

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN PHÚC THỌ - TP. HÀ NỘI**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh Phúc**

Bản án số: 18/2024/ST-DS

Ngày: 28-09-2024

V/v “Tranh chấp Hợp đồng tín dụng”.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN PHÚC THỌ, THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Đức Hiếu

- Các hội thẩm nhân dân: Ông Lê Xuân Sơn và bà Nguyễn Thu Hương

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Ông Khuất Tiến Phúc - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân huyện Phúc Thọ, Thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phúc Thọ, thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa: Bà Khuất Thu Hương – Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 09 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Phúc Thọ, thành phố Hà Nội tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 80/2023/TLST-DS, ngày 10 tháng 11 năm 2023 về việc “Tranh chấp Hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 19/2024/QĐXXST-DS ngày 09 tháng 09 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 18/2024/QĐST-DS ngày 24/09/2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: **Ngân hàng thương mại cổ phần XNK (Ebank)**

Địa chỉ: Tầng X tòa nhà Vincom center, số 72 Lê ThT, phường Bến Nghé, quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Cảnh A, Chủ tịch Hội đồng quản trị Ebank

Đại diện theo ủy quyền: Ông Vũ Tiến Th, Phó Giám đốc Phòng giao dịch Đông Anh và ông Hoàng Anh, Chuyên viên Phòng giao dịch Đông Anh. (đều có mặt)

- Bị đơn: Ông **Đào Hữu N**, sinh năm 1969 và bà **Hoàng Thị V**, sinh năm 1970; cùng địa chỉ: Thôn X, xã TH, huyện Phúc Thọ, thành phố Hà Nội.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Anh Đào Tuấn A, sinh năm 1994

+ Cụ Hoàng Thị H, sinh năm 1948

+ Ông Nguyễn Đình Th, sinh năm 1960

+ Bà Hoàng Thị B, sinh năm 1962

+ Chị Nguyễn Thị Bích H, sinh năm 1995

+ Anh Nguyễn Đình L, sinh năm 2000

+ Chị Phí Thị Thu Ph, sinh năm 2001

+ Cháu Nguyễn Đình Anh V, sinh năm 2019

+ Cháu Nguyễn Đình Sỹ Đ, sinh năm 2024

Người đại diện cho cháu V và cháu Đ: Anh Nguyễn Đình L và chị Phí Thị Thu Ph
(là bố mẹ đẻ)

Cùng địa chỉ: Thôn X, xã TH, huyện Phúc Thọ, thành phố Hà Nội.

(Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*/ Theo đơn khởi kiện và bản khai người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 31/08/2022, Ebank với bà Hoàng Thị V và ông Đào Hữu N đã ký Hợp đồng tín dụng số LAV220077067/1712. Theo đó, Ebank đã cho bà V và ông N vay tiền và đã lãi ngân, cụ thể:

1. Khế ước nhận nợ số 1712-LDS-220000051 ngày 31/08/2022 với số tiền vay: 1.770.000.000 VNĐ.

- Mục đích vay: Mua bất động sản (BDS) tích lũy tại địa chỉ thửa đất số 32, tờ bản đồ số 14, khu tái định cư, thị trấn T Tr, huyện Hoài Đức, Thành phố Hà Nội.

- Thời hạn vay: 216 tháng kể từ ngày 31/08/2022 đến 31/08/2040; lãi suất cho vay: 10.99%/năm cố định 12 tháng đầu; chu kỳ thay đổi lãi suất 3 tháng/lần; lãi quá hạn: 150% lãi trong hạn; lãi suất trên số tiền chậm trả: 10%/năm; nợ gốc trả thành nhiều kỳ, mỗi kỳ cách nhau 01 tháng, số tiền trả mỗi kỳ là: 8.195.000 VNĐ; lãi trả hàng tháng vào ngày mùng 10, kỳ đầu tiên trả nợ là ngày 10/10/2022.

2. Khế ước nhận nợ số 1712-LDS-220000052 ngày 31/08/2022 với số tiền vay: 3.400.000.000 VNĐ

- Mục đích vay: Mua BDS tích lũy tại địa chỉ thửa đất số 32, tờ bản đồ số 14, khu tái định cư, thị trấn T Tr, huyện Hoài Đức, Thành phố Hà Nội.

- Thời hạn vay: 216 tháng kể từ ngày 31/08/2022 đến 31/08/2040; lãi suất cho vay: 10.99%/năm cố định 12 tháng đầu; chu kỳ thay đổi lãi suất 3 tháng/lần; lãi quá hạn: 150% lãi trong hạn; lãi suất trên số tiền chậm trả: 10%/năm; nợ gốc được trả thành nhiều kỳ, mỗi kỳ cách nhau 01 tháng; số tiền được trả mỗi kỳ là: 8.195.000 VNĐ; lãi trả hàng tháng vào ngày mùng 10, kỳ đầu tiên trả nợ là ngày 10/10/2022.

3. Khế ước nhận nợ số 1712-LDS-220000053 ngày 06/09/2022 với số tiền vay: 2.620.000.000 VNĐ

- Mục đích vay: Mua BDS tích lũy tại địa chỉ thửa đất số 32, tờ bản đồ số: 14, khu tái định cư, thị trấn T Tr, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội.

- Thời hạn vay: 216 tháng kể từ ngày 06/09/2022 đến 06/09/2040; lãi suất cho vay: 10.99%/năm cố định 12 tháng đầu; chu kỳ thay đổi lãi suất 3 tháng/lần; lãi quá hạn: 150% lãi trong hạn; lãi suất trên số tiền chậm trả: 10%/năm; nợ gốc được trả thành nhiều kỳ, mỗi kỳ cách nhau 01 tháng; số tiền được trả mỗi kỳ là: 12.130.000 VNĐ; lãi trả hàng tháng vào ngày mùng 10, kỳ đầu tiên trả nợ là ngày 10/10/2022.

Tổng cộng, Ebank đã cho bà V và ông N vay số tiền là: 7.790.000.000 đồng.

Để đảm bảo cho khoản vay của hợp đồng tín dụng số: LAV220077067/1712 ngày 31/08/2022, bà Hoàng Thị V và ông Đào Hữu N đã thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất (QSDĐ), quyền sở hữu nhà ở và toàn bộ tài sản trên đất của thửa đất số 212, tờ bản đồ số 01, địa chỉ: Xã TH, huyện Phúc Thọ, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận (GCN) QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CT 412871, số vào sổ cấp GCN: CS-PT 12068 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hà Nội cấp ngày 20/01/2020 cho anh Đào Tuấn A (con của bà Hoàng Thị V và ông Đào Hữu N). Tài sản được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 4329, quyền số: 03/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/08/2022 của Phòng công chứng số 01, thành phố Hà Nội và được đăng ký giao dịch đảm bảo tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội-Chi nhánh huyện Phúc Thọ ngày 30/08/2022.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng nêu trên, bà Hoàng Thị V và Ông Đào Hữu N đã trả nợ cho Ebank tổng số tiền 644.674.313đồng, trong đó trả nợ gốc là 216.396.000 đồng, trả nợ lãi là 428.278.313 đồng.

Sau đó, bà V và ông N không tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ, vi phạm hợp đồng. Vì vậy, Ebank đã chuyển toàn bộ khoản nợ vay còn lại của bà Hoàng Thị V và ông Đào Hữu N sang nợ quá hạn từ ngày 19/12/2022. Ebank đã nhiều lần làm việc với bà V và ông N đôn đốc yêu cầu trả nợ, nhưng ông bà vẫn không thanh toán nợ cho Ebank. Dư nợ tính đến ngày 27/09/2024, bà Hoàng Thị V và Ông Đào Hữu N còn nợ Ebank số tiền là 9.182.652.397đồng, trong đó nợ gốc là 7.573.604.000đồng, nợ lãi trên dư nợ gốc trong hạn là 1.350.643.237đồng, nợ lãi trên dư nợ gốc quá hạn là 87.855.741đồng, nợ lãi trên lãi chậm trả là 101.305.229đồng, phí phạt trả nợ trước hạn là 69.244.160đồng.

Để bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của mình, Ebank đề nghị Tòa án nhân dân huyện Phúc Thọ giải quyết:

Buộc Bà Hoàng Thị V và Ông Đào Hữu N thanh toán nợ vay theo Hợp đồng tín dụng số: LAV220077067/1712 ngày 31/08/2022 cho Ebank tổng số tiền tính đến ngày 27/09/2024 là 9.182.652.397đồng.

Lãi tiếp tục được tính từ ngày 28/09/2024 cho đến khi bà Hoàng Thị V và ông Đào Hữu N thanh toán hết nợ vay của Hợp đồng tín dụng nêu trên theo mức lãi suất mà hai bên đã thỏa thuận trong hợp đồng.

Trường hợp bà Hoàng Thị V và ông Đào Hữu N không trả được nợ cho Ebank thì Ebank có quyền yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phúc Thọ phát mại tài sản đảm bảo nêu trên để thu hồi nợ.

Nếu tài sản bảo đảm cho khoản vay khi phát mại vẫn không đủ để trả nợ cho Ebank thì bà Hoàng Thị V và ông Đào Hữu N có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán cho đến khi trả nợ xong theo đúng hợp đồng tín dụng đã ký.

*/ Theo bản tự khai và các lời khai tiếp theo, bị đơn là ông Đào Hữu N và bà Hoàng Thị V trình bày:

Ngày 31/08/2022, vợ chồng bà V ông N đã ký kết Hợp đồng tín dụng số LAV220077067/1712 với Ebank để vay tiền mua bất động sản tại thị trấn T Tr, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội. Theo đó, Ebank đã dãi ngân cho vợ chồng ông bà vay tổng số tiền 7.790.000.000đồng bằng 03 Khế ước nhận nợ.

Để đảm bảo cho khoản vay của hợp đồng tín dụng số: LAV220077067/1712 ngày 31/08/2022, vợ chồng bà V ông N đã thế chấp tài sản là QSDĐ và toàn bộ tài sản trên đất của thửa đất số 212, tờ bản đồ số 01, địa chỉ: Xã TH, huyện Phúc Thọ, thành phố Hà Nội theo GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CT 412871, số vào sổ cấp GCN: CS-PT 12068 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hà Nội cấp ngày 20/01/2020 cho anh Đào Tuấn A (con của bà Hoàng Thị V và ông Đào Hữu N) theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 4329, quyền số: 03/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/08/2022 của Phòng công chứng số 01, thành phố Hà Nội và được đăng ký giao dịch đảm bảo tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội-Chi nhánh Phúc Thọ ngày 30/08/2022.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông bà đã trả cho Ebank số tiền gốc là: 216.396.000 VNĐ và số tiền lãi là: 428.278.313 đồng. Sau đó kinh tế khó khăn, công việc làm ăn bị thua lỗ nên ông bà không tiếp tục trả nợ cho Ebank được nữa. Nhiều lần Ebank đã đôn đốc ông bà tiếp tục trả nợ và thông báo cho ông bà biết đã chuyển khoản vay của ông bà sang nợ quá hạn.

Tính đến ngày 27/09/2024, ông bà còn nợ Ebank tổng số tiền 9.182.652.397 đồng. Ông bà đề nghị Ebank tạo điều kiện cho ông bà trả dần.

*/ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Đào Tuấn A trình bày: Anh đã ký Hợp đồng thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản trên đất của thửa đất số 212, tờ bản đồ số 01, địa chỉ: Xã TH, huyện Phúc Thọ, thành phố Hà Nội theo GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CT 412871, số vào sổ cấp GCN: CS-PT 12068 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hà Nội cấp ngày 20/01/2020 cho anh Đào Tuấn A để bảo đảm khoản vay của bố mẹ anh là ông Đào Hữu N và bà Hoàng Thị V theo hợp đồng tín dụng số: LAV220077067/1712 ngày 31/08/2022. Tài sản thế chấp này, anh nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Đình Th và bà Hoàng Thị B. Do bố mẹ anh vi phạm nghĩa vụ trả nợ đối với Ebank nên Ebank khởi kiện yêu cầu bố mẹ anh trả toàn bộ nợ. Nếu bố mẹ anh không trả được nợ theo yêu cầu của Ebank thì Ebank yêu cầu phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ. Anh không đồng ý để Ebank phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ mà đề nghị bố mẹ anh phải có biện pháp trả hết nợ cho Ebank để trả lại tài sản đảm bảo cho anh để anh chuyển nhượng lại cho ông bà Thê Ban.

*/ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Đình Th và Hoàng Thị B trình bày:

Thửa đất số 212, tờ bản đồ số 01, địa chỉ: Xã TH, huyện Phúc Thọ, thành phố Hà Nội đã được Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hà Nội cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CT 412871, số vào sổ cấp GCN: CS-PT 12068 ngày 20/01/2020 cho anh Đào Tuấn A có nguồn gốc là của vợ chồng bà B ông Thê. Năm 2019, ông bà chuyển nhượng lại cho anh Đào Tuấn A thửa đất trên mục đích là để anh Tuấn Anh thế chấp cho Ebank để bảo lãnh cho vợ chồng ông N, bà V vay tiền của Ebank. Việc chuyển nhượng thửa đất trên cho anh Tuấn Anh do ông bà tự nguyện ký kết hợp pháp và đồng thuận, nay không có ý kiến gì.

Ông bà đề nghị ông N và bà V trả hết nợ cho Ebank để anh Tuấn Anh làm thủ tục chuyển nhượng lại cho ông bà thừa đất trên.

*/ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là cụ Hoàng Thị H, chị Nguyễn Thị Bích H, anh Nguyễn Đình L và chị Phí Thị Thu Ph trình bày: Cụ H, chị H, anh L và chị Ph không liên quan gì đến việc bà V ông N vay tiền của Ebank cũng như không liên quan gì đến thửa đất 212, tờ bản đồ số 01, địa chỉ: Xã TH, huyện Phúc Thọ, thành phố Hà Nội và toàn bộ tài sản trên đất.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng các bên đương sự không đạt được thỏa thuận.

Tòa án đã triệu tập hợp lệ đến phiên tòa nhưng bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của Ebank (ông Thành) rút một phần yêu cầu khởi kiện. Cụ thể: Không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với khoản phí phạt trả nợ trước hạn là 69.244.160 đồng.

*/ Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phúc Thọ phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Tòa án nhân dân huyện Phúc Thọ đã thụ lý và giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền. Thẩm phán xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, việc xác định tư cách người tham gia tố tụng, thu thập chứng cứ, tổng đạt văn bản tố tụng đảm bảo đúng quy định pháp luật.

Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử tiến hành đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn chấp hành đúng các quy định của pháp luật, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không chấp hành đúng các quy định của pháp luật: Vắng mặt tại phiên tòa lần 2 không có lý do.

Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị Tòa án chấp nhận về việc đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với khoản phí phạt trả nợ trước hạn. Chấp nhận các yêu cầu còn lại của nguyên đơn: Buộc bị đơn phải trả nợ cho nguyên đơn tổng số tiền tính đến ngày 27/09/2024 là 9.113.408.237 đồng. Nếu bị đơn không trả nợ cho nguyên đơn thì nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ. Bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Ebank khởi kiện ông Đào Hữu N và bà Hoàng Thị V trú tại Thôn X, xã TH, huyện Phúc Thọ, Thành phố Hà Nội. Ông N và bà V vay vốn với mục đích mua bất động sản tích lũy phát triển kinh tế gia đình. Vì vậy, Tòa án nhân dân huyện Phúc Thọ thụ lý vụ án dân sự là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 1 Điều 26; khoản 1 Điều 35; Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập đến phiên tòa lần thứ hai nhưng vắng mặt nên HĐXX tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 227; 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Về yêu cầu khởi kiện:

[2.1]. Đối với Hợp đồng tín dụng số: LAV220077067/1712 ngày 31/08/2022 được ký kết giữa Ebank với vợ chồng bà Hoàng Thị V và ông Đào Hữu N.

Ngày 31/08/2022, Ebank với vợ chồng bà Hoàng Thị V và ông Đào Hữu N đã ký Hợp đồng tín dụng số: LAV220077067/1712, theo đó, Ebank đã dài ngân cho bà V, ông N theo các khế ước:

Khế ước nhận nợ số 1712-LDS-220000051 ngày 31/08/2022 với số tiền vay: 1.770.000.000 VNĐ.

Khế ước nhận nợ số 1712-LDS-220000052 ngày 31/08/2022 với số tiền vay: 3.400.000.000 VNĐ

Khế ước nhận nợ số 1712-LDS-220000053 ngày 06/09/2022 với số tiền vay: 2.620.000.000 VNĐ.

Tổng số tiền Ebank đã dài ngân cho bà Hoàng Thị V và ông Đào Hữu N là 7.790.000.000đ (Bảy tỷ bảy trăm chín mươi triệu đồng).

Quá trình thực hiện hợp đồng tính đến ngày 10/03/2023, bà Hoàng Thị V và Ông Đào Hữu N đã trả Ebank số tiền gốc là: 216.396.000 đồng và số tiền lãi là: 428.278.313 đồng.

Từ đó đến nay, ông N và bà V không thanh toán thêm khoản tiền nào khác, mặc dù Ebank đã nhiều lần đôn đốc về việc thanh toán khoản nợ trên. Vì vậy, Ebank đã chuyển toàn bộ khoản nợ vay của bà Hoàng Thị V và Ông Đào Hữu N sang nợ quá hạn.

Tính đến ngày 27/09/2024 bà Hoàng Thị V và ông Đào Hữu N còn nợ Ebank tổng số tiền 9.113.408.237đồng, trong đó nợ gốc là 7.573.604.000đồng, nợ lãi trên dư nợ gốc trong hạn là 1.350.643.237đồng; nợ lãi trên dư nợ gốc quá hạn là 87.855.741đồng, nợ lãi trên lãi chậm trả là 101.305.229đồng.

Ông N và bà V xác nhận khoản nợ như Ebank khởi kiện là đúng.

Xét Hợp đồng tín dụng được ký kết giữa Ebank với ông N và bà V là hoàn toàn tự nguyện, nội dung và hình thức hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật nên xác định là hợp pháp, có hiệu lực đối với các bên tham gia. Do ông N và bà V vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ebank khởi kiện yêu cầu thanh toán nợ gốc và các khoản lãi theo hợp đồng cho vay đã ký kết là đúng quy định của pháp luật.

[2.2]. Đối với Hợp đồng thế chấp tài sản:

Để đảm bảo khoản vay của ông Đào Hữu N và bà Hoàng Thị V tại Ebank, anh Đào Tuấn A (là con trai ông N và bà V) đã ký Hợp đồng thế chấp số công chứng 4329, quyền số: 03/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/08/2022 tại Phòng Công chứng số 01, thành phố Hà Nội và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội-Chi nhánh Phúc Thọ ngày 30/08/2022. Tài sản thế chấp là QSDĐ và toàn bộ tài sản hình thành trên đất của thửa đất số: 212, tờ bản đồ số: 01, địa chỉ: Xã TH, huyện Phúc Thọ, thành phố Hà Nội theo GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CT 412871, số vào sổ cấp GCN: CS-PT 12068 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hà Nội cấp ngày 20/01/2020 cho ông Đào Tuấn A.

Nguồn gốc thửa đất số: 212, tờ bản đồ số: 01, địa chỉ: Xã TH, huyện Phúc Thọ là anh Đào Tuấn A nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Đình Th và bà Hoàng Thị B. Hiện nay gia đình ông Th, bà B cùng các con là anh L, chị H, chị Ph và các cháu V, cháu Đ (là con của anh L, chị Ph) đang sinh sống trên thửa đất

đó. Cả anh Tuấn A cùng vợ chồng ông Th bà B đều không đồng ý cho phát mại tài sản thế chấp để trả nợ cho Ebank.

Xét Hợp đồng thế chấp tài sản được ký kết giữa Ebank với anh Đào Tuấn A và bà Hoàng Thị V ông Đào Hữu N là hoàn toàn tự nguyện, nội dung và hình thức hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật và được công chứng bởi Công chứng viên của Phòng Công chứng số 1, thành phố Hà Nội nên xác định là hợp pháp, có hiệu lực đối với các bên tham gia.

Vì vậy, nếu ông Đào Hữu N và bà Hoàng Thị V không trả được toàn bộ nợ theo Hợp đồng tín dụng số: LAV220077067/1712 ngày 31/08/2022 thì Ebank có quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp là QSDĐ và toàn bộ tài sản hình thành trên thửa đất số: 212, tờ bản đồ số: 01, địa chỉ: Xã TH, huyện Phúc Thọ, thành phố Hà Nội theo GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CT 412871, số vào sổ cấp GCN: CS-PT 12068 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hà Nội cấp ngày 20/01/2020 cho ông Đào Tuấn A để thu hồi nợ là phù hợp với quy định của pháp luật.

Nếu số tiền thu được từ việc bán tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông N và bà V vẫn phải có nghĩa vụ thanh toán hết khoản nợ cho Ebank.

Trường hợp ông N và bà V tất toán toàn bộ khoản nợ trên thì Ebank phải trả lại toàn bộ giấy tờ liên quan đến tài sản thế chấp cho anh Đào Tuấn A.

[3]. Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của Ebank rút một phần yêu cầu khởi kiện không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với khoản phí phạt trả nợ trước hạn là 69.244.160 đồng của bà V và ông N đối với Ebank. Xét thấy, đại diện Ebank rút một phần yêu cầu khởi kiện là tự nguyện và phù hợp quy định của pháp luật, nên chấp nhận.

[4]. Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phúc Thọ phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử về giải quyết vụ án.

[5]. Về án phí: Áp dụng Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội: Ông N và bà V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Hoàn trả Ebank số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[6]. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 293; 298; 300; 323; 463; 466; 468 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 26; khoản 1 Điều 35; Điều 39; khoản 2 Điều 227, Điều 238, Điều 266, Điều 271, Điều 273 và Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

Căn cứ Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần XNK (Ebank) đối với khoản phí phạt trả nợ trước hạn là 69.244.160 đồng của bà Hoàng Thị V và ông Đào Hữu N đối với Ebank

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần XNK về việc tranh chấp Hợp đồng tín dụng số LAV220077067/1712 ngày 31/08/2022.

2.1. Buộc ông Đào Hữu N và bà Hoàng Thị V phải trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần XNK theo Hợp đồng tín dụng số LAV220077067/1712 ngày 31/08/2022 số tiền tính đến ngày 27/09/2024 là 9.113.408.237đ (chín tỉ một trăm mười ba triệu bốn trăm linh tám nghìn hai trăm ba bảy đồng), trong đó nợ gốc là 7.573.604.000 đồng, nợ lãi trên dư nợ gốc trong hạn là 1.350.643.237 đồng; nợ lãi trên dư nợ gốc quá hạn là 87.855.741 đồng, nợ lãi trên lãi chậm trả là 101.305.229 đồng.

2.2. Kể từ ngày 28/09/2024, ông Đào Hữu N và bà Hoàng Thị V còn phải tiếp tục trả tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất của Hợp đồng tín dụng số LAV220077067/1712 ngày 31/08/2022 cho đến khi tất toán toàn bộ khoản nợ.

3. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, trường hợp ông N và bà V không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ebank được quyền yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản trên đất của thửa đất số 212, tờ bản đồ số 01, địa chỉ: Xã TH, huyện Phúc Thọ, thành phố Hà Nội theo GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 412871, số vào sổ cấp GCN: CS-PT 12068 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hà Nội cấp ngày 20/01/2020 cho anh Đào Tuấn A theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 4329, quyền số: 03/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/08/2022 của Phòng công chứng số 01, thành phố Hà Nội và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội-Chi nhánh huyện Phúc Thọ ngày 30/08/2022 để thu hồi nợ. Diện tích, kích thước tài sản bảo đảm được xử lý là diện tích, kích thước thực tế của tài sản tại thời điểm xử lý tài sản bảo đảm.

4. Trường hợp tài sản bảo đảm không đủ để trả nợ cho Ebank, ông Đào Hữu N và bà Hoàng Thị V phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho đến khi tất toán xong toàn bộ khoản vay.

5. Khi ông Đào Hữu N và bà Hoàng Thị V tất toán toàn bộ khoản nợ trên thì Ebank phải trả lại toàn bộ giấy tờ liên quan đến tài sản thế chấp cho anh Đào Tuấn A.

6. Về án phí:

6.1. Buộc ông Đào Hữu N và bà Hoàng Thị V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là: 117.113.000đ (một trăm mười bảy triệu một trăm mười ba nghìn đồng).

6.2. Hoàn trả Ebank số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 74.850.000đ (Bảy mươi tư triệu tám trăm năm mươi nghìn đồng) theo biên lai thi tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0013030 ngày 10/11/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Phúc Thọ, Thành phố Hà Nội.

7. Về quyền kháng cáo: Đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

8. Về thi hành án: Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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 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 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./.

CÁC HỘI THẨM

THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Hoàng Đức Hiếu

Nơi nhận:

- TAND TP. Hà Nội;
- VKSND huyện Phúc Thọ;
- THADS huyện Phúc Thọ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Hoàng Đức Hiếu

