**TÒA ÁN NHÂN DÂN**
**QUẬN HOÀN KIẾM**
**THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Bản án số: **01/2021/DS-ST**
Ngày: 12/01/2021
*V/v tranh chấp về hợp đồng tín dụng*

**NHÂN DANH**
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
**TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN HOÀN KIẾM**

***- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có***:
*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa*: **Ông Phạm Đồng Trưng**
*Các Hội thẩm nhân dân*:
**1. Ông Đặng Thế Vinh**
**2. Bà Vũ Thị Kim Thái**
***- Thư ký phiên tòa***: Bà Lê Thị Th
***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Hoàn Kiếm*** *tham gia phiên toà:*
Bà **Nguyễn Huyền Trang** -Kiểm sát viên.

Trong các ngày 12 tháng 01 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số: 09/2020/DS-ST ngày 24 tháng 02 năm 2020, về việc: "Tranh chấp hợp đồng tín dụng", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 46/2020/QĐXX-ST ngày 01 tháng 12 năm 2020, giữa các đương sự:

* **Nguyên đơn**: **Ngân hàng TMCP V**
Địa chỉ: Số 89 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, TP Hà Nội
Người đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Chí Dũng – Chủ tịch HĐQT VPBank
Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Phạm T Anh- Phó giám đốc trung tâm pháp luật Ngân hàng SME và cá nhân ngân hàng , VPBank hội sở (Theo văn bản ủy quyền số 25/2020/UQ-HĐQT ngày 07/7/2020 của ông Ngô Chí Dũng)
- Ông Phạm T Anh ủy quyền lại cho: Ông Trịnh Chiêu Minh – Trưởng bộ phận xử lý nợ; Ông Nguyễn Thế Khải – Chuyên viên xử lý nợ; Bà Lê Thị Hậu- chuyên viên xử lý nợ (Theo văn bản ủy quyền số 2245/2020/UQ-VPB ngày 18/08/2020). (Bà Hậu có mặt, ông Minh, ông Khải vắng mặt)

* **Bị đơn:**
**1. Ông Trần Trung H, sinh năm 1971** (vắng mặt)
**2. Bà Vương Thanh T, sinh năm 1971** (vắng mặt)

Cùng NKTT: Tổ 50, cụm 8, phường P, quận Tây Hồ, TP Hà Nội

Nơi ở: Số 2, nghách 2/49 đường An Dương Vương, phường P, quận Tây Hồ, TP Hà Nội

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

1. **Bà Nguyễn Thị M** - Sinh năm 1940 (vắng mặt)
2. **Ông Đoàn Minh T** – Sinh năm 1970 (có mặt)
3. **Anh Đoàn Minh Ch** – Sinh năm 1996 (vắng mặt)
4. **Cháu Đoàn Thanh Th**- sinh năm 2003 do bố đẻ là ông Đoàn Minh T là người đại diện hợp pháp

Cùng địa chỉ: Số 34 đường T, tổ 4, Yên Tân, phường N, quận Long Biên, thành phố Hà Nội

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

***I. Theo đơn khởi kiện và ý kiến trình bày của đại diện nguyên đơn tại Tòa án như sau:***

Ông Trần Trung H và vợ là bà Vương Thanh T vay của VPBank – Chi nhánh Ngô Quyền, địa chỉ tại: Số 39A Ngô Quyền, quận Hoàn Kiếm thành phố Hà Nội, theo các Hợp đồng tín dụng cụ thể như sau:

+ Hợp đồng tín dụng số: 20122013-069-CN ngày 31/12/2013, thời hạn vay 180 tháng, số tiền vay 2.000.000.000 đồng; mục đích vay: Thanh toán tiền mua bất động sản; Lãi suất trong hạn: Tai thời điểm giải ngân đầu tiên là 13,6%/năm, mức lãi suất này sẽ được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần vào các ngày 01/01, 01/04, 01/07 và 01/10 hàng năm. Ngày điều chỉnh đầu tiên là vào ngày 01/04/2013. Mức điều chỉnh bằng lãi suất bán vốn của Bên ngân hàng tương ứng với kỳ hạn của Hợp đồng vay tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 4%/năm; Lãi suất nợ quá hạn: Bằng 150% lãi suất trong hạn. Khoản nợ gốc quá hạn sẽ phải chịu lãi suất quá hạn kể từ thời điểm quá hạn cho đến khi bên vay thanh toán hết nợ gốc quá hạn (Nêu tại khoản 2 Điều 7 của Hợp đồng tín dụng). Khoản nợ lãi quá hạn sẽ phải chịu tiền phạt chậm trả, số tiền phạt chậm trả được tính theo công thức: Số tiền lãi chậm trả (x) số ngày chậm trả (x) 150% lãi suất cho vay trong hạn đang áp dụng tại thời điểm quá hạn/30 (nếu lãi suất tính theo tháng), 360 (Nếu lãi suất tính theo năm).

+ Hợp đồng tín dụng số 7081983 ngày 27/05/2016; Số tiền vay: 1.000.000.000 đồng; Thời hạn vay 09 tháng; Mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh gia công đồ gỗ; Lãi suất trong hạn: Tai thời điểm giải ngân đầu tiên là 10%/năm, mức lãi suất này sẽ được cố định trong vòng 03 tháng kể từ ngày giải ngân. Hết thời hạn 03 tháng, lãi suất cho vay sẽ được điều chỉnh định kỳ 01 tháng/lần. Ngày điều chỉnh lãi suất đầu tiền là ngày 27/8/2016. Mức điều chỉnh bằng lãi suất bán vốn của Bên ngân hàng

tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 3,5%/năm; Lãi suất nợ quá hạn: Bằng 150% lãi suất trong hạn, Khoản nợ gốc quá hạn sẽ phải chịu lãi suất quá hạn kể từ thời điểm quá hạn cho đến khi bên vay thanh toán hết nợ gốc quá hạn (Nêu tại khoản 2 Điều 7 của Hợp đồng tín dụng). Khoản nợ lãi quá hạn sẽ phải chịu tiền phạt chậm trả, số tiền phạt chậm trả được tính theo công thức: Số tiền lãi chậm trả (x) số ngày chậm trả (x) 150%

Tài sản bảo đảm cho khoản vay gồm: Toàn bộ Quyền sử dụng đất của Bên thế chấp đối với thửa đất theo "Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất" số: BN 700351, số vào sổ cấp GCN 1209 do UBND quận Long Biên, thành phố Hà Nội cấp ngày 01/02/2013; Ngày 01/11/2013, đã đăng ký sang tên cho ông Trần Trung H, theo số hồ sơ số 78406 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận Long Biên, thành phố Hà Nội. Cụ thể như sau: Thửa đất số: 34; Tờ bản đồ số: 52B; Địa chỉ thửa đất: Số 34, tổ 4 yên Tân, phường Ngọc Thụy, quận Long Biên, Thành phố Hà Nội;- Diện tích: 272,00 m2; Hình thức sử dụng: Riêng: 272,000 m2, Ch: 0,00 m2; Hình thức sử dụng: Đất ở đô thị; Thời hạn sử dụng: Lâu dài; Tài sản gắn liền với đất là: Nhà ở; Địa chỉ: Như địa chỉ thửa đất.

Tuy nhiên trong quá trình thế chấp tài sản bảo đảm nêu trên cho nguyên đơn, ngày 29/09/2015 tài sản thế chấp này đã bị thu hồi một phần diện tích đất là 29,4$m^2$ theo Quyết định số 9532/QĐ-UBND ngày 18/12/2014 của UBND quận Long Biên. Như vậy tổng diện tích của thửa đất thế chấp nêu trên sau khi thu hồi còn lại là: 242,6$m^2$. Trên cơ sở đó, ngày 17/05/2016 đại diện Ngân hàng TMCP V- chi nhánh Thăng Long và ông Trần Trung H và vợ là bà Vương Thanh T đã ký kết phụ lục Hợp đồng thế chấp (sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 2890/2013 ký ngày 28/12/2013) số công chứng: 1496/2016 theo đó đã thay đổi nội dung thế chấp như sau:

Thửa đất số: 34; Tờ bản đồ số: 52B; Địa chỉ thửa đất: Số 34, tổ 4 yên Tân, phường Ngọc Thụy, quận Long Biên, Thành phố Hà Nội;- Diện tích: 242,6 m2; Hình thức sử dụng: Riêng: 242,6 m2, Ch: 0,00 m2; Hình thức sử dụng: Đất ở đô thị; Thời hạn sử dụng: Lâu dài; Tài sản gắn liền với đất là: Nhà ở; Địa chỉ: Như địa chính thửa đất.

Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo như diện tích đất còn lại trên nếu bên bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ

Quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng, ông Trần Trung H và vợ là bà Vương Thanh T đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên căn cứ theo nội dung tại Điều 7 của Hợp đồng tín dụng đã ký kết nêu trên, *khoản vay ông Trần Trung H và vợ là bà Vương Thanh T đã chuyển sang nợ quá hạn kể từ ngày 04/05/2017 đối với Hợp đồng tín dụng số: 20122013-069-CN ngày 31/12/2013 và kể từ ngày 27/2/2017 đối với Hợp*

*đồng tín dụng số: 7081983 ngày 27/05/2016 với mức lãi suất quá hạn*.

* Tạm tính đến ngày 05/01/2019 Ông Trần Trung H và vợ là bà Vương Thanh T đã thanh toán cho VPBank số tiền là:

+ Hợp đồng tín dụng số 7081983 ngày 27/05/2016 đã thanh toán:

Nợ gốc: 0 đồng; Nợ lãi 74,313,445 đồng.

+ Hợp đồng số 20122013-069-CN ngày 31/12/2013 đã thanh toán: Nợ gốc 422,218,000 đồng, Nợ lãi 730,522,910 đồng, Phạt chậm trả: 300,721 đồng

* Tạm tính đến ngày 20/08/2020 ông Trần Trung H và vợ là bà Vương Thanh T còn nợ VPBank tổng số tiền là:

+ Đối với Hợp đồng tín dụng số 20122013-069-CN ngày 31/12/2013 còn nợ: Nợ gốc: 1,577,782,000 đồng; Nợ lãi 1.018.183.002 đồng; Phạt chậm trả: 354.615.562 đồng; Tổng: 2.950.580.563 đồng.

+ Đối với Hợp đồng tín dụng số 7081983 ngày 27/05/2016 còn nợ: Nợ gốc 1,000,000,000 đồng; Nợ lãi: 528.453.222 đồng, Phạt chậm trả: 149.156.648 đồng; Tổng: 1.677.609.870 đồng.

* Yêu cầu của nguyên đơn: VPBank đề nghị Tòa tuyên trong Bản án/Quyết định các nội dung sau:

Buộc ông Trần Trung H và vợ là bà Vương Thanh T phải thanh toán cho VPBank số tiền tạm tính đến ngày 19/11/2020 là: 4.828.922.761 đồng**.**

Tiếp tục chịu toàn bộ lãi phát sinh đến ngày thực trả trên dư nợ gốc theo đúng mức thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng số: *7081983 ngày 27/05/2016 cùng khế ước nhận nợ lần 01 số: 7081983 ngày 27/05/2016 và Hợp đồng tín dụng số: 20122013-069-CN ngày 31/12/2013 cùng khế ước nhận nợ lần 1, số: 20122013-069-CN ngày 31/12/2013.*

Yêu cầu Tòa án tiếp tục cho tính lãi theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng cho đến ngày ông Trần Trung H và vợ là bà Vương Thanh T thực tế thanh toán hết nợ cho VPBank.

Đề nghị Tòa tuyên trong Bản án nội dung: VPBank có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại các tài sản bảo đảm để thu hồi nợ cho VPBank, cụ thể như sau:

+ Toàn bộ Quyền sử dụng đất của Bên thế chấp đối với thửa đất thửa đất theo "Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất" số: BN 700351, số vào sổ cấp GCN 1209 do UBND quận Long Biên, thành phố Hà Nội cấp ngày 01/02/2013; Ngày 01/11/2013, đã đăng ký sang tên cho ông Trần Trung H, theo số hồ sơ số 78406 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận Long Biên, thành phố Hà Nội. Cụ thể là: Thửa đất số: 34; Tờ bản đồ số: 52B; Địa chỉ thửa đất: Số 34, tổ 4 yên Tân, phường Ngọc Thụy, quận Long Biên, Thành

phố Hà Nội;- Diện tích còn lại: 242,6 m2; Hình thức sử dụng còn lại: Riêng: 242,6 m2, Ch: 0,00 m2; Hình thức sử dụng: Đất ở đô thị; Thời hạn sử dụng: Lâu dài; Tài sản gắn liền với đất là: Nhà ở; Địa chỉ: Như địa chỉ thửa đất.

+ Trường hợp xử lý hết các tài sản bảo đảm nói trên vẫn không đủ để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho VPBank, VPBank có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án tiến hành xác minh điều kiện thi hành án của ông Trần Trung H và vợ là bà Vương Thanh T để tiến hành kê biên, phát mại các tài sản khác thuộc quyền sở hữu/ sử dụng hợp pháp của Ông Trần Trung H và vợ là bà Vương Thanh T.

**** Tại Tòa án, bị đơn ông Trần Trung H trình bày:***

Ông H xác nhận vợ chồng ông là Trần Trung H và Vương Thanh T có vay của VPBank – Chi nhánh Ngô Quyền, địa chỉ tại: Số 39A Ngô Quyền, quận Hoàn Kiếm thành phố Hà Nội, theo các Hợp đồng tín dụng cụ thể như sau:

+ Hợp đồng tín dụng số: 20122013-069-CN ngày 31/12/2013, thời hạn vay 180 tháng, số tiền vay 2.000.000.000 đồng; mục đích vay: Thanh toán tiền mua bất động sản;

+ Hợp đồng tín dụng số 7081983 ngày 27/05/2016; Số tiền vay: 1.000.000.000 đồng; Thời hạn vay 09 tháng; Mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh gia công đồ gỗ.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay gồm: Toàn bộ Quyền sử dụng đất của Bên thế chấp đối với thửa đất theo "Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất" số: BN 700351, số vào sổ cấp GCN 1209 do UBND quận Long Biên, thành phố Hà Nội cấp ngày 01/02/2013; Ngày 01/11/2013, đã đăng ký sang tên cho ông Trần Trung H, theo số hồ sơ số 78406 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận Long Biên, thành phố Hà Nội.

Tạm tính đến ngày 19/11/2020, còn nợ ngân hàng số tiền cả gốc và lãi là: 4.828.922.761 đồng.

Về phương án trả nợ ông H đề xuất: Cam kết sẽ trả cả nợ gốc và lãi số tiền trên theo yêu cầu của ngân hàng theo lộ trình: Xin trả dần hàng tháng theo thu nhập thực tế kiếm được và đề nghị ngân hàng xem xét miễn khoản lãi phạt và lãi quá hạn. Về lãi trong hạn đề nghị ngân hàng xem xét giảm đến mức thấp nhất để gia đình ông H có điều kiện trả nợ cho ngân hàng .

Ngày 10/8/2020, tại bản tự khai bà T có ý kiến đồng ý với các ý kiến của ông H và đề nghị xin được vắng mặt tại các buổi làm việc, hòa giải tại Tòa án.

**Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan- anh T trình bày**: tôi đề nghị ngân hàng đồng ý với phương án trả nợ do ông H đưa ra. Nếu không thực hiện được theo lộ trình trên thì ông T đồng ý để Tòa án giải quyết theo pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã thông báo cho người có quyền lợi, nghĩa

vụ liên quan là  bà Nguyễn Thị M, anh Đoàn Minh Ch đến Tòa để tham gia tố tụng nhưng bà M không đến tòa, anh Đoàn Minh Ch có đơn xin vắng mặt tại các buổi hòa giải, phiên tòa.

Ngày 31 tháng 12 năm 2020, người đại diện theo ủy quyền của ngân hàng có Đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với phần phạt chậm trả của cả 02 hợp đồng tín dụng. Ngân hàng yêu càu bị đơn phải thanh toán số tiền gốc và lãi tính đến ngày 18/12/2020 là 4.276.723.077 đồng(trong đó tiền gốc là 2.577.782.000 đồng, tiền lãi 1.698.941.077 đồng)

* Tại phiên tòa:

Đại diện theo ủy quyền  của nguyên đơn trình bày: Xin rút yêu cầu bị đơn phải thanh toán tiền phạt chậm trả của cả hai hợp đồng tín dụng. Đề nghị bị đơn phải thanh toán số tiền còn nợ(của cả 02 hợp đồng tín dụng) tính đến ngày  12/01/2020là:

+ Tiền gốc: 2.577.782.000  đồng

+ Lãi trong hạn là: 35.430.480 đồng

+  Lãi quá hạn: 1.695.260.292  đồng

Nếu bị đơn không thanh toán hoặc thanh toán không hết thì đề nghị phát mại tài sản thế chấp để thực hiện nghĩa vụ trả nợ của bị đơn là Toàn bộ Quyền sử dụng đất của Bên thế chấp đối với thửa đất theo "Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất" số: BN 700351, số vào sổ cấp GCN 1209 do UBND quận Long Biên, thành phố Hà Nội cấp ngày 01/02/2013; Ngày 01/11/2013, đã đăng ký sang tên cho ông Trần Trung H, theo số hồ sơ số 78406 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận Long Biên, thành phố Hà Nội Diện tích đất: 242,6 m2; Hình thức sử dụng Riêng: 242,6 m2,  Ch: 0,00 m2;  Hình thức sử dụng: Đất ở đô thị; Thời hạn sử dụng: Lâu dài;  Tài sản gắn liền với đất là: Nhà ở; Địa chỉ: Như địa chỉ thửa đất để thu hồi nợ.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - ông T có ý kiến: Giữ nguyên các ý kiến đã trình bày trước đây tại Tòa án và đề nghị phía Ngân hàng xem xét giảm tiền lãi và cho thời gian để gia đình có điều kiện trả nợ.

Ông H, bà T, Bà M, anh Ch vắng mặt tại phiên tòa

* Đại diện Viện Kiểm sát phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Việc thụ lý vụ án, xác định quan hệ pháp luật, thu thập chứng cứ, tống đạt các văn bản tố tụng, thời gian chuyển hồ sơ để Viện kiểm sát nghiên cứu là đúng với quy định của pháp luật. Vụ án quá thời hạn xét xử. Tại phiên toà, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên toà thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

***1. Về tố tụng:***

Ngân hàng TMCP V Việt Nam khởi kiện ông Trần Trung H và bà Vương Thanh T yêu cầu thanh toán khoản nợ theo Hợp đồng tín dụng mà hai bên đã giao kết. Tại Hợp đồng tín dụng, hai bên thỏa thuận nơi thực hiện hợp đồng là nơi ký kết hợp đồng, giải ngân tiền vay, nơi có địa điểm bên ngân hàng nêu tại phần đầu của hợp đồng). Theo Hợp đồng tín dụng bên cho vay là Ngân hàng TMCP V- Chi nhánh Ngô Quyền có địa chỉ tại số 39 Ngô Quyền, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội. Căn cứ vào điểm g khoản 1 Điều 40 Bộ luật tố tụng dân sự , Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm thụ lý, giải quyết yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP V đối với bị đơn là ông Trần Trung H và bà Vương Thanh T là có căn cứ.

Tại phiên Tòa, bị đơn là bà Vương Thanh T, ông Trần Trung H, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị M, anh Đoàn Minh Ch đã được triệu tập hợp lệ lần thứ 2 nhưng vẫn vắng mặt. Căn cứ Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án vẫn xét xử vu án.

***2. Về Nội dung:***

Theo lời khai của nguyên đơn và các tài liệu chứng cứ do nguyên đơn xuất trình thể hiện:

Ông Trần Trung H và vợ là bà Vương Thanh T vay của VPBank – Chi nhánh Ngô Quyền, địa chỉ tại: Số 39A Ngô Quyền, quận Hoàn Kiếm thành phố Hà Nội, theo các Hợp đồng tín dụng cụ thể như sau:

+ Hợp đồng tín dụng số: 20122013-069-CN ngày 31/12/2013, thời hạn vay 180 tháng, số tiền vay 2.000.000.000 đồng; mục đích vay: Thanh toán tiền mua bất động sản; Lãi suất trong hạn: Lãi suất cho vay tai thời điểm giải ngân đầu tiên là 13,6%/năm,

+ Hợp đồng tín dụng số 7081983 ngày 27/05/2016; Số tiền vay: 1.000.000.000 đồng; Thời hạn vay 09 tháng; Mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh gia công đồ gỗ; Lãi suất trong hạn: Lãi suất cho vay tai thời điểm giải ngân đầu tiên là 10%/năm,

Tài sản bảo đảm cho các khoản vay gồm: Toàn bộ Quyền sử dụng đất của Bên thế chấp đối với thửa đất số: 34; Tờ bản đồ số: 52B; Địa chỉ thửa đất: Số 34, tổ 4 yên Tân, phường Ngọc Thụy, quận Long Biên, Thành phố Hà Nội;- Diện tích: 272,00 m2; Tuy nhiên trong quá trình thế chấp tài sản bảo đảm nêu trên cho nguyên đơn, ngày 29/09/2015 tài sản thế chấp này đã bị thu hồi một phần diện tích đất là 29,4$m^2$ theo Quyết định số 9532/QĐ-UBND ngày 18/12/2014 của UBND quận Long Biên. Như vậy, tổng diện tích của thửa đất thế chấp nêu trên sau khi thu hồi còn lại là: 242,6$m^2$(hai bên đã có ký phụ lục hợp đồng thế chấp về việc thay đổi diện tích đất)

Tài sản trên được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng: 2890/2013, quyển số: 05-2013 do Văn phòng

công chứng Kinh Đô – thành phố Hà Nội công chứng ngày 28/12/2013và phụ lục Hợp đồng thế chấp số 01/PLHĐ ký ngày 17/5/2016 được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 30/12/2013 theo đúng quy định của pháp luật.

Tại Tòa án, ông H, bà T, ông T đều thừa nhận các bên đã giao kết 02 Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp, phụ lục Hợp đồng thế chấp như đã nêu trên. Do vậy, căn cứ vào lời khai của các bên đương sự, căn cứ các tài liệu chứng cứ do nguyên đơn giao nộp xác định: Giữa Ngân hàng TMCP V- Chi nhánh Ngô Quyền và ông Trần Trung H, bà Vương Thanh T có giao kết 02 Hợp đồng tín dụng gồm: Hợp đồng tín dụng số: 20122013-069-CN ngày 31/12/2013, Hợp đồng tín dụng số 7081983 ngày 27/05/2016 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng: 2890/2013, quyển số: 05-2013 do Văn phòng công chứng Kinh Đô – thành phố Hà Nội công chứng ngày 28/12/2013và phụ lục Hợp đồng thế chấp số 01/PLHĐ ký ngày 17/5/2016

* Về hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Căn cứ vào các quy định của pháp luật về việc giao kết hợp đồng, căn cứ vào Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, Điều lệ của ngân hàng thấy: Hợp đồng tín dụng và các hợp đồng thế chấp được giao kết giữa các bên như đã nêu ở trên là đảm bảo không trái với quy định của pháp luật. Tài sản thế chấp đã được đăng ký giao dich bảo đảm tại cơ quan có thẩm quyền.

* Về việc thực hiện hợp đồng:

Phía nguyên đơn trình bày và bị đơn thừa nhận: Bị đơn đã nhận đủ số tiền gốc của cả hai hợp đồng là 3.000.000.000 đồng, bị đơn đã thanh toán các khoản gốc và lãi của từng hợp đồng(tính đến ngày 12/01/2020) như sau:

+ Hợp đồng tín dụng số 7081983 ngày 27/05/2016 đã thanh toán:

Nợ gốc: 0 đồng; Nợ lãi 74,313,445 đồng.

+ Hợp đồng số 20122013-069-CN ngày 31/12/2013 đã thanh toán: Nợ gốc 422,218,000 đồng, Nợ lãi 730,522,910 đồng, Phạt chậm trả: 300.721 đồng.

Căn cứ vào lời trình bày của các đương sự, căn cứ vào các tài liệu chứng cứ do nguyên đơn xuất trình có cơ sở xác định bị đơn đã vay của nguyên đơn(đối với 02 Hợp đồng) số tiền 3.000.000.000 đồng và đã thực hiện việc trả gốc: 422,218,000 đồng, trả lãi 804.836.355 đồng, trả tiền Phạt chậm trả: 300.721 đồng

* Về yêu cầu của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Theo quy định của hợp đồng tín dụng thời hạn cho vay là 180 tháng kể từ ngày giải ngân(đối với Hợp đồng số 20122013-069-CN ngày 31/12/2013) và 09 tháng kể từ ngày 27/5/2016 (đối với Hợp đồng tín dụng số 7081983 ngày 27/05/2016), quá trình thực hiện hợp đồng khoản vay ông Trần Trung H và vợ là bà Vương Thanh T đã chuyển sang nợ quá hạn kể từ ngày 04/05/2017 đối với Hợp đồng tín dụng số:

20122013-069-CN ngày 31/12/2013 và kể từ ngày 27/2/2017 đối với Hợp đồng tín dụng số: 7081983 ngày 27/05/2016. Tại các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn xuất trình, lời trình bày của nguyên đơn, bị đơn thể hiện giữa hai bên không có thoả thuận cơ cấu lại thời hạn trả nợ. Như vậy, ông Trần Trung H và bà Vương Thanh T đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán đối với hợp đồng tín dụng mà hai bên đã thoả thuận. Do đó, có đủ cơ sở chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn thanh toán số tiền gốc của cả hai hợp đồng tín dụng là 2.577.782.000 đồng .

Về tiền lãi: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải thanh toán số tiền lãi của số tiền gốc chưa thanh toán với lãi suất thay đổi theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng cho đến ngày 12/01/2021 là

Tiền lãi trong hạn: 35.430.840 đồng.

Tiền lãi quá hạn: 1.695.260.292 đồng.

Hội đồng xét xử nhận thấy: Tại Hợp đồng tín dụng số 20122013-069-CN ngày 31/12/2013, hai bên có thỏa thuận:

*" Lãi suất cho vay(trong hạn): Lãi suất cho vay tại thời điểm giải ngân đầu tiên lsg 13,6%. Mức lãi suất này sẽ được điều chỉnh theo định kỳ 03 tháng/1 lần, vào các ngày 01/01; 01/04; 01/10 hàng năm.. Mức điều chỉnh lãi suất bằng lãi suất bán vốn của bên ngân hàng tương ứng với kỳ hạn của hợp đồng vay tại thời điểm điều chỉnh cộng biên độ 4%/năm"*

Tại Hợp đồng tín dụng số 7081983 ngày 27/05/2016: Khế ước nhận nợ lập ngày 27/5/2016, hai bên thỏa thuận: *"Lãi suất cho vay tại thời điểm giải ngân là 10%/năm. Mức lãi suất này sẽ được cố định trong vòng 03 tháng kể từ ngày giải ngân. Hết hạn 03 tháng, lãi suất cho vay sẽ được điều chỉnh định kỳ 01 tháng 01 lần..Mức điều chỉnh lãi suất được xác định bằng: Lãi suất bán vốn của bên ngân hàng tại thời điểm điều chỉnh cộng biên độ 3.5%/năm. Lãi suất bán vốn là mức lãi suất do Hội sở chính của bên ngân hàng xác định từng thời kỳ"*

Nguyên đơn có xuất trình cho Tòa án các Quyết định của ngân hàng VPBank về việc áp dụng biểu lãi suất điều chuyển vốn, trong đó có quy định về lãi suất bán vốn. Căn cứ vào thỏa thuận của các bên tại Hợp đồng tín dụng, căn cứ vào các Quyết định của ngân hàng VPBank về việc áp dụng biểu lãi suất điều chuyển vốn, có cơ sở chấp nhận số tiền lãi chưa trả theo cách tính của nguyên đơn cho đến ngày 12/01/2021 là:

Tiền lãi trong hạn: 35.430.840 đồng.

Tiền lãi quá hạn: 1.695.260.292 đồng.

Tổng số tiền lãi tính đến ngày 12/01/2021 ông H, bà T phải có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng là: 1.730.691.132 đồng.

Từ những phân tích nêu trên, có cơ sở chấp nhận yêu cầu của ngân hàng buộc bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền gốc và lãi tính đến ngày 12/01/2021 như sau:

+ Tiền gốc: 2.577.782.000 đồng.

+ Tiền lãi trong hạn: 35.430.840 đồng.

+ Lãi quá hạn: 1.695.260.292 đồng

Tổng cộng: 4.308.473.132 đồng.

* Về đề nghị của nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với khoản tiền phạt chậm trả. Đây là sự tự nguyện của nguyên đơn không trái pháp luật nên được chấp nhận

* Về nghĩa vụ đảm bảo của hợp đồng thế chấp:

Tài sản bảo đảm cho khoản vay là: Toàn bộ Quyền sử dụng đất của Bên thế chấp đối với thửa đất theo "Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất" số: BN 700351, số vào sổ cấp GCN 1209 do UBND quận Long Biên, thành phố Hà Nội cấp ngày 01/02/2013; Ngày 01/11/2013, đã đăng ký sang tên cho ông Trần Trung H, theo số hồ sơ số 78406 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận Long Biên, thành phố Hà Nội Diện tích đất còn lại: 242,6 m2; Hình thức sử dụng còn lại: Riêng: 242,6 m2, Ch: 0,00 m2; Hình thức sử dụng: Đất ở đô thị; Thời hạn sử dụng: Lâu dài; Và tài sản gắn liền với đất đất để thu hồi nợ.

Tài sản trên được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng: 2890/2013, quyển số: 05-2013 do Văn phòng công chứng Kinh Đô – thành phố Hà Nội công chứng ngày 28/12/2013và phụ lục Hợp đồng thế chấp số 01/PLHĐ ký ngày 17/5/2016 được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Ông H, bà T và ông T( là người đang ở trên tài sản thế chấp) trình bày trong quá trình ở trên tài sản thế chấp từ khi thế chấp đến nay không sửa chữa hay cơi nới gì đối với tài sản thế chấp, anh Ch, bà M không có ý kiến trình bày gì. Do vậy, có cơ sở chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng: Nếu Ông Trần Trung H và bà Vương Thanh T không thanh toán hoặc thanh toán không hết số tiền gốc và lãi thì nguyên đơn có quyền đề nghị Cơ quan có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp để thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Ông Trần Trung H, bà Vương Thanh T, ông Đoàn Minh T, bà Nguyễn Thị M, anh Đoàn Minh Ch, cháu Đoàn Thanh Th có nghĩa vụ giao tài sản thế chấp cho cơ quan có thẩm quyền để xử lý. Tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng 242,6 m2 đất ở và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số: 34; Tờ bản đồ số: 52B; Địa chỉ: Số 34, tổ 4 yên Tân, phường Ngọc Thụy, quận Long Biên, 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: BN 700351, số vào sổ cấp GCN 1209 do UBND quận Long Biên, thành phố Hà Nội cấp

ngày 01/02/2013; Ngày 01/11/2013, đã đăng ký sang tên cho ông Trần Trung H, theo số hồ sơ số 78406 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận Long Biên, thành phố Hà Nội.

* Về án phí và quyền kháng cáo: Đương sự phải chịu án phí và có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

*Vì các lẽ trên,*

## QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào các Điều 351, 355, 721 Bộ luật dân sự 2005 và Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015, Điều 90, 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010.

- Căn cứ vào Điều 26, Điều 35, 39, 40, 147, 227, 228, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án;

***Xử:***

**1.** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP V đối với bà Ông Trần Trung H và bà Vương Thanh T

**2.** Buộc Ông Trần Trung H và bà Vương Thanh T phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP V tiền gốc và lãi tính đến ngày 12/01/2021 như sau:

+ Tiền gốc: 2.577.782.000 đồng.

+ Tiền lãi trong hạn: 35.430.840 đồng.

+ Lãi quá hạn: 1.695.260.292 đồng

Tổng cộng: **4.308.473.132 đồng(***Bốn tỷ, ba trăm linh tám triệu, bốn trăm bảy mươi ba nghìn, hai trăm chín mươi hai đồng).*

**3.** Nếu Ông Trần Trung H và bà Vương Thanh T không thanh toán hoặc thanh toán không hết số tiền gốc và lãi thì Ngân hàng TMCP V có quyền đề nghị Cơ quan có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp để thực hiện nghĩa vụ trả nợ của Ông Trần Trung H và bà Vương Thanh T. Tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng 242,6 m2 đất ở và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số: 34; Tờ bản đồ số: 52B; Địa chỉ: Số 34, tổ 4 yên Tân, phường Ngọc Thụy, quận Long Biên, 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: BN 700351, số vào sổ cấp GCN 1209 do UBND quận Long Biên, thành phố Hà Nội cấp ngày 01/02/2013; Ngày 01/11/2013, đã đăng ký sang tên cho ông Trần Trung H, theo số hồ sơ số 78406 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận Long Biên, thành phố Hà Nội.

Ông Trần Trung H và bà Vương Thanh T , ông Đoàn Minh T, bà Nguyễn Thị M, anh Đoàn Minh Ch, cháu Đoàn Thanh Th có nghĩa vụ giao tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng 242,6 m2 đất ở và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số: 34; Tờ bản đồ số: 52B; Địa chỉ: Số 34, tổ 4 yên Tân, phường Ngọc Thụy, quận Long Biên, 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: BN 700351, số vào sổ cấp GCN 1209 do UBND quận Long Biên, thành phố Hà Nội cấp ngày 01/02/2013; Ngày 01/11/2013, đã đăng ký sang tên cho ông Trần Trung H, theo số hồ sơ số 78406 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận Long Biên, thành phố Hà Nội cho cơ quan có thẩm quyền để xử lý tài sản thế chấp.

**4.** Kể từ ngày 13/01/2021 cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền gốc còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng đã giao kết

**5.** Trường hợp 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.

**6.** Về án phí: Ông Trần Trung H và bà Vương Thanh T phải chịu án Dân sự sơ thẩm là 115.084.731 đồng.

+ Trả lại Ngân hàng TMCP Quốc V số tiền 51.500.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0017546 ngày 24/02/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Hoàn Kiếm.

**7.** Quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết

**TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**

**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

***Nơi nhận:***
- *VKS ND quận Hoàn Kiếm;*
- *Tòa án nhân dân TP Hà Nội*
- *Các đương sự;*
- *Chi cục Thi hành án quận Hoàn Kiếm*
- *Lưu hồ sơ.*

**Phạm Đồng Trưng**