TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN GL THNH PHỐ HN	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VN Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **53**/2024/DS-ST
Ngày: 14/5/2024
V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN GL - THNH PHỐ HN

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Nguyễn Minh Ngọc

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Dung

Bà Nguyễn Thị Hồng Ninh

- Thư ký phiên toà: Bà Hoàng Huyền Trang - Thư ký, Toà án nhân dân huyện GL, tHnh phố HN.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện GL, thành phố HN*, tham gia phiên toà:* Bà Trần Thanh Hiếu - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện GL, thành phố HN xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 162/2023/TLST-DS ngày 18 tháng 12 năm 2023 về việc: "Tranh chấp Hợp đồng tín dụng", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 23/2024/QĐST-DS ngày 02/4/2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 31/2024/QĐST-DS ngày 26/4/2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân Hàng thương mại cổ phần Quốc tế VN (sau đây gọi là VIB); trụ sở: Tầng 1 +2 Tòa nH ST, số 111A P, phường BN, quận 1, Thành phố HCM.

Đại diện theo pháp luật: Ông HNV– chức vụ: Tổng Giám đốc.

Đại diện theo ủy quyền của ông HNV gồm: Ông HĐH– chức vụ: Giám đốc thu hồi nợ trực tiếp và xử lý nợ vùng theo văn bản ủy quyền số 183815.23 ngày 08/11/2023 của VIB và ông HHH – chức vụ: Giám đốc Trung tâm quản lý nợ 2 – Khối Ngân Hng bán lẻ VIB theo văn bản ủy quyền số 106957.22 ngày 03/10/2022 của VIB.

Đại diện theo ủy quyền của ông HĐH gồm: Bà TTP, bà TTTM, bà ĐTTT và bà TTTH theo Giấy ủy quyền số 213318.23 ngày 20/12/2023 của ông HĐH.

Có mặt bà H, bà T.

Bị đơn: Bà NTTH, sinh năm 1984; địa chỉ: Tổ dân phố KT, TQ, GL, HN. Vắng mặt.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông NXB, sinh năm 1985, cháu NĐK, sinh năm 2007 và cháu NKN, sinh năm 2012; đại diện theo pháp luật của cháu K và cháu N là anh NXB (là bố đẻ của 2 cháu) và chị NTTH, sinh năm 1984 (là mẹ đẻ của 2 cháu).

Cùng địa chỉ: Số 8, tổ dân phố KT, thị trấn TQ, huyện GL, thành phố HN.

Ông B, bà H đều vắng mặt*:*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện đề ngày 30/10/2023 của đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn là Ngân Hàng TMCP Quốc Tế VN (VIB) và các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án đại diện theo ủy quyền của VIB trình bày:*

Về việc giao kết hợp đồng tín dụng và các văn bản kèm theo:

* VIB đã ký Hợp đồng tín dụng số 2594254.22 ngày 26/4/2022, Khế ước nhận nợ số 2594254(2).22 ngày 26/4/2022, Phụ lục kèm theo với bà NTTH, nội dung chính như sau:

Số tiền vay: 1.900.000.000 đồng (Bằng chữ: Một tỷ chin trăm triệu đồng);

Thời hạn vay: 180 tháng kể từ ngày 11/5/2022 đếm ngày 10/5/2037.

Mục đích vay: Sữa chữa nhà không làm thay đổi kết cấu tại địa chỉ: Tổ dân phố KT, thị trấn TQ, huyện GL, thành phố HN.

Lãi suất cho vay: được tính trên cơ sở 1 năm là 365 ngày. Số tiền lãi phải trả = (Số dư nợ thực tế tính lãi) x (Số ngày thực tế của kỳ tính lãi) x (Lãi suất) (%/năm): 365 ngày.

Lãi suất cho vay trong hạn: Lãi suất tại thời điểm giải ngân là 10,5%/năm. Lãi suất này là lãi suất ưu đãi và chỉ được áp dụng trong 12 tháng đầu tiên kể từ ngày giải ngân. Hết thời hạn ưu đãi nói trên, lãi suất sẽ được điều chỉnh lại 03 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở theo sản phẩm cộng B độ 3,9%/năm.

Các nội dung thỏa thuận khác được quy định cụ thể trong hợp đồng tín dụng.

Bà NTTH đã được Ngân Hàng VIB giải ngân bằng hình thức tiền mặt và đã nhận đủ số tiền 1.900.000.000 đồng theo Khế ước nhận nợ số 2594254(2).22 ngày 26/4/2022 mà bà H đã ký.

* Ngày 17/5/2022 VIB đã ký Hợp đồng tín dụng số 7213103.22 và Khế ước nhận nợ số 7213103(1).22 với bà NTTH nội dung chính như sau:

Số tiền vay: 600.000.000 đồng (Bằng chữ: Sáu trăm triệu đồng);

Thời hạn vay: 180 tháng từ ngày 18/5/2022 đến ngày 17/5/2037.

Mục đích vay: Để đáp ứng nhu cầu sửa chữa nhà không làm thay đổi kết cấu

tại Tổ dân phố KT, TQ, GL, HN.

Lãi suất cho vay: được tính trên cơ sở 1 năm là 365 ngày. Số tiền lãi phải trả = (Số dư nợ thực tế tính lãi) x (Số ngày thực tế của kỳ tính lãi) x (Lãi suất) (%/năm): 365 ngày.

Lãi suất cho vay trong hạn: Lãi suất tại thời điểm giải ngân là 10,70%/năm. Lãi suất này là lãi suất ưu đãi và chỉ được áp dụng trong 06 tháng đầu tiên kể từ ngày giải ngân. Hết thời hạn ưu đãi nói trên, lãi suất sẽ được điều chỉnh lại 03 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở theo sản phẩm cộng biên độ 4,1%/năm.

Các nội dung thỏa thuận khác được quy định cụ thể trong hợp đồng tín dụng.

Bà NTTH đã được Ngân Hàng VIB giải ngân bằng hình thức tiền mặt và đã nhận đủ số tiền 600.000.000 đồng theo Khế ước nhận nợ số 7213103(1).22 ngày 17/5/2022 mà bà H đã ký.

Tài sản bảo đảm cho hai khoản vay trên là: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 58(1), tờ bản đồ số 13, diện tích 90m^2, tại tổ dân phố KT, thị trấn TQ, huyện GL, thành phố HN đã được Ủy ban nhân dân huyện GL cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 518588, số vào sổ cấp GCN: CH03360/3267/QĐ-UBND ngày 06/12/2011 đứng tên bà NTTH. Bà NTTH đã thế chấp thửa đất nêu trên cho VIB theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng: 3272 quyển số 3/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/5/2022 tại Văn phòng Công chứng H Đ và đã được đăng ký thế chấp theo quy định của pháp luật. Mọi công trình, tài sản khác được cải tạo, xây dựng gắn liền với thửa đất nêu trên đều thuộc tài sản đảm bảo cho khoản vay.

Quá trình thực hiện các hợp đồng tín dụng:

Tạm tính đến hết ngày 29/3/2024, bà NTTH đã trả cho VIB tổng số tiền: **446.776.928 đồng**, cụ thể như sau:

Số hợp đồng tín dụng/ngày	Nợ gốc đã trả	Nợ lãi trong hạn đã trả	Nợ lãi quá hạn đã trả	Tổng cộng
2594254.22 Ngày 26/4/2022	137.228.000	204.109.139	463.104	341.800.243
7213103.22 Ngày 17/5/2022	40.696.482	64.264.630	15.573	104.976.685
				446.776.928

Đơn vị: VNĐ.

Bà NTTH đã không thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc và nợ lãi cho VIB theo thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 2594254.22 ngày 26/4/2022 kể từ ngày 25/5/2023 đến nay và theo thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 7213103.22 ngày 17/5/2022 kể từ ngày 26/6/2023 đến nay. Bà NTTH đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên toàn bộ hai khoản vay đã chuyển sang nợ quá hạn.

Tạm tạm tính đến hết ngày 29/3/2024, bà NTTH còn nợ VIB tổng số tiền là: **2.699.275.991** đồng cụ thể như sau:

Số hợp đồng tín dụng/ngày	Nợ gốc còn phải trả	Nợ lãi trong hạn còn phải trả	Nợ lãi quá hạn Còn phải trả	Tổng cộng còn phải trả
2594254.22 Ngày 26/4/2022	1.762.772.000	123.959.219	161.483.627	2.048.214.846
7213103.22 Ngày 17/5/2022	559.303.518	39.894.965	51.863.262	651.061.145
				2.699.275.991

Đơn vị: VNĐ.

Ngân Hàng đã nhiều lần yêu cầu bà NTTH thực hiện nghĩa vụ trả nợ, nhưng đến nay bà NTTH vẫn không thanh toán nợ cho Ngân Hàng.

VIB giữ N yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa Tòa án nhân dân huyện GL giải quyết:

1. Buộc bà NTTH thanh toán trả VIB theo các Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ tạm tính đến hết ngày 29/3/2024 tổng số tiền là: 2.699.275.991 đồng cụ thể như đã nêu trên.

2. Buộc bà NTTH tiếp tục phải trả các khoản nợ lãi, phí phát sinh kể từ ngày 30/3/2024 cho đến khi bà NTTH thanh toán xong toàn bộ khoản nợ theo thỏa thuận tại các Hợp đồng tín dụng số 2594254.22 ngày 26/4/2022, Hợp đồng tín dụng số 7213103.22 ngày 17/5/2022, Khế ước nhận nợ số 2594254(2).22 ngày 26/4/2022 và Khế ước nhận nợ số 7213103(1).22 ngày 17/5/2022 đã ký kết với Ngân Hàng VIB.

Trường hợp trong Hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ 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 của lãi suất ngân hàng cho vay.

3. Hình thức thanh toán và địa điểm trả nợ:

Địa điểm thanh toán: Tại bất cứ phòng giao dịch/chi nhánh nào của VIB.

Hình thức thanh toán: Bằng hình thức nộp tiền mặt hoặc chuyển khoản vào số tài khoản ghi nợ theo Hợp đồng tín dụng nêu trên tại VIB.

Trường hợp bà NTTH thanh toán hết khoản nợ thì VIB có trách nhiệm trả lại giấy tờ nhà đất thế chấp cho bà NTTH và làm thủ tục giải chấp ngay theo quy định của pháp luật.

4. Kể từ ngày quyết định/bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật mà bà NTTH không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, vi phạm thời hạn và số tiền trả nợ của bất cứ kỳ đợt trả nợ nào nêu trên, thì Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc tế VN có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án tiến hành kê B, phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ cho Ngân hàng: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 58(1), tờ bản đồ số 13, diện tích 90m^2, tại tổ dân phố KT, thị trấn TQ, huyện GL, thành phố HN đã được Ủy ban nhân dân huyện GL cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 518588, số vào sổ cấp GCN: CH03360/3267/QĐ-UBND ngày 06/12/2011 đứng tên bà NTTH. Bà NTTH đã thế chấp thửa đất nêu trên cho VIB theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng: 3272 quyển số 3/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/5/2022 tại Văn phòng Công chứng H Đ và đã được đăng ký thế chấp theo quy định của pháp luật. Mọi công trình, tài sản khác được cải tạo, xây dựng gắn liền với thửa đất nêu trên đều thuộc tài sản đảm bảo cho khoản vay.

Trường hợp phải xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ thì các tổ chức, cá nhân đang kinh doanh, sinh sống, sinh hoạt dưới mọi hình thức trên các tài sản thế chấp có nghĩa vụ phải di chuyển đi nơi khác để thi hành án.

5. Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo được dùng để thanh toán toàn bộ nghĩa vụ trả nợ cho bên vay vốn với VIB theo Hợp đồng tín dụng, Phụ lục hợp đồng, Khế ước nhận nợ và Hợp đồng thế chấp bà NTTH đã ký với VIB. Trường hợp số tiền thu được từ xử lý tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán cho toàn bộ nghĩa vụ trả nợ của bà NTTH tại VIB thì bà NTTH vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho VIB.

Trường hợp số tiền phát mại tài sản thế chấp có giá trị lớn hơn số tiền bà NTTH phải trả cho Ngân Hàng thương mại cổ phần PH Đ thì số tiền còn lại sau khi thanh toán khoản nợ được trả lại bà NTTH.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà H phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Đối với việc xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân huyện GL, Nguyên đơn nhất trí và không có yêu cầu, đề nghị gì.

Ngoài ra, Nguyên đơn không yêu cầu Toà án giải quyết vấn đề nào khác.

* *Bị đơn* – Theo nội dung bản tự khai ngày 27/02/2024 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện GL, thành phố HN, bà NTTH trình bày:

Về việc giao kết hợp đồng tín dụng:

Ngày 26/4/2022 tôi có ký hợp đồng tín dụng số 2594254.22 với VIB chi nhánh H Đ để vay số tiền 1.900.000.000 đồng, thời hạn của khoản vay là 180 tháng.

Ngày 17/5/2022 tôi có ký hợp đồng tín dụng số 7213103.22 với VIB chi nhánh H Đ để vay số tiền 600.000.000 đồng, thời hạn vay 180 tháng.

Mục đích của cả hai khoản trên vay nêu trên là để sửa chữa nhà tại địa chỉ Tổ dân phố KT, thị trấn TQ, huyện GL, thành phố HN.

Lãi suất và các thỏa thuận khác của cả hai hợp đồng tín dụng được quy định đúng như trong Hợp đồng tín dụng mà Ngân Hàng đã giao nộp cho Tòa án.

Để bảo đảm cho cả hai khoản vay, tôi đã thế chấp cho VIB tài sản là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 58(1), tờ bản đồ số 13 tại địa chỉ Tổ dân phố KT, thị trấn TQ, huyện GL, thành phố HN theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 518588, số vào sổ cấp GCN: CH03360/3267/QĐ-UBND do Ủy ban nhân dân huyện GL, thành phố HN cấp ngày 06/12/2011 đứng tên tôi là NTTH. Tài sản này được thế chấp theo đúng Hợp đồng thế chấp mà Ngân hàng đã giao nộp cho Tòa án. Tôi xác định đây là tài sản riêng của tôi. Việc tôi vay tiền của Ngân hàng và thế chấp tài sản như đã nêu trên, chồng tôi là NXB có biết, nhưng anh B không liên quan đến khoản vay cũng như việc thế chấp tài sản. Đây là nợ riêng của cá nhân tôi.

Việc giao kết các hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp giữa tôi và VIB là hoàn toàn tự nguyện.

Sau khi ký kết các hợp đồng, phía Ngân Hàng đã giải ngân bằng hai khế ước nhận nợ tương ứng với hai hợp đồng tín dụng đã ký và tôi đã nhận đủ số tiền 2.500.000.000 đồng theo hai khế ước nhận nợ tương ứng với hai hợp đồng tín dụng tôi đã trình bày.

Quá trình thực hiện hợp đồng: Tôi đã trả nợ cho Ngân Hàng tổng nợ gốc và lãi là hơn 200.000.000 đồng. Sau đó do việc làm ăn của tôi gặp khó khăn nên tôi đã để nợ quá hạn, thanh toán không đúng kỳ trả nợ và số tiền phải trả, vi phạm các hợp đồng đã ký. Tạm tính đến ngày 20/12/2023 tôi còn nợ ngân hàng số tiền gốc là 2.322.075.518 đồng, nợ lãi cụ thể là bao nhiêu tôi không nắm được, tôi ước lượng

khoảng hơn 100.000.000 đồng.

Nay đối với yêu cầu khởi kiện của VIB yêu cầu tôi trả toàn bộ nợ gốc và nợ lãi theo như nội dung thông báo thụ lý vụ án của Tòa án, tôi đồng ý trả nợ cho Ngân hàng và không có yêu cầu phản tố. Đến nay tôi đã có phương án bán nhà để trả nợ nên đề nghị Ngân hàng và Tòa án tạo điều kiện cho tôi về mặt thời gian để tôi thu xếp trả nợ cho Ngân hàng. Ngoài ra tôi không có đề nghị nào khác.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan* – Quá trình giải quyết vụ án, ông NXB đã được Tòa án triệu tập và tống đạt các văn bản tố tụng hợp lệ nhưng ông B không đến Tòa án làm việc, không có văn bản trình bày quan điểm, ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vắng mặt tại phiên tòa lần thứ 2 không có lý do nên Tòa án không có lời khai của ông B.

Tại phiên tòa hôm nay,

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xác định lại số tiền bà NTTH đã thanh toán cho Ngân hàng trong quá trình thực hiện hợp đồng cụ thể như sau:

Số hợp đồng tín dụng/ngày	Nợ gốc đã trả	Nợ lãi trong hạn đã trả	Nợ lãi quá hạn đã trả	Tổng cộng
2594254.22 Ngày 26/4/2022	137.228.000	204.109.139	463.104	341.800.243
7213103.22 Ngày 17/5/2022	40.696.482	64.264.630	152.573	104.976.685
Tổng	177.924.482	268.373.769	615.677	446.913.928

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án giải quyết buộc bà NTTH phải trả Ngân hàng tổng số tiền còn nợ Ngân hàng tương ứng với 02 hợp đồng tín dụng nêu trên tính đến ngày 14/05/2024 là 2.766.958.645 đồng trong đó: Nợ gốc là 2.322.075.518 đồng; nợ lãi trong hạn là 163.853.584 đồng; nợ lãi quá hạn là 281.029.543 đồng và tiếp tục tính lãi, phí theo thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng nêu trên cho đến ngày bà H thực tế thanh toán hết các khoản nợ gốc. Trường hợp bà H không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, VIB có quyền yêu cầu phát mại tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và toàn bộ nhà ở, công trình xây dựng và tài sản khác trên đất thế chấp theo nội dung hợp đồng thế chấp để thu hồi toàn bộ khoản nợ.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của VIB bổ sung thêm Thông báo kết quả định giá tài sản số 01-220323-43/AMC ngày 04/04/2022, ngoài ra không cung cấp thêm chứng cứ, tài liệu nào khác, không đưa ra yêu cầu mới và giữ nguyên lời khai ở trên.

Các đương sự khác vắng mặt tại phiên tòa nên không có lời trình bày.

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

- Tòa án nhân dân huyện GL đã thụ lý và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

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

- Nguyên đơn đã thực hiện quyền và nghĩa vụ tố tụng đúng các quy định của pháp luật. Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không chấp hành nghiêm túc, không đến Tòa án giải quyết vụ án và vắng mặt tại phiên tòa lần này là lần thứ hai, vi phạm các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của VIB đối với bà NTTH. Buộc Bà H phải trả cho VIB số tiền tạm tính đến hết ngày 14/5/2024 là: 2.766.958.645 đồng trong đó: Nợ gốc là 2.322.075.518 đồng; nợ lãi trong hạn là 163.853.584 đồng; nợ lãi quá hạn là 281.029.543 đồng.

- Kể từ ngày 15/5/2024, bà H 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.

- Về hợp đồng thế chấp:

Đề nghị Hội đồng xét xử xác định Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất/tài sản gắn liền với đất được công chứng tại Văn phòng công chứng H Đ số công chứng 3272, quyển số 03/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/05/2022 có hiệu lực pháp luật.

Trường hợp bà NTTH không thanh toán, hoặc thanh toán không đủ số nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản, công trình xây dựng gắn liền với đất tại thửa đất 58(1), tờ bản đồ số 13 tại địa chỉ Tổ dân phố KT, thị trấn TQ, huyện GL, thành phố HN theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 518588, số vào sổ cấp GCN: CH03360/3267/QĐ-UBND do Ủy ban nhân dân huyện GL, thành phố HN cấp ngày 06/12/2011 đứng tên tôi là NTTH để thu hồi toàn bộ khoản nợ.

* Về án phí: Đề nghị áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án; trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện GL về việc giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử sơ thẩm nhận định như sau:

[1].Về việc áp dụng pháp luật tố tụng dân sự:

[1.1]. Về yêu cầu khởi kiện, quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

- Về yêu cầu khởi kiện và quan hệ pháp luật: VIB khởi kiện yêu cầu buộc bà NTTH trả nợ cho Ngân Hng tương ứng với các hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ đã ký với Ngân hàng. Khi thụ lý vụ án, Tòa án xác định quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án là: "Tranh chấp Hợp đồng tín dụng". Quá trình giải quyết vụ án thể hiện bà NTTH đã ký với VIB 02 Hợp đồng tín dụng tương ứng với 02 khế ước nhận nợ. VIB giải ngân tổng số tiền 2.500.000.000 đồng, bà H cũng đã nhận được đủ số tiền này. Mục đích vay của bà H là để sửa chữa nhà. Đây là khoản vay cá nhân nên là tranh chấp về dân sự. Do đó, Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật trong vụ án này là tranh chấp về dân sự, về việc: “Tranh chấp Hợp đồng tín dụng” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật.

- Về thẩm quyền giải quyết: VIB khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng tín dụng đối với bị đơn là bà NTTH, đăng ký HKTT: Tổ dân phố KT, thị trấn TQ, huyện GL, thành phố HN. Qua xác minh với chính quyền địa phương thể hiện bà NTTH từ khi ký hợp đồng tín dụng với VIB đến nay vẫn sinh sống ổn định tại địa chỉ trên, nên theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35; Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện GL, thành phố HN.

[1.2]. Về việc tham gia tố tụng của đương sự: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã triệu tập hợp lệ bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến Tòa án để giải quyết vụ án nhiều lần và tại phiên tòa hôm nay, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vẫn vắng mặt lần thứ hai không có lý do. Như vậy, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã từ bỏ quyền và không chấp hành nghĩa vụ của mình khi tham gia tố tụng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự là có căn cứ đúng quy định của pháp luật.

[2]. Về nội dung vụ án và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[2.1].Việc ký kết hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ:

* VIB đã ký Hợp đồng tín dụng số 2594254.22 ngày 26/4/2022, Khế ước nhận nợ số 2594254(2).22 ngày 26/4/2022, Phụ lục kèm theo với bà NTTH, nội dung

chính như sau:

Số tiền vay: 1.900.000.000 đồng (Bằng chữ: Một tỷ chin trăm triệu đồng);

Thời hạn vay: 180 tháng kể từ ngày 11/5/2022 đếm ngày 10/5/2037.

Mục đích vay: Sữa chữa nhà không làm thay đổi kết cấu tại địa chỉ: Tổ dân phố KT, thị trấn TQ, huyện GL, thành phố HN.

Lãi suất cho vay: được tính trên cơ sở 1 năm là 365 ngày. Số tiền lãi phải trả = (Số dư nợ thực tế tính lãi) x (Số ngày thực tế của kỳ tính lãi) x (Lãi suất) (%/năm): 365 ngày.

Lãi suất cho vay trong hạn: Lãi suất tại thời điểm giải ngân là 10,5%/năm. Lãi suất này là lãi suất ưu đãi và chỉ được áp dụng trong 12 tháng đầu tiên kể từ ngày giải ngân. Hết thời hạn ưu đãi nói trên, lãi suất sẽ được điều chỉnh lại 03 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở theo sản phẩm cộng B độ 3,9%/năm.

Các nội dung thỏa thuận khác được quy định cụ thể trong hợp đồng tín dụng.

Bà NTTH đã được Ngân hàng VIB giải ngân bằng hình thức tiền mặt và đã nhận đủ số tiền 1.900.000.000 đồng theo Khế ước nhận nợ số 2594254(2).22 ngày 26/4/2022 mà bà H đã ký.

* Ngày 17/5/2022 VIB đã ký Hợp đồng tín dụng số 7213103.22 và Khế ước nhận nợ số 7213103(1).22 với bà NTTH nội dung chính như sau:

Số tiền vay: 600.000.000 đồng (Bằng chữ: Sáu trăm triệu đồng);

Thời hạn vay : 180 tháng từ ngày 18/5/2022 đến ngày 17/5/2037.

Mục đích vay: Để đáp ứng nhu cầu sửa chữa nhà không làm thay đổi kết cấu tại Tổ dân phố KT, TQ, GL, HN.

Lãi suất cho vay: được tính trên cơ sở 1 năm là 365 ngày. Số tiền lãi phải trả = (Số dư nợ thực tế tính lãi) x (Số ngày thực tế của kỳ tính lãi) x (Lãi suất) (%/năm): 365 ngày.

Lãi suất cho vay trong hạn: Lãi suất tại thời điểm giải ngân là 10,70%/năm. Lãi suất này là lãi suất ưu đãi và chỉ được áp dụng trong 06 tháng đầu tiên kể từ ngày giải ngân. Hết thời hạn ưu đãi nói trên, lãi suất sẽ được điều chỉnh lại 03 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở theo sản phẩm cộng B độ 4,1%/năm.

Các nội dung thỏa thuận khác được quy định cụ thể trong hợp đồng tín dụng.

Bà NTTH đã được Ngân hàng VIB giải ngân bằng hình thức tiền mặt và đã nhận đủ số tiền 600.000.000 đồng theo Khế ước nhận nợ số 7213103(1).22 ngày 17/5/2022 mà bà H đã ký.

[2.2]. Xét tính hợp pháp của hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ:

Về hình thức của hợp đồng phù hợp với quy định tại Điều 119 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Xét hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ được các bên ký kết trên cơ sở tự nguyện, người tham gia ký kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự, hợp đồng ký kết có mục đích và nội dung rõ ràng, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, phù hợp với các quy định tại các Điều 117, 398, 463, 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 16 Điều 4; khoản 2 Điều 91; Điểm a khoản 3 Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 7 và điểm đ khoản 1 Điều 25 Quyết định 1627/2011/QĐ-NHNN ngày 31/12/2001 của Thống đốc Ngân hàng NH nước, 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 cũng như khế ước nhận nợ.

[2.3]. Về việc thực hiện hợp đồng tín dụng của các bên, yêu cầu đòi nợ gốc, nợ lãi của nguyên đơn:

Hội đồng xét xử thấy rằng, sau khi các bên ký kết hợp đồng tín dụng, 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 NTTH đã nhận đủ số tiền Ngân hàng TMCP Quốc Tế đã giải ngân là 2.500.000.000 đồng. Tuy nhiên quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng bà H đã không thanh toán đầy đủ nghĩa vụ trả nợ đúng hạn cho VIB. Tính đến ngày 26/6/2023 bà H đã thanh toán cho Ngân hàng số tiền 446.913.928 đồng, trong đó nợ gốc đã trả là 177.924.482 đồng, nợ lãi trong hạn đã trả là 268.373.769 đồng, nợ lãi quá hạn đã trả là 615.677 đồng. Cụ thể:

+ Đối với hợp đồng tín dụng số 2594254.22 ngày 26/4/2022 bà H đã trả được 341.800.243 đồng (trong đó 137.228.000 đồng là nợ gốc, 204.109.139 đồng là nợ lãi trong hạn, 463.104 đồng là nợ lãi quá hạn).

+ Đối với hợp đồng tín dụng số 7213103.22 ngày 17/5/2022 bà H đã trả được 105.113.685 đồng (trong đó 40.696.482 đồng là nợ gốc, 64.264.630 đồng là nợ lãi trong hạn, 152.573 đồng là nợ lãi quá hạn). Từ ngày 26/6/2023 đến nay bà H không trả thêm cho VIB khoản tiền nào khác.

Tính đến ngày 14/5/2024 bà H còn nợ VIB số tiền 2.766.958.645 đồng trong đó: Nợ gốc là 2.322.075.518 đồng; nợ lãi trong hạn là 163.853.584 đồng; nợ lãi quá hạn là 281.029.543 đồng. Cụ thể:

+ Hợp đồng tín dụng số 2594254.22 ngày 26/4/2022: nợ gốc là 1.762.772.000đồng, nợ lãi trong hạn là 123.959.219 đồng, nợ lãi quá hạn là 212.698.069 đồng. Tổng cộng là 2.099.429.288đồng.

+ Hợp đồng tín dụng số 7213103.22 ngày 17/5/2022: nợ gốc 559.303.518 đồng, nợ lãi trong hạn là 39.894.965 đồng, nợ lãi quá hạn là 68.331.474 đồng. Tổng cộng là 667.529.357 đồng.

Nguyên đơn đã giao nộp căn cứ chứng minh là bảng kê chi tiết nợ gốc, lãi theo lịch trình trả nợ tại hợp đồng tín dụng đã ký kết của với bị đơn.

Tòa án đã kiểm tra, xác định Ngân hàng tính số tiền lãi trong hạn, quá hạn theo đúng thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ, quyết định ban hành biểu lãi suất huy động vốn áp dụng đối với khách hàng cá nhân. Phía bị đơn không giao nộp tài liệu, chứng cứ phản đối yêu cầu của Ngân hàng. Do vậy, căn cứ vào Điều 95 của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010, VIB khởi kiện yêu cầu buộc bà H phải trả nợ gốc và lãi phát sinh là có căn cứ và đúng pháp luật nên cần chấp nhận.

Xét các chứng cứ mà nguyên đơn cung cấp phù hợp với lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn nên căn cứ khoản 1 Điều 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và khoản 2 Điều 6 Quy chế cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc buộc Bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền tạm tính đến ngày 14/5/2024 tương ứng nợ gốc: 2.322.075.518 đồng, nợ lãi: 163.853.584 đồng, nợ lãi quá hạn: 281.029.543 đồng. Tổng dư nợ là: 2.766.958.645 đồng là có căn cứ.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày 14/05/2024, bà NTTH còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất nợ quá hạn mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ cho đến khi thanh toán xong 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.

[2.4] *Về hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm của N đơn*:

- Xem xét nội dung Hợp đồng thế chấp và các văn bản liên quan nhận thấy:

Ngày 05/5/2022, tại Văn phòng công chứng H Đ, bên nhận thế chấp là VIB và bên thế chấp là bà NTTH đã ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất/tài sản gắn liền với đất số công chứng 3272, quyển số TP/CC-SCC/HĐGD, với các nội dung chủ yếu gồm: Tài sản thế chấp: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 58(1), tờ bản đồ số 13 tại địa chỉ Tổ dân phố KT, thị trấn TQ, huyện GL, thành phố HN theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 518588, số vào sổ cấp GCN:

CH03360/3267/QĐ-UBND do Ủy ban nhân dân huyện GL, thành phố HN cấp ngày 06/12/2011 đứng tên bà NTTH.

Theo văn bản thỏa thuận giá trị tài sản bảo đảm ngày 04/04/2022, các bên thống nhất xác định giá trị tài sản thế chấp là: 5.153.000.000 đồng. Nghĩa vụ được bảo đảm bao gồm toàn bộ các nghĩa vụ trả nợ của bên vay, hiện tại cũng như tương lai … và các khoản phải trả khác theo hợp đồng tín dụng….Ngày 05/5/2022, các bên đã nộp Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại Văn phòng đăng ký đất đai HN - chi nhánh huyện GL và được cơ quan đăng ký chứng nhận việc đăng ký thế chấp ngày 07/5/2022 "Chứng nhận thế chấp quyền sử dụng đất".

Như vậy, trước khi ký hợp đồng thế chấp, các bên đã làm thủ tục xác nhận, thẩm định, định giá tài sản theo quy định của pháp luật. Hợp đồng thế chấp và các phụ lục của hợp đồng thế chấp được lập thành văn bản, các bên ký hợp đồng thế chấp có đầy đủ năng lực hành vi dân sự và hoàn toàn tự nguyện, mục đích và nội dụng của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội; đối tượng của hợp đồng là có thật, các nội dung đều có sự chứng nhận của công chứng viên nên hợp đồng có hiệu lực pháp luật và phát sinh hiệu lực đối kháng với người thứ ba kể từ thời điểm đăng ký.

- *Về tài sản gắn liền với đất:*

Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 518588, số vào sổ cấp GCN: CH03360/3267/QĐ-UBND do Ủy ban nhân dân huyện GL, thành phố HN cấp ngày 06/12/2011 đứng tên bà NTTH không có nội dung về tài sản trên đất. Giữa VIB và bà NTTH cũng không ký kết Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất.

Theo nội dung B bản xem xét thẩm định ngày 30/01/2024, bà NTC là mẹ của bà H xác định nhà trên đất hiện nay đang sử dụng được hai vợ chồng là NXB và NTTH xây dựng năm 2019. Lời khai này của bà Ch được chính quyền địa phương xác nhận. Như vậy, tài sản gắn liền với đất (gồm 01 ngôi nhà 02 tầng mái lợp tôn chống nóng, tầng 3 không đổ trần (nhà 2 tầng 1 tum), diện tích xây dựng 01 mặt sàn là 53,5m^2/mặt sàn; 01 nhà tạm phía trước nhà 02 tầng 1 tum (nhà tạm mái lợp tôn chống nóng) giáp đường làng, diện tích 36,5m^2; 01 cửa cuốn trước nhà giáp ngõ đi chung, diện tích 8,3m^2 được) được xác định là tài sản chung của vợ chồng ông B và bà H.

Việc ký hợp đồng thế chấp liên quan đến tài sản gắn liền với đất thể hiện:

- Tại các hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ được ký giữa VIB và bà NTTH đều xác định tài sản bảo đảm là "*01 bất động sản tại Tổ dân phố KT, thị trấn TQ, huyện GL, thành phố HN theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 518588, số vào sổ cấp GCN: CH*

03360/3167/QĐ-UBND do UBND huyện GL, thành phố HN cấp ngày 06/12/2011 cho bà NTTH." Không bao gồm tài sản gắn liền với đất.

- Tại văn bản thỏa thuận giá trị tài sản bảo đảm giữa VIB và bà NTTH cũng chỉ thống nhất giá trị tài sản bảo đảm là *"thửa đất số 58(1), tờ bản đồ số 13, địa chỉ: tổ dân phố KT, thị trấn TQ, huyện GL, tHnh phố HN. Diện tích 90,0m^2. Hình thức sử dụng: riêng 90,0m^2,chung: 0m^2. Mục đích sử dụng: Đất ở đô thị."*. Văn bản này hoàn toàn không thỏa thuận giá tài sản gắn liền với đất (cụ thể là nhà ở trên đất thế chấp).

- Giữa VIB và bà H có Văn bản cam kết xác nhận về tài sản gắn liền với đất, tuy nhiên văn bản này chỉ có bà H ký với VIB nên không thể hiện ý chí của ông B là chồng bà H trong văn bản này.

- Tại phiếu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất gửi Văn phòng đăng ký đất đai - chi nhánh huyện GL ngày 05/05/2022 không đề cập đến mục "3.2 tài sản gắn liền với đất; tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai không phải là nhà ở", phần chứng nhận của cơ quan đăng ký ghi rõ "*Chứng nhận việc thế chấp quyền sử dụng đất"* và hoàn toàn không chứng nhận việc thế chấp tài sản gắn liền với đất.

Tuy nhiên: Đến năm 2021, Ông NXB có văn bản cam kết thỏa thuận tài sản chung vợ chồng với nội dung: ông NXB thỏa thuận và khẳng định khối tài sản tại thửa đất 8(1), tờ bản đồ số 13 tại địa chỉ Tổ dân phố KT, thị trấn TQ, huyện GL, thành phố HN là tài sản riêng của bà NTTH. Bà H được toàn quyền chuyển nhượng (bán), định đoạt, tặng cho, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn vào doanh nghiệp v.v đối với bất động sản nêu trên theo quy định của pháp luật, mà không cần phải có sự tham gia, cũng như không cần phải có thêm bất kỳ sự đồng ý, thỏa thuận, ủy quyền nào của ông B.

Như vậy, mặc dù trong văn bản cam kết thỏa thuận tài sản chung vợ chồng của ông NXB không đề cập đến tài sản trên đất, nhưng khi ông B ký văn bản cam kết thỏa thuận tài sản chung vợ chồng (năm 2021) thì nhà trên đất đã được xây dựng và đưa vào sử dụng (năm 2019) nên tiếp nhận ý chí từ văn bản cảm kết của ông B xác định tài sản trên đất, gắn liền với đất cũng thuộc sở hữu riêng của bà H và bà H có quyền được thế chấp cho Ngân hàng. Mặt khác người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông B - đã được Tòa án thông báo về quyền và nghĩa vụ liên quan trong vụ án và triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng ông B không đến Tòa án làm việc, cũng không cung cấp tài liệu chứng cứ nào khác để Tòa án xác định công sức đóng góp của ông B đối với tài sản là nhà trên đất. Như vậy bản thân ông B đã tự từ bỏ quyền và lợi ích hợp pháp của mình.

Mặt khác, tại mục 3.2 của hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất/tài sản gắn liền với đất có nội dung: *"Tài sản thế chấp theo Hợp đồng này bao gồm nhưng không giới hạn các công trình xây dựng phụ trợ thuộc sở hữu của bên B(bà H), vật phụ, hoa lợi, lợi tức, các quyền phát sinh từ tài sản thế chấp…"*

Vì vậy: xác định nguyên đơn yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, bị đơn và người liên quan không có ý kiến phản đối. Như vậy, có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng về việc trường hợp bà NTTH không trả được nợ thì Ngân hàng có quyền kê B, phát mại toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản trên đất để thu hồi nợ.

Trường hợp phải xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ thì các tổ chức, cá nhân đang kinh doanh, sinh sống, sinh hoạt dưới mọi hình thức trên tài sản thế chấp có nghĩa vụ phải di chuyển đi nơi khác để thi hành án.

Trường hợp sau khi phát mại tài sản thế chấp, số tiền phát mại không đủ thanh toán toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc tế VN thì bà NTTH có nghĩa vụ tiếp tục trả hết số tiền còn nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc tế Việt Nam.

Trường hợp số tiền phát mại tài sản thế chấp có giá trị lớn hơn số tiền bà NTTH phải trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc tế VN thì số tiền còn lại sau khi thanh toán khoản nợ được tiếp tục trả cho bà NTTH.

Mặt khác, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của ông NXB, Hội đồng xét xử xét thấy cần dành cho ông B quyền được khởi kiện ở một vụ án khác đối với phần giá trị tài sản gắn liền với đất (cụ thể là giá trị nhà trên đất thế chấp) trong trường hợp xác định tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân với bà NTTH khi ông B có yêu cầu.

[3]. Xét quan điểm và ý kiến phát biểu của vị đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện GL tham gia phiên tòa là phù hợp với các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ và nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[4]. Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của N đơn được chấp nhận nên Bị đơn phải chịu toàn bộ án phí Dân sự sơ thẩm. Cụ thể bà NTTH phải chịu án phí sơ thẩm là: 87.339.173 (tám mơi bảy triệu ba trăm ba mươi chín nghìn một trăm bảy mươi ba) đồng.

[5]. Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều

39; Điều 186; khoản 1 Điều 227; Điều 228; Điều 147; Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Áp dụng các Điều 117, 119, 317, 318, 319, 320, 322, 323, 325, 327, 398, 401, 463 và Điều 466; 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Áp dụng các Điều 166, 167 và Điều 168 của Luật Đất đai năm 2013;

- Áp dụng khoản 16 Điều 4; khoản 2 Điều 91; Điều 95 và điểm a khoản 3 Điều 98 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

- Áp dụng Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm;

- Áp dụng Nghị định 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 163;

- Áp dụng Nghị định 83/2010/NĐ-CP ngày 27/03/2010 của Chính phủ về đăng ký giao dịch bảo đảm;

- Áp dụng Thông tư số 12/2010/TT-NHNN ngày 14 tháng 4 năm 2010 của Thống đốc Ngân hàng NH nước VN hướng dẫn tổ chức tín dụng cho vay bằng đồng VN đối với khách hàng theo lãi suất thỏa thuận;

- Áp dụng Quyết định số 1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31 tháng 12 năm 2001 của Thống đốc Ngân hàng NH nước VN về việc ban hành Quy chế cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng, được sửa đổi, bổ sung bằng Quyết định số 28/2002/QĐ-NHNN ngày 11/01/2002; Quyết định số 127/2005/QĐ-NHNN ngày 03/02/2005; Quyết định số 783/2005/QĐ-NHNN ngày 31/05/2005;

- Áp dụng Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án và Danh mục án phí, lệ phí Toà án kèm theo;

Xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc Tế VN đối với bà NTTH.

2. Buộc bà NTTH phải trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc Tế VN tổng số tiền còn nợ tạm tính đến hết ngày 14/5/2024 là: nợ gốc: 2.322.075.518 đồng, nợ lãi: 163.853.584 đồng, nợ lãi quá hạn: 281.029.543 đồng. Tổng dư nợ là: 2.766.958.645 (*hai tỷ bảy trăm sáu mươi sáu triệu chín trăm năm mươi tám nghìn sáu trăm bốn mươi lăm*) đồng.

3. Kể từ ngày tiếp theo của ngày 14/5/2024 cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc còn phải thi hành án

theo mức lãi suất nợ quá hạn mà các bên thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ kèm theo. Trường hợp trong các hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ, 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 của lãi suất Ngân hàng cho vay.

4. Xác định hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất/tài sản gắn liền với đất số công chứng 3272, quyển số 03/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/05/2022, được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai HN chi nhánh huyện GL ngày 07/05/2022 có hiệu lực pháp luật.

5. Trường hợp bà NTTH không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc tế VN(VIB) có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 58(1), tờ bản đồ số 13, diện tích 90m^2, tại tổ dân phố KT, thị trấn TQ, huyện GL, thành phố HN đã được Ủy ban nhân dân huyện GL cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 518588, số vào sổ cấp GCN: CH03360/3267/QĐ-UBND ngày 06/12/2011 đứng tên bà NTTH. 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 diện tích đất đã thế chấp được coi là bộ phận không thể tách rời và thuộc tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho VIB.

Trường hợp xử lý tài sản thế chấp, thì khi xử lý phát mại tài sản thì phát mại theo hiện trạng sử dụng đất đang sử dụng.

Trường hợp phải xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ thì các tổ chức, cá nhân đang kinh doanh, sinh sống, sinh hoạt dưới mọi hình thức trên phần tài sản thế chấp có nghĩa vụ phải di chuyển đi nơi khác để thi hành án.

Trường hợp sau khi phát mại tài sản thế chấp, số tiền phát mại không đủ thanh toán toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc tế VN(VIB) thì bà NTTH có nghĩa vụ tiếp tục trả hết số tiền còn nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc tế VN(VIB) theo hợp đồng tín dụng số 2594254.22 ngày 26/4/2022, hợp đồng tín dụng số 7213103.22 ngày 17/05/2022 và các khế ước nhận nợ kèm theo.

Trường hợp số tiền phát mại tài sản thế chấp có giá trị lớn hơn số tiền bà NTTH phải trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc tế VN thì số tiền còn lại sau khi thanh toán các khoản nợ được trả cho bà NTTH.

6. Trường hợp bà NTTH trả được toàn bộ khoản nợ trên thì Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc tế VN có trách nhiệm trả lại bà NTTH giấy tờ nhà đất đã thế chấp và làm thủ tục giải chấp ngay.

7. Về án phí sơ thẩm:

Buộc bà NTTH phải chịu án phí sơ thẩm là: 87.339.173 đồng.

Hoàn trả VIB số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện GL theo B lai thu ký hiệu: BLTU/23 số 0003875 ngày 15/12/2023 là 40.767.000 đồng.

8. Dành cho ông NXB quyền được khởi kiện bằng một vụ án khác đối với phần trị giá tài sản gắn liền với đất (cụ thể là trị giá tài sản gắn liền với đất thế chấp) trong trường hợp xác định tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân với bà NTTH khi ông B có yêu cầu.

9. Về quyền kháng cáo:

Án xử công khai sơ thẩm; đại diện nguyên đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án; bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên toà có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án sơ thẩm hoặc bản án sơ thẩm được niêm yết theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

10. Quyền yêu cầu thi hành án dân sự:

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền 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.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:
- Đương sự;
- TANDTP.HN;
- VKSND huyện GL;
- Chi cục THADS huyện GL;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu VP/TA.

Nguyễn Minh Ngọc