TÒA ÁN NHÂN DÂN **QUẬN T** THÀNH PHỐ H	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 581/2018/DS-ST
Ngày: 22/11/2018
V/v: "Tranh chấp hợp đồng tín dụng"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN T-THÀNH PHỐ H

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Bùi Thị Hòa

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Huỳnh Thị Hồng Thúy
2. Ông Lê Ngọc Thanh

Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Ông Lê Trung Tiến, Thư ký Tòa án nhân dân quận T, thành phố H.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận T, Thành phố H tham gia phiên tòa: Bà Đoàn Thị Thúy Hà – Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 11 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận T, Thành phố H xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 401/2017/TLST-DS ngày 24 tháng 11 năm 2017 về "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 332/2018/QĐXXST-DS ngày 26 tháng 10 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 239/2018/QĐST-DS ngày 06 tháng 11 năm 2018, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam
Trụ sở: Tầng trệt và lửng số 19 đường C, Phường 12, quận T, Thành phố H.
Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Minh T.
Theo Giấy ủy quyền số 100/2017/EIBCH/KHCN ngày 22/02/2017.
Có mặt tại phiên tòa.

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Ánh T, sinh năm 1970.
Địa chỉ: 126 đường V, phường T, quận T, Thành phố H.
Vắng mặt tại phiên tòa.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:
Công ty TNHH bất động sản N
Trụ sở: 6-8 đường D2, Phường 25, quận B, Thành phố H.
Người đại diện theo ủy quyền: Bà Bùi Anh T, sinh năm 1961.
(Theo giấy ủy quyền số 09/2018/GUQ-NT ngày 26/5/2018).
Vắng mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 08/11/2017 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam (sau đây gọi tắt là ngân hàng) do ông Nguyễn Minh T là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 26/6/2015 Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam (sau đây gọi tắt là ngân hàng) và bà Nguyễn Thị Ánh T có ký hợp đồng tín dụng hạn số 1404-LAV-201500435 để vay số tiền là 2.000.000.000 đồng. Mục đích vay để mua căn hộ; Thời hạn vay là 180 tháng; Phương thức thanh toán trả vốn và lãi theo từng tháng; Lãi suất vay trong hạn 10%/năm được cố định trong một năm đầu tiên; từ năm thứ hai trở đi lãi suất tiết kiệm .

Theo thỏa thuận trong hợp đồng, mỗi tháng khách hàng phải thanh toán cho công ty 11.111.000 đồng, kỳ đầu tiên vào ngày 26/7/2015. Tháng cuối cùng vào ngày 26/6/2030 thanh toán cho ngân hàng số tiền còn lại. Ngoài ra nếu không thanh toán đúng hạn như đã thỏa thuận khách hàng còn phải chịu một khoản tiền phạt do vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận hợp đồng. Sau khi ký kết hợp đồng, ngân hàng đã chuyển toàn bộ khoản tiền vay cho bà T.

Tài sản đảm bảo là tài sản hình thành trong tương lai: Căn hộ A2, tầng 10, thuộc Chung cư Laboniata số 6-8 đường D2, Phường 25, quận Bình Thạnh, Thành phố H, diện tích 79m^2 do Công ty TNHH bất động sản N (gọi tắt là công ty N) đứng tên trong hợp đồng mua bán căn hộ. Hai bên có ký Hợp đồng thế chấp số 259/2015/EIBCH-KHCN/BĐTS ngày 26/6/2015 đã được công chứng, chứng thực và được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 26/6/2015 tại Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản tại Thành phố H; Ngoài ra, giữa ngân hàng, bà T và công ty có ký Biên bản thỏa thuận ba bên về việc xác nhận phong tỏa và cam kết thế chấp tài sản tại chủ đầu tư là Công ty N.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng trên, bà T đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng đã ký kết, khoản nợ vay của bà T đã quá hạn kể từ ngày 26/9/2016. Tính đến ngày 09/7/2018, bà T còn nợ ngân hàng số tiền cụ thể như sau: Nợ gốc 1.854.557.000 đồng; Nợ lãi trong hạn 386.506.656 đồng; Nợ lãi quá hạn 54.833.809 đồng; Lãi phạt 12.502.190 đồng. Tổng cộng 2.308.399.654 *(Hai tỷ ba trăm lẻ tám triệu ba trăm chín mươi chín ngàn sáu trăm năm mươi bốn)* đồng.

Ngân hàng khởi kiện yêu cầu bà T phải thanh toán đủ số tiền trên một lần. Sau khi bà T thanh toán dứt điểm số tiền còn nợ thì phía ngân hàng trả lại cho bà T 01 bản hợp đồng mua bán căn hộ lập ngày 26/6/2015 (bản chính) giữa bà T và Công ty N. Đến hạn thanh toán mà bà T không thanh toán hết số nợ thì ngân hàng yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Và yêu cầu tính tiền lãi tiếp tục phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng cho đến khi bà T trả xong nợ.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bà T có lời khai thể hiện:

Bà có ký hợp đồng tín dụng với ngân hàng để vay số tiền 2.000.000.000 đồng. Mục đích vay để mua căn hộ. Thời hạn vay là 180 tháng. Phương thức thanh toán trả vốn và lãi theo từng tháng. Lãi suất vay trong hạn 12.75%/năm, lãi suất

thay đổi vào ngày đầu của mỗi quý. Lãi suất thay đổi không thấp hơn 12.75%/năm. Theo thỏa thuận trong hợp đồng, bà phải thanh toán cho công ty 11.111.000 đồng, kỳ đầu tiên vào ngày 26/7/2015. Tháng cuối cùng vào ngày 26/6/2030 thanh toán cho Ngân hàng số tiền còn lại. Nếu không thanh toán đúng hạn như đã thỏa thuận thì còn phải chịu một khoản tiền phạt do vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận hợp đồng. Sau khi ký kết hợp đồng, ngân hàng đã chuyển toàn bộ khoản tiền vay cho công Công ty N.

Bà xác nhận đã thanh toán được cho Ngân hàng số tiền 145.443.000 đồng, hiện còn nợ số tiền (bao gồm nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn, lãi phạt) tổng cộng 2.308.399.654 đồng. Bà xác định không có khả năng thanh toán số tiền nêu trên nên đồng ý thỏa thuận với Ngân hàng phát mãi tài sản trên để thu hồi nợ vay.

Bà cho biết căn hộ hiện nay vẫn chưa hoàn thiện, chưa có người ở và phía Công ty N chưa tiến hành bàn giao căn hộ cho bà. Bà xác định đã thanh toán cho công ty để mua căn hộ là 3.464.478.000 đồng (tương đương 90% giá trị hợp đồng) và còn nợ lại 384.942.000 đồng (tương đương 10% giá trị hợp đồng).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH bất động sản N do Bà Bùi Anh T là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 29/5/2015, Công ty N và bà Nguyễn Thị Ánh T có ký Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư Labonita số A2-10/HĐMB/NT-Labonita với tổng giá trị căn hộ là 3.849.420.000 đồng, bà T có vay của Ngân hàng số tiền 2.000.000.000 đồng để trả tiền mua căn hộ. Số tiền này ngân hàng đã giải ngân chuyển cho Công ty N, ngoài ra Công ty N vẫn chưa nhận được thêm bất kỳ khoản thanh toán nào của bà T. Do bà T vẫn chưa thanh toán số tiền mua căn hộ còn lại nên Công ty N chưa bàn giao căn hộ cho bà T, hiện căn hộ chưa hoàn thiện và vẫn đang để trống, chưa bán hoặc cho thuê.

Công ty N đề nghị sẽ chuyển trả Ngân hàng số tiền 2.000.000.000 đồng mà ngân hàng đã giải ngân vào tài khoản công ty. Đồng thời sẽ thỏa thuận với ngân hàng để trả các khoản nợ, lãi, phạt... theo quy định. Đối với khách hàng Nguyễn Thị Ánh Tuyết, Công ty N sẽ thỏa thuận cấn trừ các nghĩa vụ trả nợ và thanh lý Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư Labonita số A2-10/HĐMB/NT-Labonita để nhận lại tài sản thế chấp là căn hộ do Công ty N làm chủ đầu tư nói trên.

Trường hợp bà T không thực hiện hoặc thực hiện không đúng hạn thanh toán các khoản nợ thì Công ty đồng ý để Ngân hàng yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản bảo đảm là nhà ở hình thành trong tương lai là căn hộ A2, tầng 10, thuộc Chung cư Laboniata số 6-8 đường D2, Phường 25, quận B, Thành phố H đứng tên bà T theo Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư Labonita số A2-10/HĐMB/NT-Labonita ngày 29/5/2015 giữa bà T và Công ty; Hợp đồng thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai số 259/2015/EIBCH-KHCN/BĐTS ngày 26/6/2015 đã được công chứng, chứng thực và được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 26/6/2015 tại Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản tại Thành phố H.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Nguyên đơn do ông Nguyễn Minh T là người đại diện theo ủy quyền vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện buộc bà T phải thanh toán số nợ còn lại theo Hợp đồng tín dụng đến ngày 09/7/2018 là 2.308.399.654 *(Hai tỷ ba trăm lẻ tám triệu ba trăm chín*

mươi chín ngàn sáu trăm năm mươi bốn) đồng, trong đó nợ gốc 1.854.557.000 đồng; lãi trong hạn 386.506.656 đồng; lãi quá hạn 54.833.809 đồng; lãi phạt 12.502.190 đồng. Tiền lãi tiếp tục phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng cho đến khi bà T trả xong nợ.

Tòa án đã triệu tập hợp lệ bị đơn là bà T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty N nhưng bà T và Công ty N vẫn vắng mặt không lý do và không vì sự kiện bất khả kháng. Do đó Tòa án vẫn đưa vụ án ra xét xử theo luật định.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận T phát biểu quan điểm:

Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền còn nợ theo Hợp đồng tín dụng số 1404-LAV-201500435 ngày 26/6/2015, xác định quan hệ tranh chấp hợp đồng tín dụng. Do bị đơn đang cư ngụ tại quận T nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận T.

Thời hạn tố tụng: Thẩm phán vi phạm thời gian chuẩn bị xét xử được quy định tại Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự, kiến nghị rút kinh nghiệm.

Về người tham gia tố tụng: Xác định đúng tư cách người tham gia tố tụng.

Về thu thập chứng cứ: Thu thập chứng cứ đúng theo quy định của pháp luật.

Về nội dung vụ án: Tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn yêu cầu trả số tiền vay còn thiếu là 2.308.399.654 đồng. Thanh toán một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Hết thời hạn thanh toán mà bà T chưa thanh toán số nợ trên cho ngân hàng thì Ngân hàng yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là căn hộ số căn hộ A2, tầng 10, thuộc Chung cư Laboniata số 6-8 đường D2, Phường 25, quận B, Thành phố H do bà T đứng tên trong hợp đồng mua bán được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 26/6/2015 để thu hồi nợ. Căn cứ Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Tại phiên tòa sở thẩm, thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký chấp hành đầy đủ và đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự, các đương sự thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

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

Xét Đơn khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng yêu cầu bị đơn bà Nguyễn Thị Ánh T phải có trách nhiệm thanh toán khoản nợ do vi phạm hợp đồng ngày 26/6/2015, Hội đồng xét xử xác định đây là vụ án dân sự tranh chấp hợp đồng tín dụng. Ngân hàng khởi kiện bà T có nơi cư trú tại quận T, Thành phố H nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết theo thủ tục sơ thẩm của Toà án nhân dân quận T theo quy định tại khoản 1 Điều 28; Điểm a khoản 1 Điều 35; Điểm a khoản 1 Điều 39; điểm đ khoản 4 Điều 189 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về thủ tục tố tụng:

Bị đơn bà Nguyễn Thị Ánh T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa mặt không lý do và không vì sự kiện bất khả kháng, theo quy định tại khoản 5 Điều 177 và Điều 179 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội

đồng xét xử căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt bà T.

[3] Về yêu cầu của đương sự:

3.1. Về yêu cầu của nguyên đơn ngân hàng buộc bị đơn bà Nguyễn Thị Ánh T phải có trách nhiệm thanh toán số tiền 2.308.399.654 *(Hai tỷ ba trăm lẻ tám triệu ba trăm chín mươi chín ngàn sáu trăm năm mươi bốn)* đồng, trong đó nợ gốc 1.854.557.000 đồng; lãi trong hạn 386.506.656 đồng; lãi quá hạn 54.833.809 đồng; lãi phạt 12.502.190 đồng do vi phạm hợp đồng ngày 26/6/2015.

Hội đồng xét xử nhận thấy, tại hợp đồng tín dụng số 1404-LAV-201500435, hợp đồng thế chấp số 259/2015/EIBCH-KHCN/BĐTS, Hợp đồng mua bán căn hộ số A2-10/HĐMB/NT-Labonita ngày 29/5/2015 và biên bản thỏa thuận ba bên số 203/2015/EIBCH-KHCN ngày 26/6/2015 giữa bà T với Ngân hàng và Công ty N thì sự thỏa thuận của các bên đương sự là tự nguyện, hình thức và nội dung không trái với quy định của pháp luật nên có hiệu lực từ thời điểm các bên giao kết hợp đồng theo quy định tại Điều 388, Điều 390 và Điều 391 Bộ luật dân sự năm 2005.

Căn cứ hợp đồng tín dụng thể hiện Ngân hàng có cho bà T vay số tiền 2.000.000.000 đồng *(hai tỷ đồng)*, căn cứ vào các thông báo nợ lãi quá hạn và các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện sau khi bị đơn nhận số tiền vay 2.000.000.000 đồng, bị đơn chưa thanh toán cho nguyên đơn theo thỏa thuận hợp đồng. Như vậy bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán như đã thỏa thuận tại khoản 2, 3 Phụ lục của hợp đồng và vi phạm quy định tại khoản 5 Điều 474 của Bộ luật dân sự 2005. Do đó, xét yêu cầu của nguyên đơn ngân hàng buộc bị đơn bà T phải thanh toán số tiền nợ tính đến ngày 09/7/2018 là 2.308.399.654 đồng, trong đó nợ gốc 1.854.557.000 đồng; lãi trong hạn 386.506.656 đồng; lãi quá hạn 54.833.809 đồng; lãi phạt 12.502.190 đồng và thanh toán khi án có hiệu lực pháp luật là có cơ sở, đúng pháp luật phù hợp với quy định tại Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 và Quyết định số 1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31/12/2001 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước về việc ban hành quy chế cho vay của các tổ chức tín dụng đối với khách hàng nên chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Kể từ ngày 10/7/2018, bà Nguyễn Thị Ánh T còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà bà Nguyễn Thị Ánh T 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.

Trường hợp bà Nguyễn Thị Ánh T thanh toán xong toàn bộ số nợ gốc và nợ lãi cho ngân hàng thì ngân hàng có trách nhiệm tiến hành làm thủ tục giải chấp quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư La Binita số A2 ngày 29/5/2015, căn hộ A2 tầng 10 thuộc chung cư La Bonita số 6-8 đường D2, Phường 25, quận B, thành phố H.

3.2. Xét, yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy: Căn cứ Hợp đồng mua bán căn hộ số A2-10/HĐMB/NT-Labonita, Biên bản thỏa thuận ba bên số 203/2015/EIBCH-KHCN ngày 26/6/2015 và Hợp đồng thế

chấp quyền sử dụng đất số 259/2015/EIBCH-KHCN/BĐTS ngày 29/5/2015 được công chứng, chứng thực và đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 26/6/2015 được ký kết giữa bà T với Ngân hàng và Công ty N thì bà T đã dùng căn hộ hình thành trong tương lai và toàn bộ quyền phát sinh từ Hợp đồng mua bán căn hộ số A2 tầng 10 thuộc chung cư La Bonita số 6-8 đường D2, Phường 25, quận B, thành phố H để thực hiện nghĩa vụ đảm bảo cho số nợ vay 2.000.000.000 đồng; Đồng thời ba bên có ký biên bản phong tỏa tài sản để đảm bảo cho khoản nợ vay nếu đến hạn chưa thanh toán. Trường hợp bà T không thực hiện hoặc thực hiện không đúng hạn thanh toán các khoản nợ thì bà T và Công ty N đồng ý để ngân hàng yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản bảo đảm là nhà ở hình thành trong tương lai là căn hộ A2, tầng 10, thuộc Chung cư Laboniata số 6-8 đường D2, Phường 25, quận B, Thành phố H do bà T đứng tên hợp đồng mua bán căn hộ theo Hợp đồng thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai số 259/2015/EIBCH-KHCN/BĐTS ngày 26/6/2015 được công chứng, chứng thực và đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 26/6/2015 tại Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản tại Thành phố H. Do đó yêu cầu của nguyên đơn về việc phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ và tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận T đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở để chấp nhận theo Điều 355 Bộ luật dân sự năm 2005.

3.3. Xét, tại bản tự khai ngày 25/5/2018 của Công ty N xác nhận Công ty N và bà Nguyễn Thị Ánh T có ký Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư Labonita số A2-10/HĐMB/NT-Labonita với tổng giá trị căn hộ là 3.849.420.000 đồng, bà T có vay của Ngân hàng số tiền 2.000.000.000 đồng để trả tiền mua căn hộ. Số tiền này ngân hàng đã giải ngân chuyển cho Công ty N, ngoài ra công ty vẫn chưa nhận được bất kỳ khoản thanh toán nào của bà T. Đến nay bà T vẫn chưa thanh toán số tiền mua căn hộ còn lại nên công ty chưa bàn giao căn hộ cho bà T. Hiện tại căn hộ chưa hoàn thiện và vẫn đang để trống, chưa bán hoặc cho thuê. Công ty N đề nghị được chuyển trả ngân hàng số tiền 2.000.000.000 đồng mà ngân hàng đã giải ngân vào tài khoản công ty. Đồng thời sẽ thỏa thuận với ngân hàng để trả các khoản nợ, lãi, phạt... theo quy định. Đối với khách hàng Nguyễn Thị Ánh Tuyết, công ty sẽ thỏa thuận cấn trừ các nghĩa vụ trả nợ và thanh lý Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư Labonita số A2-10/HĐMB/NT-Labonita, nhận lại tài sản thế chấp là căn hộ do công ty làm chủ đầu tư nói trên. Hội đồng xét xử nhận thấy, trong quá trình giải quyết vụ án Công ty N không có yêu cầu gì đối với số tiền bà T chưa thanh toán tiền mua căn hộ nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết. Trường hợp, Công ty N có yêu cầu thì khởi kiện bằng vụ kiện khác.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu của ngân hàng được chấp nhận nên bà Nguyễn Thị Ánh T phải chịu án phí trên số tiền phải trả là: 72.000.000đồng + 2% (2.308.399.654đồng – 2.000.000.000 đồng) = 78.167.993 đồng.

Hoàn tiền tạm ứng án phí cho ngân hàng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 5 Điều 177, Điều 179, khoản 3 Điều 228, Điều 271 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Các điều 355, 388, 390 và 391 Bộ luật dân sự năm 2005;

- Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

- Luật phí và lệ phí năm 2015;

- Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam.

1. Buộc bà Nguyễn Thị Ánh T thanh toán cho Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam số tiền vay gốc và số tiền lãi phát sinh từ Hợp đồng tín dụng số 1404-LAV-201500435 ngày 26/6/2015 tổng cộng là 2.308.399.654 *(Hai tỷ ba trăm lẻ tám triệu ba trăm chín mươi chín ngàn sáu trăm năm mươi bốn)* đồng trong đó nợ gốc 1.854.557.000 đồng; lãi trong hạn 386.506.656 đồng; lãi quá hạn 54.833.809 đồng; lãi phạt 12.502.190 đồng tính đến ngày 09/7/2018.

Thời hạn thanh toán: Thanh toán một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày 10/7/2018, bà Nguyễn Thị Ánh T còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà bà Nguyễn Thị Ánh T 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. Sau khi bà Nguyễn Thị Ánh T thanh toán hết số tiền còn nợ thì Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam có trách nhiệm tiến hành làm thủ tục giải chấp tài sản là quyền phát sinh từ Hợp đồng mua bán căn hộ số A2 tầng 10 thuộc chung cư La Bonita số 6-8 đường D2, Phường 25, quận B, thành phố H và trả lại bản chính Hợp đồng mua bán căn hộ số A2-10/HĐMB/NT-Labonita ngày 26/6/2015.

3. Trong trường hợp bà Nguyễn Thị Ánh T không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam thì Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm. Bà Nguyễn Thị Ánh T, Công ty TNHH bất động sản N phải bàn giao tài sản là căn hộ số A2 tầng 10 thuộc chung cư La Bonita số 6-8 đường D2, Phường 25, quận B, thành phố H cho Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam.

4. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị Ánh T phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm là 78.167.993 *(Bảy mươi tám triệu một trăm sáu mươi bảy ngàn chín trăm chín mươi ba)* đồng.

Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 37.167.292 *(Ba mươi bảy triệu một trăm sáu mươi bảy ngàn hai trăm*

chín mươi hai) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2017/0010213 ngày 24/11/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận T, Thành phố H.

Thi hành tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

5. Quyền kháng cáo:

Nguyên đơn Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 *(mười lăm)* ngày kể từ ngày tuyên án; bị đơn bà Nguyễn Thị Ánh T, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH bất động sản N được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 *(mười lăm)* ngày kể từ ngày bản án được giao cho các đương sự hoặc được niêm yết;

Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp và cấp trên trực tiếp được quyền kháng nghị theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

6. Trường hợp bản án, quyết định 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, 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.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- Tòa án nhân dân TP.H
- Viện kiểm sát nhân dân quận T, TP.H;
- Chi cục Thi hành án dân sự quận T, TP.H;
- Lưu VP, hồ sơ (Tiến).

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

Bùi Thị Hòa