lưu HS, VP.*

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

Đỗ Thị Hồng Hạnh