

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN GIA LÂM
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Bản án số: 93/2024/DS-ST

Ngày 17-7-2024

V/v Tranh chấp về Hợp đồng tín dụng.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN GIA LÂM, THÀNH PHỐ HÀ NỘI

- Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Quang Dũng

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Viết Tuấn

Ông Lương Văn Thoại

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Hạnh - Thư ký Toà án nhân dân huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa: Bà Trần Thanh Hiếu - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 112/2023/TLST-DS ngày 23/10/2023 về việc: “Tranh chấp về Hợp đồng tín dụng”; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 37/2024/QĐXX-DSST ngày 28/5/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 36/2024/QĐST-DSST ngày 17/6/2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP B (Gọi tắt là B Bank)

Địa chỉ: Phố P, phường P, quận H, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lưu Quyết T - Chức vụ: Chủ tịch HĐQT.

Người đại diện theo ủy quyền lại: Ông Ngô Tiến T1 - Chức vụ: Chuyên viên chính - P.XLN - Khối QLRR - Ngân hàng TMCP B (Theo Giấy ủy quyền số 5087/2022/UQ-BVB ngày 09/8/2022 của Ngân hàng TMCP B); có mặt;

- Bị đơn: Bà Đỗ Thị Thanh H, sinh năm 1979; vắng mặt;

Ông Nguyễn Đức D, sinh năm 1977; vắng mặt;

Cùng trú tại: Xóm Q, thôn D, xã P, huyện G, thành phố Hà Nội.

- Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Đỗ Đăng L, sinh năm 1950; vắng mặt;

2. Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1953; vắng mặt;

Cùng trú tại: Thôn D, xã P, huyện G, thành phố Hà Nội.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Trong đơn khởi kiện và các lời khai tại Tòa án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn trình bày:* Ngày 09/10/2017, bà Đỗ Thị Thanh H và ông Nguyễn Đức D có ký kết hợp đồng tín dụng số 0787/2017/HĐTD2/BVB005 với Ngân hàng TMCP B (B Bank). Theo đó, số tiền vay là 1.000.000.000 đồng; mục đích vay là bù đắp sửa chữa nhà ở; thời hạn vay là 84 tháng; lãi suất vay là 7,77%/năm trong 12 tháng đầu. Điều chỉnh 06 tháng/lần bằng lãi suất huy động 13 tháng trả lãi sau do B Bank công bố (+) biên độ tối thiểu 3,55%/năm; Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất cho vay trong hạn; Lãi suất chậm trả: 10%/năm.

Để đảm bảo khoản vay trên, bà H và ông D đã thế chấp quyền sử dụng đất tại địa chỉ: Xóm S, thôn D, xã P, huyện G, thành phố Hà Nội theo “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” số AD856602, số vào sổ cấp GCN: D559, số QĐ: 1366/QĐ-UB; MS: 5440382 do UBND huyện G, thành phố Hà Nội cấp ngày 30/12/2005 cho ông Đỗ Đăng L và bà Nguyễn Thị C. Tài sản đã thế chấp theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số công chứng: 1944.2017/HĐTC; Quyền số: 04 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 04/10/2017 giữa ông Đỗ Đăng L và bà Nguyễn Thị C với Ngân hàng TMCP B - Chi nhánh Sở Giao Dịch lập tại Văn phòng công chứng T và được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Ngày 09/10/2017, B Bank đã giải ngân cho bà H và ông D số tiền là 1.000.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện hợp đồng, bà H và ông D đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng và làm ảnh hưởng tới quyền lợi của ngân hàng nên ngày 23/6/2023, ngân hàng đã chuyển toàn bộ khoản vay trên của bà H và ông D sang nợ quá hạn.

Tính đến ngày 17/7/2024, tổng số nợ của bà H và ông D với Ngân hàng TMCP B là 767.352.102 đồng (trong đó: Nợ gốc là 469.161.200 đồng; Lãi trong hạn là 100.607.986 đồng; Lãi quá hạn là 172.159.792 đồng; Lãi chậm trả và phí là 25.423.124 đồng). Do đó, ngân hàng đề nghị Tòa án giải quyết những yêu cầu sau đối với bà Đỗ Thị Thanh H và ông Nguyễn Đức D:

1. Buộc bà Đỗ Thị Thanh H và ông Nguyễn Đức D thanh toán ngay cho B Bank tổng số tiền tạm tính đến ngày 17/7/2024 là: 767.352.102 đồng, trong đó:

+ Nợ gốc là: 469.161.200 đồng;

+ Lãi trong hạn: 100.607.986 đồng;

+ Lãi quá hạn: 172.159.792 đồng;

+ Lãi chậm trả và phí: 25.423.124 đồng.

Ngoài số tiền nêu trên, bà Đỗ Thị Thanh H và ông Nguyễn Đức D còn phải thanh toán các khoản tiền lãi, tiền phạt theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng trên tổng số tiền chưa thanh toán kể từ ngày 18/7/2024 đến ngày khách hàng thanh toán hết các nghĩa vụ cho B Bank.

2. Kể từ ngày Bản án/Quyết định của Tòa án có hiệu lực mà bà H và ông D không thanh toán toàn bộ khoản nợ cho B Bank thì Ngân hàng có quyền đề nghị Cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại địa chỉ: Xóm S, thôn D, xã P, huyện G, thành phố Hà Nội để thu hồi khoản nợ.

3. Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của bà H và ông D đối với B Bank. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán các khoản phí, nghĩa vụ trả nợ nêu trên thì bà H và ông D vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho B Bank.

** Bị đơn - bà Đỗ Thị Thanh H trình bày:* Khoảng tháng 11/2017, tôi có vay số tiền 1.000.000.000 đồng của Ngân hàng TMCP B để đầu tư mua mô đất ở Phố Yên, Thái Nguyên. Để đảm bảo cho khoản vay trên, vợ chồng tôi đã thế chấp quyền sử dụng đất tại địa chỉ: Xóm S, Thôn D, xã P, huyện G, thành phố Hà Nội theo “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” số AD856602, số vào sổ cấp GCN: D559, số QĐ: 1366/QĐ-UB; MS: 5440382 do UBND huyện G, thành phố Hà Nội cấp ngày 30/12/2005 cho ông Đỗ Đăng L và bà Nguyễn Thị C. Trong thời gian vay, từ khi ngân hàng giải ngân đến khoảng tháng 5/2023, tôi vẫn thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản vay, trả nợ gốc và nợ lãi đầy đủ theo định kỳ. Đến thời điểm này, do ảnh hưởng của nền kinh tế chung, tôi bị chậm nguồn tiền, chưa thu hồi được công nợ và thu nhập của bản thân hạn chế dẫn đến việc chậm thanh toán cho ngân hàng. Bản thân tôi khi đó cũng bị bệnh phải điều trị mất một thời gian. Nay, tôi đề nghị Tòa án và Ngân hàng tạo điều kiện cho tôi có thêm thời gian để tôi và gia đình vay mượn tiền trả cho Ngân hàng toàn bộ số nợ gốc và nợ lãi trên.

** Bị đơn - ông Nguyễn Đức D trình bày:* Tôi đã nhận được Thông báo thụ lý vụ án của Tòa án nhân dân huyện G theo yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP B yêu cầu tôi và bà Đỗ Thị Thanh H có trách nhiệm trả cho Ngân hàng số tiền nợ gốc và nợ lãi theo Hợp đồng tín dụng số 0787/2017/HĐTD2/BVB005 ngày 09/10/2017. Việc tôi ký vào các văn bản, giấy tờ liên quan đến việc vay nợ giữa vợ tôi là bà H và Ngân hàng TMCP B là do vợ tôi có nhờ tôi ký để hoàn tất thủ tục vay tín dụng, vì tình nghĩa vợ chồng nên tôi đã ký vào các văn bản, giấy tờ đó. Thực tế, việc vay mượn giữa vợ tôi và Ngân hàng như thế nào tôi không biết, ngân hàng giải ngân cho vợ tôi bao nhiêu tiền tôi cũng không biết vì tôi không được dùng số tiền vay này chi tiêu vào mục đích của bản thân và vợ tôi là người cầm

hết số tiền này. Sau khi vay ngân hàng, vợ chồng tôi đã sống ly thân, vợ tôi đã bỏ nhà đi biệt. Nay, trước yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng buộc vợ chồng tôi phải trả số tiền trên thì tôi đề nghị Ngân hàng và Tòa án làm việc trực tiếp với vợ tôi, tôi không liên quan đến vụ án này.

** Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - ông Đỗ Đăng L và bà Nguyễn Thị C thống nhất trình bày:* Chúng tôi đã nhận được Thông báo thụ lý vụ án của Tòa án nhân dân huyện G theo yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP B, yêu cầu vợ chồng con gái tôi là Đỗ Thị Thanh H và Nguyễn Đức D có trách nhiệm trả cho Ngân hàng số tiền nợ gốc và nợ lãi theo Hợp đồng tín dụng số 0787/2017/HĐTD2/BVB005 ngày 09/10/2017. Việc chúng tôi ký vào Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất mang tên vợ chồng tôi tại xóm S, thôn D, xã P, huyện G, thành phố Hà Nội để đảm bảo cho khoản vay của con gái tôi là do con gái tôi có nhờ chúng tôi ký để hoàn tất thủ tục vay tín dụng. Sau khi ký hợp đồng thế chấp trên thì cán bộ ngân hàng không gửi bất kỳ văn bản nào liên quan đến việc vợ chồng tôi đã ký tên để chúng tôi biết và thực hiện. Vợ chồng tôi không được ngân hàng gửi cho một đồng nào nên chúng tôi cũng không biết khoản vay của con gái tôi là bao nhiêu. Nay, trước yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng buộc bà H và ông D phải trả số tiền trên thì chúng tôi đề nghị Ngân hàng và Tòa án làm việc trực tiếp với con gái tôi là bà H. Đồng thời, chúng tôi đề nghị ngân hàng xem xét, tạo điều kiện cho con gái tôi thu xếp để trả nợ vì con gái tôi đang gặp khó khăn về kinh tế.

** Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện G phát biểu quan điểm về việc chấp hành pháp luật tố tụng dân sự và quan điểm về việc giải quyết vụ án như sau:*

- Về tố tụng:

+ Toà án nhân dân huyện G đã thụ lý và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

+ Thẩm phán lập hồ sơ, xác minh, thu thập chứng cứ, tiến hành giao các văn bản tố tụng và tiến hành các trình tự, thủ tục đúng quy định của pháp luật. Hội đồng xét xử tiến hành tố tụng tại phiên toà đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

+ Nguyên đơn thực hiện quyền và nghĩa vụ tố tụng đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

+ Bị đơn và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan thực hiện quyền và nghĩa vụ tố tụng không đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

- Về quan điểm giải quyết vụ án:

+ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP B.

+ Buộc bà Đỗ Thị Thanh H và ông Nguyễn Đức D thanh toán cho Ngân hàng TMCP B số tiền còn nợ theo Hợp đồng tín dụng số 0787/2017/HĐTD2/BVB005 ngày 09/10/2017 tính đến ngày xét xử sơ thẩm là 767.352.102 đồng (trong đó: Nợ gốc là 469.161.200 đồng, nợ lãi trong hạn là 100.607.986 đồng, nợ lãi quá hạn là 172.159.792 đồng, lãi chậm trả lãi là 25.423.124 đồng).

Trường hợp bà Đỗ Thị Thanh H và ông Nguyễn Đức D không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ ngay sau khi bản án/quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật thì Ngân hàng TMCP B có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự phát mại tài sản bảo đảm sau để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật: Quyền sử dụng thửa đất số 65, tờ bản đồ Đồng Viên 6, diện tích 229m², địa chỉ: Xóm S, thôn D, xã P, huyện G, thành phố Hà Nội.

+ Kể từ ngày ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, bà Đỗ Thị Thanh H và ông Nguyễn Đức D phải tiếp tục thanh toán tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo lãi suất các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng, giấy đề nghị phát hành thẻ tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc.

+ Về án phí: Đề nghị áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTV Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án để giải quyết.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

* Về tố tụng:

[1]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Ngày 15/6/2023, Ngân hàng TMCP B khởi kiện đối với bà Đỗ Thị Thanh H và ông Nguyễn Đức D, trú tại: Xóm Q, thôn D, xã P, huyện G, thành phố Hà Nội về việc: Yêu cầu thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp tài sản. Đây là vụ án dân sự về việc: Tranh chấp Hợp đồng tín dụng thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện G theo quy định tại khoản 3 Điều 26 và Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2]. Về xác định tư cách tố tụng của đương sự: Ngân hàng TMCP B là người khởi kiện nên là nguyên đơn. Bà Đỗ Thị Thanh H và ông Nguyễn Đức D là người bị kiện nên là bị đơn. Ông Đỗ Đăng L và bà Nguyễn Thị C là người thế chấp tài sản của mình để bảo đảm cho khoản vay của bà Đỗ Thị Thanh H và ông Nguyễn Đức D nên là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[3]. Về sự vắng mặt của các đương sự: Quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Đức D là bị đơn; ông Đỗ Đăng L và bà Nguyễn Thị C là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ, lấy lời khai về những vấn đề liên quan đến hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp mà nguyên đơn đang yêu cầu thực hiện nghĩa vụ. Các ông bà Nguyễn Đức D, Đỗ Đăng L và Nguyễn Thị C xin vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết cũng như khi xét xử vụ án. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên theo quy định tại các Điều 227 và 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự là có căn cứ.

Ngày 16/7/2024, bà H nộp đơn xin hoãn phiên tòa lần thứ hai với lý do bận công việc. Lý do của bà H đưa ra là không chính đáng nên Hội đồng xét xử không chấp nhận và tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại các Điều 227 và 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự là có căn cứ.

* Về nội dung:

[4]. Việc ký kết hợp đồng: Ngân hàng TMCP B - Chi nhánh Sở Giao dịch với bà Đỗ Thị Thanh H và ông Nguyễn Đức D đã ký Hợp đồng tín dụng số 0787/2017/HĐTD2/BVB005 ngày 09/10/2017. Theo đó, số tiền vay là 1.000.000.000 đồng; mục đích vay là bù đắp sửa chữa nhà ở; thời hạn vay là 84 tháng; lãi suất vay là 7,77%/năm trong 12 tháng đầu. Điều chỉnh 06 tháng/lần bằng lãi suất huy động 13 tháng trả lãi sau do B Bank công bố (+) biên độ tối thiểu 3,55%/năm; Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất cho vay trong hạn; Lãi suất chậm trả: 10%/năm.

[5]. Xét tính hợp pháp của Hợp đồng tín dụng: Người tham gia ký kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự, hoàn toàn tự nguyện, mục đích của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội phù hợp với quy định tại Điều 117 của Bộ luật Dân sự 2015 và Điều 17 Quy chế cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng (Ban hành theo Quyết định số: 1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31/12/2001 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam). Về hình thức của hợp đồng phù hợp với quy định tại Điều 119 của Bộ luật Dân sự 2015. Về nội dung của hợp đồng: Các điều khoản của hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật nên phát sinh hiệu lực đối với các bên về quyền, nghĩa vụ và các bên phải có trách nhiệm thực hiện các thỏa thuận đã cam kết trong hợp đồng.

[6]. Về việc thực hiện hợp đồng:

[6.1]. Hội đồng xét xử thấy rằng, sau khi các bên ký kết Hợp đồng tín dụng, ngày 09/10/2017, B Bank - Chi nhánh Sở Giao dịch đã giải ngân cho bà H và ông D số tiền là 1.000.000.000 đồng. Hai bên không có thắc mắc gì về các nội dung và điều khoản của Hợp đồng cũng như việc giải ngân số tiền vay. Bà H và ông D đã nhận đủ số tiền vay, cũng đã thanh toán cho Ngân hàng được một phần tiền gốc và lãi nhưng không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ của mình, vi phạm hợp đồng.

Theo nguyên đơn, bà Đỗ Thị Thanh H và ông Nguyễn Đức D đã thanh toán cho B Bank số tiền là 786.129.026 đồng (trong đó: Nợ gốc là 530.838.800 đồng, nợ lãi là 255.290.226 đồng).

Nguyên đơn giao nộp căn cứ chứng minh là bảng kê chi tiết nợ gốc, nợ lãi theo hợp đồng tín dụng đã ký kết tính từ thời điểm giải ngân. Xét các chứng cứ mà nguyên đơn cung cấp phù hợp với nhau, phù hợp với lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, căn cứ khoản 1 Điều 466 của Bộ luật Dân sự 2015 và khoản 2 Điều 6 Quy chế cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền còn nợ gốc: 469.161.200 đồng là có căn cứ.

[6.2]. Về yêu cầu trả nợ lãi: Xét sự thỏa thuận về mức lãi suất vay của các bên là phù hợp với quy định tại Điều 11 Quy chế cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng. Để chứng minh cho yêu cầu của mình, nguyên đơn cung cấp bảng tính lãi theo sự thỏa thuận của các bên trong Hợp đồng tín dụng, phù hợp với chính sách lãi suất của B Bank trong từng thời kỳ. Dư nợ gốc tính lãi phù hợp với tập sao kê giao dịch tài khoản vay. Như vậy, bảng tính lãi là có căn cứ nên được chấp nhận.

Đối chiếu bảng tính lãi với tập sao kê giao dịch tài khoản vay xác định: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải thanh toán khoản tiền nợ lãi (*tạm tính đến hết ngày 17/7/2024*) là: 298.190.902 đồng (trong đó, lãi trong hạn: 100.607.986 đồng; lãi quá hạn: 172.159.792 đồng; lãi chậm trả và phí: 25.423.124 đồng) là có căn cứ chấp nhận.

[6.3]. Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải có nghĩa vụ trả số tiền còn nợ cho B Bank (*tạm tính đến hết ngày 17/7/2024*) là: 767.352.102 đồng; trong đó:

+ Nợ gốc là: 469.161.200 đồng;

+ Nợ lãi là: 298.190.902 đồng (bao gồm: Lãi trong hạn: 100.607.986 đồng, lãi quá hạn: 172.159.792 đồng; lãi chậm trả và phí: 25.423.124 đồng).

[7]. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Theo Án lệ số: 08/2016/AL về xác định lãi suất, việc điều chỉnh lãi suất trong hợp đồng tín dụng kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, được lựa chọn từ Quyết định giám đốc thẩm số 12/2013/KDTM-GĐT ngày 16/5/2013 và được công bố theo Quyết định số 698/QĐ-CA ngày 17/10/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao thì: “*Đối với các khoản tiền vay của Ngân hàng, tổ chức tín dụng, ngoài khoản tiền nợ gốc, lãi vay trong hạn, lãi vay quá hạn, phí mà khách hàng vay phải thanh toán cho bên cho vay theo hợp đồng tín dụng tính đến ngày xét xử sơ thẩm, thì kể từ ngày tiếp*

theo của ngày xét xử sơ thẩm khách hàng vay còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc 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". Hội đồng xét xử xét thấy tính chất, các tình tiết, sự kiện pháp lý trong vụ án này tương tự như các tình tiết, sự kiện pháp lý trong án lệ. Vì vậy, Hội đồng xét xử áp dụng Án lệ số: 08/2016/AL ngày 17/10/2016 Tòa án nhân dân Tối cao để xác định nghĩa vụ chậm thi hành án là có căn cứ và phù hợp với pháp luật.

[8]. Về tài sản thế chấp:

[8.1]. Để đảm bảo cho khoản vay trên của bà H và ông D tại B Bank, ông Đỗ Đăng L và bà Nguyễn Thị C đã thế chấp quyền sử dụng đất tại địa chỉ: Xóm S, Thôn D, xã P, huyện G, thành phố Hà Nội theo “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” số AD856602, số vào sổ cấp GCN: D559, số QĐ: 1366/QĐ-UB; MS: 5440382 do UBND huyện G, thành phố Hà Nội cấp ngày 30/12/2005 cho ông Đỗ Đăng L và bà Nguyễn Thị C. Tài sản đã thế chấp theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số công chứng: 1944.2017/HĐTC; quyền số: 04 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 04/10/2017 giữa ông Đỗ Đăng L và bà Nguyễn Thị C với Ngân hàng TMCP B - Chi nhánh Sở Giao Dịch lập tại Văn phòng công chứng T và được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

[8.2]. Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 26/01/2024 thể hiện: Diện tích thửa đất số 65, tờ bản đồ số Đồng Viên 6, thôn D, xã P, huyện G, thành phố Hà Nội có diện tích đo đạc thực tế là 218,5m²; các công trình trên đất gồm: Diện tích nhà B3 - 57,8m², diện tích nhà G1 - 33,8m², diện tích hè trước nhà G1 - 11,3 m², diện tích nhà tạm (1) - 25,3 m², diện tích nhà tạm (2) - 23,0 m², diện tích sân gạch - 63,8 m², diện tích mái tôn - 63,8 m², diện tích cổng ngõ - 4,8 m², diện tích cửa xếp - 6,8 m²...

[8.3]. Tại điểm khoản của Điều 6 - Thỏa thuận khác của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 1944.2017/HĐTC; quyền số: 04 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 04/10/2017 giữa ông Đỗ Đăng L và bà Nguyễn Thị C với Ngân hàng TMCP B - Chi nhánh Sở Giao Dịch lập tại Văn phòng công chứng T thể hiện: *“Toàn bộ vật phụ, trang thiết bị kèm theo và phần giá trị công trình, diện tích cải tạo, đầu tư xây dựng thêm gắn liền với tài sản đã thế chấp cũng đều thuộc tài sản thế chấp.”*

[8.2]. Xét thấy, Hợp đồng thế chấp tài sản trên đã được tự nguyện thỏa thuận, ký kết trên cơ sở định đoạt của những người có thẩm quyền, mục đích và nội dung thỏa

thuận phù hợp với đạo đức xã hội, không vi phạm điều cấm của pháp luật, hợp đồng thế chấp đã được chứng thực của cơ quan công chứng và đã đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của Bộ luật Dân sự 2015; Luật Đất đai; khoản 1 Điều 4, khoản 2 Điều 10 của Nghị định số: 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; khoản 2 Điều 1 của Nghị định số: 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số: 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm. Do vậy, Hợp đồng thế chấp trên đã có hiệu lực, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên và các bên phải có trách nhiệm thực hiện các thỏa thuận đã cam kết trong hợp đồng.

Vì vậy, B Bank yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên và tổ chức phát mại tài sản thế chấp nêu trên để thu hồi nợ trong trường hợp bà Đỗ Thị Thanh H và ông Nguyễn Đức D không trả được nợ cho Ngân hàng và nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì bà H và ông D vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho B Bank là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[8.3]. Việc xử lý tài sản thế chấp phải tiến hành theo đúng thỏa thuận về xử lý tài sản thế chấp tại Hợp đồng thế chấp. Nếu số tiền phát mại khối tài sản trên còn dư so với số tiền phải thanh toán thì Ngân hàng phải trả lại số tiền dư đó cho ông Đỗ Đăng L và bà Nguyễn Thị C. Nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp không đủ thanh toán hết khoản nợ thì bà H và ông D vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho B Bank.

Nếu bà H và ông D thanh toán hết số nợ cho B Bank thì B Bank phải trả lại “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” số AD856602, sổ vào sổ cấp GCN: D559, số QĐ: 1366/QĐ-UB; MS: 5440382 do UBND huyện G, thành phố Hà Nội cấp ngày 30/12/2005 cho ông Đỗ Đăng L và bà Nguyễn Thị C.

Những người có Hộ khẩu thường trú và đang sinh sống trên tài sản thế chấp có nghĩa vụ bàn giao tài sản thế chấp cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc kê biên, phát mại tài sản theo quy định của pháp luật.

* Quan điểm và ý kiến phát biểu của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện G tham gia phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[9]. Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTV Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[10]. Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; Điều 39; Điều 147; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;
- Căn cứ các Điều 116, 117, 118, 119, khoản 2 Điều 155, các Điều 280, 317, 318, 320, 321, 322, 323, 466 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Căn cứ Điều 167 Luật Đất đai;
- Căn cứ các Điều 51, 56, 58, 59, 60, 91, 98 Luật các tổ chức tín dụng;
- Căn cứ khoản 1 Điều 4, khoản 2 Điều 10 Nghị định số: 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm và khoản 2 Điều 1 Nghị định số: 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số: 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm;
- Căn cứ Quyết định số: 1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31/12/2001 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam;
- Căn cứ Án lệ số: 08/2016/AL, được công bố theo Quyết định số: 698/QĐ-CA ngày 17/10/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân Tối cao;
- Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTV Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP B đối với bà Đỗ Thị Thanh H và ông Nguyễn Đức D.

1.1. Buộc bà Đỗ Thị Thanh H và ông Nguyễn Đức D phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP B theo Hợp đồng tín dụng số 0787/2017/HĐTD2/BV005 ngày 09/10/2017 số tiền (*tạm tính đến hết ngày 17/7/2024*) là: 767.352.102 đồng; trong đó:

+ Nợ gốc là: 469.161.200 đồng;

+ Nợ lãi là: 298.190.902 đồng (bao gồm: Lãi trong hạn: 100.607.986 đồng, lãi quá hạn: 172.159.792 đồng; lãi chậm trả và phí: 25.423.124 đồng).

1.2. Kể từ sau ngày xét xử sơ thẩm, bà Đỗ Thị Thanh H và ông Nguyễn Đức D còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc. 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.

2. Trong trường hợp bà Đỗ Thị Thanh H và ông Nguyễn Đức D không thực hiện nghĩa vụ trả khoản nợ trên hoặc trả nợ không đầy đủ thì Ngân hàng TMCP B có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ, cụ thể như sau: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: Xóm S, thôn D, xã P, huyện G, thành phố Hà Nội theo “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” số AD856602, số vào sổ cấp GCN: D559, số QĐ: 1366/QĐ-UB; MS: 5440382 do UBND huyện G, thành phố Hà Nội cấp ngày 30/12/2005 cho ông Đỗ Đăng L và bà Nguyễn Thị C. Tài sản đã thế chấp theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số công chứng: 1944.2017/HĐTC; quyền số: 04 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 04/10/2017 giữa ông Đỗ Đăng L và bà Nguyễn Thị C với Ngân hàng TMCP B - Chi nhánh Sở Giao Dịch lập tại Văn phòng công chứng T.

2.1. Việc xử lý tài sản thế chấp phải tiến hành theo đúng thỏa thuận về xử lý tài sản thế chấp tại Hợp đồng thế chấp. Nếu số tiền phát mại khối tài sản trên còn dư so với số tiền phải thanh toán thì Ngân hàng phải trả lại số tiền dư đó cho ông Đỗ Đăng L và bà Nguyễn Thị C. Nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp không đủ thanh toán hết khoản nợ thì bà Đỗ Thị Thanh H và ông Nguyễn Đức D vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng TMCP B.

Khi bà Đỗ Thị Thanh H và ông Nguyễn Đức D thanh toán hết số nợ cho Ngân hàng TMCP B thì Ngân hàng TMCP B phải trả lại “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” số AD856602, số vào sổ cấp GCN: D559, số QĐ: 1366/QĐ-UB; MS: 5440382 do UBND huyện G, thành phố Hà Nội cấp ngày 30/12/2005 cho ông Đỗ Đăng L và bà Nguyễn Thị C.

2.2. Những người có Hộ khẩu thường trú và đang sinh sống trên tài sản thế chấp có nghĩa vụ bàn giao tài sản thế chấp cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc kê biên, phát mại tài sản theo quy định của pháp luật.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

3.1. Bà Đỗ Thị Thanh H và ông Nguyễn Đức D phải chịu 34.694.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm;

3.2. Hoàn trả Ngân hàng TMCP B số tiền 16.689.872 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số AA/2020/0074232 tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện G, thành phố Hà Nội.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền làm đơn kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Các đương

sự vắng mặt tại phiên toà có quyền làm đơn kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án sơ thẩm hoặc bản án sơ thẩm được niêm yết.

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 thoả 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.

Nơi nhận:

- TAND thành phố Hà Nội;
- VKSND t/p Hà Nội;
- VKSND huyện G, t/p Hà Nội;
- Chi Cục THA Dân sự huyện G, t/p Hà Nội;
- Các đương sự;
- Lưu Hồ sơ vụ án.

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

Vũ Quang Dũng