

Bản án số: **31/2022/DS-ST**

Ngày: 15/9/2022

V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng.

NHÂN DANH
N- ỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN QUẬN HOÀN KIẾM

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Nguyên

Các hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Ngọc Hân

Ông Đặng Thế Vinh

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hảo

- Đại diện viện kiểm sát nhân dân quận Hoàn Kiếm tham gia phiên tòa:

Ông Trần Việt Phương - Kiểm sát viên.

Trong ngày 15/9/2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 95/2021/DSST ngày 03 tháng 12 năm 2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 11/2022/QĐXX-ST ngày 18/7/2022, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP N**

Trụ sở: Số 198 phố T, phường L, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội

Đại diện theo pháp luật: Ông P – Chủ tịch Hội đồng quản trị

Đại diện theo ủy quyền: Ông T – Giám đốc chi nhánh Ngân hàng TMCP N

Địa chỉ trụ sở chi nhánh: Số 2 phố P, phường P, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội.

(Theo giấy ủy quyền số 676/UQ-VCB-PC ngày 18/10/2021). Ông H ủy quyền lại cho:

Bà P – Trưởng phòng khách hàng bán lẻ; Ông N – Phó trưởng phòng

*** Bị đơn:**

1, Ông Nguyễn Hoàng H’ - sinh năm 1995

2, Bà Đào Ngọc H’’ - sinh năm 1996

Cùng có HKTT: Số 110 ngõ 612 đường L, phường G, quận Ba Đình, Hà Nội.

Cùng hiện ở: Số 3, phường N, quận Ba Đình, Hà Nội.

Bà P, ông có mặt tại phiên tòa. Ông H’, bà H’’ vắng mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Ngân hàng thương mại cổ phần N khởi kiện ông Nguyễn Hoàng H' và bà Đào Ngọc H'' về tranh chấp Hợp đồng tín dụng. Trong đơn khởi kiện, tại Bản tự khai và các buổi hòa giải do Tòa án tiến hành, đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng trình bày:

Ông Nguyễn Hoàng H' và bà Đào Ngọc H'' được Ngân hàng TMCP N cấp tín dụng theo Hợp đồng cho vay số 46/2020/KHBL-MN ngày 27/03/2020 ký giữa Ngân hàng với ông Nguyễn Hoàng H' và bà Đào Ngọc H''. Nội dung hợp đồng quy định những vấn đề chính như sau:

Số tiền vay: 43.000.000.000 đồng (bốn mươi ba tỉ đồng)

Thời hạn vay: 240 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn đầu tiên.

Lãi suất: Lãi suất cho vay cố định trong vòng 02 năm theo chương trình An tâm lãi suất năm 2019, mức lãi suất này được quy định theo thông báo của ngân hàng định kỳ 01 tháng/lần. Lãi suất cho vay hiện tại đang áp dụng là 8,9%/năm. Hết thời gian ưu đãi lãi suất, lãi suất cho vay = lãi suất huy động VND 24 tháng trả lãi sau + 3,5%/năm nhưng không thấp hơn sản lãi suất cho vay cùng kỳ hạn của sản phẩm theo thông báo của ngân hàng tại thời điểm đó, định kỳ điều chỉnh 03 tháng/01 lần. Lãi quá hạn bằng 130% lãi trong hạn. Lãi suất đối với lãi chậm trả là 5%/năm tính trên số dư lãi. Kỳ hạn trả nợ gốc và lãi hàng tháng.

Mục đích vay: Thanh toán một phần chi phí mua bất động sản tại địa chỉ số 29 H, phường H, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 525543, Sổ vào sổ cấp GCN: CS 41175 do Sở tài nguyên và môi trường Thành phố Hà Nội cấp ngày 14/08/2018 cho ông Dương Đức T và bà Đào Ngọc L.

Tài sản bảo đảm: Để đảm bảo cho khoản vay trên, ông H' và bà H'' đã thế chấp Quyền sử dụng đất và nhà ở tại địa chỉ số 29 H, phường H, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 525543, Sổ vào sổ cấp GCN: CS 41175 do Sở tài nguyên và môi trường TP Hà Nội cấp ngày 14/08/2018 cho ông Dương Đức T và bà Đào Ngọc L; ngày 26/03/2020 Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội xác nhận đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hoàng H' và bà Đào Ngọc H''. Ngày 27/3/2020, giữa đại diện ngân hàng và ông H', bà H'' đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và nhà ở tại Văn phòng công chứng V (Số 23 P, phường P, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội) và đã được Văn phòng đăng ký đất đai Hà

Nội chứng nhận việc thế chấp ngày 27/3/2020. Tài sản đảm bảo được định giá là 61.600.000.000 đồng.

Khoản vay của ông H' và bà H'' được giải ngân theo Giấy nhận nợ số 01 ngày 27/03/2020, số tiền là: 43.000.000.000 đồng. Thời hạn cho vay: 240 tháng; Mục đích sử dụng vốn vay: Thanh toán một phần chi phí mua bất động sản tại địa chỉ số 29 H, phường H, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội; Lãi suất cho vay cố định trong vòng 02 năm theo chương trình An tâm lãi suất năm 2019, mức lãi suất này được quy định theo thông báo của ngân hàng định kỳ 01 tháng/lần. Lãi suất cho vay hiện tại đang áp dụng là 8,9%/năm. Lãi quá hạn bằng 130% lãi trong hạn. Lãi suất đối với lãi chậm trả là 5%/năm tính trên số dư lãi. Kỳ hạn trả nợ gốc và lãi hàng tháng.

Quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng, ông H' và bà H'' đã trả được số nợ gốc là 600.000.000 đồng và số lãi là 3.506.964.994 đồng, sau đó không tiếp tục thực hiện việc trả nợ như đã cam kết trong Hợp đồng tín dụng. Từ ngày 26/03/2021, ông Nguyễn Hoàng H' và bà Đào Ngọc H'' đã quá hạn nợ tại ngân hàng. Khoản vay đã chuyển sang nợ quá hạn tổng dư nợ gốc tại thời điểm quá hạn là 42.400.000.000 đồng. Ngân hàng đã nhiều lần làm việc và gửi Công văn thông báo nợ, thông báo xử lý tài sản bảo đảm tới bà H'' và ông H' để yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả nợ đối với Ngân hàng nhưng ông H' và bà H'' không thực hiện đúng cam kết trong Hợp đồng tín dụng đã ký.

Tính đến ngày 12/7/2022, ông H' và bà H'' còn nợ Ngân hàng số tiền là: **48.207.747.532 đồng**, cụ thể như sau:

+ Nợ gốc:	42.400.000.000 đồng
+ Nợ lãi vay đến hạn chưa trả:	5.607.649.223 đồng
+ Lãi phạt gốc quá hạn:	25.333.877 đồng
+ Lãi phạt lãi quá hạn:	174.764.432 đồng

Mặc dù Ngân hàng đã nhiều lần làm việc đôn đốc bị đơn trả nợ nhưng bị đơn không trả nợ như đã cam kết, do đó Ngân hàng đã nhiều lần làm việc với ông H' và bà H'' về việc bán tài sản để thu hồi nợ vay, tuy nhiên bị đơn chưa bán được tài sản bảo đảm nêu trên.

Nay Ngân hàng khởi kiện ông H', bà H'' ra trước Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm yêu cầu giải quyết các vấn đề sau:

1, Đề nghị Tòa án buộc bị đơn phải thanh toán cho Ngân hàng số tiền gốc, lãi, lãi suất chậm trả lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng cho

vay số 46/2020/KHBL-MN ngày 27/03/2020 tạm tính đến ngày 12/7/2022 số tiền là: **48.207.747.532 đồng**.

2, Bị đơn phải tiếp tục trả tiền lãi nợ quá hạn cho Ngân hàng theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng kể từ ngày 12/7/2022 cho đến khi bị đơn thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng.

3, Nếu bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ ngay sau khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự kê biên, phát mại tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 01278.20 ký ngày 27/03/2020 để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật; Tài sản đảm bảo là Quyền sử dụng đất và nhà ở tại địa chỉ số 29 H, phường H, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 525543, Số vào sổ cấp GCN: CS 41175 do Sở tài nguyên và môi trường TP Hà Nội cấp ngày 14/08/2018 cho ông Dương Đức T và bà Đào Ngọc L; ngày 26/03/2020 Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội xác nhận đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hoàng H'' và bà Đào Ngọc H''.

4, Nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ trả nợ cho ngân hàng thì ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý bất kỳ tài sản nào thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bị đơn để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

Bị đơn là ông Nguyễn Hoàng H' trình bày: Ngày 27/3/2020 ông và bà H'' (vợ ông) đã vay của Ngân hàng TMCP N số tiền 43.000.000.000 với mục đích mua nhà, thời hạn vay là 240 tháng, lãi suất tại thời điểm vay là 8,9%/năm sau đó thay đổi định kỳ 03 tháng/lần, lãi quá hạn bằng 130% lãi trong hạn, trả nợ gốc lãi hàng tháng. Để đảm bảo cho khoản vay ông bà đã thế chấp nhà đất tại số 29 phố H, phường H, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội cho Ngân hàng. Do việc kinh doanh gặp khó khăn nên ông đã không trả nợ cho Ngân hàng như cam kết trong Hợp đồng tín dụng. Ông đề nghị Tòa án tạo điều kiện cho ông bà bán nhà 29 phố Hàng Thiếc để trả nợ Ngân hàng.

Bị đơn là bà H'' không đến Tòa án, không có lời khai tại Tòa án mặc dù Tòa án nhiều lần tổng đạt hợp lệ Thông báo, Giấy triệu tập và Quyết định đưa vụ án, Quyết định hoãn phiên tòa.

Tại phiên tòa:

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu nh- đã trình bày tại tòa án và đề nghị HĐXX buộc ông H', bà H'' trả nợ cho ngân hàng theo

hợp đồng tín dụng đã ký kết. Cụ thể số nợ gốc và lãi tạm tính đến ngày 07/9/2022 là: 48.923.838.060 đồng (trong đó nợ gốc là 42.400.000.000 đồng; lãi trong hạn là 6.283.028.949 đồng; lãi quá hạn là 21.700.572 đồng, phạt chậm trả lãi là 219.108.539 đồng).

Tr-ờng hợp bị đơn không trả đ-ợc nợ hoặc trả không đầy đủ cho Ngân hàng thì đề nghị HĐXX tuyên cho nguyên đơn đ-ợc quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Ngân hàng yêu cầu ông H' và bà H'' tiếp tục trả lãi đối với số nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà hai bên đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng kể từ ngày 07/9/2022 cho đến khi thanh toán xong nợ gốc.

Ông H', bà H'' vắng mặt tại phiên tòa.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Hoàn Kiếm phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Th- ký phiên tòa và của những ng-ời tham gia tố tụng. Phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án nh- sau: Thẩm phán đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; thụ lý vụ án đúng thẩm quyền; tổng đạt văn bản tố tụng cho đương sự, tiến hành hòa giải, thu thập chứng cứ đúng quy định. Tại phiên tòa HĐXX đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về thành phần HĐXX và thư ký phiên tòa, điều khiển phiên tòa theo đúng trình tự thủ tục.

Phát biểu ý kiến về nội dung vụ án đại diện Viện Kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả toàn bộ số nợ gốc và lãi cho Ngân hàng theo quy định của pháp luật. Trong trường hợp bị đơn không thanh toán đầy đủ số nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng được quyền phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đ-ợc thẩm tra tại phiên tòa, sau khi tranh luận và nghị án, HĐXX nhận định:

1/ Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Ngân hàng khởi kiện ông H', bà H'' yêu cầu thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo Hợp đồng tín dụng đã ký kết.

Nguyên đơn có trụ sở chi nhánh tại số 23 phố P, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội. Tại Điều 14 mục 14.1 của Hợp đồng cho vay số 46/2020/KHBL-MN ngày 27/03/2020 quy định: Mọi tranh chấp phát sinh từ hoặc liên quan đến hợp đồng này được giải quyết trên cơ sở thương lượng giữa các bên. Trường hợp không thương lượng được, các bên nhất trí giải quyết tranh chấp tại Tòa án nhân dân cấp có thẩm quyền của Việt Nam nơi Ngân hàng TMCP N có trụ sở tại thời điểm nộp

đơn khởi kiện. Ông H' và bà H'' vay tiền Ngân hàng với mục đích thanh toán tiền mua nhà ở. Vì vậy, căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm b khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự, xác định đây là vụ án kinh doanh thương mại về tranh chấp Hợp đồng tín dụng và Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

2/ Về việc vắng mặt đương sự tại phiên tòa: Xét thấy, bị đơn là ông H' và bà H'' đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến phiên tòa nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt không có lý do, nên căn cứ khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên là đúng quy định của pháp luật.

3/ Về nội dung vụ án:

Ngày 27/03/2020, giữa Ngân hàng TMCP N đã ký Hợp đồng cho vay số 46/2020/KHBL-MN với ông Nguyễn Hoàng H' và bà Đào Ngọc H''. Xét Hợp đồng tín dụng trên thấy rằng: Đây là văn bản của Ngân hàng TMCP N do người đại diện theo ủy quyền – ông N – Phó Giám đốc Ngân hàng ký với bên vay là ông Nguyễn Hoàng H' và bà Đào Ngọc H''. Hợp đồng tín dụng có đầy đủ chữ ký và con dấu của bên cho vay tiền và bên vay tiền. Hợp đồng tín dụng đảm bảo về mặt hình thức, nguyên tắc tự nguyện giao kết hợp đồng, đảm bảo về thẩm quyền ký kết, các bên tham gia ký kết có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, hình thức và nội dung của hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật, các bên đương sự không có tranh chấp về hình thức và nội dung của của Hợp đồng cho vay số 46/2020/KHBL-MN ngày 27/03/2020 là hợp pháp và phát sinh hiệu lực kể từ ngày ký.

Nội dung Hợp đồng cho vay số 46/2020/KHBL-MN ngày 27/03/2020 ký giữa Ngân hàng và ông H', bà H'' nhằm mục đích cho vay và vay tiền để mua nhà ở. Tại Điều 2, Điều 3, Điều 4, Điều 5, Điều 6 của Hợp đồng quy định số tiền vay tối đa tại mọi thời điểm không vượt quá hạn mức cho vay là 43.000.000.000 đồng. Thời hạn cho vay là 240 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn vay lần đầu, mục đích vay để ông H' và bà H'' mua nhà ở. Lãi suất cho vay cố định trong vòng 02 năm theo chương trình An tâm lãi suất năm 2019, mức lãi suất này được quy định theo thông báo của Ngân hàng định kỳ 01 tháng/lần. Lãi suất cho vay hiện tại đang áp dụng là 8,9%/năm. Hết thời gian ưu đãi lãi suất, áp lãi suất cho vay = lãi suất huy động 24 tháng trả sau + 3,5%/năm. Lãi quá hạn bằng 130% lãi trong hạn. Lãi suất đối với lãi chậm trả là 5%/năm tính trên số dư lãi. Kỳ hạn trả nợ gốc và lãi hàng tháng. Sau khi ký Hợp đồng cho vay thì Ngân

hàng đã giải ngân cho ông H' và bà H'' số tiền là 43.000.000.000 đồng bằng hình thức chuyển khoản thể hiện tại Giấy nhận nợ số 01 ngày 27/3/2020.

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng cho vay số 46/2020/KHBL-MN ngày 27/03/2020, ông H' và bà H'' mới chỉ trả được số tiền là 600.000.000 đồng và số lãi là 3.506.964.994 đồng, sau đó không thanh toán đúng hạn nên Ngân hàng đã chuyển khoản vay của ông H', bà H'' sang nợ quá hạn kể từ ngày 26/03/2021 là có căn cứ. Xác định tổng dư nợ gốc của bị đơn tại thời điểm quá hạn là 42.400.000.000 đồng.

Qua các tài liệu chứng cứ do Ngân hàng cung cấp thể hiện Ngân hàng đã nhiều lần thông báo bằng văn bản cũng như làm việc trực tiếp với ông H', bà H'' để đôn đốc việc trả nợ nhưng không đạt kết quả.

Nay Ngân hàng khởi kiện bị đơn về việc yêu cầu thanh toán số nợ gốc và nợ lãi trong hạn, lãi quá hạn, phạt chậm trả lãi theo quy định trong Hợp đồng là có căn cứ nên đ- ợc chấp nhận.

Xét Bảng kê tính lãi và tổng hợp d- nợ của khách hàng là ông H' và bà H'' do Ngân hàng cung cấp phù hợp với thỏa thuận của các bên đã ký kết trong Hợp đồng, ph- ơng thức tính lãi trong hạn là 8,9%/năm, lãi quá hạn bằng 130% lãi trong hạn đảm bảo đúng quy định của pháp luật và đ- ợc hai bên thỏa thuận ký kết trong Hợp đồng tín dụng. Xét thấy việc bổ sung yêu cầu về khoản tiền lãi tạm tính đến hết ngày 07/9/2022 của nguyên đơn không v- ợt quá phạm vi khởi kiện ban đầu nên căn cứ khoản 1 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự, HĐXX chấp nhận việc bổ sung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tại phiên tòa.

Từ những nhận định trên HĐXX thấy rằng có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng đối với ông H' và bà H'' về tranh chấp Hợp đồng tín dụng. Xác định số nợ gốc, nợ lãi, phạt chậm trả lãi mà bị đơn phải trả cho Ngân hàng theo Hợp đồng tín dụng tính đến ngày 7/9/2022 là: 48.923.838.060 đồng (trong đó nợ gốc là 42.400.000.000 đồng; lãi trong hạn là 6.283.028.949 đồng; lãi quá hạn là 21.700.572 đồng, phạt chậm trả lãi là 219.108.539 đồng).

Tài sản bảo đảm: Để đảm bảo cho khoản vay trên, Ngân hàng và ông H', bà H'' đã ký “Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và nhà ở” ngày 27/03/2020.

Xét thấy: “Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và nhà ở” ngày 27/03/2020 là sự thỏa thuận giữa hai bên, đ- ợc lập thành văn bản, có đầy đủ chữ ký của các bên gồm bên thế chấp (ông H', bà H'') và bên nhận thế chấp (Đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng). Nội dung Hợp đồng ghi rõ: “Tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và nhà ở tại địa chỉ số 29 phố H, phường H, quận Hoàn Kiếm,

Hà Nội mà ông H', bà H'' đã thế chấp cho Ngân hàng để đảm bảo nghĩa vụ mà bên thế chấp phải trả cho Ngân hàng khi đến hạn thanh toán kể cả nợ gốc, lãi, tiền phạt và tiền bồi thường thiệt hại, các loại phí.... phát sinh theo Hợp đồng cho vay số 46/2020/KHBL-MN ngày 27/03/2020..." Hợp đồng thế chấp này đ- ợc ký kết ngày 27/3/2020 tại Văn phòng công chứng V, thành phố Hà Nội và đã đ- ợc đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội cùng ngày. Nh- vậy các Hợp đồng thế chấp trên đã hội tụ đầy đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật nên hợp pháp cả về hình thức lẫn nội dung và phát sinh hiệu lực kể từ ngày 27/03/2020 và đủ điều kiện đảm bảo cho khoản vay theo Hợp đồng cho vay ký ngày 27/03/2020.

Ông H' dù không có mặt tại phiên toà nhưng trong Bản tự khai ngày 19/7/2022 ông xác nhận ông và bà H'' đã vay của Ngân hàng số tiền 43.000.000.000 với mục đích mua nhà, thời hạn vay là 240 tháng, lãi suất tại thời điểm vay là 8,9%/năm. Để đảm bảo cho khoản vay ông bà đã thế chấp nhà đất tại số 29 phố H, phường H, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội cho Ngân hàng. Do việc kinh doanh gặp khó khăn nên ông đề nghị Tòa án tạo điều kiện cho ông bà bán nhà 29 phố H để trả nợ Ngân hàng.

Như vậy, việc thế chấp tài sản để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của ông H' bà H'' là hoàn toàn hợp pháp. Ngân hàng có yêu cầu trong trường hợp nếu bị đơn không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ khoản nợ thì Ngân hàng được quyền phát mại tài sản bảo đảm. Yêu cầu này phù hợp với quy định tại các Điều 56, 58 Nghị định 163 ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm, Nghị định số 11 ngày 22/02/2012 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; Bộ luật dân sự năm 2015 và đ- ợc các bên liên quan đồng ý ký kết nên có căn cứ để Tòa án chấp nhận.

Việc ông H' đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện về thời gian để ông bán tài sản số 29 phố H để trả nợ, tuy nhiên đề nghị của ông H' không được đại diện nguyên đơn chấp nhận và thực tế đến nay bị đơn vẫn chưa liên lạc với Ngân hàng để bàn bạc phương án trả nợ cho nguyên đơn nên Hội đồng xét xử không có đủ cơ sở để xem xét.

Tòa án tiến hành xác minh về những người hiện đang ở trên tài sản thế chấp tại địa phương và được cung cấp như sau: Tại số nhà 29 phố H không có ai đăng ký hộ khẩu thường trú, chỉ có anh Q thuê nhà 29 H làm xưởng sản xuất hàng tôn, inox. Tại Biên bản xác minh đề ngày 23/6/2022 anh Q trình bày: Anh thuê nhà 29 phố H của chủ tài sản để sản xuất nồi inox, hai bên không ký Hợp

đồng thuê nhà mà hàng tháng chủ nhà đến thu tiền. Nay anh được biết việc Ngân hàng khởi kiện anh H', chị H'' về tranh chấp Hợp đồng tín dụng mà tài sản đảm bảo cho khoản vay là nhà đất tại 29 phố H, anh không liên quan, không có yêu cầu gì nên anh đề nghị Tòa án không đưa anh vào tham gia tố tụng.

Ông H' bà H'' phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, Ngân hàng đ- ợc hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Bởi các lẽ trên!

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ:

Điểm b khoản 1 Điều 35, điểm b khoản 1 Điều 40, khoản 1 điều 147, khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 244, điều 271, khoản 1 điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Các điều 116, 117, 280, 317, 318, 466, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Luật Ngân hàng Nhà n- ớc Việt Nam ngày 16 tháng 6 năm 2010;

Luật các tổ chức tín dụng số 47/2010/QH12 ngày 17/6/2010;

Điều 56, 58 Nghị định số 163/2016/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ quy định về giao dịch đảm bảo;

Nghị quyết số 326/2016UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban th- ờng 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, Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP N đối với bị đơn là ông Nguyễn Hoàng H' và bà Đào Ngọc H'' về tranh chấp Hợp đồng tín dụng.

2, Xác định Hợp đồng cho vay số 46/2020/KHBL-MN ngày 27/03/2020 ký giữa Ngân hàng TMCP N và ông H', bà H'' là hợp pháp và phát sinh hiệu lực kể từ thời điểm giao kết.

3, Buộc ông Nguyễn Hoàng H' và bà Đào Ngọc H'' phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP N (tạm tính đến ngày 07/9/2022) theo Hợp đồng cho vay số 46/2020/KHBL-MN ngày 27/03/2020 số tiền là 48.923.838.060 đồng (bốn mươi tám tỉ chín trăm hai mươi ba triệu tám trăm ba mươi tám nghìn không trăm sáu mươi đồng), trong đó:

Nợ gốc là: 42.400.000.000 đồng;

Lãi trong hạn là: 6.283.028.949 đồng;

Lãi quá hạn là: 21.700.572 đồng

Phạt chậm trả lãi là: 219.108.539 đồng.

4, Xác định “Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và nhà ở” ngày 27/03/2020 là hợp pháp và phát sinh hiệu lực kể từ ngày 27/03/2020 và đủ điều kiện bảo đảm cho khoản vay của ông H’, bà H’.

5, Tr- ờng hợp ông H’, bà H’ không trả hoặc trả không đủ cho Ngân hàng số tiền trên thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số 29 H, phường H, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội theo “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” số CN 525543 do Sở tài nguyên và môi trường TP Hà Nội cấp ngày 14/08/2018 cho ông Dương Đức T và bà Đào Ngọc L; đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hoàng H’ và bà Đào Ngọc H’ tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội ngày 26/3/2020 để thu hồi nợ.

Những người sinh sống, quản lý, sử dụng các tài sản, công trình trên thửa đất thế chấp nêu trên có nghĩa vụ bàn giao cho cơ quan có thẩm quyền để thi hành án theo Luật thi hành án dân sự.

Trường hợp sau khi xử lý tài sản thế chấp mà vẫn không đủ để trả nợ thì ông H’, bà H’ vẫn phải có nghĩa vụ thanh toán hết khoản nợ cho Ngân hàng.

6, Kể từ ngày 07/9/2022, ông H’, bà H’ còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi đối với số tiền nợ gốc ch- a thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng, đ- ợc điều chỉnh theo quyết định của Ngân hàng TMCP N theo từng thời kỳ.

7, Tr- ờng hợp bản án đ- ợc thi hành theo điều 2 của Luật thi hành án dân sự, ng- ời 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 c- ỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 9 của Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án là 05 năm đ- ợc quy định tại điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

8, Về án phí: Ông H’ và bà H’ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 156.923.000 đồng (Một trăm năm mươi sáu triệu chín trăm hai mươi ba nghìn đồng).

Ngân hàng TMCP N đ- ợc hoàn trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 76.000.000 đồng (Bảy mươi sáu triệu đồng) theo Biên lai số 0051346 ngày 23/11/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Hoàn Kiếm.

9, Quyền kháng cáo: Đại diện nguyên đơn (Ngân hàng) có mặt, có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Ông H’ và bà H’ vắng

mặt đ- ọc quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận đ- ọc bản án hoặc kể từ ngày bản án đ- ọc niêm yết theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND quận Hoàn Kiếm;
- Lưu hồ sơ.

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

Trần Thị Nguyên