

Bản án số: 158/2024/DS-ST

Ngày: 30/8/2024

V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN QUẬN X-THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Hoàng Thị Thu Nga

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Xuân Luyện

2. Bà Bùi Thị Hào

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Xiêm – Thư ký Tòa án nhân dân quận X, thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân quận X tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Hoàng Hằng – Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 8 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận X, Thành phố Hà Nội, Tòa án nhân dân quận X, Thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 190/2023/TLST-DS ngày 09 tháng 11 năm 2023 về việc “ Tranh chấp hợp đồng tín dụng ” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 90/2024/QĐXX-ST ngày 26/7/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 84/2024/QĐST-DS ngày 13/8/2024; giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng A.

Trụ sở: Số 89 H, phường H, quận Đ, Thành phố Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền: Ông M, ông N và ông P

Theo văn bản ủy quyền số: 250/2023/UQ-RCC-XLN PUN KHCNCNMB ngày 16/5/2023

Bị đơn: Anh B, sinh năm 1983

Chị C, sinh năm 1985;

Cùng ĐKKHKT và trú tại: Lô V1 Biệt thự V2 Khu đô thị V, phường V, quận X, thành phố Hà Nội.

Ông N có mặt. Ông M, ông P, ông B và bà C vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 16 tháng 5 năm 2023 và các lời khai tại tòa, đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn - ông N trình bày: Ông B và bà C vay vốn tại A, cụ thể như sau: Hợp đồng cho vay hạn mức số LN2209276900416 (hợp đồng LD2228101245 và LD2227302374 theo T24 ngân hàng vpabank) ký ngày 30/09/2022 và Khế ước nhận nợ ngày 30/09/2022 (phụ lục kèm theo): Số

tiền vay tiền là: 19.800.000.000 đồng (Bằng chữ: Mười Chín Tỷ Tám Trăm Triệu Đồng). Mục đích vay: Vay mua nhà tại địa chỉ: NQ16-47 Khu đô thị sinh thái R, Phường G, Quận X, Hà Nội. Thời hạn vay: 300 tháng (Bằng chữ: Ba Trăm Tháng) Lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm giải ngân là 9.2 %/năm(lãi suất được tính theo năm với một năm là 365 ngày). Lãi suất cho vay trong hạn được cố định 24 tháng kể từ ngày giải ngân (“Thời gian cố định”). Hết Thời gian cố định, lãi suất cho vay trong hạn sẽ được điều chỉnh. Ngày điều chỉnh lãi suất đầu tiên là ngày đầu tiên sau Thời gian cố định, ngày điều chỉnh lãi suất tiếp theo là ngày đầu quý gần nhất tính từ ngày điều chỉnh lãi suất đầu tiên, sau đó lãi suất cho vay trong hạn được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/01 lần vào các ngày đầu quý tiếp theo (ngày đầu quý là các ngày 01/01, 01/04, 01/07 và 01/10 hàng năm). Trường hợp ngày điều chỉnh lãi suất rơi vào ngày chủ nhật, ngày nghỉ lễ theo quy định của A thì ngày điều chỉnh lãi suất là ngày làm việc đầu tiên liên sau ngày chủ nhật, ngày nghỉ lễ đó. Mức lãi suất điều chỉnh được xác định bằng mức Lãi suất cơ sở VNĐ áp dụng đối với khoản vay có tài sản bảo đảm dành cho khách hàng cá nhân kỳ hạn 300 tháng được Bên Ngân hàng công bố (được niêm yết tại website: www.A.com.vn) có hiệu lực tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 2.5%/năm. Lãi suất quá hạn: Lãi suất cho vay áp dụng đối với dư nợ gốc quá hạn bằng 150% mức lãi suất cho vay trong hạn áp dụng tại thời điểm chuyển nợ quá hạn. Lãi suất chậm trả áp dụng đối với tiền lãi chậm trả bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn áp dụng tại thời điểm chậm trả lãi nhưng tối đa không quá 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

Hợp đồng cho vay LN2202215241575 (hợp đồng LD2229701885 theo T24) ký ngày 21/10/2022: Số tiền vay là: 300,000,000 đồng (Ba trăm triệu đồng). Mục đích vay: vay tiêu dùng. Thời hạn vay: 37 tháng; Lãi suất cho vay trong hạn: theo quy định của A; Lãi suất quá hạn: bằng 150% lãi suất trong hạn.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay: Toàn bộ Quyền sử dụng đất tại thửa đất số: 0; tờ bản đồ số: 0; tại địa chỉ: SB03-08, Dự án khu đô thị E – F, xã Dương Xá, huyện E, Thành phố Hà Nội theo “Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” số DD 658137, Số vào sổ cấp GCN: CS 63979 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hà Nội cấp ngày 08/11/2021. Chi tiết hợp đồng thế chấp Số Công chứng 4210/2022; Quyền số: 03 – 2022 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 20/09/2022 tại văn phòng Công chứng J giữa Ông B, bà C và Ngân hàng A. Việc thế chấp được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định pháp luật. Mọi công trình, tài sản khác được cải tạo, xây dựng gắn liền với thửa đất nêu trên đều thuộc tài sản đảm bảo cho khoản vay.

Quá trình thực hiện Hợp đồng: Ông B và bà C đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ đối với A và phải chịu mức lãi suất, lãi quá hạn từ ngày 15/03/2023 theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng nên toàn bộ khoản vay nêu trên đã bị chuyển sang nợ quá hạn, với mức lãi suất nợ quá hạn. Tạm tính đến ngày 03/04/2024, dư nợ của khoản vay nêu trên là: Nợ gốc: 20,074,551,394 VNĐ; Nợ lãi: 2,652,564,228 VNĐ; Lãi chậm trả : 90,339,522 VNĐ; Tổng cộng: 22,802,627,344 VNĐ.

Yêu cầu khởi kiện:

a, Yêu cầu Tòa án buộc Ông B và bà C phải thực hiện toàn bộ các nghĩa vụ đối với A, trả toàn bộ số tiền nợ gốc, nợ lãi, tiền lãi chậm trả và các khoản phát

sinh liên quan theo các Hợp đồng tín dụng nêu trên; tạm tính đến ngày 04/04/2024 khoản tiền này là: Nợ gốc: 20,074,551,394 VND; Nợ lãi: 2,652,564,228 VND; Lãi chậm trả: 90,339,522 VND; Tổng cộng: 22,802,627,344 VND;

b, Yêu cầu Tòa án tiếp tục cho tính lãi theo đúng thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng nêu trên cho đến ngày ông B và bà C thực tế thanh toán hết nợ cho A. Trường hợp bị đơn ông B và bà C không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, A có quyền tự bán tài sản đảm bảo hoặc yêu cầu cơ quan Thi hành án xác minh, cưỡng chế, kê biên, phát mại các tài sản bảo đảm để thu hồi nợ cho A là: Toàn bộ Quyền sử dụng đất tại thửa đất số: 0; tờ bản đồ số: 0; tại địa chỉ: SB03-08, Dự án khu đô thị E – F, xã Dương Xá, huyện E, Thành phố Hà Nội theo “Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” số DD 658137, Sổ vào sổ cấp GCN: CS 63979 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hà Nội cấp ngày 08/11/2021. Chi tiết hợp đồng thế chấp Số Công chứng 4210/2022; Quyền số: 03 – 2022 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 20/09/2022 tại văn phòng Công chứng J giữa ông B, bà C và Ngân hàng A. Việc thế chấp được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định pháp luật. Mọi công trình, tài sản khác được cải tạo, xây dựng gắn liền với thửa đất nêu trên đều thuộc tài sản đảm bảo cho khoản vay;

c, A được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án áp dụng các biện pháp cần thiết để kê biên, xử lý các tài sản thuộc quyền sở hữu của ông B và bà C để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ theo Bản án/Quyết định của Tòa án cho đến khi ông B và bà C hết nghĩa vụ với A.

Bị đơn: Ông B và bà C không đến tòa nên không có lời khai.

Tại phiên tòa:

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện: Đề nghị Tòa án buộc ông B và bà C phải có nghĩa vụ trả cho Nguyên đơn cả gốc và lãi tính đến ngày 30/8/2024 là 23.233.963.769 đồng. Trong đó gốc là 20.074.551.394 đồng; Lãi trong hạn là: 3.013.939.672 đồng; Lãi quá hạn là: 85.512.409 đồng và lãi chậm trả là: 59.960.294 đồng. Nếu ông B và bà C không trả được thì đề nghị kê biên phát mại tài sản thế chấp. ông B và bà C tiếp tục phải chịu lãi theo thỏa thuận trong hợp đồng kể từ ngày 30/8/2024 cho đến khi thực hiện xong các khoản nợ.

Tại phiên tòa đại diện VKS phát biểu ý kiến về việc tuân thủ pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi Tòa thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án. Thẩm phán và Hội đồng xét xử chấp hành và thực hiện tốt các quy định của pháp luật. Các đương sự: Nguyên đơn chấp hành tốt các quy định của pháp luật còn bị đơn chấp hành không tốt các quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Sau khi phân tích đánh giá chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời khai của đương sự tại phiên tòa xác định: Hợp đồng tín dụng là hợp pháp, đúng quy định. Quá trình thực hiện hợp đồng bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ dẫn đến nợ quá hạn, vì vậy Ngân hàng khởi kiện yêu cầu bị đơn thanh toán khoản nợ là có căn cứ. Đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu trả nợ gốc và lãi trong hạn và

lãi quá hạn. Buộc vợ chồng bà ông B và bà C phải có trách nhiệm thanh toán trả nợ cho Ngân hàng tính đến ngày 30/8/2024 là 23.233.963.769 đồng. Trong đó gốc là 20.074.551.394 đồng; Lãi trong hạn là: 3.013.939.672 đồng; Lãi quá hạn là: 85.512.409 đồng và lãi chậm trả là: 59.960.294 đồng. Nếu ông B và bà C không trả được thì đề nghị kê biên phát mại tài sản thế chấp. ông B và bà C tiếp tục phải chịu lãi theo thỏa thuận trong hợp đồng kể từ sau ngày 30/8/2024 cho đến khi thực hiện xong các khoản nợ.

Đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ và thẩm tra chứng cứ tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thấy:

* Về tố tụng: Ngân hàng A khởi kiện tranh chấp hợp đồng tín dụng đối với ông B và bà C. Hiện ông B và bà C đang cư trú tại phường V, quận X, Thành phố Hà Nội. Do vậy căn cứ vào khoản 3 điều 26, khoản 1 điều 35 và khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án nhân dân quận X thụ lý vụ án Tranh chấp hợp đồng tín dụng là đúng thẩm quyền và đúng quan hệ pháp luật.

Ngân hàng A khởi kiện đối với ông B và bà C. Do vậy Ngân hàng A là nguyên đơn. Ông B và bà C là bị đơn.

Ngân hàng A ủy quyền cho ông M, ông N và ông P nên ông M, ông N và ông P là đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng A.

Ông B và bà C vắng mặt. Căn cứ Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt ông B và bà C.

* Về nội dung:

Hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp được xác lập năm 2022. Do vậy áp dụng Bộ luật dân sự năm 2015 làm căn cứ giải quyết.

Xét đơn khởi kiện yêu cầu thanh toán nợ theo hợp đồng tín dụng, Hội đồng xét xử thấy: Ngân hàng A và vợ chồng ông B và bà C có ký 02 hợp đồng tín dụng. Cụ thể:

- Ngày 30/9/2022 Ngân hàng A và vợ chồng ông B và bà C có ký Hợp đồng cho vay hạn mức số LN2209276900416 ký ngày 30/09/2022 với số tiền vay tiền là: 19.800.000.000 đồng. Mục đích vay: Vay mua nhà tại địa chỉ: NQ16-47 Khu đô thị sinh thái R, Phường G, Quận X, Hà Nội. Thời hạn vay: 300 tháng (Bằng chữ: Ba Trăm Tháng) Lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm giải ngân là 9.2 %/năm. Lãi suất cho vay trong hạn được cố định 24 tháng kể từ ngày giải ngân. Hết Thời gian cố định, lãi suất cho vay trong hạn sẽ được điều chỉnh cộng (+) biên độ 2.5%/năm. Lãi suất quá hạn: Lãi suất cho vay áp dụng đối với dư nợ gốc quá hạn bằng 150% mức lãi suất cho vay trong hạn áp dụng tại thời điểm chuyển nợ quá hạn. Lãi suất chậm trả áp dụng đối với tiền lãi chậm trả bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn áp dụng tại thời điểm chậm trả lãi nhưng tối đa không quá 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Thể hiện tại 02 Khế ước nhận nợ ngày 30/09/2022.

Ngày 21/10/2022 Ngân hàng A ông B có ký Hợp đồng cho vay LN2202215241575 ký ngày 21/10/2022 (hợp đồng LD2229701885 theo T24 ngày 24/10/2022) với số tiền vay tiền là: 300,000,000. Mục đích vay: vay tiêu dùng. Thời hạn vay: 37 tháng; Lãi suất cho vay trong hạn: 20% theo quy định của

A; Lãi suất quá hạn: bằng 150% lãi suất trong hạn.

Để bảo đảm cho khoản vay trên, ngày 20/09/2022 ông B và bà C đã thế chấp: Toàn bộ Quyền sử dụng đất tại thửa đất số: 0; tờ bản đồ số: 0; tại địa chỉ: SB03-08, Dự án khu đô thị E – F, xã Dương Xá, huyện E, Thành phố Hà Nội theo “Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” số ĐĐ 658137, Sổ vào sổ cấp GCN: CS 63979 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hà Nội cấp ngày 08/11/2021. Chi tiết hợp đồng thế chấp Số Công chứng 4210/2022; Quyền số: 03 – 2022 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 20/09/2022 tại văn phòng Công chứng J giữa ông B, bà C và Ngân hàng A.

Quá trình thực hiện hợp đồng. Các tài liệu do ngân hàng cung cấp thể hiện: Đối với hợp đồng cho vay hạn mức số LN2209276900416 ký ngày 30/09/2022 ông B và bà C chưa trả được tiền gốc. Lãi theo khế ước nhận nợ (Hợp đồng LD2227302374 theo T24) tính đến ngày 31/3/2023 mới trả được 121.757.065 đồng. Lãi theo khế ước nhận nợ (Hợp đồng LD2228101245 theo T24) tính đến ngày 14/4/2023 mới trả được 564.400.057 đồng Tổng cộng tính đến ngày 14/4/2023 mới trả được tổng cộng là: 564.400.057 đồng + 121.757.065 đồng = 686.157.122 đồng. Đối với Hợp đồng cho vay LN2202215241575 ký ngày 24/10/2022 tính đến ngày 04/4/2023 ông B và bà C mới trả được 25.448.606 đồng tiền gốc và đến ngày 31/3/2023 mới trả được 18.121.291 đồng tiền lãi.

Và cũng từ đó cho đến nay vợ chồng ông B và bà C không trả thêm bất kỳ một khoản tiền nào nữa.

Theo thỏa thuận trong hợp đồng cho vay hạn mức số LN2209276900416 (hợp đồng LD2228101245 và LD2227302374 theo T24 ngân hàng vpabank thì lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm giải ngân là 9.2 %/năm (lãi suất được tính theo năm với một năm là 365 ngày). Lãi suất cho vay trong hạn được cố định 24 tháng kể từ ngày giải ngân (“Thời gian cố định”). Hết Thời gian cố định, lãi suất cho vay trong hạn sẽ được điều chỉnh. Ngày điều chỉnh lãi suất đầu tiên là ngày đầu tiên sau Thời gian cố định, ngày điều chỉnh lãi suất tiếp theo là ngày đầu quý gần nhất tính từ ngày điều chỉnh lãi suất đầu tiên, sau đó lãi suất cho vay trong hạn được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/01 lần vào các ngày đầu quý tiếp theo (ngày đầu quý là các ngày 01/01, 01/04, 01/07 và 01/10 hàng năm). Trường hợp ngày điều chỉnh lãi suất rơi vào ngày chủ nhật, ngày nghỉ lễ theo quy định của A thì ngày điều chỉnh lãi suất là ngày làm việc đầu tiên liên sau ngày chủ nhật, ngày nghỉ lễ đó. Mức lãi suất điều chỉnh được xác định bằng mức Lãi suất cơ sở VNĐ áp dụng đối với khoản vay có tài sản bảo đảm dành cho khách hàng cá nhân kỳ hạn 300 tháng được Bên Ngân hàng công bố (được niêm yết tại website: www.A.com.vn) có hiệu lực tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 2.5%/năm. Lãi suất quá hạn: Lãi suất cho vay áp dụng đối với dư nợ gốc quá hạn bằng 150% mức lãi suất cho vay trong hạn áp dụng tại thời điểm chuyển nợ quá hạn. Lãi suất chậm trả áp dụng đối với tiền lãi chậm trả bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn áp dụng tại thời điểm chậm trả lãi nhưng tối đa không quá 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

Hợp đồng cho vay LN2202215241575 (hợp đồng LD2229701885 theo T24) ký ngày 24/10/2022: Số tiền vay tiền là: 300,000,000 (Ba trăm triệu đồng). Mục

đích vay: vay tiêu dùng. Thời hạn vay: 37 tháng; Lãi suất cho vay trong hạn: theo quy định của A áp dụng là 20%; Lãi suất quá hạn: bằng 150% lãi suất trong hạn.

Xét đơn khởi kiện yêu cầu thanh toán nợ theo hợp đồng tín dụng, Hội đồng xét xử thấy:

Khoản 2, Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng: “Tổ chức tín dụng và khách hàng có quyền thỏa thuận về lãi suất, phí cấp tín dụng trong hoạt động ngân hàng của tổ chức tín dụng theo quy định của pháp luật”.

Điều 1 Thông tư số 12/2010/TT-NHNN ngày 14/4/2010: “Tổ chức tín dụng thực hiện cho vay bằng đồng Việt Nam theo lãi suất thỏa thuận đối với khách hàng...”

Như vậy giữa bên cho vay và bên vay đã thỏa thuận lãi suất trong khế ước nhận nợ là 9,2%/ năm. Lãi suất cho vay trong hạn được cố định 24 tháng kể từ ngày giải ngân đối với hợp đồng cho vay hạn mức số LN2209276900416 (hợp đồng LD2228101245 và LD2227302374 theo T24 và 20% đối với Hợp đồng cho vay LN2202215241575(hợp đồng LD2229701885 theo T24) thì thỏa thuận lãi suất phù hợp với thông báo lãi suất ngân hàng, phù hợp với quy định của pháp luật tại thời điểm giao kết.

Về lãi suất trong hạn và quá hạn: Do lãi suất cố định được áp dụng trong 24 tháng. Do chưa hết 24 tháng kể từ ngày giải ngân nên phía ngân hàng không điều chỉnh theo thỏa thuận và đã có bảng kê chi tiết kèm theo.

Xét Hợp đồng tín dụng số: số LN2209276900416 (hợp đồng LD2228101245 và LD2227302374 theo T24 giữa Ngân hàng A và vợ chồng ông B và bà C và Hợp đồng cho vay LN2202215241575(hợp đồng LD2229701885 theo T24) giữa Ngân hàng A và ông B được xác lập trên cơ sở tự nguyện. Nội dung hợp đồng không trái với quy định của pháp luật. Lãi suất cho vay đã được các bên thỏa thuận, nguyên đơn đã cung cấp bản kê thanh toán gốc và lãi của bị đơn đã đủ căn cứ khẳng định toàn bộ số nợ gốc và lãi nêu trên là đúng. Ngoài ra hợp đồng tín dụng và các khế ước nêu trên còn quy định về quyền trách nhiệm, nghĩa vụ của các bên và nhiều nội dung khác. Hợp đồng tín dụng và khế ước nêu trên có nội dung và các điều khoản quy định cụ thể, rõ ràng. Nội dung các bên thỏa thuận trong hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện, không trái đạo đức xã hội, đúng với phạm vi ngành nghề kinh doanh và phù hợp với quy định của pháp luật. Do vậy hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ có hiệu lực pháp luật và các bên buộc phải thực hiện. Mặc dù Hợp đồng cho vay LN2202215241575(hợp đồng LD2229701885 theo T24) chỉ có ông B ký với Ngân hàng A nhưng mục đích cho vay là để mua đồ gia dụng và mua bảo hiểm dư nợ tín dụng. Do vậy xác định đây là khoản nợ chung của vợ chồng ông B và bà C. Và đây cũng là căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn về tiền gốc và tiền lãi theo hợp đồng tín dụng.

Về tài sản thế chấp bảo đảm cho khoản vay của hợp đồng tín dụng: Tài sản thế chấp đã được đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại Văn phòng đăng ký đất đai nơi có tài sản thế chấp. Như vậy hợp đồng thế chấp tài sản đã được đăng ký theo đúng quy định của pháp luật, các bên phải thực hiện. Do đó trong trường hợp vợ chồng ông B và bà C không thực hiện được nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền kê biên phát mại tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp Số Công chứng

4210/2022; Quyền số: 03 – 2022 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 20/09/2022 tại văn phòng Công chứng J để thu hồi khoản nợ.

Bị đơn phải chịu toàn bộ án phí đối với phần yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng khoản 1 điều 30, điểm b khoản 1 điều 35, khoản 1 điều 147, điều 227, điều 235, điều 264, điều 266, điều 271, điều 273, điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Căn cứ Điều 317, 318, 463, 466, của Bộ luật dân sự năm 2015; Khoản 1 Điều 12 Luật Ngân hàng nhà nước Việt Nam; Khoản 3 Điều 90, khoản 2 điều 91 Luật các tổ chức tín dụng. Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019. Án lệ số 08/ 2016; Án lệ số 11/2017/AL; Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 về giao dịch bảo đảm và Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22 tháng 02 năm 2012 sửa đổi một số điều của nghị định số 163; Khoản 2 điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Luật thi hành án dân sự.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng A.

2. Xác nhận: Tính đến ngày 30/8/2024 ông B và bà C còn nợ Ngân hàng A tổng số tiền là: 23.401.876.942 đồng. Trong đó gốc là 20.074.551.394 đồng; Lãi trong hạn là: 3.121.178.456 đồng; Lãi quá hạn là: 142.948.282 đồng và lãi chậm trả là: 63.198.792 đồng.

Cụ thể: Theo hợp đồng tín dụng số: LN2209276900416 ngày 30/9/2022(hợp đồng LD2228101245 và LD2227302374 theo T24): nợ gốc là: 19.800.000.000 đồng; Lãi trong hạn là: 3.024.901.381 đồng; Lãi quá hạn là: 142.186.017 đồng và lãi chậm trả là: 61.314.288 đồng và theo Hợp đồng cho vay LN2202215241575 ngày 21/10/2022 (hợp đồng LD2229701885 theo T24 ngày 24/10/2022): nợ gốc là: 274.551.394 đồng; Lãi trong hạn là: 96.277.075 đồng; Lãi quá hạn là: 762.265 đồng và lãi chậm trả là: 1.884.504 đồng.

3. Buộc ông B và bà C phải thanh toán cho Ngân hàng A toàn bộ khoản nợ trên. Kể từ ngày 31/8/2023, khách hàng vay còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong các khoản nợ này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

Trong trường hợp ông B và bà C không trả được nợ cho Ngân hàng A thì Ngân hàng A có quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mại toàn bộ tài sản bảo đảm để thu hồi toàn bộ khoản nợ theo hợp đồng thế chấp Số Công chứng 4210/2022; Quyền số: 03 – 2022 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 20/09/2022

tại văn phòng Công chứng J là: Toàn bộ Quyền sử dụng đất tại thửa đất số: 0; tờ bản đồ số: 0; tại địa chỉ: SB03-08, Dự án khu đô thị E – F, xã Dương Xá, huyện Y, Thành phố Hà Nội theo “Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” số DD 658137, Sổ vào sổ cấp GCN: CS 63979 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hà Nội cấp ngày 08/11/2021.

Việc xử lý tài sản thế chấp và thanh toán khoản nợ từ việc xử lý tài sản thế chấp được thực hiện theo quy định của pháp luật.

5. Về án phí: ông B và bà C phải chịu 131.401.876 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả Ngân hàng A 64.267.000 đồng tiền tạm ứng án phí mà Ngân hàng đã nộp theo biên lai số 0018278 ngày 07/11/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự quận X.

Bác các yêu cầu khác của các đương sự.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 và 9 của Luật Thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Báo cho các đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được tổng đạt bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Nơi gửi:

- Các đương sự
- Tòa án nhân dân TP Hà Nội;
- VKSND quận X;
- THADS quận X;
- Lưu TA

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

Hoàng Thị Thu Nga

