

Bản án số: 57/2022/DS-ST

Ngày: 24/6/2022

V/v: Tranh chấp Hợp đồng tín dụng

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN HAI BÀ TRUNG – THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* **Bà Hoàng Lan Chi**

*Các Hội thẩm nhân dân:* **1. Bà Nguyễn Thị Tuyết Trang**  
**2. Ông Lê Văn Châu**

**- Thư ký phiên tòa:** **Bà Đinh Thị Thủy** – Thư ký Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng, Hà Nội

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Hai Bà Trưng tham gia phiên tòa:** **Bà Vi Thị Hương** – Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 6 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 71/2021/TLST-DS ngày 13 tháng 7 năm 2021 về việc: Tranh chấp Hợp đồng tín dụng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 54/2022/QĐXXST-DS ngày 02 tháng 6 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: **Ngân hàng TMCP Q;** Trụ sở: Tòa nhà S, phường B, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh; Đại diện theo pháp luật: Ông Hàn Ngọc V - Tổng giám đốc; Đại diện theo quyền: Ông Trần Thành C - Giám đốc Thu hồi nợ trực tiếp và xử lý nợ (Giấy ủy quyền số 94287.21 ngày 08/11/2021); Đại diện tham gia tố tụng: Ông Vũ Tiến B, ông Đào Huy H, bà Vũ Thị Oanh K – Cán bộ (Giấy ủy quyền số 007215.22 ngày 09/02/2022). (*Ông H có mặt*).

2. Bị đơn: **Ông Trần Văn C** – Sinh năm: 197X; Hộ khẩu thường trú và cư trú: Tập thể K, phường B, quận H, Thành phố Hà Nội. (*Ông C có mặt*).

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

**- Bà Nguyễn Thị Thanh T** – Sinh năm: 194X; Hộ khẩu thường trú và cư trú: Tập thể K, phường B, quận H, Thành phố Hà Nội. (*Bà T xin vắng mặt*).

**- Công ty TNHH MTV Quản lý và Phát triển nhà H;** Trụ sở: Phố T, quận C, Hà Nội; Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Tiến D – Chủ tịch Công ty; Đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Đỗ Lê H – Giám đốc Xí nghiệp Quản lý

và Phát triển nhà H (Giấy ủy quyền số 572/UQ-CTQL&PTN ngày 25/4/2022).  
(Ông H xin vắng mặt).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Tại Đơn khởi kiện ngày 24/08/2020 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn – Ngân hàng TMCP Q trình bày:

Ngân hàng TMCP Q – Chi nhánh L cấp tín dụng cho ông Trần Văn C theo các Hợp đồng tín dụng, chi tiết như sau:

- Hợp đồng tín dụng số 5.621.17.886.HĐTD ngày 20/04/2017: Số tiền vay là 900.000.000 (chín trăm triệu) đồng; Số tiền giải ngân là 900.000.000 đồng theo Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 5.621.17.886.KUNN ngày 20/04/2017; Mục đích vay: Sửa chữa nhà ở tại địa chỉ Tập thể K, phường B, quận H, thành phố Hà Nội. Thời hạn vay: 180 tháng kể từ ngày 21/04/2017 đến 21/04/2032; Hình thức giải ngân: Tiền mặt; Lãi suất cho vay: Lãi suất tại thời điểm giải ngân là 8,99%/năm trong 12 tháng đầu tiên, sau 12 tháng lãi suất được điều chỉnh 03 tháng/lần bằng lãi suất cơ sở do Ngân hàng công bố tại thời điểm điều chỉnh + biên độ 3,89%/năm, phù hợp với các quy định của pháp luật, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam và chính sách của Ngân hàng TMCP Q tại từng thời kỳ (áp dụng gói lãi suất 2.0043.17.38 ngày 19/04/2017); Phương thức trả nợ: + Trả nợ gốc: Nợ gốc được trả vào ngày 20 hàng tháng; số tiền gốc trả hàng tháng 5.000.000 đồng, số tiền gốc còn lại được trả vào kỳ cuối cùng. + Trả nợ lãi: Nợ lãi được trả vào ngày 20 hàng tháng theo dư nợ thực tế. Ngày trả nợ gốc, lãi đầu tiên là ngày 20/05/2017.

- Hợp đồng tín dụng số 5.794.17.886.HĐTD ngày 17/05/2017: Số tiền vay: 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng); Số tiền Ngân hàng giải ngân: 150.000.000 đồng theo Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 5.794.17.886.KUNN ngày 17.05.2017; Mục đích vay: Mua sắm đồ dùng, vật dụng trong gia đình của bên vay; Thời hạn vay: 60 tháng kể từ ngày 19/05/2017 đến 18/05/2022; Hình thức giải ngân: Tiền mặt; Lãi suất cho vay: Lãi suất tại thời điểm giải ngân là 11,09%/năm, lãi suất này sẽ được điều chỉnh lại theo quy định của Ngân hàng TMCP Q tại thời điểm điều chỉnh và sẽ được điều chỉnh 03 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở cộng biên độ 3,59%/năm; Phương thức trả nợ: + Trả nợ gốc: Nợ gốc được trả vào ngày 20 hàng tháng; số tiền gốc trả hàng tháng 2.500.000 đồng, số tiền gốc còn lại được trả vào cuối kỳ. + Trả nợ lãi: Nợ lãi được trả vào ngày 20 hàng tháng theo dư nợ thực tế. Ngày trả nợ gốc, lãi đầu tiên: 20/06/2017. Ngày trả nợ gốc, lãi cuối cùng: 18/05/2022. Trả nợ phí: Theo quy định của Ngân hàng TMCP Q từng thời kỳ.

- Tài sản bảo đảm cho khoản vay: Căn hộ chung cư có tổng diện tích sử dụng 33,32 m<sup>2</sup>, địa chỉ: Căn hộ X - Tập thể K, phường B, quận H, thành phố Hà Nội. Tài sản trên đất gắn liền với thửa đất số 15/1F, tờ bản đồ số 6H-IV-(45+46) lập 4/97; diện tích 319,2 m<sup>2</sup>; Hình thức sử dụng: riêng: \m<sup>2</sup>, chung: 319,2 m<sup>2</sup>. Theo

Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10107255210, hồ sơ gốc số 4885.2000.QĐUB/17456.2000 do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 20/09/2000 đứng tên ông Trần D và vợ bà Nguyễn Thị Thanh T. Ngày 31/03/2017, Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội, chi nhánh quận H xác nhận tặng cho tài sản gắn liền với đất cho ông Trần Văn C theo Hợp đồng tặng cho căn hộ số 0771.2017 lập ngày 27/03/2017 do Văn phòng công chứng H, thành phố Hà Nội chứng nhận. Tài sản này được thế chấp tại Ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp căn hộ chung cư số công chứng 01910.17, quyền số 04 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng V thực hiện ngày 20/04/2017 và đã đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Quá trình thực hiện các Hợp đồng trên, ông Trần Văn C đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi cho Ngân hàng dẫn tới khoản vay bị chuyển nợ quá hạn từ ngày 21/02/2018. Ông C đã trả cho Ngân hàng tổng số tiền là 363.516.544 đồng, trong đó trả: Nợ gốc là 292.000.000 đồng; Lãi trong hạn là 71.113.946 đồng; Lãi quá hạn là 402.598 đồng.

Tổng số tiền ông Trần Văn C nợ Ngân hàng tạm tính đến ngày 26/5/2022 là 1.697.945.764 đồng, cụ thể như sau:

- Dư nợ theo Hợp đồng tín dụng số 5.621.17.886.HĐTD ngày 20/04/2017 là: 1.467.967.189 đồng. Trong đó, số tiền nợ gốc là 834.993.631 đồng; Nợ lãi trong hạn là 254.890.982 đồng; Nợ lãi quá hạn là 378.082.576 đồng.

- Dư nợ theo Hợp đồng tín dụng số 5.794.17.886.HĐTD ngày 17/05/2017 là 229.978.575 đồng. Trong đó, số tiền nợ gốc là 130.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn là 29.522.452 đồng; Nợ lãi quá hạn là 70.456.123 đồng.

Sau khi phát sinh nợ quá hạn, Ngân hàng đã nhiều lần đôn đốc, tạo điều kiện cho ông Trần Văn C khắc phục khó khăn, thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng nhưng ông Trần Văn C không thực hiện. Việc làm này của ông C đã gây ảnh hưởng lớn đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng.

Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết như sau:

- Buộc ông Trần Văn C phải trả Ngân hàng TCMP Q tổng số tiền tạm tính đến ngày 26/5/2022 là 1.697.945.764 đồng. Cụ thể: Khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số 5.621.17.886.HĐTD dư nợ là: 1.467.967.189 đồng. Trong đó, số tiền nợ gốc là 834.993.631 đồng; Nợ lãi trong hạn là 254.890.982 đồng; Nợ lãi quá hạn là 378.082.576 đồng. Và khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số 5.794.17.886.HĐTD dư nợ là 229.978.575 đồng. Trong đó, số tiền nợ gốc là 130.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn là 29.522.452 đồng; Nợ lãi quá hạn là 70.456.123 đồng.

- Buộc ông Trần Văn C phải tiếp tục trả cho Ngân hàng TMCP Q các khoản lãi, lãi quá hạn phát sinh theo đúng quy định tại các Hợp đồng tín dụng đã ký và theo quy định của pháp luật cho đến ngày ông Trần Văn C thanh toán toàn bộ khoản vay.

- Trường hợp ông Trần Văn C không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ với Ngân hàng TMCP Q, Ngân hàng được quyền tự phát mại tài sản hoặc yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mại toàn bộ tài sản thế chấp cho khoản vay để xử lý, thu hồi nợ. Cụ thể tài sản là căn hộ chung cư có tổng diện tích sử dụng 33,32 m<sup>2</sup>, tại địa chỉ căn hộ X, Tập thể K, phường B, quận H, thành phố Hà Nội. Tài sản trên gắn liền với thửa đất số 15/1F, tờ bản đồ số 6H-IV-(45+46) lập 4/97, diện tích 319,2 m<sup>2</sup>, hình thức sử dụng: riêng: \m<sup>2</sup>, chung: 319,2 m<sup>2</sup>. Theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10107255210, hồ sơ gốc số 4885.2000.QĐUB/17456.2000 do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 20/09/2000 đứng tên ông Trần D và vợ bà Nguyễn Thị Thanh T. Ngày 31/03/2017, Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội, chi nhánh quận H xác nhận tặng cho tài sản gắn liền với đất cho ông Trần Văn C theo Hợp đồng tặng cho căn hộ số 0771.2017 lập ngày 27/03/2017 do Văn phòng công chứng H, thành phố Hà Nội chứng nhận. Tài sản này được thế chấp tại Ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp căn hộ chung cư số công chứng 01910.17, quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng V thực hiện ngày 20/04/2017 và đã đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

- Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông Trần Văn C vẫn phải có nghĩa vụ trả hết nợ cho Ngân hàng TMCP Q cho đến khi tất toán khoản vay.

Tại bản tư khai ngày 04/11/2021 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn – Ông Trần Văn C trình bày:

Ông có vay vốn tại Ngân hàng TMCP Q như sau:

1. Hợp đồng tín dụng số 5.621.17.886.HĐTD ngày 20/04/2017 số tiền là 900.000.000 đồng (Chín trăm triệu đồng).
2. Hợp đồng tín dụng số 5.794.17.886.HĐTD ngày 17/05/2017 với số tiền là 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng).

Việc ông ký kết các Hợp đồng tín dụng; Khế ước nhận nợ; Hợp đồng thế chấp với Ngân hàng TMCP Q, như đại diện Ngân hàng đã trình bày là đúng. Ông không có ý kiến gì khác, không bổ sung thêm gì.

Quá trình thực hiện các Hợp đồng tín dụng nêu trên ông đã trả được một phần nợ gốc và lãi cho Ngân hàng, sau đó ông không trả được nợ cho Ngân hàng như đã thỏa thuận, nguyên nhân do ông gặp nhiều khó khăn về kinh tế, làm ăn thua lỗ, do dịch bệnh covid. Sau khi khoản vay của ông bị chuyển sang nợ quá hạn Ngân hàng đã nhiều lần đôn đốc, tạo điều kiện nhưng ông vẫn không trả được nợ cho Ngân hàng.

Đến nay ông xác nhận số dư nợ tạm tính đến ngày 26/5/2022 như Ngân hàng tính là đúng, ông còn nợ Ngân hàng tổng số tiền là 1.697.945.764 đồng. Ông C đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện cho ông trả dần số nợ trên, đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện cho ông trả dần số tiền nợ gốc trong thời gian 06 tháng, còn toàn bộ số

tiền nợ lãi đề nghị Ngân hàng xem xét miễn cho ông. Ông nhất trí Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 04/4/2022 của Tòa án, không có ý kiến gì.

Nếu trường hợp ông không trả được toàn bộ số nợ trên cho Ngân hàng thì Ngân hàng 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 có tổng diện tích sử dụng là 33,32 m<sup>2</sup>, tại địa chỉ căn hộ X, Tập thể K, phường B, quận H, Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10107255210 do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 20/09/2000 đã được sang tên cho ông ngày 27/03/2017.

Căn hộ này có nguồn gốc của mẹ ông C là bà Nguyễn Thị Thanh T được trường Đại học B - Hà Nội phân năm 1978 vì trước đây bà công tác tại trường Đại học B - Hà Nội. Căn hộ này đã được cấp Giấy chứng nhận ngày 20/09/2000 do UBND thành phố Hà Nội cấp đứng tên bố mẹ ông là ông Trần D và bà Nguyễn Thị Thanh T. Ông D đã chết năm 2011. Năm 2017, bà T đã ký thủ tục tặng cho tài sản căn hộ này cho ông C theo Hợp đồng tặng cho căn hộ số 0771.2017 lập ngày 27/03/2017 do Văn phòng công chứng H – Thành phố Hà Nội chứng nhận. Theo Giấy chứng nhận được cấp, căn hộ có diện tích sử dụng là 33,32 m<sup>2</sup> theo đúng diện tích được phân nhà nhưng thực tế diện tích căn hộ nhiều hơn 33,32 m<sup>2</sup> vì gia đình ông khi ở có coi nói một phần diện tích phía sau nhà khoảng 20 m<sup>2</sup> để sử dụng làm phòng ở, bếp và sân phơi. Mẹ ông là bà T là người đứng ra làm khoảng năm 1998, chi phí hết bao nhiêu tiền thì bà T không nhớ vì đã lâu, bà T cũng không có giấy tờ, tài liệu gì để giao nộp cho Tòa án, không có yêu cầu gì đối với phần sửa chữa, coi nơi, chi phí đã làm. Từ thời điểm ông C vay tiền của Ngân hàng và thế chấp căn hộ đến nay, gia đình ông không xây dựng, sửa chữa, coi nói gì thêm, vẫn giữ nguyên hiện trạng căn hộ như trước. Hiện nay, căn hộ trên chỉ có ông C và mẹ là bà Nguyễn Thị Thanh T sinh sống, ngoài ra không có ai khác. Ông C đề nghị Tòa án xem xét bảo vệ quyền lợi cho ông và bà T. Đề nghị Tòa án xem xét tạo điều kiện để ông và Ngân hàng hòa giải với nhau. Ngoài ra ông không có yêu cầu gì khác.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 30/3/2022, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thanh T trình bày:

Bà là mẹ đẻ của ông Trần Văn C. Năm 2017, ông C có vay vốn của Ngân hàng TMCP Q để làm ăn, cụ thể vay bao nhiêu tiền, ký Hợp đồng tín dụng với Ngân hàng như thế nào thì bà không nắm được. Bà chỉ biết ông C có thế chấp căn hộ hai mẹ con đang ở tại Tập thể K, phường B, quận H, Hà Nội để đảm bảo cho khoản vay. Căn hộ này có nguồn gốc là của bà được trường Đại học B - Hà Nội phân năm 1978 vì trước đây bà công tác tại trường Đại học B - Hà Nội. Căn hộ này đã được cấp Giấy chứng nhận ngày 20/09/2000 do UBND thành phố Hà Nội cấp đứng tên vợ chồng bà là ông Trần D và bà Nguyễn Thị Thanh T. Ông D đã chết năm 2011. Năm 2017, bà đã ký thủ tục tặng cho tài sản cho ông C theo Hợp

đồng tặng cho căn hộ số 0771.2017 lập ngày 27/03/2017 do Văn phòng công chứng H – thành phố Hà Nội chứng nhận. Theo Giấy chứng nhận được cấp, căn hộ có diện tích sử dụng là 33,32 m<sup>2</sup> theo đúng diện tích bà được phân nhà nhưng thực tế diện tích căn hộ nhiều hơn 33,32 m<sup>2</sup> vì gia đình bà khi ở có coi nói một phần diện tích phía sau nhà khoảng 20 m<sup>2</sup> để sử dụng làm phòng ở, bếp và sân phơi. Bà là người đứng ra làm khoảng năm 1998, chi phí hết bao nhiêu tiền thì bà không nhớ vì đã lâu, bà cũng không có giấy tờ, tài liệu gì để giao nộp cho Tòa án. Bà không có yêu cầu gì đối với phần sửa chữa, coi nói, chi phí đã làm. Từ thời điểm ông C vay tiền của Ngân hàng và thế chấp căn hộ đến nay, gia đình bà không xây dựng, sửa chữa, coi nói gì thêm, vẫn giữ nguyên hiện trạng căn hộ như trước đây.

Việc ông C vay tiền của Ngân hàng nhưng không trả được nợ do làm ăn thua lỗ, khó khăn, do dịch bệnh Covid nên càng khó khăn hơn để trả nợ cho Ngân hàng. Đề nghị Ngân hàng và Tòa án tạo điều kiện cho ông C được hòa giải, trả nợ cho Ngân hàng để lấy sổ đỏ về. Đề nghị Tòa án xem xét bảo vệ quyền lợi cho ông C và bà.

Căn hộ này thực tế chỉ có bà và ông C sinh sống từ nhiều năm nay. Theo hộ khẩu thường trú thì có bà, ông C và các con cháu khác của bà có tên trong hộ khẩu nhưng thực tế các con cháu khác của bà không sinh sống ở đây. Vì tuổi cao, mắt kém nên bà xin phép được vắng mặt trong toàn bộ quá trình Tòa án giải quyết vụ án và tại các phiên tòa xét xử vụ án này.

Tại Văn bản số 371/XN HBT-QLN ngày 11/05/2022, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH MTV Quản lý và Phát triển nhà H do ông Đỗ Lê H – Giám đốc Xí nghiệp Quản lý và Phát triển nhà H – là đại diện theo ủy quyền của Công ty TNHH MTV Quản lý và phát triển nhà H trình bày:

Căn cứ hồ sơ lưu tại Xí nghiệp và xác minh thực tế, Xí nghiệp Quản lý và Phát triển nhà H xin có ý kiến như sau:

\* Về việc quản lý ký hợp đồng thuê nhà và bán nhà theo Nghị định 61/CP:

Tại địa chỉ căn hộ X, tập thể K, phường B, quận H, Hà Nội do ông Trần D đứng tên đại diện ký hợp đồng thuê nhà số 9353 ngày 31/12/1994, diện tích 31,4 m<sup>2</sup> (diện tích chính 21,4 m<sup>2</sup> + diện tích phụ 10 m<sup>2</sup>), thành viên hợp đồng thuê nhà 05 người (D, T, C, Đ, S).

Ngày 29/12/1998, ông Trần D có đơn xin mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước tại căn hộ X, tập thể K, phường B, quận H, Hà Nội.

Ngày 02/08/2000, hộ ông Trần D ký hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước số 631/HĐMBN. Diện tích 33,32 m<sup>2</sup> (là phần diện tích trong hợp đồng thuê nhà).

Ngoài phần diện tích đã được cấp giấy chứng nhận, hộ gia đình ông Trần D còn tự coi nói thêm trên phần diện tích khoảng trống lưu không liền kề phía sau căn hộ X, tập thể B thuộc sở hữu Nhà nước (được thể hiện trong bản vẽ hiện trạng

theo Quyết định số 118/TTg của Chính phủ năm 1994). Phần diện tích này, Xí nghiệp Quản lý và Phát triển nhà H không thực hiện việc cấp giấy chứng nhận.

\* Về tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết:

Xí nghiệp Quản lý và Phát triển nhà H xin vắng mặt trong toàn bộ quá trình Tòa án giải quyết vụ án và tại các phiên tòa xét xử vụ án cho đến khi kết thúc vụ kiện. Đề nghị Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng xét xử theo quy định của pháp luật.

**Tại phiên tòa:**

\* Đại diện của nguyên đơn trình bày:

Tại đơn khởi kiện, Bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án Ngân hàng Q đều xác định ông Trần Văn C đã trả cho Ngân hàng tổng số tiền là 363.516.544 đồng, trong đó đã trả nợ gốc là 292.000.000 đồng; Lãi trong hạn là 71.113.946 đồng; Lãi quá hạn là 402.598 đồng. Nay tại phiên tòa Ngân hàng Q xác định lại ông C đã trả cho Ngân hàng Q tổng số tiền là 156.522.913 đồng, trong đó đã trả nợ gốc là 85.006.369 đồng; Lãi trong hạn là 71.113.946 đồng; Lãi quá hạn là 402.598 đồng, cụ thể: Hợp đồng tín dụng số 5.621.17.886.HĐTD ngày 20/4/2017 đã trả nợ gốc là 65.006.369 đồng, nợ lãi trong hạn là 60.206.780 đồng, nợ lãi quá hạn là 281.552 đồng, tổng là 125.494.701 đồng; Hợp đồng tín dụng số 5.794.17.886.HĐTD ngày 17/5/2017 đã trả nợ gốc là 20.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 10.907.166 đồng, nợ lãi quá hạn là 121.046 đồng, tổng là 31.028.212 đồng; Lý do Ngân hàng Q xác định lại số nợ gốc đã trả vì: Khoản vay của ông C thuộc diện rủi ro tín dụng trong hoạt động Ngân hàng có khả năng gây tổn thất đối với dư nợ của Ngân hàng Q do khách hàng không có khả năng trả được một phần hoặc toàn bộ dư nợ theo Hợp đồng tín dụng, vì vậy Ngân hàng Q đã trích lập dự phòng rủi ro một phần khoản dư nợ gốc của khách hàng với số tiền là 206.993.631 đồng theo quy định tại Thông tư số 02/2013/TT-NHNN ngày 21/01/2013 và Thông tư số 09/2014/TT-NHNN ngày 18/3/2014 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam. Trong quá trình khởi kiện, Ngân hàng Q do sơ suất nên đã cộng cả phần trích lập dự phòng rủi ro một phần khoản dư nợ gốc của khách hàng với số tiền là 206.993.631 đồng vào dư nợ gốc đã trả thực tế của khách hàng, dẫn đến có sự sai sót trong việc Ngân hàng Q cung cấp số dư nợ gốc của Hợp đồng tín dụng số 5.621.17.886.HĐTD ngày 20/4/2017. Vì vậy, tại phiên tòa Ngân hàng Q xác định lại ông C đã trả cho Ngân hàng Q số tiền cụ thể như đã nêu ở trên. Ngân hàng đã giao nộp Bản giải trình, Bảng kê chi tiết tính gốc, lãi đã trả và số nợ còn lại tính đến ngày xét xử 24/6/2022. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét để đảm bảo quyền lợi hợp pháp cho Ngân hàng Q.

Ngân hàng Q yêu cầu ông C phải thanh toán trả Ngân hàng Q tính đến ngày xét xử sơ thẩm 24/6/2022 tổng số tiền là 1.715.574.343 đồng. Cụ thể: Hợp đồng tín dụng số 5.621.17.886.HĐTD ngày 20/4/2017 dư nợ là 1.483.336.369 đồng, trong đó số tiền nợ gốc là 834.993.631 đồng, nợ lãi trong hạn là 254.890.982

đồng, nợ lãi quá hạn là 393.451.756 đồng. Hợp đồng tín dụng số 5.794.17.886.HĐTD ngày 17/5/2017 dư nợ là 232.237.974 đồng, trong đó số tiền nợ gốc là 130.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 29.522.452 đồng, nợ lãi quá hạn là 72.715.522 đồng.

Kể từ ngày 25/6/2022, ông C phải tiếp tục trả cho Ngân hàng Q các khoản lãi, lãi quá hạn phát sinh theo đúng quy định tại các Hợp đồng tín dụng đã ký và theo quy định của pháp luật cho đến ngày ông C thanh toán xong toàn bộ khoản vay.

Trường hợp ông C không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng Q được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mại toàn bộ tài sản thế chấp cho khoản vay để xử lý, thu hồi nợ. Cụ thể tài sản là căn hộ chung cư có tổng diện tích sử dụng 33,32 m<sup>2</sup>, tại địa chỉ căn hộ X, Tập thể K, phường B, quận H, thành phố Hà Nội. Tài sản trên gắn liền với thửa đất số 15/1F, tờ bản đồ số 6H-IV-(45+46) lập 4/97, diện tích 319,2 m<sup>2</sup>, hình thức sử dụng: riêng: \m<sup>2</sup>, chung: 319,2 m<sup>2</sup>. Theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10107255210, hồ sơ gốc số 4885.2000.QĐUB/17456.2000 do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 20/09/2000 đứng tên ông Trần D và vợ bà Nguyễn Thị Thanh T. Ngày 31/03/2017, Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội, chi nhánh quận H xác nhận tặng cho tài sản gắn liền với đất cho ông Trần Văn C theo Hợp đồng tặng cho căn hộ số 0771.2017 lập ngày 27/03/2017 do Văn phòng công chứng H, thành phố Hà Nội chứng nhận. Tài sản này được thế chấp tại Ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp căn hộ chung cư số công chứng 01910.17, quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng V thực hiện ngày 20/04/2017 và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 21/4/2017 tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh quận H.

Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông Trần Văn C vẫn phải có nghĩa vụ trả hết nợ cho Ngân hàng Q cho đến khi tất toán xong toàn bộ khoản vay.

\* Bị đơn – Ông Trần Văn C trình bày:

Việc ông ký kết các Hợp đồng tín dụng; Khế ước nhận nợ; Hợp đồng thế chấp với Ngân hàng TMCP Q, như đại diện Ngân hàng đã trình bày là đúng. Ông không có ý kiến gì khác, không bổ sung thêm gì. Quá trình thực hiện các Hợp đồng tín dụng ông đã trả được một phần nợ gốc và lãi cho Ngân hàng như Ngân hàng đã xác định lại tại phiên tòa là đúng. Ông Cát xác nhận số dư nợ tính đến ngày xét xử sơ thẩm 24/6/2022 như Ngân hàng tính là đúng, Ngân hàng yêu cầu ông phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán trả số nợ đó thì ông đồng ý, ông đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện cho ông trả dần số tiền nợ gốc trong thời gian 01 năm, còn toàn bộ số tiền nợ lãi đề nghị Ngân hàng xem xét miễn cho ông.

Ngân hàng yêu cầu kể từ ngày 25/6/2022, ông C phải tiếp tục trả cho Ngân hàng Q các khoản lãi, lãi quá hạn phát sinh theo đúng quy định tại các Hợp đồng

tín dụng đã ký và theo quy định của pháp luật cho đến ngày ông C thanh toán xong toàn bộ khoản vay. Ông không có ý kiến gì.

Nếu trường hợp ông không trả được toàn bộ số nợ trên cho Ngân hàng thì Ngân hàng 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 có tổng diện tích sử dụng là 33,32 m<sup>2</sup>, tại địa chỉ căn hộ X, Tập thể K, phường B, quận H, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10107255210 do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 20/09/2000 đã được sang tên cho ông C ngày 27/03/2017.

Đối với phần diện tích xây dựng, sửa chữa, coi nơi phía sau nhà khoảng hơn 20 m<sup>2</sup> để sử dụng làm phòng ở, bếp và sân phơi, do mẹ ông là bà T đứng ra làm khoảng năm 1998, chi phí hết bao nhiêu tiền thì bà T không nhớ vì đã lâu, bà T cũng không có giấy tờ, tài liệu gì để giao nộp cho Tòa án. Bà T không có yêu cầu gì đối với phần sửa chữa, coi nơi, chi phí đã làm. Do vậy ông không có ý kiến yêu cầu gì đối với phần diện tích này. Ngoài ra ông không có yêu cầu gì khác.

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

+ Về tố tụng: Tòa án đã tiến hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về việc thụ lý vụ án, xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, tư cách người tham gia tố tụng, thực hiện đúng quy định về thủ tục lấy lời khai, tiến hành công khai chứng cứ, hòa giải, đảm bảo đúng các thủ tục tố tụng khác. Việc cấp, tổng đạt các văn bản tố tụng cho người tham gia tố tụng và việc chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát đầy đủ, đúng quy định. Tuy nhiên thời hạn xét xử chưa được đảm bảo theo quy định nhưng có lý do khách quan, do dịch bệnh covid, do Tòa án phải tiến hành các thủ tục xác minh thu thập chứng cứ, tổng đạt các văn bản tố tụng của Tòa án theo quy định. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn, bị đơn, người liên quan chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa: Hội đồng xét xử đã thực hiện và xét xử theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan xin vắng mặt, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vụ án là phù hợp với quy định của pháp luật.

+ Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền nợ gốc và lãi trong hạn, quá hạn tính đến ngày xét xử sơ thẩm theo các Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ. Chấp nhận yêu cầu kê biên phát mại tài sản bảo đảm của nguyên đơn theo đúng Hợp đồng thế chấp tài sản bảo đảm. Trường hợp bị đơn không thanh toán hoặc thanh toán không đủ thì nguyên đơn được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ. Đối với phần diện tích coi nơi 28,7m<sup>2</sup>: Ngân hàng Q không yêu cầu xử lý đối với phần diện tích này, không có yêu cầu gì khác, bà Nguyễn Thị Thanh T không có yêu cầu gì đối với phần sửa chữa, coi nơi, chi phí đã làm, ông Trần Văn C không có ý kiến yêu

cầu gì đối với phần diện tích này, do vậy không xem xét. Phần diện tích coi nơi 28,7m<sup>2</sup> này thuộc sự quản lý của Công ty TNHH Một thành viên Quản lý và Phát triển nhà H. Về án phí, bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

## **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

### **[1] Về tố tụng:**

#### **1.1. Về quan hệ pháp luật:**

Ngân hàng TMCP Q – Chi nhánh L và ông Trần Văn C đã xác lập giao dịch thông qua việc ký kết Hợp đồng tín dụng số 5.621.17.886.HĐTD ngày 20/4/2017; Đơn đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ số 5.621.17.886.KUNN ngày 20/4/2017; Hợp đồng tín dụng số 5.794.17.886.HĐTD ngày 17/5/2017; Đơn đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ số 5.794.17.886.KUNN ngày 17/5/2017; Mục đích vay để sửa chữa nhà ở tại địa chỉ Căn hộ X, Tập thể K, quận H, thành phố Hà Nội và mua sắm đồ dùng vật dụng trong gia đình nên xác định đây là vụ án dân sự về “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự (viết tắt là BLTTDS) năm 2015.

#### **1.2. Về thẩm quyền giải quyết:**

Bị đơn – Ông Trần Văn C có hộ khẩu thường trú và cư trú tại: Tập thể K, phường B, quận H, Thành phố Hà Nội. Vì vậy, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận Hai Bà Trưng là phù hợp với quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 BLTTDS năm 2015.

#### **1.3. Về việc xét xử vắng mặt người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:**

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập trong vụ án là bà Nguyễn Thị Thanh T và Công ty TNHH MTV Quản lý và Phát triển nhà H do ông Đỗ Lê H – Giám đốc Xí nghiệp Quản lý và Phát triển nhà H là đại diện, đều xin vắng mặt tại phiên tòa và đã có đề nghị được xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt là phù hợp với khoản 1 Điều 228 BLTTDS năm 2015.

### **[2] Về nội dung vụ án:**

#### **2.1. Về hiệu lực của Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ:**

Ngân hàng TMCP Q – Chi nhánh L và ông Trần Văn C đã ký kết Hợp đồng tín dụng số 5.621.17.886.HĐTD ngày 20/4/2017; Điều khoản và điều kiện cấp tín dụng đính kèm Hợp đồng tín dụng; Đơn đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ số 5.621.17.886.KUNN ngày 20/4/2017; Hợp đồng tín dụng số 5.794.17.886.HĐTD ngày 17/5/2017; Điều khoản và điều kiện cấp tín dụng đính kèm Hợp đồng tín dụng; Đơn đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ số 5.794.17.886.KUNN ngày 17/5/2017; Việc ký kết Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ nêu trên là tự nguyện, hình thức và nội dung phù hợp với quy định pháp luật nên có giá trị pháp lý và có hiệu lực thi hành đối với các bên.

#### **2.2. Về yêu cầu khởi kiện đối với số tiền nợ gốc:**

- Theo Hợp đồng tín dụng số 5.621.17.886.HĐTD ngày 20/4/2017: Các bên thỏa thuận số tiền vay là 900.000.000 (chín trăm triệu) đồng; Thời hạn vay: 180 tháng tính từ ngày khoản vay được giải ngân; Ngày 21/4/2017 Ngân hàng Q đã giải ngân số tiền là 900.000.000 đồng cho ông C theo Đơn đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ số 5.621.17.886.KUNN ngày 20/4/2017; Hình thức giải ngân: Tiền mặt; Phương thức trả nợ gốc: Nợ gốc được trả vào ngày 20 hàng tháng; số tiền gốc trả hàng tháng 5.000.000 đồng, số tiền gốc còn lại được trả vào kỳ cuối cùng.

- Hợp đồng tín dụng số 5.794.17.886.HĐTD ngày 17/5/2017: Các bên thỏa thuận số tiền vay là 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng); Thời hạn vay: 60 tháng tính từ ngày tiếp theo ngày khoản vay được giải ngân; Ngày 18/5/2017 Ngân hàng đã giải ngân số tiền là 150.000.000 đồng theo Đơn đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ số 5.794.17.886.KUNN ngày 17.5.2017; Hình thức giải ngân: Tiền mặt; Phương thức trả nợ gốc: Nợ gốc được trả vào ngày 20 hàng tháng; số tiền gốc trả hàng tháng 2.500.000 đồng, số tiền gốc còn lại được trả vào cuối kỳ.

Tại đơn khởi kiện, Bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án Ngân hàng Q đều xác định ông Trần Văn C đã trả cho Ngân hàng Q tổng số tiền là 363.516.544 đồng, trong đó đã trả nợ gốc là 292.000.000 đồng; Lãi trong hạn là 71.113.946 đồng; Lãi quá hạn là 402.598 đồng. Tại phiên tòa Ngân hàng Q xác định lại ông C đã trả cho Ngân hàng Q tổng số tiền là 156.522.913 đồng, trong đó đã trả nợ gốc là 85.006.369 đồng; Lãi trong hạn là 71.113.946 đồng; Lãi quá hạn là 402.598 đồng, cụ thể: Hợp đồng tín dụng số 5.621.17.886.HĐTD ngày 20/4/2017 đã trả nợ gốc là 65.006.369 đồng, nợ lãi trong hạn là 60.206.780 đồng, nợ lãi quá hạn là 281.552 đồng, tổng là 125.494.701 đồng; Hợp đồng tín dụng số 5.794.17.886.HĐTD ngày 17/5/2017 đã trả nợ gốc là 20.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 10.907.166 đồng, nợ lãi quá hạn là 121.046 đồng, tổng là 31.028.212 đồng; Lý do Ngân hàng Q xác định lại số nợ gốc đã trả vì: Khoản vay của ông C thuộc diện rủi ro tín dụng trong hoạt động Ngân hàng có khả năng gây tổn thất đối với dư nợ của Ngân hàng do khách hàng không có khả năng trả được một phần hoặc toàn bộ dư nợ theo Hợp đồng tín dụng, vì vậy Ngân hàng Q đã trích lập dự phòng rủi ro một phần khoản dư nợ gốc của khách hàng với số tiền là 206.993.631 đồng theo quy định tại Thông tư số 02/2013/TT-NHNN ngày 21/01/2013 và Thông tư số 09/2014/TT-NHNN ngày 18/3/2014 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam. Trong quá trình khởi kiện, Ngân hàng Q do sơ suất nên đã cộng cả phần trích lập dự phòng rủi ro một phần khoản dư nợ gốc của khách hàng với số tiền là 206.993.631 đồng vào dư nợ gốc đã trả thực tế của khách hàng, dẫn đến có sự sai sót trong việc Ngân hàng Q cung cấp số dư nợ gốc của Hợp đồng tín dụng số 5.621.17.886.HĐTD ngày 20/4/2017. Vì vậy, tại phiên tòa Ngân hàng Q xác định lại ông C đã trả cho Ngân hàng Q số tiền cụ thể như đã nêu ở trên. Ngân hàng đã

giao nộp Bản giải trình, Bảng kê chi tiết tính gốc, lãi đã trả và số nợ còn lại tính đến ngày xét xử 24/6/2022. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét để đảm bảo quyền lợi hợp pháp cho Ngân hàng Q.

Ngân hàng Q yêu cầu ông Trần Văn C phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán trả Ngân hàng Q tính đến ngày xét xử sơ thẩm 24/6/2022 tổng số tiền nợ gốc là 964.993.631 đồng. Cụ thể: Hợp đồng tín dụng số 5.621.17.886.HĐTD ngày 20/4/2017 số tiền nợ gốc là 834.993.631 đồng; Hợp đồng tín dụng số 5.794.17.886.HĐTD ngày 17/5/2017 số tiền nợ gốc là 130.000.000 đồng.

Ông C xác định quá trình thực hiện các Hợp đồng tín dụng ông đã trả được một phần nợ gốc cho Ngân hàng như Ngân hàng đã xác định lại tại phiên tòa là đúng. Ông C xác nhận số nợ gốc tính đến ngày xét xử sơ thẩm 24/6/2022 như Ngân hàng tính là đúng, ông đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện cho ông trả dần số tiền nợ gốc trong thời gian 01 năm.

Do ông Trần Văn C vi phạm nghĩa vụ thanh toán trả nợ gốc, lãi theo thỏa thuận cho Ngân hàng Q dẫn tới khoản vay bị chuyển sang nợ quá hạn từ ngày 21/02/2018. Việc ông C vi phạm nghĩa vụ trả nợ là căn cứ để Ngân hàng Q thu hồi nợ trước hạn. Ngân hàng đã nhiều lần đôn đốc tạo điều kiện nhưng ông C vẫn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán. Giữa hai bên đã có nhiều buổi làm việc và công văn về việc nghĩa vụ trả nợ của ông C. Tại Biên bản làm việc ngày 01/10/2019 là biên bản làm việc cuối cùng trước khi Ngân hàng Q khởi kiện, hai bên đã xác nhận về số tiền nợ còn lại và Ngân hàng Q vẫn tiếp tục tạo điều kiện cho ông C thời gian để thực hiện nghĩa vụ thanh toán toàn bộ khoản nợ. Nhưng ông C vẫn không thực hiện được nghĩa vụ trả nợ. Vì vậy, Ngân hàng Q khởi kiện yêu cầu ông C phải thanh toán trả Ngân hàng Q tính đến ngày xét xử sơ thẩm 24/6/2022 tổng số tiền nợ gốc là 964.993.631 đồng, cụ thể: Hợp đồng tín dụng số 5.621.17.886.HĐTD ngày 20/4/2017 số tiền nợ gốc là 834.993.631 đồng; Hợp đồng tín dụng số 5.794.17.886.HĐTD ngày 17/5/2017 số tiền nợ gốc là 130.000.000 đồng là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

### 2.3. Về yêu cầu khởi kiện đối với số tiền nợ lãi:

Ngân Hàng Q yêu cầu ông Trần Văn C phải thanh toán trả số tiền nợ lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm 24/6/2022, cụ thể: Hợp đồng tín dụng số 5.621.17.886.HĐTD ngày 20/4/2017, nợ lãi trong hạn là 254.890.982 đồng, nợ lãi quá hạn là 393.451.756 đồng. Hợp đồng tín dụng số 5.794.17.886.HĐTD ngày 17/5/2017, nợ lãi trong hạn là 29.522.452 đồng, nợ lãi quá hạn là 72.715.522 đồng.

Ông C xác nhận số nợ lãi trong hạn, quá hạn tính đến ngày xét xử sơ thẩm 24/6/2022 như Ngân hàng tính là đúng, ông đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện xem xét miễn cho ông toàn bộ số tiền nợ lãi.

Theo Hợp đồng tín dụng số 5.621.17.886.HĐTD ngày 20/4/2017, các bên thỏa thuận về lãi suất, tiền lãi: Lãi suất cho vay thả nổi, chịu sự điều chỉnh theo

quy định về lãi suất của Ngân hàng Q từng thời kỳ, phù hợp với quy định của pháp luật và được Ngân hàng Q chủ động xác định tại thời điểm giải ngân/thời điểm điều chỉnh lãi suất. Kỳ hạn điều chỉnh lãi suất được quy định cụ thể tại từng đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ. Tại Đơn đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ số 5.621.17.886.KUNN ngày 20/4/2017, các bên thỏa thuận lãi suất và kỳ điều chỉnh lãi suất: Lãi suất tại thời điểm giải ngân là 8,99%/năm trong 12 tháng đầu tiên, sau 12 tháng lãi suất được điều chỉnh 03 tháng/lần bằng lãi suất cơ sở do Ngân hàng Q công bố tại thời điểm điều chỉnh + biên độ 3,89%/năm, phù hợp với các quy định của pháp luật, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam và chính sách của Ngân hàng Q tại từng thời kỳ (áp dụng gói lãi suất 2.0043.17.38 ngày 19/4/2017)

Theo Hợp đồng tín dụng số 5.794.17.886.HĐTD ngày 17/5/2017, các bên thỏa thuận về lãi suất, tiền lãi: Lãi suất cho vay thả nổi, được xác định tại thời điểm giải ngân/thời điểm điều chỉnh lãi suất, chịu sự điều chỉnh theo chính sách về lãi suất của Ngân hàng Q từng thời kỳ, phù hợp với quy định của pháp luật. Phương pháp tính lãi, kỳ hạn điều chỉnh lãi suất được quy định cụ thể tại từng đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ. Tại Đơn đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ số 5.794.17.886.KUNN ngày 17/5/2017, các bên thỏa thuận lãi suất và kỳ điều chỉnh lãi suất: Lãi suất tại thời điểm giải ngân là 11,09%/năm. Lãi suất này sẽ được điều chỉnh lại theo quy định của Ngân hàng Q tại thời điểm điều chỉnh và sẽ được điều chỉnh 03 tháng/lần bằng lãi suất cơ sở cộng + biên độ 3,59%/năm.

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn xuất trình các Quyết định về việc ban hành gói ưu đãi lãi suất cho vay khỏi ngân hàng bán lẻ từng thời điểm. Việc xác lập quan hệ tín dụng, thỏa thuận lãi suất, thời hạn trả nợ 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 tín dụng, Khế ước nhận nợ và các Quyết định về mức lãi suất từng thời điểm của Ngân hàng.

Do ông Cát vi phạm nghĩa vụ thanh toán đã thỏa thuận giữa các bên và vi phạm quy định của Luật các tổ chức tín dụng. Tại Hợp đồng tín dụng số 5.621.17.886.HĐTD ngày 20/4/2017; Điều khoản và điều kiện cấp tín dụng đính kèm Hợp đồng tín dụng; Đơn đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ số 5.621.17.886.KUNN ngày 20/4/2017; Hợp đồng tín dụng số 5.794.17.886.HĐTD ngày 17/5/2017; Điều khoản và điều kiện cấp tín dụng đính kèm Hợp đồng tín dụng; Đơn đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ số 5.794.17.886.KUNN ngày 17/5/2017; Hai bên đã thỏa thuận về lãi suất cho vay, mức lãi suất các bên thỏa thuận và ký kết phù hợp với quy định pháp luật. Do đó, Ngân hàng Q yêu cầu ông C trả số tiền nợ lãi trong hạn và nợ lãi quá hạn tính đến ngày xét xử sơ thẩm 24/6/2022 của số tiền nợ gốc nêu trên là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận, ý kiến của ông C là không có cơ sở nên không chấp nhận.

Ngân hàng Q yêu cầu ông C 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 25/6/2022 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ là có căn cứ nên được chấp nhận.

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

Ông Trần Văn C và Ngân hàng Q – Chi nhánh H đã ký Hợp đồng thế chấp căn hộ chung cư số công chứng 01910.17, quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng V thực hiện ngày 20/04/2017, đã đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 21/4/2017 tại Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh quận H, để thế chấp tài sản là Căn hộ chung cư có tổng diện tích sử dụng 33,32 m<sup>2</sup>, địa chỉ: Căn hộ X, Tập thể K, phường B, quận H, thành phố Hà Nội. Tài sản trên đất gắn liền với thửa đất số 15/1F, tờ bản đồ số 6H-IV-(45+46) lập 4/97; diện tích 319,20 m<sup>2</sup>; Hình thức sử dụng: riêng: \m<sup>2</sup>, chung: 319,2 m<sup>2</sup>. Theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10107255210, hồ sơ gốc số 4885.2000.QĐUB/17456.2000 do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 20/09/2000 đứng tên ông Trần D và vợ bà Nguyễn Thị Thanh T. Ngày 31/03/2017, Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội, chi nhánh quận H xác nhận tặng cho tài sản gắn liền với đất cho ông Trần Văn C theo Hợp đồng tặng cho căn hộ số 0771.2017 lập ngày 27/03/2017 do Văn phòng công chứng H, thành phố Hà Nội chứng nhận.

Quá trình giải quyết vụ án, ông Trần Văn C và bà Nguyễn Thị Thanh T trình bày về nguồn gốc nhà đất tại Căn hộ trên có nguồn gốc của mẹ ông C là bà Nguyễn Thị Thanh T được trường Đại học B - Hà Nội phân năm 1978 vì trước đây bà công tác tại trường Đại học B - Hà Nội. Căn hộ này đã được cấp Giấy chứng nhận ngày 20/09/2000 do UBND thành phố Hà Nội cấp đứng tên ông Trần D và bà Nguyễn Thị Thanh T. Ông D đã chết năm 2011. Năm 2017, bà T đã ký thủ tục tặng cho tài sản căn hộ này cho ông C theo Hợp đồng tặng cho căn hộ số 0771.2017 lập ngày 27/03/2017 do Văn phòng công chứng H – Thành phố Hà Nội chứng nhận. Theo Giấy chứng nhận được cấp, căn hộ có diện tích sử dụng là 33,32 m<sup>2</sup> theo đúng diện tích được phân nhà nhưng thực tế diện tích căn hộ nhiều hơn 33,32 m<sup>2</sup> vì gia đình ông C khi ở có coi nơi một phần diện tích phía sau nhà khoảng 20 m<sup>2</sup> để sử dụng làm phòng ở, bếp và sân phơi. Bà T là người đứng ra làm khoảng năm 1998, chi phí hết bao nhiêu tiền thì bà T không nhớ vì đã lâu, bà T cũng không có giấy tờ, tài liệu gì để giao nộp cho Tòa án. Bà T không có yêu cầu gì đối với phần sửa chữa, coi nơi, chi phí đã làm. Ông C không có ý kiến yêu cầu gì đối với phần diện tích này. Ông C, bà T đề nghị Tòa án xem xét bảo vệ quyền lợi cho ông C và bà T.

Xét, Tài sản thế chấp trên thuộc quyền sở hữu và sử dụng hợp pháp của ông Trần Văn C, các bên ký kết Hợp đồng thế chấp trên cơ sở tự nguyện, có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của pháp luật, được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 21/4/2017 tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh quận H

theo đúng quy định. Do vậy, xác định Hợp đồng thế chấp trên có giá trị pháp lý và có hiệu lực thi hành đối với các bên.

Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ tài sản ngày 04/4/2022 của TAND quận Hai Bà Trưng và theo Hồ sơ kỹ thuật thửa đất do Công ty cổ phần thiết kế, đo đạc, xây dựng và thương mại H lập thể hiện: Căn hộ X, Tập thể K, phường B, quận H, thành phố Hà Nội. Căn hộ có 02 phòng ở, 01 phòng vệ sinh và bếp phía sau, phía trong cùng là sân phơi. Số hiệu thửa đất: 15/1F. Diện tích sử dụng: 62,02m<sup>2</sup> trong đó có: 33,32m<sup>2</sup> diện tích được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, 28,7m<sup>2</sup> diện tích coi nói không có trong Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà. Phần diện tích coi nói 28,7m<sup>2</sup> được xây dựng liền khối với căn hộ để sử dụng làm phòng ở, bếp và sân phơi phía sau căn hộ từ trước khi thế chấp căn hộ.

Xét yêu cầu của Ngân hàng Q, yêu cầu kê biên phát mại tài sản bảo đảm là căn hộ chung cư có tổng diện tích sử dụng 33,32 m<sup>2</sup>, tại địa chỉ căn hộ X, Tập thể K, phường B, quận H, thành phố Hà Nội theo Hợp đồng thế chấp nêu trên đã ký giữa hai bên là có cơ sở nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông Trần Văn C tiếp tục phải có nghĩa vụ thanh toán hết khoản nợ cho Ngân hàng Q cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản vay.

Đối với phần diện tích coi nói 28,7m<sup>2</sup>: Ngân hàng Q không yêu cầu xử lý đối với phần diện tích này, không có yêu cầu gì khác, bà T không có yêu cầu gì đối với phần sửa chữa, coi nơi, chi phí đã làm, ông C không có ý kiến yêu cầu gì đối với phần diện tích này. Do vậy Hội đồng xét xử không xem xét. Phần diện tích coi nói 28,7m<sup>2</sup> này thuộc sự quản lý của Công ty TNHH MTV Quản lý và Phát triển nhà H.

### **[3]. Về án phí và quyền kháng cáo:**

Ông Trần Văn C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Q được Hội đồng xét xử chấp nhận.

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

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

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH**

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 70; Điều 71; Điều 72; Điều 73; khoản 1 Điều 228; Điều 266; Điều 271; Điều 273; Điều 278; Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào Điều 274; Điều 278; Điều 280; khoản 2 Điều 292; Điều 295; Điều 298; Điều 299; Điều 317, Điều 319; Điều 401; Điều 463; Điều 466; Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

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

- Căn cứ Thông tư liên tịch số 01/1997/TTLT ngày 19/6/1997 của Tòa án nhân dân Tối cao – Viện kiểm sát nhân dân Tối cao – Bộ Tư pháp – Bộ Tài chính hướng dẫn việc xét xử và thi hành án về tài sản;

- 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 điểm d khoản 1.3 Mục 1 Phần II Danh mục mức án phí, lệ phí Tòa án ban hành kèm theo Pháp lệnh;

**Xử:**

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Q đối với ông Trần Văn C.

2. Buộc ông Trần Văn C phải trả cho Ngân hàng TMCP Q số tiền nợ tính đến ngày xét xử sơ thẩm 24/6/2022 theo Hợp đồng tín dụng số 5.621.17.886.HĐTD ngày 20/4/2017; Điều khoản và điều kiện cấp tín dụng đính kèm Hợp đồng tín dụng; Đơn đề nghị giải ngân kèm Khế ước nhận nợ số 5.621.17.886.KUNN ngày 20/4/2017; Hợp đồng tín dụng (cho vay tiêu dùng) số 5.794.17.886.HĐTD ngày 17/5/2017; Điều khoản và điều kiện cấp tín dụng đính kèm Hợp đồng tín dụng; Đơn đề nghị giải ngân kèm Khế ước nhận nợ số 5.794.17.886.KUNN ngày 17/5/2017 đã ký giữa hai bên, cụ thể:

- Khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số 5.621.17.886.HĐTD ngày 20/4/2017 tổng số nợ là: 1.483.336.369 (Một tỷ, bốn trăm tám mươi ba triệu, ba trăm ba mươi sáu nghìn, ba trăm sáu chín) đồng. Trong đó, số tiền nợ gốc là 834.993.631 (Tám trăm ba mươi bốn triệu, chín trăm chín mươi ba nghìn, sáu trăm ba mươi) đồng; Nợ lãi trong hạn là 254.890.982 (Hai trăm năm mươi bốn triệu, tám trăm chín mươi nghìn, chín trăm tám mươi hai) đồng; Nợ lãi quá hạn là 393.451.756 (Ba trăm chín ba triệu, bốn trăm năm mươi nghìn, bảy trăm năm sáu) đồng.

- Khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số 5.794.17.886.HĐTD ngày 17/5/2017 tổng số nợ là 232.237.974 (Hai trăm ba mươi hai triệu, hai trăm ba mươi bảy nghìn, chín trăm bảy mươi bốn) đồng. Trong đó, số tiền nợ gốc là 130.000.000 (Một trăm ba mươi triệu) đồng; Nợ lãi trong hạn là 29.522.452 (Hai mươi chín triệu, năm trăm hai mươi hai nghìn, bốn trăm năm mươi hai) đồng; Nợ lãi quá hạn là 72.715.522 (Bảy mươi hai triệu, bảy trăm mười lăm nghìn, năm trăm hai mươi hai) đồng.

- Tổng cộng số tiền là: 1.715.574.343 (Một tỷ, bảy trăm mười lăm triệu, năm trăm bảy mươi bốn nghìn, ba trăm bốn mươi ba) đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày 24/6/2022, ông Trần Văn C còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng; Điều khoản và điều kiện cấp tín dụng đính kèm Hợp đồng tín dụng; Đơn đề nghị giải ngân kèm Khế ước nhận nợ nêu trên đã ký kết

giữa hai bên cho đến khi ông Trần Văn C thanh toán xong toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng TMCP Q.

**3. Về xử lý tài sản bảo đảm:** Chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng TMCP Q về việc đề nghị cơ quan Thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm khi ông Trần Văn C vi phạm nghĩa vụ trả nợ, tài sản bảo đảm là: Căn hộ có tổng diện tích sử dụng 33,32 m<sup>2</sup> tại địa chỉ: Căn hộ X, Tập thể K, phường B, quận H, thành phố Hà Nội. Tài sản trên đất gắn liền với thửa đất số 15/1F, tờ bản đồ số 6H-IV-(45+46) lập 4/97; diện tích 319,20 m<sup>2</sup>; Hình thức sử dụng: riêng: \m<sup>2</sup>, chung: 319,20 m<sup>2</sup>. Theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10107255210, hồ sơ gốc số 4885.2000.QĐUB/17456.2000 do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 20/09/2000 đứng tên ông Trần D và vợ bà Nguyễn Thị Thanh T. Ngày 16/3/2017, Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội, chi nhánh quận H xác nhận thừa kế và tặng cho tài sản gắn liền với đất cho bà Nguyễn Thị Thanh T theo văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế và tặng cho số 609.2017 lập ngày 23/02/2017 do Văn phòng công chứng H, thành phố Hà Nội chứng nhận. Ngày 31/03/2017, Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội, chi nhánh quận H xác nhận tặng cho tài sản gắn liền với đất cho ông Trần Văn C theo Hợp đồng tặng cho căn hộ số 0771.2017 lập ngày 27/03/2017 do Văn phòng công chứng H, thành phố Hà Nội chứng nhận. Hợp đồng thể chấp căn hộ chung cư số công chứng 01910.17, quyền số 04 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng V thực hiện ngày 20/04/2017, đã đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 21/4/2017 tại Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh quận H.

Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mãi tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông Trần Văn C tiếp tục phải có nghĩa vụ thanh toán hết khoản nợ cho Ngân hàng TMCP Q cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản vay.

Đối với phần diện tích coi nói 28,7m<sup>2</sup>: Ngân hàng TMCP Q không yêu cầu xử lý đối với phần diện tích này, không có yêu cầu gì khác, bà Nguyễn Thị Thanh T không có yêu cầu gì đối với phần sửa chữa, coi nơi, chi phí đã làm, ông Trần Văn C không có ý kiến yêu cầu gì đối với phần diện tích này. Do vậy Hội đồng xét xử không xem xét. Phần diện tích coi nói 28,7m<sup>2</sup> này thuộc sự quản lý của Công ty TNHH Một thành viên Quản lý và Phát triển Nhà H.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận về việc thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, và 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

**4. Về án phí và quyền kháng cáo:**

Ông Trần Văn C phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 63.467.230 (Sáu mươi ba triệu, bốn trăm sáu mươi bảy nghìn, hai trăm ba mươi) đồng.

Ngân hàng TMCP Q được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 22.059.460 đồng (Hai mươi hai triệu, không trăm năm mươi chín nghìn, bốn trăm sáu mươi) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2020/0011791 ngày 13/7/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.

Án xử công khai sơ thẩm, có mặt đại diện Ngân hàng TMCP Q và ông Trần Văn C. Vắng mặt bà Nguyễn Thị Thanh T và Công ty TNHH MTV Quản lý và phát triển nhà H, đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Đỗ Lê H – Giám đốc Xí nghiệp Quản lý và Phát triển nhà H.

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

**Nơi nhận:**

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

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

**Hoàng Lan Chi**