TOÀ ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN THẠCH THẤT** **THÀNH PHỐ HÀ NỘI**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 08/2018/KDTM-ST
Ngày: 07/8/2018;
V/v:Tranh chấp hợp đồng tín dụng;

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THẠCH THẤT – THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Nguyễn Thị Thu Thủy

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Đặng Văn Tần;

Bà Nguyễn Thị Mai.

- ***Thư ký phiên toà***: Bà Nguyễn Thị Hương Quỳnh – Thư ký Toà án nhân dân huyện Thạch Thất;

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thạch Thất tham gia phiên toà*:** Ông Phùng Văn Chung – Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng8 năm 2018, tại Trụ sở Toà án nhân dân huyện Thạch Thất xét xử sơ thẩm công khai vụ án Kinh doanh thương mại thụ lý số: 08/2018/TLST-KDTM ngày 16 tháng 5 năm 2018, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 23/2018/QĐST-KDTM ngày 05 tháng 7 năm 2018; giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Công ty QLTS (VAMC).

Địa chỉ: 22 Hàng Vôi, phường Lý Thái Tổ, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội;

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Ngân hàng QT(VIB);

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phạm Thùy L, sinh năm 1989 - Cán bộ Ngân hàng QT(VIB);

(Giấy ủy quyền số: 3.1946,18 ngày 06/8/2018) Có mặt;

2. Bị đơn:

- Bà Đỗ Thị T, sinh năm 1983;

- Ông Chu Văn A, sinh năm 1978;

Cùng địa chỉ: Thôn M, xã P, huyện T, thành phố H. Có mặt

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- Ông Đỗ Văn T, sinh năm 1960;

- Bà Hoàng Thị X, sinh năm 1959;

- Anh Đỗ Thanh P, sinh năm 1987;

- Chị Chu Thị T, sinh năm 1991;

- Cháu Đỗ Minh Đ, sinh năm 2011;

- Cháu Đỗ Minh H, sinh năm 2014;

Anh P và chị T là bố mẹ đẻ của cháu Đ và H nên anh chị là người đại diện hợp pháp của cháu Đ và cháu H.

Cùng địa chỉ: Thôn N, xã P, huyện T, thành phố H.

Đều vắng mặt;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

***Trong đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn trình bày*:**

Ngân hàng QT(gọi tắt là VIB) và vợ chồng bà Đỗ Thị T và ông Chu Văn A có ký kết hợp đồng tín dụng số 020/HĐTD1-VIB038/11 ngày 26/08/2011, số tiền vay hạn mức là 2.200.000.000 đồng (Hai tỷ hai trăm triệu đồng); số tiền đã giải ngân là 2.200.000.000 đồng (Hai tỷ hai trăm triệu đồng) theo Khế ước nhận nợ số 020.01/KUNN1-VIB038/11 ngày 26/08/2011; thời hạn vay: 06 tháng kể từ ngày 26/08/2011; Lãi suất cho vay: 22.5%/năm, điều chỉnh 03 tháng/lần, bằng lãi suất điều chuyển vốn kinh doanh VND kỳ hạn 03 tháng của VIB cộng biên độ lãi suất tối thiểu 3.5%/năm; Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động kinh doanh tôn kim khí; Phương thức trả nợ: trả nợ gốc vào cuối kỳ theo từng khế ước nhận nợ, trả nợ lãi từ ngày 01 đến ngày 05 hàng tháng, nếu đến hết ngày 05 hàng tháng bên vay không trả hết số nợ lãi thì Ngân hàng sẽ chuyển toàn bộ số nợ gốc còn lại sang nợ quá hạn và áp dụng lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn của VIB tại thời điểm chuyển nợ quá hạn.

Về lãi suất: Quá trình thực hiện Hợp đồng Ngân hàng có điều chỉnh lãi suất theo Quyết định điều chỉnh của Ngân hàng VIB. Kể từ ngày khoản vay của bà T, ông A chuyển sang nợ quá hạn là 06/02/2012 thì Ngân hàng áp dụng mức lãi suất là 32.25%/năm cho đến nay.

Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho khoản vay của bà T và ông A thì ông Đỗ Văn T và bà Hoàng Thị X đã thế chấp tài sản là bất động sản tọa lạc tại thửa đất

số 342, tờ bản đồ số 00, diện tích 113.9m^2 tại địa chỉ: Khu Đ, xã P, huyện T, thành phố H. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AQ 083681, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H.02876/QSDĐ/3570/QĐ-UB do UBND huyện T, thành phố H cấp cho ông Đỗ Văn T và bà Hoàng Thị X ngày 29/09/2009. Tài sản này được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng: 2667/2011, quyển số 06 TP/CC-SCC/HĐTC ngày 25/08/2011 tại Văn phòng công chứng Hà Đông, thành phố Hà Nội và được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, bà Đỗ Thị T và ông Chu Văn A đã trả 192.458.930 đồng vào tiền lãi, kể từ ngày 06/02/2012 bà T, ông A không trả nợ lãi. Do bà T, ông A vi phạm nghĩa vụ hợp đồng tín dụng nên khoản vay này đã bị chuyển quá hạn từ ngày 06/02/2012. Theo yêu cầu công tác xử lý nợ quá hạn, ngày 19/12/2014, Ngân hàng TMCP phần Quốc tế Việt Nam (VIB) đã bán khoản nợ vay của bà Đỗ Thị T, ông Chu Văn A cho Công ty QLTS (gọi tắt là VAMC). Đến ngày 30/7/2018 Ngân hàng VIB đã mua lại khoản nợ của bà T và ông A từ Công ty VAMC theo hợp đồng mua bán nợ số 2175/2018.BN.VAMC1-VIB.

Dư nợ tính đến ngày 06/8/2018, bà T và ông A còn nợ Ngân hàng VIB số tiền là 7.037.902.060đồng, trong đó: Nợ gốc: 2.200.000.000đồng; Nợ lãi trong hạn: 64.757.736đồng; Lãi quá hạn: 4.773.144.324đồng.

Nay Ngân hàng VIB yêu cầu bà Đỗ Thị T và ông Chu Văn A thanh toán tổng số tiền 7.037.902.060đ (*Bảy tỷ không trăm ba mươi bảy triệu chín trăm linh hai nghìn không trăm sáu mươi đồng*) cho Ngân hàng.

Bà Đỗ Thị T và ông Chu Văn A tiếp tục trả lãi cho Ngân hàng VIB các khoản lãi, lãi phạt quá hạn phát sinh theo quy định tại Hợp đồng tín dụng đã ký và theo quy định của pháp luật kể từ ngày 07/8/2018 cho đến ngày bà Đỗ Thị T và ông Chu Văn A thanh toán toàn bộ khoản vay.

Trường hợp bà Đỗ Thị T và ông Chu Văn A không trả hết nợ hoặc ông Đỗ Văn T và bà Hoàng Thị X không tự nguyện bàn giao tài sản bảo đảm thì Ngân hàng VIB có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự phát mại khối tài sản mà ông Đỗ Văn T và bà Hoàng Thị X đã thế chấp để thu hồi toàn bộ khoản nợ theo quy định của pháp luật là: Quyền sử dụng 113,9m^2 đất cùng các tài sản gắn liền với đất, các quyền và lợi ích phát sinh đối với thửa đất số 342, tờ bản đồ số 00 tại địa chỉ: Khu Đ, xã P, huyện T, thành phố H. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AQ 083681, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

H.02876/QSDĐ/3570/QĐ-UB do UBND huyện T, thành phố H cấp cho ông Đỗ Văn T và bà Hoàng Thị X ngày 29/09/2009.

Trường hợp toàn bộ khối tài sản thế chấp sau khi xử lý phát mại mà không đủ để trả nợ cho Ngân hàng thì bà Đỗ Thị T và ông Chu Văn A tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng VIB cho đến khi tất toán khoản vay.

Án phí: Đề nghị Tòa án buộc bà Đỗ Thị T và ông Chu Văn A phải chịu toàn bộ án phí Kinh doanh thương mại theo quy định của pháp luật.

***Bị đơn là bà Đỗ Thị T và ông Chu Văn A trình bày*:**

Ngày 26/08/2011, vợ chồng tôi và ngân hàng VIB có ký kết Hợp đồng tín dụng số 020/HĐTD1-VIB038/11 ngày 26/08/2011, số tiền vay hạn mức là 2.200.000.000 đồng (Hai tỷ hai trăm triệu đồng); số tiền đã giải ngân là 2.200.000.000 đồng (Hai tỷ hai trăm triệu đồng). Về nội dung của Hợp đồng như nguyên đơn trình bày là đúng.

Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ của vợ chồng tôi, bố mẹ tôi là ông Đỗ Văn T và bà Hoàng Thị X đã thế chấp tài sản của mình là: Quyền sử dụng đất cùng các tài sản gắn liền với đất, các quyền và lợi ích phát sinh đối với 113.9m^2 đất, thửa đất số 342, tờ bản đồ số 00 tại địa chỉ: Khu Đ, C, xã P, huyện T, thành phố H. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AQ 083681, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H.02876/QSDĐ/3570/QĐ-UB do UBND huyện T, thành phố H cấp cho ông Đỗ Văn T và bà Hoàng Thị X ngày 29/09/2009.

Quá trình thực hiện hợp đồng, vợ chồng tôi đã trả được một phần nợ lãi. Do kinh tế suy thoái làm ăn kinh doanh thua lỗ nên không có tiền để tiếp tục trả lãi cho Ngân hàng như đã thỏa thuận. Nay chúng tôi xác nhận số nợ tính đến ngày 06/8/2018 là 7.037.902.060đồng, trong đó: Nợ gốc: 2.200.000.000đồng; Nợ lãi trong hạn: 64.757.736đồng; Lãi quá hạn: 4.773.144.324đồng.

Quá trình thực hiện hợp đồng Ngân hàng đã điều chỉnh lãi suất theo đúng thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng đã ký nên nay về số tiền gốc và tiền lãi trong hạn, lãi quá hạn Ngân hàng yêu cầu vợ chồng tôi không có ý kiến gì. Nay Ngân hàng khởi kiện chúng tôi đồng ý trả số nợ gốc và xin miễn toàn bộ khoản nợ lãi. Nếu trong trường hợp chúng tôi không trả được nợ thì chúng tôi đồng ý trả lãi phát sinh theo yêu cầu của Ngân hàng và đồng ý để Ngân hàng xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Văn T và bà Hoàng Thị X trình bày trong bản tự khai như sau:

Ngày 26/11/2011 vợ chồng tôi có ký Hợp đồng thế chấp với Ngân hàng

VIB với nội dung: Vợ chồng tôi thế chấp toàn bộ quyền sử dụng 113,9m^2 đất, thửa đất số 342, tờ bản đồ số 00, địa chỉ: Khu Đ, C, xã P, huyện T, thành phố H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AQ 083681, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H.02876/QSDĐ/3570/QĐ – UB do UBND huyện Thạch Thất cấp cho ông Chu Văn Tiến và bà Hoàng Thị X ngày 29/9/2009 để bảo lãnh cho khoản vay của con gái tôi là Đỗ Thị T và Chu Văn A tại Ngân hàng VIB.

Tại thời điểm thế chấp thì thửa đất không có tài sản trên đất. Đến năm 2012 chúng tôi cho vợ chồng con trai tôi là Đỗ Thanh P, sinh năm 1987 và con dâu chúng tôi là Chu Thị T, sinh năm 1991 ra ở riêng, anh chị đã xây nhà 03 tầng trên thửa đất thế chấp.

Hiện nay toàn bộ nhà và đất là do gia đình con trai tôi quản lý sử dụng gồm: Đỗ Thanh P, sinh năm 1987, Chu Thị T, sinh năm 1991, cháu Đỗ Minh Đ, sinh năm 2011 và cháu Đỗ Minh H, sinh năm 2014.

Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu chị Tân, anh Anh trả nợ nhưng do các con tôi hiện nay kinh tế khó khăn, không có khả năng trả nợ nên vợ chồng tôi đồng ý để Ngân hàng kê biên phát mại tài sản thế chấp để trả nợ cho Ngân hàng.

Trong trường hợp Ngân hàng phát mại tài sản thế chấp thì chúng tôi đề nghị Ngân hàng thanh toán trả con trai tôi giá trị ngôi nhà và các công trình xây trên đất.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Đỗ Thanh P và chị Chu Thị T trình bày trong bản tự khai như sau:

Ngày 30/5/2011 bố mẹ tôi là Đỗ Văn T và Hoàng Thị X có thế chấp cho Ngân hàng VIB thửa đất số 342, tờ bản đồ số 00, diện tích 113,9m^2, địa chỉ: Khu Đ, C, xã P, huyện T, thành phố H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AQ 083681, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H.02876/QSDĐ/3570/QĐ – UB do UBND huyện Thạch Thất cấp cho ông Chu Văn Tiến và bà Hoàng Thị X ngày 29/9/2009 để bảo lãnh cho khoản vay chị là Đỗ Thị T và anh Chu Văn A tại Ngân hàng VIB.

Tại thời điểm thế chấp thì thửa đất không có tài sản trên đất. Năm 2012 chúng tôi được bố mẹ cho ra ở riêng trên thửa đất đó. Vợ chồng tôi đã xây nhà 02 tầng 01 tum. Hiện nay toàn bộ tài sản thế chấp là do gia đình tôi quản lý.

Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu sử lý tài sản thế chấp để trả nợ cho anh Anh và chị Tân, chúng tôi cũng đồng ý. Đối với tài sản trên đất là ngôi nhà hai tầng một tum do vợ chồng tôi xây dựng chúng tôi cũng đồng ý để Ngân hàng phát mại. Trong trường hợp bán tài sản thế chấp thì chúng tôi sẽ tự thỏa thuận với Ngân hàng về giá trị tài sản trên đất.

Quan điểm của Viện kiểm sát: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đối với các đương sự đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Bà Đỗ Thị T và ông Chu Văn A thừa nhận có vay vốn của Ngân hàng VIB số tiền gốc và lãi trong hạn như Ngân hàng VIB yêu cầu là đúng, do vậy cần chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng VIB. Buộc Bà Đỗ Thị T và ông Chu Văn A trả Ngân hàng VIB số tiền gốc 2.200.000.000 đồng và 64.757.736 đồng lãi trong hạn và lãi quá hạn 4.773.144.324đồng.

Về tài sản đảm bảo: Theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng: 2667/2011, quyển số 06 TP/CC-SCC/HĐTC ngày 25/08/2011 tại Văn phòng công chứng Hà Đông, thành phố Hà Nội thì ông Đỗ Văn T và bà Hoàng Thị X đã thế chấp tài sản của mình để bảo lãnh cho khoản vay của bà T và ông A, việc thế chấp được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật nên chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng về xử lý tài sản thế chấp trong trường hợp bà Đỗ Thị T và ông Chu Văn A không trả nợ.

Tài liệu chứng cứ nguyên đơn cung cấp: Hợp đồng mua bán nợ; Hợp đồng ủy quyền và Hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng ủy quyền; Hồ sơ pháp lý của Ngân hàng VIB, 01 Giấy ủy quyền; Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AQ 083681, số vào sổ cấp GCN Quyền sử dụng đất: H.02876/QSDĐ/3570/QĐ-UB do UBND huyện T, thành phố H cấp cho ông Đỗ Văn T và bà Hoàng Thị X ngày 29/09/2009; Hợp đồng thế chấp; Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất; Biên bản định giá tài sản; Các quyết định điều chỉnh lãi suất, Bảng kê tính lãi; Hợp đồng mua bán nợ ngày 30/7/2018.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] *Về thủ tục tố tụng*: Ngân hàng VIB khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà Đỗ Thị T và ông Chu Văn A hiện cư trú tại thôn M, xã P, huyện T trả nợ gốc, lãi theo Hợp đồng tín dụng đã ký kết. Do đó, đây là tranh chấp hợp đồng tín dụng nên theo quy định tại Khoản 1 Điều 30 và Điểm b Khoản 1 Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện T, thành phố H. Tòa án nhân dân huyện T, thành phố H thụ lý giải quyết theo thủ tục sơ thẩm là đúng thủ tục tố tụng.

Ngày 30/7/2018 Ngân hàng VIB mua lại khoản vay của bà T và ông A từ Công ty VAMC, theo hợp đồng mua bán nợ số 2175/2018/BN.VAMC1-VIB. Do vậy, Ngân hàng VIB được kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Công ty VAMC nên xác định Ngân hàng VIB là nguyên đơn là có căn cứ.

Ông Đỗ Văn T, bà Hoàng Thị X, anh Đỗ Thanh P và chị Chu Thị T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt. Theo quy định tại Khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Toà án tiến hành xét xử vắng mặt ông Tiến, bà Xây, anh Phong và chị Thúy là có căn cứ.

[2]*Về nội dung*: Ngân hàng VIB yêu cầu bà T và ông A trả nợ số tiền còn nợ (gồm nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn) tính đến ngày 06/8/2018 là: 7.037.902.060đ (*Bảy tỷ không trăm ba mươi bảy triệu chín trăm linh hai nghìn không trăm sáu mươi đồng*), tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất nợ quá hạn là 150% lãi suất trong hạn do các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng kể từ ngày 07/8/2018 cho đến khi bà T và ông A trả xong nợ và xử lý tài sản thế chấp để trả nợ trong trường hợp bà T và ông A không trả được nợ.

[2.1] *Xét các tài liệu chứng cứ do đương sự cung cấp và tòa án thu thập thì thấy:*

Tại Hợp đồng tín số 020/HĐTD1-VIB038/11 ngày 26/08/2011 bà T và ông A thỏa thuận vay của Ngân hàng VIB với hạn mức là 2.200.000.000 đồng (Hai tỷ hai trăm triệu đồng); Thời hạn vay: theo từng khế ước nhận nợ; Theo Khế ước nhận nợ số 020.01/KUNN1-VIB038/11 ngày 26/08/2011 thì Ngân hàng đã giải ngân cho bà T và ông A số tiền 2.200.000.000đ, thời hạn vay 06 tháng kể từ ngày 26/8/2011; Lãi suất vay bằng 22.5%/năm, điều chỉnh 03 tháng/lần bằng lãi suất điều chuyển vốn kinh doanh VNĐ kỳ hạn kỳ hạn 03 tháng của VIB cộng biên độ lãi suất tối thiểu 3.5%/năm.

Phương thức thanh toán: Trả nợ gốc vào cuối kỳ. Trả nợ lãi từ ngày 01 đến ngày 05 hàng tháng. Bên vay không trả hết số nợ lãi thì Ngân hàng sẽ chuyển toàn bộ số nợ gốc còn lại sang nợ quá hạn và áp dụng lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn của VIB tại thời điểm chuyển nợ quá hạn.

Như vậy, Hợp đồng tín dụng được lập thành văn bản, mục đích và nội dung các thỏa thuận là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật, có hình thức và nội dung phù hợp với các quy định của pháp nên Hợp đồng có hiệu lực theo quy định tại Điều 122, Điều 124 của Bộ luật dân sự năm 2005. Riêng về phần lãi suất quá hạn hai bên thỏa thuận trên số dư nợ bà T và ông A chưa trả là bao gồm cả gốc và lãi, do vậy nếu tính lãi trên tổng số dư nợ là có cả lãi quá hạn của khoản lãi chậm trả, như vậy là lãi chồng lãi nên thỏa thuận này của hai bên là không phù hợp với quy định của pháp luật.

Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 2667/2011, quyển số 06 TP/CC-SCC/HĐTC ngày 25/8/2011 tại Văn phòng công chứng Hà Đông, thành phố Hà Nội; ông Đỗ Văn T và bà Hoàng Thị X đã thế chấp: Quyền sử dụng

113,9m^2 thửa đất số 342, tờ bản đồ số 00 tại địa chỉ: Khu Đ, C, xã P, huyện T, thành phố H. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AQ 083681, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H.02876/QSDĐ/3570/QĐ-UB do UBND huyện T, thành phố H cấp cho ông Đỗ Văn T và bà Hoàng Thị X ngày 29/09/2009. Trước khi ký hợp đồng thế chấp, các bên đã tiến hành các thủ tục xác nhận, thẩm định, định giá tài sản theo quy định của pháp luật, Hợp đồng thế chấp được lập thành văn bản, trên cơ sở tự nguyện, có công chứng và bên thế chấp đã đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Thạch Thất theo quy định tại Điều 343 Bộ luật dân sự năm 2005 nên có hiệu thi hành.

- *Về tài liệu do Tòa án thu thập*: Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 27/6/2018 được Tòa án thực hiện theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Theo biên bản thẩm định tại chỗ thì tài sản thế chấp thuộc quyền sở hữu hợp pháp của ông Đỗ Văn T và bà Hoàng Thị X trên đất gồm: 01 nhà hai tầng và 01 tum lợp mái tôn xây dựng năm 2011 bê tông cốt thép kiên cố diện tích 50m^2/tầng, nhà chưa sơn; 01 lán lợp tôn, tường gạch diện tích 50m^2 xây dựng năm 2011. Hiện tại sinh sống trên đất gồm: Anh Đỗ Thanh P, chị Chu Thị T, cháu Đỗ Minh Đ và cháu Đỗ Minh H.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ vào ngày 03/7/2018 các bên đương sự đều có mặt. Ngoài các chứng cứ trên các bên đương sự không cung cấp chứng cứ nào khác. Do đó, xác định những tài liệu chứng cứ do Nguyên đơn cung cấp và do Tòa án thu thập là chứng cứ của vụ án theo quy định tại Điều 95 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2.1] *Xét yêu cầu của nguyên đơn thì thấy:*

Quá trình thực hiện Hợp đồng Ngân hàng VIB đã giải ngân theo đúng quy định của Hợp đồng tín dụng. Căn cứ vào Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ thì bên vay cam kết thực hiện nghĩa vụ bao gồm nghĩa vụ trả nợ gốc và nghĩa vụ trả lãi; theo đó gốc vào cuối kỳ. Trả nợ lãi theo dư nợ thực tế, trả vào ngày 1 - 5 hàng tháng, lãi suất phạt chậm trả bằng 150% lãi suất trong hạn. Theo thỏa thuận thì từ ngày 1 đến ngày 5 hàng tháng bà Đỗ Thị T và ông Chu Văn A phải trả Ngân hàng VIB số tiền lãi. Tuy nhiên, bà Đỗ Thị T và ông Chu Văn A mới trả 192.458.930 đồng tiền lãi, kể từ ngày 06/02/2012 cho đến nay bà T và ông A không trả nợ cho Ngân hàng VIB là vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng tín số 020/HĐTD1-VIB038/11 ngày 26/08/2011. Nay, Ngân hàng VIB yêu cầu bà T và ông A trả nợ là có căn cứ nên được chấp nhận.

Về lãi suất: Theo Hợp đồng tín dụng các bên thỏa thuận về lãi suất trong hạn, lãi suất quá hạn; trong đó lãi suất trong hạn là 22,5,%/năm, lãi suất vay có điều chỉnh theo định kỳ 3 tháng/lần. Lãi suất điều chỉnh bằng lãi suất điều chuyển vốn kinh doanh VNĐ kỳ hạn 3 tháng của VIB cộng lãi biên tối thiểu 3.5%/năm và chịu sự điều chỉnh chính sách lãi suất của VIB theo từng thời kỳ. Lãi suất nợ quá hạn 150% lãi suất trong hạn. Sự thỏa thuận này là phù hợp với quy định tại Điều 91 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 và khoản 1, Điều 1 Thông tư số 12/2010/TT- NHNN ngày 14/4/2010 của Ngân hàng Nhà nước, khoản 2 Điều 11 Quy chế cho vay của Tổ chức tín dụng đối với khách hàng theo Quyết định số 1627/2001/QĐ – NHNN ngày 31/12/2001 của Thống đốc Ngân hàng nhà nước được sửa đổi, bổ sung bằng Quyết định số 127/2005/QĐ – NHNN ngày 03/2/2005. Việc bà T và ông A không trả nợ theo đúng cam kết nên bị áp dụng chế tài phạt do vi phạm thời hạn trả nợ gốc là có căn cứ, đúng với thỏa thỏa thuận của các bên tại hợp đồng tín dụng và phù hợp với quy định của pháp luật.

Theo bảng tính lãi ngày 06/8/2018 do Ngân hàng cung cấp thì từ ngày 26/8/2011 đến ngày 06/2/2012, Ngân hàng có điều chỉnh lãi suất và số tiền lãi trong hạn là 64.757.736đ theo đúng thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng. Kể từ ngày 06/02/2012 bà T và ông A không trả gốc và lãi, Ngân hàng đã chuyển sang nợ lãi quá hạn thì Ngân hàng không điều chỉnh lãi suất và áp dụng mức lãi suất quá hạn là 32,25%/năm với số tiền 4.773.144.324 đồng (trong đó lãi trên dư nợ gốc là: 4.635.400.000, lãi trên dư nợ lãi chậm trả là 137.744.324 đồng).

Theo thỏa thuận của các bên tại Hợp đồng tín dụng thì lãi quá hạn được áp dụng bằng 150% lãi suất trong hạn tại thời điểm quá hạn. Do vậy, theo các quyết định điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng VIB thì tại thời điểm quá hạn (06/02/2012) Ngân hàng VIB đang áp dụng mức lãi suất trong hạn là 21.5%/năm, nên Ngân hàng áp dụng mức lãi suất phạt đối với khoản vay của anh Anh, chị Tân theo mức lãi suất quá hạn là 32,25%/năm là có căn cứ. Theo bảng tính lãi do Ngân hàng VIB cung cấp thì số tiền lãi quá hạn trên số dư nợ gốc tính đến ngày 06/8/2018 là: 4.635.400.000 đồng là phù hợp với thỏa thuận của các bên tại hợp đồng tín dụng. Do vậy, chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng VIB về khoản tiền lãi quá hạn trên số dư nợ gốc.

Đối với yêu cầu của Ngân hàng về khoản lãi chậm trả lãi với số tiền là 137.744.324 đồng, mặc dù các bên có thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng tuy nhiên, đây là khoản lãi chồng lãi, do vậy thỏa thuận này không phù hợp với quy định của pháp luật nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Như vậy, tính đến ngày 06/8/2018 bà Đỗ Thị T và ông Chu Văn A còn nợ Ngân hàng VIB số tiền như sau:

Nợ gốc:	2.200.000.000đ
Nợ lãi trong hạn:	64.757.736đ
Lãi quá hạn:	4.635.400.000đ
Tổng:	6.900.157.736đ

Bằng chữ: Sáu tỷ chín trăm triệu một trăm năm bảy nghìn bảy trăm ba mươi sáu đồng.

Đối với yêu cầu của Ngân hàng VIB về lãi quá hạn phát sinh từ ngày 07/8/2018 cho đến khi thanh toán hết nợ gốc: Yêu cầu này của Ngân hàng VIB là phù hợp với quy định của pháp luật và Hợp đồng tín dụng các bên đã ký. Do vậy, căn cứ vào án lệ số 08/2016/AL bà Đỗ Thị T và ông Chu Văn A có trách nhiệm thanh toán tiền lãi phát sinh kể từ ngày 07/8/2018 cho đến khi thanh toán hết nợ gốc theo mức lãi suất quá hạn quy định trong hợp đồng tín dụng số Hợp đồng tín dụng số 020/HĐTD1-VIB038/11 ngày 26/08/2011. Lãi suất mà bà T và ông A phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng VIB cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng VIB là phù hợp.

[4]*Về yêu cầu phát mại tài sản thế chấp xét thấy*: Tại Hợp đồng thế chấp và Hợp đồng tín dụng các bên đã thỏa thuận, trong trường hợp bà T và ông A không thanh toán nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Do đó, Ngân hàng VIB yêu cầu phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ trong trường hợp bà T và ông A không trả nợ là có căn cứ phù hợp với quy định tại Điều 351 Bộ luật dân sự năm 2005 nên được chấp nhận.

Đối với yêu cầu của ông Tiến, bà Xây về việc yêu cầu Ngân hàng thanh toán giá trị tài sản trên đất cho anh Đỗ Thanh P, chị Chu Thị T. Xét thấy, tại điểm 2 Điều 2 của Hợp đồng thế chấp ngày 25/8/2011, các bên thỏa thuận "*Toàn bộ vật phụ, trang thiết bị kèm theo và phần giá trị công trình, diện tích cải tạo, đầu tư xây dựng thêm gắn liền với diện tích đất đã thế chấp cũng đều thuộc tài sản thế chấp theo Hợp đồng này*". Do vậy, đối với ngôi nhà 02 tầng một tum do anh Đỗ Thanh P, chị Chu Thị T xây dựng trên đất sau khi thế chấp cũng thuộc tài sản thế chấp. Mặt khác, khi anh Phong, chị Thúy xây nhà trên đất cũng không thông báo cho Ngân hàng biết nên nay Ngân hàng không có trách nhiệm phải thanh toán giá trị công trình trên đất cho anh Phong, chị Thúy. Quá trình giải quyết vụ án, anh Phong, chị Thúy cũng đồng ý để Ngân hàng kê biên phát mại tài sản và trong trường hợp phát mại tài sản các bên tự thỏa thuận về

giá trị tài sản này. Nếu các bên không tự thỏa thuận được thì sẽ xem xét giải quyết ở vụ kiện dân sự khác (nếu có) và trong trường hợp phát mại tài sản thì dành quyền ưu tiên cho anh Đỗ Thanh P, chị Chu Thị T nếu anh Phong, chị Thúy có nhu cầu (nhận chuyển nhượng).

[5] *Về án phí:* Ngân hàng VIB yêu cầu bị đơn trả tổng số tiền là 7.037.902.060đ. Theo quy định tại Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội thì án phí của vụ án là **115.037.902đ.** Tuy nhiên, Tòa án chỉ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng VIB với số tiền là 6.900.157.736 đồng nên bà T và ông A phải chịu án phí trên tỷ lệ số tiền mà bà T và ông A phải trả Ngân hàng (6.900.157.736 đồng/7.037.902.060đồng= 98%) và Ngân hàng VIB phải chịu án phí trên tỷ lệ số tiền yêu cầu mà không được Tòa án chấp nhận (137.744.324đồng /7.037.902.060đồng = 2%). Cụ thể như sau:

Bà Đỗ Thị T và ông Chu Văn A phải chịu án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm là: 98% x 115.037.902đ = **112.737.143đ (***Một trăm mười hai triệu bảy trăm ba bảy nghìn một trăm bốn mươi ba đồng*).

Ngân hàng VIB phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là **2.300.758** (*Hai triệu ba trăm nghìn bảy trăm năm mươi tám đồng).* Được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 57.287.000đ tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Thạch Thất. Hoàn trả Ngân hàng VIB số tiền tạm ứng án phí còn lại là **54.986.242** (*Năm mươi tư triệu chín trăm tám mươi sáu nghìn hai trăm bốn mươi hai đồng).*

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các Điều 122, 124, 343, 351, 355, 422, 721 Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 2 Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng;

Căn cứ : Điều 26, 35, 39, 95; Điều 146; Điều 227; Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Án lệ số 08/2016/AL; Án lệ số 11/2017/AL; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội; Điều 14 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng QT(VIB) đối với bà Đỗ Thị T và ông Chu Văn A về khoản tiền gốc, lãi trong hạn và lãi quá hạn.

2. Buộc bà Đỗ Thị T và ông Chu Văn A phải trả cho Ngân hàng QTsố tiền còn nợ theo Hợp đồng tín dụng số Hợp đồng tín số 020/HĐTD1-VIB038/11 ngày 26/08/2011 và Khế ước nhận nợ số 020.01/KUNN1-VIB038/11 ngày 26/08/2011, tính đến ngày 06/8/2018 là :

Nợ gốc:	2.200.000.000đ
Nợ lãi trong hạn:	64.757.736đ
Lãi quá hạn:	4.635.400.000đ
Tổng:	6.900.157.736đ

Bằng chữ: Sáu tỷ chín trăm triệu một trăm năm mươi bảy nghìn bảy trăm ba mươi sáu đồng.

3. Bà Đỗ Thị T và ông Chu Văn A tiếp tục phải trả lãi phát sinh cho Ngân hàng VIB trên số dư nợ gốc chưa thanh toán theo lãi suất quy định trong hợp đồng tín dụng số Hợp đồng tín số 020/HĐTD1-VIB038/11 ngày 26/08/2011 và Khế ước nhận nợ số 020.01/KUNN1-VIB038/11 ngày 26/08/2011, kể từ ngày 07/8/2018 cho đến khi trả hết nợ. Lãi suất mà bà Đỗ Thị T và ông Chu Văn A phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng VIB cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng VIB.

4. Trong trường hợp bà Đỗ Thị T và ông Chu Văn A không trả nợ được thì Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ là: Quyền sử dụng 113,9m^2 đất cùng các tài sản gắn liền với đất, các quyền và lợi ích phát sinh đối với thửa đất số thửa đất số 342, tờ bản đồ số 00 tại địa chỉ: Khu Đ, C, xã P, huyện T, thành phố H. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AQ 083681, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H.02876/QSDĐ/3570/QĐ-UB do UBND huyện T, thành phố H cấp cho ông Đỗ Văn T và bà Hoàng Thị X ngày 29/09/2009; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 2667/2011, quyển số 06 TP/CC-SCC/HĐTC ngày 25/08/2011 tại phòng công chứng Hà Đông, Thành phố Hà Nội;

Trong trường hợp phát mại tài sản đảm bảo thì anh Đỗ Thanh P và chị Chu Thị T được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất đó nếu anh Phong, chị Thúy có nhu cầu.

Trường hợp toàn bộ khối tài sản thế chấp sau khi xử lý phát mại mà không đủ để trả nợ cho Ngân hàng VIB thì bà Đỗ Thị T và ông Chu Văn A tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng VIB cho đến khi tất toán khoản vay.

5. 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, 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 điều 30 Luật thi hành án.

6. Về án phí: Bà Đỗ Thị T và ông Chu Văn A phải chịu án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm là **112.737.143đ** (Một trăm mười hai triệu bảy trăm ba mươi bảy nghìn một trăm bốn mươi ba đồng).

Ngân hàng VIB phải chịu án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm là **2.300.758đ** (Hai triệu ba trăm nghìn bảy trăm năm mươi tám đồng). Được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 57.287.000đ tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Thạch Thất. Hoàn trả Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam số tiền tạm ứng án phí còn lại là **54.986.242** (Năm mươi tư triệu chín trăm tám mươi sáu nghìn hai trăm bốn mươi hai đồng). Theo biên lai thu số AA/2015/0000836 ngày 16 tháng 5 năm 2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T, thành phố H.

7. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn có mặt tại phiên toà có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên toà có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc ngày bản án được niêm yết tại nơi cư trú.

Nơi nhận:
- TAND TP. Hà Nội;
- VKS ND huyện Thạch Thất;
- Chi cục thi hành án DS huyện Thạch Thất;
- Các đương sự;
- Lưu: HS - VPTA.

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

Nguyễn Thị Thu Thủy