TOÀ ÁN NHÂN DÂN **QUẬN NAM TỪ LIÊM** **THÀNH PHỐ HÀ NỘI**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: **64/2023**//DSST Ngày: 14/8/2023 V/v: *Tranh chấp phát sinh từ hợp đồng tín dụng*	**NHÂN DANH** **NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN QUẬN NAM TỪ LIÊM, THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Đỗ Thúy Anh**;**

Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Tiến Chuyển;

Ông Trần Quốc Sơn.

Thư ký Toà án ghi biên bản phiên toà: Bà Đặng Thị Thùy Dung **-** Cán bộ Tòa án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Nam Từ Liêm: Ông Lê Hoàng Đăng - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 8 năm 2023 tại trụ sở Toà án nhân dân quận Nam Từ Liêm, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 52/2023/TLST-DS ngày 11 tháng 5 năm 2023 về việc "*Tranh chấp phát sinh từ HĐ tín dụng*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 70/QĐXX-ST ngày 26/7/2023 giữa:

Nguyên đơn: **Ngân hàng TMCP D.**

- Địa chỉ Trụ sở chính: số X đường T, phường L, quận H, thành phố H;
- Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Đức T – Chủ tịch Hội đồng Quản trị;
- Người được ủy quyền: Ông Nguyễn Hà A – Giám đốc Ngân hàng TMCP D – Chi nhánh Thăng Long;
- Địa chỉ Chi nhánh : Số X đường P, phường M, quận N, thành phố H.

(Theo Quyết định số 963/QĐ ngày 25/10/2021 của Ngân hàng TMCP D về việc ủy quyền tham gia tố tụng)

- Người được Ủy quyền lại gồm: ông Bùi Chính B; ông Nguyễn Quang H, ông Nguyễn Việt H1, ông Đồng Văn T1, ông Đỗ T.A theo Quyết định số 510/QĐ. TL ngày 06/03/2023 của Người đứng đầu - Giám đốc Ngân hàng TCMP D - Chi nhánh Thăng Long về việc ủy quyền tham gia tố tụng, thi hành án dân sự; (Ông T.A có mặt).

Bị đơn: Nguyễn Thị N, sinh năm 1966. HKTT: thôn T, xã M, huyện S, thành phố H. Hiện đang chấp hành án tại Trại giam Phú Sơn – Bộ Công an. (Bà N vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện và bản tự khai, đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn – Ngân hàng TMCP D trình bày:

Ngân hàng TMCP D - Đơn vị trực tiếp quản lý khách hàng là Chi nhánh Thăng Long đã cho bà Nguyễn Thị N vay theo 03 (ba) Hợp đồng tín dụng, cụ thể như sau:

1. Khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số 01/2020/14755810/HĐTD ký ngày 25/11/2020:

- Tổng số tiền vay theo Hợp đồng tín dụng: 3.000.000.000 đồng *(Bằng chữ: Ba tỷ đồng chẵn)*.

- Thời hạn vay: 120 tháng. Trường hợp ngày cuối cùng của thời hạn vay là ngày lễ hoặc ngày nghỉ hàng tuần thì chuyển sang ngày làm việc tiếp theo. Trường hợp thời hạn vay vốn không đủ một (01) ngày, các Bên thỏa thuận thống nhất thời hạn vay được làm tròn thành một (01) ngày. Ngày giải ngân và ngày đáo hạn chính thức của từng khoản vay được xác định tại Bảng kê rút vốn.

- Mục đích vay: Hoàn vốn tự có mua đất ở tại thửa đất số X, tờ bản đồ số Y (nay là thửa đất số X, tờ bản đồ số Y theo Bản đồ dự án tổng thể) có địa chỉ thôn L, xã X, huyện Đ, thành phố H.

- Lãi suất: 7,6%/năm, cố định kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân vốn vay đầu tiên đến ngày 27/11/2021. Sau thời gian ưu đãi, lãi suất cho vay được điều chỉnh 06 tháng/lần vào ngày mồng một của kỳ điều chỉnh. Tại thời điểm điều chỉnh, lãi suất cho vay được xác định bằng lãi suất tiết kiệm 24 tháng trả sau do Ngân hàng TMCP D thông báo cộng với chênh lệch 3,8%/năm;

Trong thời gian 36 tháng kể từ ngày rút khoản vốn đầu tiên, nếu Bên vay trả nợ trước hạn Ngân hàng sẽ thu hồi phần lãi đã hỗ trợ và thu phí trả nợ trước hạn theo quy định của Ngân hàng TMCP D. Lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn tại thời điểm phát sinh nợ quá hạn.

Sau khi ký Hợp đồng tín dụng nêu trên, Ngân hàng đã giải ngân cho bà Nguyễn Thị N số tiền 3.000.000.000 đồng vào ngày 27/11/2020.

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng trên, bà Nguyễn Thị N chỉ thanh toán được một phần nợ gốc là 575.000.000 đồng và số tiền lãi vay là 438.120.273 đồng, toàn bộ số nợ còn lại chưa thực hiện thanh toán theo Hợp đồng tín dụng. Tính đến hết ngày 18/05/2023, bà Nguyễn Thị N còn nợ Ngân hàng tổng cộng số tiền là 2.593.431.987 đồng (Trong đó: nợ gốc là 2.425.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn và quá hạn là 168.431.987 đồng).

2. Khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số 01/2021/14755810/HĐTD ký

ngày 06/12/2021:

- Tổng số tiền vay theo Hợp đồng tín dụng: 3.000.000.000 đồng *(Bằng chữ: Ba tỷ đồng chẵn)*.

- Thời hạn vay: 180 tháng. Trường hợp ngày cuối cùng của thời hạn vay là ngày lễ hoặc ngày nghỉ hàng tuần thì chuyển sang ngày làm việc tiếp theo.

- Mục đích vay: Hoàn vốn tự có mua đất ở tại thửa đất số X, tờ bản đồ số Y (nay là thửa đất số X, tờ bản đồ số Y theo Bản đồ dự án tổng thể) có địa chỉ thôn N, xã V, huyện Đ, thành phố H.

- Lãi suất: 7,2%/năm cố định trong 12 tháng kể từ ngày tiếp theo kể từ ngày giải ngân vốn vay đầu tiên đến ngày 07/12/2022. Sau thời gian ưu đãi, lãi suất cho vay được điều chỉnh 06 tháng/lần vào ngày mồng 1 của kỳ điều chỉnh. Tại thời điểm điều chỉnh, lãi suất cho vay được xác định bằng lãi suất tiết kiệm 24 tháng trả sau do Ngân hàng TMCP D thông báo cộng với chênh lệch tối thiểu 3,8%/năm;

Trong thời gian 36 tháng kể từ ngày rút khoản vốn đầu tiên, nếu Bên vay trả nợ trước hạn Ngân hàng sẽ thu hồi phần lãi đã hỗ trợ và thu phí trả nợ trước hạn theo quy định của ngân hàng TMCP D. Lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn tại thời điểm phát sinh nợ quá hạn.

Sau khi ký Hợp đồng tín dụng nêu trên, Ngân hàng đã giải ngân cho bà Nguyễn Thị N số tiền 3.000.000.000 đồng vào ngày 07/12/2021.

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng trên, bà Nguyễn Thị N chỉ thanh toán được một phần nợ gốc là 167.000.000 đồng và số tiền lãi vay là 181.250.058 đồng, toàn bộ số nợ còn lại chưa thực hiện thanh toán theo Hợp đồng tín dụng. Tính đến hết ngày 18/05/2023, bà Nguyễn Thị N còn nợ Ngân hàng tổng cộng số tiền là 3.015.097.952 đồng (Trong đó: nợ gốc là 2.833.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn và quá hạn là 182.097.952 đồng).

3. Khoản vay thẻ tín dụng theo Đơn đăng ký kiêm Hợp đồng phát hành và sử dụng thẻ tín dụng ký ngày 25/11/2020:

- Hạn mức thẻ tín dụng: 30.000.000 đồng (Bằng chữ: Ba mươi triệu đồng chẵn)

- Tổng dư nợ thẻ tín dụng của bà Nguyễn Thị N còn nợ Ngân hàng tính đến hết ngày 18/05/2023 là 21.476.934 đồng. Trong đó: nợ gốc là 19.907.086 đồng, nợ lãi trong hạn và quá hạn là 1.569.848 đồng

Hiện nay toàn bộ các khoản nợ trên đã quá hạn, bà Nguyễn Thị N không thực hiện trả nợ theo đúng cam kết tại các Hợp đồng tín dụng đã ký với Ngân hàng.

Tổng cộng số tiền nợ gốc và nợ lãi đối với cả ba Hợp đồng nêu trên của bà Nguyễn Thị N tại Ngân hàng tạm tính đến hết ngày 18/05/2023 là 5.630.006.873 đồng (Trong đó nợ gốc là 5.277.907.086 đồng, nợ lãi là 352.099.787 đồng (bao gồm nợ lãi trong hạn và nợ lãi quá hạn)).

Tài sản bảo đảm cho các khoản vay của bà Nguyễn Thị N gồm có:

Tài sản thứ nhất: Thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số X, tờ bản đồ số Y (nay là thửa đất số X, tờ bản đồ số Y theo Bản đồ dự án tổng thể) có địa chỉ thôn L, xã X, huyện Đ, thành phố H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 945326, số vào sổ cấp GCN: CH.00466 do UBND huyện Đông Anh cấp cho ông Nguyễn Công S ngày 11/09/2020. Ngày 20/11/2020, Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh huyện Đông Anh đã đăng ký chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị N. Việc thế chấp được thực hiện theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số công chứng: 3550/2020/HĐTC, quyển số: 11/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/11/2020 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Trà G, thành phố Hà Nội và đã thực hiện xong việc đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 26/11/2020 tại Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh huyện Đông Anh theo đúng quy định.

Nghĩa vụ bảo đảm của tài sản là: Bảo đảm thực hiện toàn bộ nghĩa vụ của Bên thế chấp đối với Ngân hàng phát sinh theo Hợp đồng tín dụng và/hoặc Hợp đồng phát hành thẻ tín dụng đã, đang và sẽ ký kết giữa Ngân hàng TMCP D - Đơn vị trực tiếp quản lý khách hàng là Chi nhánh Thăng Long với bà Nguyễn Thị N nhưng không giới hạn các nghĩa vụ sau: Nợ gốc; Nợ lãi; Lãi phạt quá hạn; Phí; Khoản phạt; Khoản bồi thường thiệt hại (nếu có); Chi phí xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng tín dụng và/hoặc Hợp đồng phát hành thẻ tín dụng.

Tài sản thứ hai: Thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số X, tờ bản đồ số Y (nay là thửa đất số X, tờ bản đồ số Y theo Bản đồ dự án tổng thể) có địa chỉ thôn N, xã V, huyện Đ, thành phố H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DĐ 386917, số vào sổ cấp GCN: CS 70173 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 03/12/2021. Việc thế chấp được thực hiện theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số công chứng: 4255/2021/HĐTC, quyển số: 12/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/12/2021 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Trà G, thành phố Hà Nội và đã thực hiện xong việc đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 07/12/2021 tại Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội theo đúng quy định.

Nghĩa vụ bảo đảm của tài sản là: Bảo đảm thực hiện toàn bộ nghĩa vụ của Bên thế chấp đối với Ngân hàng phát sinh theo Hợp đồng tín dụng và/hoặc Hợp đồng phát hành thẻ tín dụng đã, đang và sẽ ký kết giữa Ngân hàng TMCP D - Đơn vị trực tiếp quản lý khách hàng là Chi nhánh Thăng Long với bà Nguyễn Thị N nhưng không giới hạn các nghĩa vụ sau: Nợ gốc; Nợ lãi; Lãi phạt quá hạn; Phí; Khoản phạt; Khoản bồi thường thiệt hại (nếu có); Chi phí xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng tín dụng và/hoặc Hợp đồng phát hành thẻ tín dụng.

Đến thời điểm hiện tại, Bà Nguyễn Thị N không thực hiện trả nợ theo cam kết, vi phạm Hợp đồng tín dụng cũng như các cam kết đã ký.

Vì vậy, ngân hàng TMCP D đề nghị Tòa án giải quyết các yêu cầu khởi kiện của ngân hàng TMCP D, cụ thể như sau:

1. Yêu cầu bà Nguyễn Thị N phải trả cho Ngân hàng TMCP D (đơn vị được ủy quyền là Ngân hàng TMCP D – Chi nhánh Thăng Long) toàn bộ số tiền nợ gốc, nợ lãi và lãi quá hạn theo quy định tại các Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng phát hành thẻ tín dụng đã ký. Cụ thể, Bị đơn phải trả cho Ngân hàng TMCP D toàn bộ số nợ gốc và nợ lãi với số tiền tạm tính đến hết ngày 18/05/2023 là: 5.630.006.873 đồng (Trong đó nợ gốc là 5.277.907.086 đồng, nợ lãi là 352.099.787 đồng (bao gồm nợ lãi trong hạn và nợ lãi quá hạn)).

2. Bà Nguyễn Thị N phải trả toàn bộ số nợ lãi, lãi quá hạn phát sinh theo các Hợp đồng tín dụng trên từ ngày 19/05/2023 cho đến khi tất toán xong toàn bộ khoản nợ.

3. Khi bản án có hiệu lực, nếu Bà Nguyễn Thị N không trả được toàn bộ số dư nợ gốc, nợ lãi và lãi quá hạn theo các Hợp đồng tín dụng trên; ngân hàng TMCP D (đơn vị được ủy quyền là Ngân hàng TMCP D – Chi nhánh Thăng Long) đề nghị Tòa án cho phát mại tài sản bảo đảm, bao gồm:

- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số X, tờ bản đồ số Y (nay là thửa đất số X, tờ bản đồ số Y theo Bản đồ dự án tổng thể) có địa chỉ thôn L, xã X, huyện Đ, thành phố H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 945326, số vào sổ cấp GCN: CH.00466 do UBND huyện Đông Anh ngày 11/09/2020.

- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số X, tờ bản đồ số Y (nay là thửa đất số X, tờ bản đồ số Y theo Bản đồ dự án tổng thể) có địa chỉ thôn N, xã V, huyện Đ, thành phố H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DĐ 386917, số vào sổ cấp GCN: CS 70173 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 03/12/2021.

- Các tài sản khác: mọi tài sản và thu nhập hợp pháp khác (như toàn bộ số dư tiền gửi bằng VND và các loại ngoại tệ khác của Bà Nguyễn Thị N tại Ngân hàng và các Tổ chức tín dụng khác).

4. Nếu số tiền thu được do phát mại tài sản bảo đảm trên không đủ để thanh toán nợ gốc, lãi vay, lãi quá hạn; ngân hàng TMCP D yêu cầu Bà Nguyễn Thị N có nghĩa vụ tiếp tục sử dụng mọi tài sản và thu nhập hợp pháp khác để thanh toán hết số nợ còn lại cho ngân hàng TMCP D.

5. Bà Nguyễn Thị N phải chịu án phí, phí luật sư và mọi chi phí phát sinh từ việc khởi kiện và xử lý tài sản bảo đảm (nếu có) để thu hồi nợ.

Bà N trình bày: Tôi đã nhận được Thông báo thụ lý vụ án của Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm và đọc đơn khởi kiện, bản tự khai của Ngân hàng TMCP D. Tôi xác nhận có ký Hợp đồng tín dụng số 01/2020 ngày 25/11/2020 (nợ gốc: 3 tỷ đồng) và Hợp đồng tín dụng số 01/2021 ngày 06/12/2021 (nợ gốc: 3 tỷ đồng); Hợp đồng phát hành và sử dụng thẻ tín dụng kí ngày 25/11/2020 với Ngân hàng TMCP D. Để đảm bảo cho khoản vay, tôi đã kí kết các Hợp đồng thế chấp tài sản với Ngân hàng TMCP D: thế chấp thửa đất số X, tờ bản đồ số Y, thôn L, xã X, huyện Đ, thành phố H và thửa đất số X, tờ bản đồ số Y, thôn N, xã V, huyện Đ, thành phố H (đều đứng tên tôi). Về số nợ gốc và nợ lãi đúng như Ngân hàng trình bày, tôi không có ý kiến gì. Nay tôi đang chấp hành án tại Trại giam Phú Sơn, Thái Nguyên (theo Bản án của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xử phạt 14 năm tù) nên không có khả năng trả nợ cho ngân hàng TMCP D. Tôi đồng ý để ngân hàng TMCP D kê biên, phát mại 02 khối tài sản đã thế chấp. Tôi đã nhận được kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ. Tôi không có ý kiến gì. Tôi đề nghị được vắng mặt trong các phiên toà xét xử vụ án và tại các phiên hòa giải.

Tại phiên toà:

- Đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP D trình bày: Vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Đề nghị HĐXX xem xét:

1. Yêu cầu bà Nguyễn Thị N phải trả cho ngân hàng TMCP D (đơn vị được ủy quyền là Ngân hàng TMCP D – Chi nhánh Thăng Long) toàn bộ số tiền nợ gốc, nợ lãi và lãi quá hạn theo quy định tại các Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng phát hành thẻ tín dụng đã ký. Cụ thể, Bị đơn phải trả cho Ngân hàng TMCP D toàn bộ số nợ gốc và nợ lãi với số tiền tạm tính đến hết ngày 18/05/2023 là: 5.630.006.873 đồng (Trong đó nợ gốc là 5.277.907.086 đồng, nợ lãi là 352.099.787 đồng (bao gồm nợ lãi trong hạn và nợ lãi quá hạn)).

2. Bà Nguyễn Thị N phải trả toàn bộ số nợ lãi, lãi quá hạn phát sinh theo các Hợp đồng tín dụng trên từ ngày 19/05/2023 cho đến khi tất toán xong toàn bộ khoản nợ.

3. Khi bản án có hiệu lực, nếu Bà Nguyễn Thị N không trả được toàn bộ số dư nợ gốc, nợ lãi và lãi quá hạn theo các Hợp đồng tín dụng trên; ngân hàng TMCP D (đơn vị được ủy quyền là Ngân hàng TMCP D – Chi nhánh Thăng Long) đề nghị Tòa án cho phát mại tài sản bảo đảm, bao gồm:

- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số X, tờ bản đồ số Y (nay là thửa đất số X, tờ bản đồ số Y theo Bản đồ dự án tổng thể) có địa chỉ thôn L, xã X, huyện Đ, thành phố H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với

đất số CX 945326, số vào sổ cấp GCN: CH.00466 do UBND huyện Đông Anh ngày 11/09/2020.

- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số X, tờ bản đồ số Y (nay là thửa đất số X, tờ bản đồ số Y theo Bản đồ dự án tổng thể) có địa chỉ thôn N, xã V, huyện Đ, thành phố H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DĐ 386917, số vào sổ cấp GCN: CS 70173 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 03/12/2021.

- Các tài sản khác: mọi tài sản và thu nhập hợp pháp khác (như toàn bộ số dư tiền gửi bằng VND và các loại ngoại tệ khác của Bà Nguyễn Thị N tại Ngân hàng và các Tổ chức tín dụng khác).

4. Nếu số tiền thu được do phát mại tài sản bảo đảm trên không đủ để thanh toán nợ gốc, lãi vay, lãi quá hạn; ngân hàng TMCP D yêu cầu Bà Nguyễn Thị N có nghĩa vụ tiếp tục sử dụng mọi tài sản và thu nhập hợp pháp khác để thanh toán hết số nợ còn lại cho ngân hàng TMCP D.

5. Bà Nguyễn Thị N phải chịu án phí, phí luật sư và mọi chi phí phát sinh từ việc khởi kiện và xử lý tài sản bảo đảm (nếu có) để thu hồi nợ.

- Bị đơn vắng mặt.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Nam Từ Liêm phát biểu ý kiến:*** Việc thụ lý, giải quyết vụ án của Thẩm phán, HĐXX tại phiên tòa sơ thẩm cũng như việc chấp hành pháp luật của các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra tại phiên toà. Hội đồng xét xử nhận định:

Thẩm quyền: Ngân hàng TMCP D khởi kiện đối với bà Nguyễn Thị N theo Hợp đồng tín dụng giữa bà N với Ngân hàng TMCP D – Chi nhánh Thăng Long (có địa chỉ trụ sở chi nhánh tại: Số X đường P, phường M, quận N, thành phố H. Theo thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng lựa chọn thẩm quyền là Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm giải quyết, phù hợp với quy định tại điểm b, khoản 1, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về tố tụng: Đơn khởi kiện và các tài liệu chứng cứ kèm theo của Ngân hàng TMCP D đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Bị đơn có đơn xin xét xử vắng mặt. Tòa án vẫn xét xử theo thủ tục chung vắng mặt bị đơn.

Quan hệ pháp luật: Các bên tranh chấp phát sinh từ Hợp đồng tín dụng thuộc quan hệ "*Tranh chấp về dân sự*" theo quy định tại khoản 3, Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

Xét yêu cầu của nguyên đơn:

Ngân hàng TMCP D cùng bà Nguyễn Thị N đã kí kết các Hợp đồng tín dụng số 01/2020/14755810/HĐTD ký ngày 25/11/2020; Hợp đồng tín dụng số 01/2021/14755810/HĐTD ký ngày 06/12/2021; Khoản vay thẻ tín dụng theo Đơn đăng ký kiêm Hợp đồng phát hành và sử dụng thẻ tín dụng ký ngày 25/11/2020.

Nội dung đối với Hợp đồng tín dụng số 01/2020/14755810/HĐTD ký ngày 25/11/2020: Tổng số tiền vay theo Hợp đồng tín dụng: 3.000.000.000 đồng *(Bằng chữ: Ba tỷ đồng chẵn)*.

- Thời hạn vay: 120 tháng. Trường hợp ngày cuối cùng của thời hạn vay là ngày lễ hoặc ngày nghỉ hàng tuần thì chuyển sang ngày làm việc tiếp theo. Trường hợp thời hạn vay vốn không đủ một (01) ngày, các Bên thỏa thuận thống nhất thời hạn vay được làm tròn thành một (01) ngày. Ngày giải ngân và ngày đáo hạn chính thức của từng khoản vay được xác định tại Bảng kê rút vốn.
- Mục đích vay: Hoàn vốn tự có mua đất ở tại thửa đất số X, tờ bản đồ số Y (nay là thửa đất số X, tờ bản đồ số Y theo Bản đồ dự án tổng thể) có địa chỉ thôn L, xã X, huyện Đ, thành phố H.

Nội dung đối với Hợp đồng tín dụng số 01/2021/14755810/HĐTD ký ngày 06/12/2021: Tổng số tiền vay theo Hợp đồng tín dụng: 3.000.000.000 đồng *(Bằng chữ: Ba tỷ đồng chẵn)*.

- Thời hạn vay: 180 tháng. Trường hợp ngày cuối cùng của thời hạn vay là ngày lễ hoặc ngày nghỉ hàng tuần thì chuyển sang ngày làm việc tiếp theo.
- Mục đích vay: Hoàn vốn tự có mua đất ở tại thửa đất số X, tờ bản đồ số Y (nay là thửa đất số X, tờ bản đồ số Y theo Bản đồ dự án tổng thể) có địa chỉ thôn N, xã V, huyện Đ, thành phố H.

Nội dung đối với Khoản vay thẻ tín dụng theo Đơn đăng ký kiêm Hợp đồng phát hành và sử dụng thẻ tín dụng ký ngày 25/11/2020: Hạn mức thẻ tín dụng: 30.000.000 đồng (Bằng chữ: Ba mươi triệu đồng chẵn).

Xét các HĐ tín dụng trên, Hội đồng xét xử thấy: Hình thức, nội dung của các HĐ trên do các bên ký kết đều tự nguyện, không trái quy định của pháp luật nên các HĐ tín dụng nêu trên là hợp pháp.

Do bà N vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng TMCP D khởi kiện yêu cầu bà N thanh toán số tiền còn nợ theo các Hợp đồng tín dụng nêu trên đã ký kết là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử chấp nhận.

Ngân hàng TMCP D xác nhận bà N còn nợ Ngân hàng TMCP D số tiền gốc: 5.277.907.086 đồng.

Về lãi suất:

Đối với Hợp đồng tín dụng số 01/2020/14755810/HĐTD ký ngày 25/11/2020: Lãi suất: 7,6%/năm, cố định kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân vốn vay đầu tiên đến ngày 27/11/2021. Sau thời gian ưu đãi, lãi suất cho vay được điều chỉnh 06 tháng/lần vào ngày mồng một của kỳ điều chỉnh. Tại thời điểm điều chỉnh, lãi suất cho vay được xác định bằng lãi suất tiết kiệm 24 tháng trả sau do ngân hàng TMCP D thông báo cộng với chênh lệch 3,8%/năm;

Trong thời gian 36 tháng kể từ ngày rút khoản vốn đầu tiên, nếu Bên vay trả nợ trước hạn Ngân hàng sẽ thu hồi phần lãi đã hỗ trợ và thu phí trả nợ trước hạn theo quy định của ngân hàng TMCP D. Lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn tại thời điểm phát sinh nợ quá hạn;

Đối với Hợp đồng tín dụng số 01/2021/14755810/HĐTD ký ngày 06/12/2021: Lãi suất: 7,2%/năm cố định trong 12 tháng kể từ ngày tiếp theo kể từ ngày giải ngân vốn vay đầu tiên đến ngày 07/12/2022. Sau thời gian ưu đãi, lãi suất cho vay được điều chỉnh 06 tháng/lần vào ngày mồng 1 của kỳ điều chỉnh. Tại thời điểm điều chỉnh, lãi suất cho vay được xác định bằng lãi suất tiết kiệm 24 tháng trả sau do ngân hàng TMCP D thông báo cộng với chênh lệch tối thiểu 3,8%/năm;

Trong thời gian 36 tháng kể từ ngày rút khoản vốn đầu tiên, nếu Bên vay trả nợ trước hạn Ngân hàng sẽ thu hồi phần lãi đã hỗ trợ và thu phí trả nợ trước hạn theo quy định của ngân hàng TMCP D. Lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn tại thời điểm phát sinh nợ quá hạn.

Căn cứ vào bảng tính lãi và các văn bản về lãi suất do Ngân hàng TMCP D cung cấp, Hội đồng xét xử thấy: Cách tính lãi, mức lãi suất Ngân hàng TMCP D tính là phù hợp với quy định của Ngân hàng TMCP D và quy định của pháp luật. Vì vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận.

Từ những nhận định trên, đủ căn cứ xác định: Tính đến ngày 18/5/2023 số tiền bà Nguyễn Thị N còn nợ Ngân hàng TMCP D là: 5.630.006.873 đồng (Trong đó nợ gốc là 5.277.907.086 đồng, nợ lãi là 352.099.787 đồng (bao gồm nợ lãi trong hạn và nợ lãi quá hạn).

Buộc bà Nguyễn Thị N phải chịu trách nhiệm thanh toán số nợ trên cho Ngân hàng TMCP D. Bà N tiếp tục trả lãi theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng kể từ ngày 19/5/2023 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

- **Về HĐ thế chấp**: Để bảo đảm cho nghĩa vụ thanh toán tại các Hợp đồng cho vay nêu tại Mục 1, bà N đã thế chấp các tài sản đảm bảo sau:

Tài sản bảo đảm cho các khoản vay của bà Nguyễn Thị N gồm có:

1. Tài sản thứ nhất: Thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số X, tờ bản đồ số Y (nay là

thửa đất số X, tờ bản đồ số Y theo Bản đồ dự án tổng thể) có địa chỉ thôn L, xã X, huyện Đ, thành phố H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 945326, số vào sổ cấp GCN: CH.00466 do UBND huyện Đông Anh cấp cho ông Nguyễn Công S ngày 11/09/2020. Ngày 20/11/2020, Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh huyện Đông Anh đã đăng ký chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị N. Việc thế chấp được thực hiện theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số công chứng: 3550/2020/HĐTC, quyển số: 11/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/11/2020 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Trà G, thành phố Hà Nội và đã thực hiện xong việc đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 26/11/2020 tại Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh huyện Đông Anh theo đúng quy định.

Nghĩa vụ bảo đảm của tài sản là: Bảo đảm thực hiện toàn bộ nghĩa vụ của Bên thế chấp đối với Ngân hàng phát sinh theo Hợp đồng tín dụng và/hoặc Hợp đồng phát hành thẻ tín dụng đã, đang và sẽ ký kết giữa Ngân hàng TMCP D - Đơn vị trực tiếp quản lý khách hàng là Chi nhánh Thăng Long với bà Nguyễn Thị N nhưng không giới hạn các nghĩa vụ sau: Nợ gốc; Nợ lãi; Lãi phạt quá hạn; Phí; Khoản phạt; Khoản bồi thường thiệt hại (nếu có); Chi phí xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng tín dụng và/hoặc Hợp đồng phát hành thẻ tín dụng.

2. Tài sản thứ hai: Thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số X, tờ bản đồ số Y (nay là thửa đất số X, tờ bản đồ số Y theo Bản đồ dự án tổng thể) có địa chỉ thôn N, xã V, huyện Đ, thành phố H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DĐ 386917, số vào sổ cấp GCN: CS 70173 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 03/12/2021. Việc thế chấp được thực hiện theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số công chứng: 4255/2021/HĐTC, quyển số: 12/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/12/2021 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Trà G, thành phố Hà Nội và đã thực hiện xong việc đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 07/12/2021 tại Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội theo đúng quy định.

Nghĩa vụ bảo đảm của tài sản là: Bảo đảm thực hiện toàn bộ nghĩa vụ của Bên thế chấp đối với Ngân hàng phát sinh theo Hợp đồng tín dụng và/hoặc Hợp đồng phát hành thẻ tín dụng đã, đang và sẽ ký kết giữa Ngân hàng TMCP D - Đơn vị trực tiếp quản lý khách hàng là Chi nhánh Thăng Long với bà Nguyễn Thị N nhưng không giới hạn các nghĩa vụ sau: Nợ gốc; Nợ lãi; Lãi phạt quá hạn; Phí; Khoản phạt; Khoản bồi thường thiệt hại (nếu có); Chi phí xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng tín dụng và/hoặc Hợp đồng phát hành thẻ tín dụng.

Xét thấy: Khi ký kết các HĐ trên các bên đều có đủ năng lực hành vi dân sự, nội dung hợp đồng thế chấp không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội, các bên cam kết đọc, hiểu nội dung thế chấp ghi trong hợp đồng và đã cùng

ký tên xác nhận theo đúng quy định, trình tự, thủ tục của pháp luật về công chứng. Việc thế chấp đã được xác lập bằng "Hợp đồng thế chấp bất động sản số công chứng: 3550/2020/HĐTC, quyển số: 11/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/11/2020 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Trà G, thành phố Hà Nội và đã thực hiện xong việc đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 26/11/2020 tại Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh huyện Đông Anh và Hợp đồng thế chấp bất động sản số công chứng: 4255/2021/HĐTC, quyển số: 12/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/12/2021 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Trà Giang, thành phố Hà Nội và đã thực hiện xong việc đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 07/12/2021 tại Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội.

Xét nội dung và hình thức của 02 Hợp đồng thế chấp nêu trên – đều đúng với quy định của pháp luật. Vì vậy Hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật.

HĐ thế chấp là hợp pháp nên việc Ngân hàng TMCP D yêu cầu cơ quan Thi hành án kê biên, phát mại tài sản thế chấp cho khoản vay để xử lý, thu hồi nợ nếu bà N không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP D là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử chấp nhận.

Bác các yêu cầu khác của đương sự.

Ngân hàng TMCP D không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Bà N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng:

- Điều 319; Điều 320; Điều 322; Điều 323 Bộ luật dân sự;

- Điều 91, 95 Luật các Tổ chức tín dụng;

- Khoản 3, Điều 26; điểm b, khoản 1, Điều 39; Điều 147; Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP D đối với bà Nguyễn Thị N về việc: "*Tranh chấp phát sinh từ HĐ tín dụng"*.

2/ Xác nhận đến hết ngày 18/5/2023, bà Nguyễn Thị N còn nợ Ngân hàng TMCP D tổng số tiền: 5.630.006.873 đồng. Trong đó nợ gốc là 5.277.907.086 đồng, nợ lãi là 352.099.787 đồng (bao gồm nợ lãi trong hạn và nợ lãi quá hạn).

3/ Buộc bà Nguyễn Thị N phải chịu trách nhiệm thanh toán số nợ 5.630.006.873 đồng cho Ngân hàng TMCP D.

4/ Bà Nguyễn Thị N tiếp tục trả cho Ngân hàng TMCP D các khoản lãi, lãi quá hạn phát sinh theo đúng quy định tại Hợp đồng tín dụng đã ký kể từ ngày 19/5/2023 cho đến ngày thanh toán toàn bộ khoản vay.

5/ Trong trường hợp bà Nguyễn Thị N không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ với Ngân hàng TMCP D, Ngân hàng TMCP D được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án kê biên, phát mại tài sản thế chấp cho khoản vay để xử lý, thu hồi nợ, bao gồm:

- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số X, tờ bản đồ số Y (nay là thửa đất số X, tờ bản đồ số Y theo Bản đồ dự án tổng thể) có địa chỉ thôn L, xã X, huyện Đ, thành phố H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 945326, số vào sổ cấp GCN: CH.00466 do UBND huyện Đông Anh ngày 11/09/2020 theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số công chứng: 3550/2020/HĐTC, quyển số: 11/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/11/2020 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Trà G, thành phố Hà Nội.

- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số X, tờ bản đồ số Y (nay là thửa đất số X, tờ bản đồ số Y theo Bản đồ dự án tổng thể) có địa chỉ thôn N, xã V, huyện Đ, thành phố H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DĐ 386917, số vào sổ cấp GCN: CS 70173 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 03/12/2021 theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số công chứng: 4255/2021/HĐTC, quyển số: 12/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/12/2021 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Trà G, thành phố Hà Nội.

- Các tài sản khác: mọi tài sản và thu nhập hợp pháp khác (như toàn bộ số dư tiền gửi bằng VND và các loại ngoại tệ khác của Bà Nguyễn Thị N tại Ngân hàng và các Tổ chức tín dụng khác).

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án 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, Điều 7 và Điều 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.

Bác các yêu cầu khác của đương sự.

6/ Về án phí: Bà Nguyễn Thị N phải chịu 113.630.000 đ án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại Ngân hàng TMCP D số tiền tạm ứng án phí 56.746.000 đồng theo Biên lai số 0035267 ngày 09/5/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Nam Từ Liêm.

Nguyên đơn có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được tống đạt bản án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

Nơi nhận:
- TAND thành phố Hà Nội;
- VKSND Q.Nam Từ Liêm;
- VKSND thành phố Hà Nội;.
- Chi cục THADS Q.Nam Từ Liêm;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

Đỗ Thúy Anh.