TÒA ÁN NHÂN DÂN H
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Bản án số: 40/2024/DSST
Ngày: 12-4-2024
V/v: "Tranh chấp hợp đồng tín dụng"

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN G

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà Bà Vũ Thiên H
Các Hội thẩm nhân dân Ông Nguyễn Hoàng T
Ông Nguyễn Viết T

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Phương - Thư ký TAND huyện G.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện G tham gia phiên tòa: Bà Trần Thanh H - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 4 năm 2024 Tòa án nhân dân huyện G xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 160/2023/TLST-DS ngày 13 tháng 12 năm 2023 về việc "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 14/2024/QĐXX-ST ngày 08 tháng 3 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 21/2024/QĐST-HPT ngày 22 tháng 3 năm 2024, giữa các đương sự:

**** Nguyên đơn*: Ngân hàng thương mại cổ phần Q(Viết tắt là V).** Địa chỉ trụ sở: Tầng 1 (Tầng trệt) và tầng 2, Tòa nhà S -111A P, phường B, quận 1, TP. Hồ Chí Minh. Người đại diện theo pháp luật: Ông Hàn Ngọc V, chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị H – Giám đốc Thu hồi nợ trực tiếp và XLN vùng – đơn vị: Vùng Đông Hà Nội – Khối Ngân hàng Bán lẻ (Giấy ủy quyền số 183801.23 ngày 08/11/2023 của TGĐ Ngân hàng TMCP Q). Địa chỉ liên hệ: Tầng 4 tòa nhà C, số 4 T, quận Đ, Hà Nội

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Đào Duy H sinh năm 1996, bà Vũ Thị Cẩm H, sinh năm 1996, ông Nguyễn Đăng L sinh năm 1988, cùng chức vụ:

Cán bộ Ngân hàng V, địa chỉ liên hệ: Tầng 4 tòa nhà C, số 4 T, quận Đ, Hà Nội. (Giấy ủy quyền số 190633.23 ngày 16/11/2023 của Ngân hàng V) "Bà H có mặt"

* ***Bị đơn:*** **Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1982, nghề nghiệp: Tự do "Có mặt"**

Ông Đặng Trần T, sinh năm 1974 "Vắng mặt"

Cùng nơi cư trú: Thôn P3, xã P, huyện G, Hà Nội; Nơi cư trú: Xóm C, thôn P2, xã P, huyện G, Hà Nội.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:***

+ Bà Lê Thị K, sinh năm 1944. "Vắng mặt"

+ Cháu Đặng Toàn Anh D, sinh năm 2004. "Vắng mặt"

+ Cháu Đặng Quốc V, sinh năm 2007. "Vắng mặt"

Cùng nơi cư trú: Xóm B, thôn P2, xã PGia Lâm, Hà Nội.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Tại đơn khởi nộp ngày 23/11/2023, bản tự khai, tai phiên tòa, người đại diện của Ngân hàng V trình bày: Ngân hàng V và bà Nguyễn Thị H, ông Đặng Trần T tự nguyện thỏa thuận, ký hợp đồng theo đó, bà H ông T vay Ngân hàng V tiền và thế chấp nhà đất để đảm bảo khoản vay. Cụ thể:***

Hợp đồng tín dụng số 5.270.18.011.HĐTD ngày 31/8/2018 với nội dung: V cho bà Nguyễn Thị H và ông Đặng Trần T vay số tiền 600.000.000 đồng; Mục đích vay vốn: Sửa chữa nhà ở tại địa chỉ Xóm B, thôn P xã Phuyện G, TP. Hà Nội. Thời hạn vay: 180 tháng kể từ ngày 01/09/2018 đến 31/08/2033. Lãi suất tại thời điểm giải ngân: 10,2%/năm. Lãi suất này là lãi suất ưu đãi (so với lãi suất thông thường là: Lãi suất cơ sở trong kỳ + biên độ 3,39%/năm) và chỉ được áp dụng trong 12 tháng đầu tiên kể từ ngày giải ngân khoản tín dụng. Hết thời hạn ưu đãi nói trên, lãi suất sẽ được điều chỉnh lại 03 tháng một lần bằng Lãi suất cơ sở cộng biên độ 4,29%/năm. Hoàn trả khoản tín dụng gốc vào ngày 20 hàng tháng. Số tiền gốc trả hàng tháng là 3.334.000 VND. Số còn lại trả vào cuối kỳ. Ngày trả lãi vào ngày 20 hàng tháng theo dư nợ thực tế. Ngày trả nợ gốc lãi đầu tiên là ngày 20/9/2018. Ngày trả phí theo quy định của V từng thời kỳ.

Hợp đồng tín dụng số 9995559.21 ngày 28/05/2021 với nội dung: V cho bà Nguyễn Thị H và ông Đặng Trần T vay số tiền 400.000.000 đồng; Mục đích vay vốn: Tiêu dùng. Thời hạn vay: 96 tháng kể từ ngày 29/5/2021 đến 28/5/2029. Lãi suất tại thời điểm giải ngân: 12,50%/năm. Lãi suất này sẽ được V chủ động điều chỉnh 03 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở theo sản phẩm cộng biên độ 4,1%/năm. Hoàn trả

khoản tín dụng gốc vào ngày 25 hàng tháng, mỗi tháng trả 4.167.000 VND, số còn lại trả vào ngày đến hạn cuối cùng. Ngày trả lãi hàng tháng vào ngày 25 theo dư nợ thực tế phát sinh. Ngày trả nợ đầu tiên 25/6/2021. Ngày trả nợ cuối cùng 28/5/2029. Ngày trả phí theo quy định của V từng thời kỳ.

Hợp đồng tín dụng số 2121273.21 ngày 09/12/2021 với nội dung: V cho bà Nguyễn Thị H và ông Đặng Trần T vay số tiền 550.000.000 đồng; Mục đích vay vốn: Kinh doanh hàng tạp hoá. Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày 15/12/2022 đến 14/12/2023. Lãi suất tại thời điểm giải ngân: 13,5%/năm. Lãi suất này sẽ được V chủ động điều chỉnh lại 03 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở theo sản phẩm cộng biên độ 4,2%/năm. Hoàn trả khoản tín dụng gốc cuối kỳ vào ngày 14/12/2023. Ngày trả lãi hàng tháng vào ngày 25 theo dư nợ thực tế phát sinh. Ngày trả nợ đầu tiên 25/12/2022. Ngày trả nợ cuối cùng 14/12/2023. Ngày trả phí theo quy định của V từng thời kỳ.

Hợp đồng tín dụng số 3877460.23 ngày 12/06/2023 với nội dung: V cho bà Nguyễn Thị H và ông Đặng Trần T vay số tiền 142.000.000 đồng; Mục đích vay vốn: Tiêu dùng. Thời hạn vay: 60 tháng kể từ ngày 13/06/2023 đến ngày 12/06/2028. Lãi suất tại thời điểm giải ngân: 12%/năm. Mức lãi suất này được cố định trong suốt thời hạn vay. Hoàn trả khoản tín dụng gốc: Thời gian ân hạn: 12 tháng (Là khoảng thời gian mà Ngân hàng cho phép khách hàng chưa phải trả gốc lãi). Sau thời gian ân hạn: hàng tháng từ tháng thứ 13: 01 tháng/lần vào ngày 25. Ngày trả gốc đầu tiên 25/06/2024. Số tiền còn lại được trả vào cuối kỳ của khoản vay. Ngày trả lãi: 12 tháng đầu không trả lãi. Sau thời gian ân hạn: hàng tháng vào ngày 25 hàng tháng theo dư nợ thực tế. Số tiền lãi ân hạn 12 tháng sẽ được hoàn trả cùng ngày trả lãi đầu tiên là ngày 25/06/2024. Ngày trả phí theo quy định của V từng thời kỳ.

Để đảm bảo khoản vay, chị H anh T đã dùng tài sản của mình để thế chấp tài sản. Cụ thể: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 67(1), tờ bản đồ số: P4, địa chỉ: Xóm B, thôn P, Xã P, huyện G, TP. Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BE 052613, số vào sổ cấp GCN: CH 02647/2280/QĐ-UBND do Uỷ ban nhân dân huyện G, TP. Hà Nội cấp ngày 31/8/2011 đứng tên ông Đặng Trần T và bà Nguyễn Thị H. Tài sản này được thế chấp tại V theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số công chứng: 04488.18 quyển số 08 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng V lập ngày 30/8/2018; Văn bản sửa đổi, bổ sung (lần 1) Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng

đất số công chứng 03521, quyển số 05.2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/5/2021; Văn bản sửa đổi, bổ sung (lần 2) Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 07860, quyển số 12.2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/12/2021 và Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số ngày 31/8/2018. Việc thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

2. Quá trình thực hiện Hợp đồng:

- Ngày 31/08/2018, V đã giải ngân cho bà Nguyễn Thị H và ông Đặng Trần T theo Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 5.270.18.011.KUNN với số tiền 600.000.000 đồng theo đúng yêu cầu của khách hàng và phù hợp với HĐTD.
- Ngày 28/05/2021, V đã giải ngân cho bà Nguyễn Thị H và ông Đặng Trần T theo Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 9995559(1).21 với số tiền 400.000.000 đồng theo đúng yêu cầu của khách hàng và phù hợp với HĐTD.
- Ngày 14/12/2022, V đã giải ngân cho bà Nguyễn Thị H và ông Đặng Trần T theo Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 2121273(2).21 với số tiền 550.000.000 đồng theo đúng yêu cầu của khách hàng và phù hợp với HĐTD.
- Ngày 12/06/2023, V đã giải ngân cho bà Nguyễn Thị H và ông Đặng Trần T theo Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 3877460(1).23 với số tiền 142.000.000 đồng theo đúng yêu cầu của khách hàng và phù hợp với HĐTD.
- Trong quá trình thực hiện theo Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ, bà Nguyễn Thị H và ông Đặng Trần T đã trả nợ cho V số tiền 221.307.397 đồng (trong đó: Nợ gốc là 83.340.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 137.899.109 đồng, nợ lãi quá hạn là 68.288 đồng).
- Tuy nhiên sau đó, bà Nguyễn Thị H và ông Đặng Trần T đã không thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo cam kết với V, vi phạm các nội dung thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng, cụ thể:
- Khoản vay trên đã bị chuyển nợ quá hạn kể từ ngày 20/09/2023.
- Tính đến ngày 12/4/2024 bà Nguyễn Thị H và ông Đặng Trần T còn nợ V số tiền là: 1.618.024.654 đồng, bao gồm: nợ gốc là 1.401.954.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 106.859.409 đồng, nợ lãi quá hạn là 109.211.245 đồng.

Sau khi phát sinh nợ quá hạn, V đã nhiều lần đôn đốc và tạo điều kiện cho bà Nguyễn Thị H và ông Đặng Trần T trả nợ cho V nhưng bà H ông T đều vi phạm nghĩa vụ trả nợ, gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của V.

Nay Ngân hàng V yêu cầu:

1. Bà H ông T phải trả cho V số tiền tạm tính đến ngày 12/4/2024 là: 1.618.024.654 đồng, trong đó bao gồm nợ gốc, nợ lãi trong hạn và nợ lãi quá hạn nói trên. Đề nghị Tòa án tiếp tục tính lãi, lãi quá hạn theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng đã ký với V và theo quy định của pháp luật cho đến ngày bà H ông T trả hết nợ cho V.

2. Đề nghị Quý tòa tiếp tục tính lãi, lãi quá hạn kể từ ngày 13/4/2024 cho đến khi bà Nguyễn Thị H và ông Đặng Trần T thanh toán xong toàn bộ khoản nợ theo quy định tại Hợp đồng tín dụng (HĐTD) đã ký (Chi tiết xem Hợp đồng tín dụng số 5.270.18.011.HĐTD ngày 31/08/2018, Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 5.270.18.011.KUNN ngày 31/08/2018, Hợp đồng tín dụng số 9995559.21 ngày 28/05/2021, Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 9995559(1).21 ngày 28/05/2021, Hợp đồng tín dụng số 2121273.21 ngày 09/12/2021, Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 2121273(2).21 ngày 14/12/2022, Hợp đồng tín dụng số 3877460.23 ngày 12/06/2023 và Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 3877460(1).23 ngày 12/06/2023).

3.Trong trường hợp bà Nguyễn Thị H và ông Đặng Trần T không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho V, đề nghị Tòa án tuyên Ngân hàng TMCP Q có quyền được tự phát mại tài sản bảo đảm hoặc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm, cụ thể là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 67(1), tờ bản đồ số: P4, địa chỉ: Xóm B, thôn P, xã P, huyện G, TP. Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BE 052613, số vào sổ cấp GCN: CH 02647/2280/QĐ-UBND do Uỷ ban nhân dân huyện G, TP. Hà Nội cấp ngày 31/8/2011 đứng tên ông Đặng Trần T và bà Nguyễn Thị H. Tài sản này được thế chấp tại V theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số công chứng: 04488.18 quyển số 08 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng V lập ngày 30/8/2018; Văn bản sửa đổi, bổ sung (lần 1) Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 03521, quyển số 05.2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/5/2021; Văn bản sửa đổi, bổ sung (lần 2) Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 07860, quyển số 12.2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/12/2021 và Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số ngày 31/8/2018 bao gồm nhưng không giới hạn các vật phụ, hoa lợi, lợi tức, các quyền phát sinh từ tài sản thế chấp, tài sản hay tiền đền bù, bồi

thường của cơ quan nhà nước hoặc bên thứ ba bất kỳ và toàn bộ các quyền lợi theo hợp đồng bảo hiểm ký kết với công ty bảo hiểm được V chấp thuận.

Bất kỳ sự thay đổi (bao gồm cả việc xây dựng mới/tạo lập thêm tài sản khác gắn liền trên thửa đất), sửa chữa, nâng cấp nào của bà Nguyễn Thị H và ông Đặng Trần T đối với tài sản thế chấp làm tăng giá trị thực tế của tài sản thế chấp sẽ được coi là bộ phận không thể tách rời thuộc tài sản thế chấp để thu hồi nợ vay cho V (Chi tiết xem Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số công chứng: 04488.18 quyển số 08 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng V lập ngày 30/8/2018; Văn bản sửa đổi, bổ sung (lần 1) Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 03521, quyển số 05.2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/5/2021; Văn bản sửa đổi, bổ sung (lần 2) Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 07860, quyển số 12.2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/12/2021 và Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số ngày 31/8/2018).

4.Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản đảm bảo được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ cho bên vay vốn với V. Trường hợp nếu số tiền thu được từ xử lý tài sản đảm bảo không đủ để thanh toán hết nợ thì bên vay vốn vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho V.

**** Bị đơn*** bà Nguyễn Thị H trình bày: Tôi và chồng là anh Đặng Trần T có vay của Ngân hàng V số tiền là 1.466.720.000 đồng thông qua 4 hợp đồng tín dụng như Ngân hàng trình bày. Để có tiền vợ chồng tôi đã thế chấp cho Ngân hàng miếng đất tại xóm C, thôn P2, xã P, huyện G, Hà Nội. Hiện nay gia đình tôi đang sinh sống trên mảnh đất này, giờ Ngân hàng khởi kiện, vợ chồng tôi do khó khăn kinh tế chưa ổn định sau đại dịch, hiện tại còn 1 mẹ già 80 tuổi và 02 con đang tuổi ăn học. Tôi mong phía ngân hàng tạo điều kiện để gia đình thu xếp bán mảnh đất và thanh toán cho Ngân hàng sớm nhất có thể. Tôi thừa nhận số nợ của tôi như ngân hàng đã trình bày tại phiên tòa. Tôi thừa nhận toàn bộ nợ gốc tôi đã nhận từ Ngân hàng, có khoản tôi trả nợ, có khoản là do đến ngày nợ gốc lãi tôi không có tiền trả thì ngân hàng lại cho vay qua thẻ để tôi nộp gốc lãi, nên có khoản là Ngân hàng gửi tiền vào tài khoản thanh toán nợ gốc lãi của tôi, xong ngân hàng lại tự trừ vào gốc lãi, nên khoản này là tôi không được nhận tiền mặt. Tuy nhiên, do kinh tế khó khăn, tôi không còn khả năng thanh toán gốc lãi cho ngân hàng nữa, đến nay tôi chỉ xin ngân hàng và Tòa án tạo điều kiện để tôi bán được nhà, trả tiền ngân hàng thì vẫn phải còn 1 khoản nữa để mua 1 nơi ở cho cả gia đình tôi, chứ không thể để 5 người có người già người trẻ ra đường mà không có chỗ ở được.

****Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:*** Anh Đặng Trần T, Bà Lê Thị K, cháu Đặng Trần Anh D vắng mặt tại phiên tòa, quá trình giải quyết vắng mặt

tất cả các buổi làm việc, đến nay không có quan điểm tại Tòa. Cháu Đặng Quốc V có chị Nguyễn Thị H đại diện giám hộ cho cháu có mặt tại phiên tòa trình bày quan điểm của cháu giống với những gì chị trình bày, cháu còn nhỏ, vợ chồng tôi đang nuôi nên không biết gì về việc vay mượn cũng như nhà cửa của vợ chồng tôi.

*** Đại diện VKS** tại phiên tòa phát biểu quan điểm như sau :

+ Về tố tụng: Tòa án đã cơ bản thực hiện đúng và đầy đủ các quy định của BLTTDS và các quy định pháp luật có liên quan.

+ **Đề xuất quan điểm giải quyết vụ án:** Căn cứ vào Điều 116, 117, 118, 119, khoản 2 Điều 155, Điều 280, Điều 317, Điều 318, Điều 320, Điều 321, Điều 322, Điều 323, Điều 429, Điều 466 Bộ luật Dân sự 2015; Căn cứ vào điều 90, 91, 95 và 98 Luật các tổ chức tín dụng; Thông tư 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 Quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng; Nghị Quyết 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 đề xuất:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Q về việc yêu cầu ông Đặng Trần T và bà Nguyễn Thị H phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng tín dụng số: 5.270.18.011.HĐTD ngày 31/08/2018, Hợp đồng tín dụng số: 9995559.21 ngày 28/5/2021, Hợp đồng tín dụng số: 2121273.21 ngày 09/12/2021**,** Hợp đồng tín dụng số: 3877460.23 ngày 12/06/2023, tính đến ngày 12/4/2024 là: Nợ gốc là 1.401.954.000đồng, lãi trong hạn là 106.859.409đồng, lãi quá hạn là 109.211.245đồng. Tổng cộng là 1.618.024.654 đồng.

Trường hợp ông ông Đặng Trần T và bà Nguyễn Thị H không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng TMCP Q có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án kê biên, phát mại tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thửa đất số: 67(1), tờ bản đồ số P4, địa chỉ: Xóm B, thôn P, xã P, huyện G, 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: BE 052613, số vào sổ cấp GCN: CH 02647/2280/QĐ-UBND do Uỷ ban nhân dân huyện G, TP. Hà Nội cấp ngày 31/8/2011 đứng tên ông Đặng Trần T và bà Nguyễn Thị H".

- Kể từ ngày ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, ông Đặng Trần T và bà Nguyễn Thị H phải tiếp tục thanh toán tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo lãi suất các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc.

- Về án phí: Vụ án thụ lý ngày 13/12/2023, nên áp dụng Nghị quyết 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội để giải quyết.

Ông Đặng Trần T và bà Nguyễn Thị H chịu án phí dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án dân sự được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Tòa án nhân dân huyện G nhận định:

-**Về tố tụng:**

[1]. Về thẩm quyền: Ngân hàng V khởi kiện tranh chấp hợp đồng tín dụng là quan hệ pháp luật quy định tại khoản 3 Điều 26 BLTTDS. Tòa án cấp huyện có thẩm quyền giải quyết tranh chấp về dân sự quy định tại Điều 26 BLTTDS. Bị đơn có nơi cư trú tại thôn P3, xã P, huyện G nên TAND huyện G thụ lý, giải quyết vụ án này là đúng thẩm quyền về loại việc, về cấp Tòa án quy định tại Điều 35, 39 BLTTDS 2015.

[2]. Xét về thời hiệu khởi kiện: Tranh chấp hợp đồng tín dụng cụ thể đòi tài sản, buộc bị đơn thực hiện nghĩa vụ thanh toán gốc và lãi, yêu cầu bảo vệ quyền sở hữu theo khoản 2 Điều 155 BLDS 2015 nên không áp dụng thời hiệu khởi kiện, Tòa án thụ lý vụ án đã đảm bảo về thời hiệu.

[3]. Xét về việc vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan tại phiên tòa: Anh Đặng Trần T, Bà Lê Thị K, cháu Đặng Trần Anh D đã được triệu tập 2 lần đến phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý do, cháu Đặng Quốc V chưa đủ 18 tuổi, có mẹ là bà H đại diện hợp pháp có mặt nên căn cứ Điều 227 BLTTDS, HĐXX quyết định xét xử vắng mặt anh T, bà K, cháu D là đúng quy định của BLTTDS.

[4]. Xét về người tham gia tố tụng: Tòa án đã đưa người sinh sống trên thửa đất thế chấp vào tham gia tố tụng là đã đảm bảo thực hiện đúng quy định tai Điều 68 BLTTDS.

- Về nội dung

[5] Xét yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng V đối với chị H anh T về yêu cầu thanh toán toàn bộ gốc lãi của các khoản vay từ 04 hợp đồng tín dụng gồm: Hợp đồng tín dụng số 5.270.18.011.HĐTC ngày 31/8/2018; Hợp đồng tín dụng số 9995559.21 ngày 28/5/2021; Hợp đồng tín dụng số 2121273.21 ngày 09/12/2021 và Hợp đồng tín dụng số 3877460.23 ngày 12/6/2023 được ký giữa Ngân hàng V và chị Nguyễn Thị H, anh Đặng Trần T.

[6.1] Xét về hình thức của 04 hợp đồng tín dụng trên đều đã được Ngân hàng V và chị Nguyễn Thị H, anh Đặng Trần T tự nguyện thỏa thuận và lập hợp đồng, đây là hợp đồng vay tài sản được các bên giao kết bằng văn bản là đúng với quy định tại khoản 4 Điều 400, Điều 463 BLDS 2015

[6.2]. Về nội dung của 04 Hợp đồng tín dụng trên

+ Đối tượng của các Hợp đồng tín dụng là tiền đồng Việt Nam phù hợp với các Điều 463 BLDS 2015, thỏa thuận mức lãi suất thả nổi tại thời điểm giải ngân, hợp đồng số 212127321 ngày 9.12.2021 giải ngân ngày **14/12/2022** số tiền

550.000.000 đồng lãi suất 13,5%/năm, có điều chỉnh 3 tháng 1 lần bằng lãi suất cơ sở theo sản phẩm cộng biên độ 4,2%/năm; hợp đồng số 5.270.18.011.HĐTD ngày 31/8/2018 giải ngân ngày **31/8/2018** số tiền 600.000.000 đồng lãi suất 10,2%/năm, ưu đãi 12 tháng không tăng, sau 12 tháng có điều chỉnh lãi 3 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở cộng biên độ 4,29%/năm; hợp đồng số 9995559.21 ngày 18.5.2021 giải ngân ngày **28/5/2021** số tiền 400.000.000 đồng lãi suất 12,50%/năm có điều chỉnh 3 tháng 1 lần bằng lãi suất cơ sở theo sản phẩm cộng biên độ 4,1%/năm; hợp đồng số 3877460.23 ngày 12/6/2023 giải ngân ngày 12/6/2023 số tiền 142.000.000 đồng lãi suất 12%/năm, lãi suất cố định trong suốt thời gian vay là các mức lãi suất phù hợp với quy định tại Điều 13 của Thông tư 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng tương ứng với từng thời điểm ký kết hợp đồng. Theo thỏa thuận của các Hợp đồng tín dụng, về Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ về quyền và nghĩa vụ giữa Ngân hàng V với chị H anh T thì chị H anh T đã nhận đầy đủ số tiền gốc là 1.692.000.000 đồng (Một tỷ sáu trăm chín mươi hai triệu đồng) tiền vay từ Ngân hàng V đúng như thỏa thuận tại các Hợp đồng tín dụng, các Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ. Đến nay, Ngân hàng V và chị H anh T không tranh chấp gì về các nội dung và quá trình thực hiện của các Hợp đồng tín dụng, các Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ trên.

Do hình thức và nội dung của 04 Hợp đồng tín dụng trên đã đảm bảo đúng quy định của pháp luật, các bên tham gia ký kết hợp đồng tự nguyện, mục đích và nội dung của giao dịch không vi phạm điều cấm, các bên tham gia giao dịch đủ năng lực hành vi dân sự, nên 04 Hợp đồng tín dụng số 5.270.18.011.HĐTD ngày 31/8/2018; số 9995559.21 ngày 28/5/2021; số 2121273.21 ngày 09/12/2021 và số 3877460.23 ngày 12/6/2023 giữa Ngân hàng V và chị Nguyễn Thị H, anh Đặng Trần T có hiệu lực pháp luật là đảm bảo đúng quy định tại Điều 117 BLDS 2015. Căn cứ Điều 401 BLDS 2015 hợp đồng có hiệu lực kể từ thời điểm giao kết tức ngày ký hợp đồng, nên Hợp đồng tín dụng số 5.270.18.011.HĐTD có hiệu lực kể từ ngày 31/8/2018, Hợp đồng tín dụng số 9995559.21 có hiệu lực ngày 28/5/2018, Hợp đồng tín dụng số 2121273.21 có hiệu lực ngày 09/12/2021, hợp đồng tín dụng số 3877460.23 có hiệu lực ngày 12/6/2023, nên có căn cứ buộc chị Nguyễn Thị H, anh Đặng Trần T phải thanh toán toàn bộ nợ gốc, lãi trong hạn lãi quá hạn phát sinh chưa thanh toán từ 04 Hợp đồng tín dụng trên cho Ngân hàng V tính đến ngày 12/4/2024, cụ thể tiền nợ gốc là 1.401.954.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 106.859.409 đồng, nợ lãi quá hạn là 109.211.245 đồng, tổng gốc lãi của 4 hợp đồng tín dụng trên là 1.618.024.654 đồng và buộc chị H anh T phải thanh toán toàn bộ số nợ này cho Ngân hàng V là có căn cứ theo quy định tại Điều 466 BLDS 2015.

[7]. Đối với yêu cầu của Ngân hàng V buộc chị Nguyễn Thị H và anh Đặng Trần T tiếp tục phải chịu lãi theo như thỏa thuận tại 04 Hợp đồng tín dụng, 04 Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ kể từ ngày 13/4/2024 cho đến ngày trước

ngày tất toán gốc khoản vay là đúng với thỏa thuận tại khoản 2.4 Điều 2 của Hợp đồng tín dụng số 3877460.23, 2121273.21, 9995559.21 và tại khoản 1.4 Điều 1 Hợp đồng tín dụng số 5.270.18.011; phù hợp với Điều 7 Điều 8 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán TANDTC quy định về Lãi, lãi suất trong hợp đồng tín dụng lập trước 01/01/2017 và sau ngày 01/01/2017; Án lệ số 08/2016/AL về xác định lãi suất, việc điều chỉnh lãi suất trong hợp đồng tín dụng kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm; Điều 91 Luật tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 476 BLDS 2005, khoản 5 Điều 466 BLDS 2015 việc người vay phải chịu lãi trên nợ gốc chưa thi hành xong cho đến khi thi hành xong nợ gốc. Mức lãi suất do các bên tự nguyện thỏa thuận quy định tại các Hợp đồng tín dụng, các Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ là phù hợp với Điều 13 Thông tư 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, Chi nhánh nước ngoài đối với khách hàng, nên mức lãi suất là có căn cứ. Trường hợp các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh mức 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 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.

[8]. Xét hiệu lực của Hợp đồng thế chấp số công chứng 04488.18, quyển số 08 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 30/8/2018 giữa bên thế chấp chị Nguyễn Thị H, anh Đặng Trần T với bên nhận thế chấp Ngân hàng V – chi nhánh H thửa đất số 67(1) tờ bản đồ P4, xã P, huyện G, Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 052613, số vào sổ cấp GCN CH02647/2280/QĐ-UBND do UBND huyện G cấp cho anh Đặng Trần T, chị Nguyễn Thị H ngày 31/8/2011 (Giấy chứng nhận này được tách ra từ GCNQSD Đ số AB 122390 do UBND huyện G cấp ngày 08/8/2005)

Xét về hình thức của Hợp đồng thế chấp này đã được lập thành văn bản, đã tiến hành thủ tục đăng ký tài sản đảm bảo ngày 30/8/2018 tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội chi nhánh G ngày 31/8/2018, các bên tham gia ký kết hợp đồng đủ năng lực hành vi dân sự, tham gia giao kết hợp đồng tự nguyện, không bị lừa dối là các bên đã tuân thủ đúng quy định tại các Điều 317, 318, 319, 320 BLDS 2015 và Điều 188 Luật đất đai 2013.

Xét về nội dung của Hợp đồng thế chấp trên: Chị H anh T đã sử dụng tài sản đảm bảo thuộc quyền sử dụng của mình thể hiện là quyền sử dụng đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên người thế chấp tại thời điểm thế chấp để thế chấp đảm bảo khoản vay, các bên không ai tranh chấp về quyền sử dụng đất, thửa đất này đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật. Trên đất hiện có 1 ngôi nhà bê tông 03 tầng, sân, cổng Inox là các công trình không thể hiện trong Hợp đồng thế chấp số 04488.18 ngày 30/8/2018, tuy nhiên ngày 31/8/2018 Ngân hàng V chi nhánh L tiếp tục ký hợp đồng thế chấp với chị Nguyễn Thị H, anh Đặng Trần T về việc ký bổ sung với tài sản trên đất nhưng không có đăng ký giao dịch đảm bảo để bổ sung đầy đủ tài sản trên đất cũng thế chấp cho Ngân

hàng để đảm bảo khoản vay của chị H anh T thể hiện chị H anh T nhất trí thế chấp toàn bộ tài sản trên đất cùng quyền sử dụng đất để đảm bảo khoản vay nên đối tượng thế chấp đảm bảo đúng quy định của pháp luật quy định tại Điều 317 BLDS 2015.

Đối với 02 Văn bản sửa dổi bổ sung lần 1 ngày 28/5/2021 và lần 2 ngày 10/12/0221 ký giữa Ngân hàng V và chị Nguyễn Thị H, anh Đặng Trần T đều được Văn phòng công chứng Vchứng thực để sửa đổi bổ sung giá trị nghĩa vụ thi hành nợ gốc của chị H anh T đã phù hợp với quy định pháp luật nên có hiệu lực thi hành.

Xét nội dung và hình thức của Hợp đồng thế chấp trên đã đảm bảo đúng quy định của pháp luật, nên có hiệu lực pháp luật, buộc các bên phải thi hành khi chị H anh T không thanh toán được nghĩa vụ của các khoản vay cho Ngân hàng V thì phải xử lý tài sản đảm bảo là đúng với thỏa thuận quy định tại Điều 5, 9 của Hợp đồng thế chấp tài sản và đảm bảo đúng quy định tại khoản 2 Điều 322 BLDS 2015.

Căn cứ khoản 1 Điều 325 Bộ luật dân sự 2015 quy định: "*1.Trường hợp thế chấp quyền sử dụng đất mà không thế chấp tài sản gắn liền với đất và người sử dụng đất đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì tài sản được xử lý bao gồm cả tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác*" nên Ngân hàng V yêu cầu chị H anh T vi phạm nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu xử lý tài sản đảm bảo gồm quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là cho đến khi thu hồi xong mọi khoản nợ của chị H anh T phát sinh từ 04 hợp đồng tín dụng là có căn cứ.

[9].*Xét về án phí dân sự sơ thẩm*: Do yêu cầu của Ngân hàng V được chấp nhận nên chị H anh T phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 là có căn cứ. Yêu cầu của Ngân hàng V được chấp nhận nên hoàn trả Ngân hàng V toàn bộ tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm Ngân hàng đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện G.

[10]. Xét quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân huyện G tại phiên tòa phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Khoản 3 Điều 26, Điều 35, khoản 2 Điều 39, các Điều 68, 147, 266, 269, 271 và 273 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

- Khoản 2 Điều 155, khoản 4 Điều 400, các Điều 117, 317, 318, 319, 320, 322, 325, 401, 463, 464, 466, 468, 476 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Điều 188 Luật đất đai 2013;

- Khoản 2 Điều 91 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

- Điều 7, 8 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán TANDTC hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

- Điều 13 Thông tư 39/2016/TT- NHNN ngày 30/12/2016 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, Chi nhánh nước ngoài đối với khách hàng;

- Án lệ số 08/2016/AL về xác định lãi suất, việc điều chỉnh lãi suất trong hợp đồng tín dụng kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm được HĐTPTANDTC thông qua ngày 07/10/2016 và được công bố theo Quyết định số 698/QĐ-CA ngày 17/10/2016 của Chánh án TANDTC;

-Khoản 2 Điều 26 của 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Q đối với chị Nguyễn Thị H, anh Đặng Trần T về yêu cầu thanh toán tiền nợ gốc và nợ lãi trong hạn, nợ lãi quá hạn phát sinh từ 04 hợp đồng tín dụng số 5.270.18.11.HDTD ngày 31/8/2018, số 9995559.21 ngày 28/5/2021, số 2121273.21 ngày 09/12/2021 và số 3877460.21 ngày 12/6/2023 ký giữa Ngân hàng TMCP Q với chị Nguyễn Thị H, anh Đặng Trần T.

2. Xác định 04 Hợp đồng tín dụng số 5.270.18.11.HDTD ngày 31/8/2018, số 9995559.21 ngày 28/5/2021, số 2121273.21 ngày 09/12/2021 và số 3877460.21 ngày 12/6/2023 ký giữa Ngân hàng TMCP Q với chị Nguyễn Thị H, anh Đặng Trần T là có hiệu lực pháp luật.

3. Xác nhận đến ngày 12/4/2024, chị Nguyễn Thị H, anh Đặng Trần T còn nợ Ngân hàng TMCP Q là 1.618.024,654 đồng, trong đó nợ gốc là 1.401.954.000 đồng, nợ lãi trong hạn 106.859.409 đồng, nợ lãi quá hạn là 109.211.245 đồng.

4. Buộc chị Nguyễn Thị H, anh Đặng Trần T phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP Q số tiền 1.618.024,654 đồng, trong đó nợ gốc là 1.401.954.000 đồng, nợ lãi trong hạn 106.859.409 đồng, nợ lãi quá hạn là 109.211.245 đồng.

Kể từ ngày 13/4/2024 chị Nguyễn Thị H, anh Đặng Trần T còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán cho đến ngày trước ngày tất toán gốc khoản vay theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong 04 Hợp đồng tín dụng, các Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ. Trường hợp trong Hợp đồng tín dụng, Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ 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.

5. Trong trường hợp chị Nguyễn Thị H, anh Đặng Trần T không trả được khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh kể từ sau ngày xét xử sơ thẩm thì Ngân hàng TMCP Q có quyền yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mại, xử lý tài sản thế chấp sau để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng, tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 67(1) tờ bản đồ P4, xã P, huyện G, Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 052613, số vào sổ cấp GCN CH02647/2280/QĐ-UBND do UBND huyện G, Hà Nội cấp ngày 31/8/2011 đứng tên anh Đặng Trần T, chị Nguyễn Thị H (Giấy chứng nhận này được tách ra từ GCNQSD Đ số AB 122390 do UBND huyện G cấp ngày 08/8/2005).

Khi xử lý tài sản thế chấp anh Đặng Trần T, chị Nguyễn Thị H, Bà Lê Thị K, cháu Đặng Trần Anh D, cháu Đặng Quốc V phải có trách nhiệm bàn giao thửa đất đất và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất đã thế chấp nêu trên cho cơ quan có thẩm quyền xử lý theo quy định của pháp luật. Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, nếu chị Nguyễn Thị H, anh Đặng Trần T thanh toán xong các khoản nợ nói trên cho Ngân hàng TMCP Q thì Ngân hàng TMCP Q phải có trách nhiệm cùng với chị H anh T thanh lý Hợp đồng thế chấp, trả lại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho chị H anh T mà không xử lý tài sản thế chấp.

6. Về án phí: Chị Nguyễn Thị H, anh Đặng Trần T phải chịu 60.540.740 (*Sáu mươi triệu, năm trăm bốn mươi nghìn, bẩy trăm bốn mươi*) đồng án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả Ngân hàng V 27.996.000 (*Hai mươi bẩy triệu, chín trăm chín mươi sáu nghìn*) đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm Ngân hàng đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện G biên lai số 0003860 ngày 13/12/2023.

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

7. Về quyền kháng cáo: Báo cho Ngân hàng TMCP Q chị Nguyễn Thị H, cháu Đặng Quốc V có người đại diện theo pháp luật là bà H có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Anh Đặng Trần T, Bà Lê Thị K, anh Đặng Trần Anh D vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- TANDTP. Hà Nội;
- VKSNDTP Hà Nội;
- VKSND h. G;
- Chi cục THADS h. G;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu văn phòng.

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

Vũ Thiên Hương