

Bản án số: **119/2022/DS-ST**
Ngày 22 tháng 08 năm 2022

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN QUẬN LONG BIÊN, THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: **Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh**

Các Hội thẩm nhân dân: **Bà Nguyễn Thị Lâm**

Ông Bùi Văn Bình

Thư ký phiên toà: **Bà Phạm Hồng Hà** – Thẩm tra viên

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Long Biên tham gia phiên toà: **Ông Lê Đăng Hùng** - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 08 năm 2022, tại trụ sở Toà án nhân dân quận Long Biên, thành phố Hà Nội xét xử công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 76/2021/TLST-DS ngày 20/04/2021 về việc “***Tranh chấp hợp đồng tín dụng***”; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 53/2022/QĐXX-DS ngày 08/07/2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 52/2022/QĐST-HPT ngày 05/08/2022, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Ngân hàng TMCP A (C); trụ sở chính: Số N, phường L, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ nhận thông tin: Tòa nhà C, tầng C, Hoàn Kiếm, Hà Nội; Do ông Từ Tiến P - Tổng giám đốc đại diện theo pháp luật; *Đại diện theo ủy quyền:* Bà Phạm Thị T - Chuyên viên xử lý nợ 3 (Giấy ủy quyền số 69/UQ – QLN.22 ngày 20/01/2022 của ông Từ Tiến P). *Người được ủy quyền tham gia tố tụng của Nguyên đơn:* Ông Bùi Huy H - Nhân viên xử lý nợ (Giấy ủy quyền số 367/UQ-CNTL.22 ngày 15/3/2022) (có mặt)

*** Bị đơn:** - Ông Trần Văn T, sinh năm: 1965 (vắng mặt)

- Bà Lê Thị Phương L, sinh năm: 1971 (vắng mặt)

Cùng trú tại: tổ G phường B, quận Long Biên, Hà Nội
(*Ông Trần Văn T ủy quyền cho bà Lê Thị Phương L theo giấy ủy quyền ngày 18/5/2021 tại Tòa án nhân dân quận Long Biên*).

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

1) Ông Lê Tiến Q, sinh năm: 1974 (vắng mặt)

2) Bà Nguyễn Thị Hồng H2, sinh năm: 1976 (vắng mặt)

3) Anh Lê Tiến V – sinh năm 1995 (vắng mặt)

4) Chị Hà Thị Thùy T – sinh năm 1995 (vắng mặt)

5) Anh Lê Tiến T4 – sinh năm 2001 (vắng mặt)

Cùng HKTT: Số nhà L, ngõ L, phường Mai Động, Hoàng Mai, Hà Nội.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Tại đơn khởi kiện và các bản tự khai tại Tòa án, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Bùi Huy H trình bày:**

Ông Trần Văn T và vợ là bà Lê Thị Phương L có vay của Ngân hàng TMCP A , theo các Hợp đồng tín dụng cụ thể như sau:

+ Hợp đồng tín dụng số QUS.CN.440.220420 ngày 30/5/2020, thời hạn vay 120 tháng, số tiền vay 1.000.000.000 đồng; mục đích vay: tiêu dùng có T4 sản đảm bảo – mua sắm T thiết bị/vật dụng sinh hoạt gia đình-Bên được cấp tín dụng mua sắm T thiết bị mới: tivi, tủ lạnh, bàn ghế, đồng hồ ... mới cho căn nhà số 2, ngõ 117 Lâm Du, Bồ Đề, Long Biên, Hà Nội; Phương thức cho vay: cho vay từng lần; Lãi suất cho vay trong hạn được quy định:

Lãi suất: 10%/năm. Một năm được tính 365 ngày; Lãi suất được cố định trong thời hạn 03 tháng, kể từ ngày kế tiếp ngày bên được cấp tín dụng nhận tiền vay. Lãi suất được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần theo công thức: Lãi suất = $LS13 + 3,9\%/năm$. Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất trong hạn; Lãi suất phạt chậm trả lãi: 10%/năm.

+ Hợp đồng tín dụng số QUS.CN.524.220420 ngày 30/05/2020; Số tiền vay: 1.790.000.000 đồng; Thời hạn vay 120 tháng; Mục đích vay: sản xuất kinh doanh-vốn cố định-xây dựng bất động sản làm địa điểm sản xuất, kinh doanh, dịch vụ-Bên được cấp tín dụng vay C để sửa chữa nhà, sửa chữa nhà vệ sinh, cầu thang, sơn lại nhà, lắp đặt nội thất tại số 2, ngõ 117 Lâm Du, Bồ Đề, Long Biên, Hà Nội; Phương thức cho vay: cho vay từng lần; Thời hạn giải ngân: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng cấp tín dụng 30/5/2020; Lãi suất cho vay trong hạn: Được quy định trong khế ước nhận nợ; Lãi suất phạt chậm trả lãi: 10%/năm (Cụ thể với HĐ tín dụng này lãi suất áp dụng như sau: + Lãi suất trong hạn: 9,7%/năm. Một năm được tính 365 ngày; Lãi suất được cố định trong thời hạn 03 tháng, kể từ ngày kế tiếp ngày bên được cấp tín dụng nhận tiền vay. Lãi suất được điều chỉnh 03 tháng/lần theo công thức: Lãi suất (%/năm) = $LS13 + 3,9\%/năm + X$; Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất trong hạn; Lãi suất phạt chậm trả lãi: 10%/năm.

T4 sản bảo đảm cho khoản vay gồm: Toàn bộ Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10107450583 do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 25/01/2002 cho ông Lê Tiến Q và bà Nguyễn Thị Hồng H2 tại thửa đất số 29, tờ bản đồ số 5I-III-6, Tờ 38A, phường Mai Động, Hai Bà Trưng (nay là quận Hoàng Mai), Hà Nội, có diện tích 94,70m², đã đăng ký chuyển quyền cho bà Lê Thị Phương L , sinh năm 1971, trú tại: Tờ 19 phường Mai Động, Hoàng Mai, Hà Nội theo hồ sơ số 763-02/04/2013 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội. Ngân hàng yêu cầu xử lý T4 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 Văn T và bà Lê Thị Phương L 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 Văn T và bà Lê Thị Phương L đã chuyển sang nợ quá hạn kể từ ngày 28/12/2020 đối với 02 HĐTD số: QUS.CN.440.220420 ngày 30/5/2020 và số: QUS.CN.524.220420 ngày 30/5/2020 với mức lãi suất quá hạn.*

* Tạm tính đến ngày 18/11/2021, ông Trần Văn T và bà Lê Thị Phương L đã thanh toán cho Ngân Hàng A số tiền là:

+ Hợp đồng tín dụng số QUS.CN.440.220420 ngày 30/05/2020 đã thanh toán: Nợ gốc: 0 đồng; Nợ lãi 34.224.656 đồng; Phạt chậm trả: 109.838 đồng

+ Hợp đồng số QUS.CN.524.220420 ngày 30/05/2020 đã thanh toán:

Nợ gốc: 0 đồng, Nợ lãi 60.859.398 đồng, Phạt chậm trả: 0 đồng.

* Tạm tính đến ngày 18/11/2021 ông Trần Văn T và bà Lê Thị Phương L còn nợ Ngân hàng A tổng số tiền là: 3.297.538.790, cụ thể:

+ Đối với Hợp đồng tín dụng số QUS.CN.440.220420 ngày 30/05/2020 cùng khế ước nhận nợ số 310305909 ngày 1/6/2020 còn nợ: Nợ gốc: 1.000.000.000 đồng; Lãi trong hạn 32.369.865 đồng; Lãi quá hạn: 150.171.473 đồng; lãi phạt chậm trả lãi: 3.244.356. Tổng: 1.185.785.694 đồng.

+ Đối với Hợp đồng tín dụng số QUS.CN.524.220420 ngày 30/5/2020 cùng hai khế ước nhận nợ số 310305819 ngày 1/6/2020 và 310660519 ngày 05/6/2020 còn: Nợ gốc 1.790.000.000 đồng; Lãi trong hạn: 57.944.245đồng; Lãi quá hạn: 258.000.736đồng; lãi phạt chậm trả lãi: 5.808.114 đồng. Tổng: 2.111.753.095 đồng.

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

- Buộc ông Trần Văn T và bà Lê Thị Phương L phải trả ngay cho Ngân hàng A số tiền tạm tính đến ngày 18/11/2021 là: 3.297.538.790 đồng. Trong đó: Nợ gốc: 2.790.000.000 đồng; lãi trong hạn: 90.314.110 đồng; lãi quá hạn: 408.172.210 đồng; Phạt chậm trả lãi: 9.052.470 đồng.

- Ông Trần Văn T và bà Lê Thị Phương L còn phải tiếp tục trả tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất do các bên thỏa thuận tại các Hợp đồng cấp tín dụng số: QUS.CN.440.220420 ngày 30/05/2020 cùng khế ước nhận nợ số 310305909 ngày 01/6/2020 và Hợp đồng tín dụng số: QUS.CN.524.220420 ngày 30/5/2020 cùng hai khế ước nhận nợ số 310305819 ngày 01/6/2020 và 310660519 ngày 05/06/2020, tính kể từ ngày 19/11/2021 đến ngày trả dứt nợ.

- Thứ tự trả nợ như sau: vốn gốc, lãi quá hạn, lãi trong hạn.

- Nếu ông Trần Văn T và bà Lê Thị Phương L không thực hiện, hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì T4 sản đảm bảo được Cơ quan có thẩm quyền xử lý để thu hồi nợ là toàn bộ Quyền sử dụng đất của Bên thế chấp theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10107450583 do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 25/01/2002 cho ông Lê Tiến Q và bà Nguyễn Thị Hồng H2 tại thửa đất số 29, tờ bản đồ số 5I- III-6, Tổ 38A, phường Mai Động, Hai Bà Trưng (nay là quận Hoàng Mai), Hà Nội, có diện tích 94,70m², đã đăng ký chuyển quyền cho bà Lê Thị Phương L, sinh năm 1971, trú tại: Tổ 19 phường Mai Động, Hoàng Mai, Hà Nội theo hồ sơ số 763-02/04/2013 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội.

Ngoài nội dung trình bày trên Ngân hàng A không yêu cầu gì thêm.

* **Tại Tòa án, bị đơn bà Lê Thị Phương L đồng thời là đại diện theo ủy quyền của bị đơn - ông Trần Văn T trình bày:** Bà L xác nhận vợ chồng bà là Trần

Văn T và Lê Thị Phương L có vay của Ngân hàng TMCP A , theo các Hợp đồng tín dụng cụ thể như sau:

+ Hợp đồng cấp tín dụng số: QUS.CN.440.220420 ngày 30/05/2020 cùng khế ước nhận nợ số 310305909 ngày 01/6/2020, thời hạn vay 120 tháng, số tiền 1.000.000.000 đồng; mục đích vay: tiêu dùng có T4 sản đảm bảo – mua sắm T thiết bị/vật dụng sinh hoạt gia đình - Bên được cấp tín dụng mua sắm T thiết bị mới: tivi, tủ lạnh, bàn ghế, đồng hồ... mới cho căn nhà số 2, ngõ 117 Lâm Du, Bồ Đề, Long Biên, Hà Nội;

+ Hợp đồng cấp tín dụng số: QUS.CN.524.220420 ngày 30/5/2020 cùng hai khế ước nhận nợ số 310305819 ngày 01/6/2020 và 310660519 ngày 05/06/2020; Số tiền vay: 1.790.000.000 đồng; Thời hạn vay 120 tháng; Mục đích vay: vay sản xuất kinh doanh-vốn cố định-xây dựng bất động sản làm địa điểm sản xuất, kinh doanh, dịch vụ-Bên được cấp tín dụng vay C để sửa chữa nhà, sửa chữa nhà vệ sinh, cầu thang, sơn lại nhà, lắp đặt nội thất tại số 2, ngõ 117 Lâm Du, Bồ Đề, Long Biên, Hà Nội.

T4 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 sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10107450583 do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 25/01/2002 cho ông Lê Tiến Q và bà Nguyễn Thị Hồng H2 tại thửa đất số 29, tờ bản đồ số 5I-III-6, Tổ 38A, phường Mai Động, Hai Bà Trưng (nay là quận Hoàng Mai), Hà Nội, diện tích 94,70m², đã đăng ký chuyển quyền cho bà Lê Thị Phương L , sinh năm 1971, trú tại: Tổ 19 phường Mai Động, Hoàng Mai, Hà Nội theo hồ sơ số 763-02/04/2013 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội

Tạm tính đến ngày 18/11/2021, bà L còn nợ số tiền: 3.297.538.790 đồng, trong đó: Nợ gốc: 2.790.000.000 đồng; Lãi trong hạn: 90.314.110 đồng; Lãi quá hạn: 408.172.210 đồng; Phạt chậm trả lãi: 9.054.470 đồng.

Về phương án trả nợ: Bà L cam kết sẽ trả nợ gốc và lãi trên theo yêu cầu của ngân hàng, lý do bà không trả nợ đúng hạn là do dịch covid kéo dài nên việc kinh doanh của bà gặp rất nhiều khó khăn, không có nguồn thu để trả nợ. Bà đề nghị Ngân hàng cho thêm thời gian trả nợ từ 03 - 06 tháng và đề nghị ngân hàng xem xét miễn khoản lãi phạt và lãi quá hạn. Về lãi trong hạn, bà L đề nghị ngân hàng xem xét giảm đến mức thấp nhất để gia đình bà có điều kiện trả nợ cho ngân hàng .

Ngày 19/05/2021, tại bản tự khai ông T có ý kiến: Ông T đồng ý với các ý kiến của bà L và đề nghị xin được vắng mặt tại các buổi làm việc, hòa giải tại Tòa án đồng thời ủy quyền cho bà L thay mặt giải quyết toàn bộ vụ án, các ý kiến của bà L về việc giải quyết vụ án cũng là ý kiến của ông.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: ông Lê Tiến Q , bà Nguyễn Thị Hồng H2, anh Lê Tiến V ; chị Hà Thị Thùy T ; anh Lê Tiến T4 ; cùng HKTT: Số nhà 15, ngõ 40 Lĩnh Nam, phường Mai Động, Hoàng Mai, Hà Nội đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng không đến nên Tòa án không thể hòa giải cũng như làm việc với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan nên không có quan điểm của họ về giải quyết vụ án.

Nguyên đơn, bị đơn cho rằng việc người liên quan không đến Tòa án gây khó khăn cho các bên trong việc giải quyết vụ án vì vậy nguyên đơn đề nghị Tòa án không tiến hành hòa giải, đưa vụ án ra xét xử để Ngân hàng phát mại T4 sản là toàn bộ Quyền sử dụng đất của Bên thế chấp theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10107450583 do UBND TP. Hà Nội cấp ngày 25/01/2002 cho ông Lê Tiến Q và bà Nguyễn Thị Hồng H2 tại thửa đất số 29, tờ bản đồ số 5I-III-6, Tổ 38A, phường Mai Động, Hai Bà Trưng (nay là quận Hoàng Mai), có diện tích 94,70m², đã đăng ký chuyển quyền cho bà Lê Thị Phương L, sinh năm 1971, trú tại: Tổ 19 phường Mai Động, Hoàng Mai, Hà Nội theo hồ sơ số 763-02/04/2013 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận Hoàng Mai, Hà Nội để thu hồi nợ theo các Hợp đồng cấp tín dụng số: QUS.CN.440.220420 ngày 30/05/2020 cùng khế ước nhận nợ số 310305909 ngày 01/6/2020 và Hợp đồng cấp tín dụng số: QUS.CN.524.220420 ngày 30/5/2020 cùng 02 khế ước nhận nợ số 310305819 ngày 01/6/2020 và 310660519 ngày 05/06/2020 giữa Ngân hàng A với bị đơn.

Ngày 25/5/2022, người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng A có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với phần phạt chậm trả lãi của cả 02 hợp đồng tín dụng là 9.052.470 đồng. Ngân hàng yêu cầu bị đơn phải thanh toán số tiền gốc và lãi tính đến ngày 18/11/2021 là 3.297.538.790 đồng (trong đó tiền gốc là 2.790.000.000đồng, lãi trong hạn: 90.314.110 đồng; lãi quá hạn: 408.172.210 đồng).

*** Tại phiên tòa:** Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và gửi sao kê chi tiết dư nợ tín dụng của ông T, bà L tính đến ngày 22/08/2022 cho Tòa án và xin rút yêu cầu bị đơn phải thanh toán tiền phạt chậm trả lãi của cả hai hợp đồng tín dụng là **9.052.470 đồng**. Xem xét các T4 liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp về khoản tiền vay, lãi suất, về số tiền bị đơn đã trả là phù hợp với nhau. Đến nay hai bên không có tranh chấp gì về nội dung hợp đồng cũng như các thỏa thuận mà các bên đã ký kết có đủ cơ sở xác định yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ được chấp nhận.

Ngoài ra, trong các hợp đồng tín dụng nêu trên còn quy định về quyền trách nhiệm, nghĩa vụ của các bên và nhiều nội dung khác. Hợp đồng có nội dung và các điều khoản quy định cụ thể rõ ràng. Nội dung các bên thỏa thuận trong hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện, không trái đạo đức xã hội, đúng phạm vi ngành nghề và phù hợp với quy định của pháp luật. Do vậy các hợp đồng có hiệu lực pháp luật và các bên buộc phải thực hiện.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử buộc bị đơn phải thanh toán số tiền còn nợ của cả 02 hợp đồng tín dụng tính đến ngày 22/08/2022 là: 3.631.258.881 đồng. Trong đó: Nợ gốc: 2.790.000.000đồng; Lãi trong hạn là: 90.314.110 đồng; Lãi quá hạn: 750.944.771đồng.

Nếu bị đơn không thanh toán hoặc thanh toán không hết thì đề nghị phát mại T4 sản thế chấp là toàn bộ quyền sử dụng đất của Bên thế chấp theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10107450583 do UBND TP. Hà Nội cấp ngày 25/01/2002 cho ông Lê Tiến Q và bà Nguyễn Thị Hồng H2 tại thửa đất số 29, tờ bản đồ số 5I-III-6, Tổ 38A, phường Mai Động, Hai Bà Trưng (nay là

quận Hoàng Mai), Hà Nội, có diện tích 94,70m², đăng ký chuyển quyền cho bà Lê Thị Phương L , sinh năm 1971, trú tại: Tổ 19 phường Mai Động, Hoàng Mai, Hà Nội theo hồ sơ số 763-02/04/2013 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận Hoàng Mai, Hà Nội và cam kết thế chấp T4 sản ngày 28/05/2020 để thu hồi nợ.

- Ông Trần Văn T và bà Lê Thị Phương L còn phải tiếp tục trả tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất do các bên thỏa thuận tại các hợp đồng cấp tín dụng số: QUS.CN.440.220420 ngày 30/05/2020 cùng khế ước nhận nợ số 310305909 ngày 01/6/2020 và hợp đồng tín dụng số: QUS.CN.524.220420 ngày 30/5/2020 cùng hai khế ước nhận nợ số 310305819 ngày 01/6/2020 và 310660519 ngày 05/06/2020, tính kể từ ngày 23/8/2022 đến ngày trả dứt nợ.

- Thứ tự trả nợ như sau: vốn gốc, lãi quá hạn, lãi trong hạn.

Bị đơn - bà Lê Thị Phương L có đơn xin xét xử vắng mặt, bà L 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.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ông Lê Tiến Q , bà Nguyễn Thị Hồng H2, anh Lê Tiến V ; chị Hà Thị Thùy T ; anh Lê Tiến T4 vắng mặt tại tất cả các buổi làm việc của Tòa án mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nên không có quan điểm và ý kiến giải quyết vụ án.

*** Đại diện Viện Kiểm sát phát biểu quan điểm:** Kết thúc phần tranh luận, Kiểm sát viên đại diện Viện Kiểm sát nhân dân quận Long Biên, thành phố Hà Nội phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử, Thư ký tòa án và của các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án như sau:

- Về Tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký Tòa án đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về: Thẩm quyền giải quyết vụ án, xác định quan hệ pháp luật tranh chấp, tư cách của những người tham gia tố tụng, thu thập chứng cứ, chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu; các đương sự chấp hành yêu cầu của Tòa án về việc giao nộp chứng cứ.

- Bị đơn có đơn xin xét xử vắng mặt; Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng đối với họ theo quy định của pháp luật.

- Về quan điểm giải quyết vụ án: Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - Ngân hàng TMCP A . Buộc ông T , bà L phải trả cho Ngân hàng số tiền nợ gốc là 2.790.000.000 đồng; tiền nợ lãi trong hạn và quá hạn theo quy định của pháp luật.

Trường hợp ông T , bà L không trả được nợ thì Ngân hàng có quyền đề nghị cơ quan thi hành án xử lý T4 sản thế chấp là toàn bộ quyền sử dụng đất của Bên thế chấp theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10107450583 do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 25/01/2002 cho ông Lê Tiến Q và bà Nguyễn Thị Hồng H2 tại thửa đất số 29, tờ bản đồ số 5I-III-6, Tổ 38A, phường Mai Động, Hai Bà Trưng (nay là quận Hoàng Mai), Hà Nội, có diện tích 94,70m², đã đăng ký chuyển quyền cho bà Lê Thị Phương L , sinh năm 1971, trú tại: Tổ 19 phường Mai Động, Hoàng Mai, Hà Nội theo hồ sơ số 763-02/04/2013 tại Văn

phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận Hoàng Mai, Hà Nội để thu hồi nợ theo hợp đồng thế chấp các bên đã thỏa thuận, ký kết.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các T4 liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

- *Về trình tự tố tụng:* Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng của Tòa án cho các đương sự. Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có mặt; bị đơn - ông Trần Văn T và bà Lê Thị Phương L có đơn xin xét xử vắng mặt; Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: ông Lê Tiến Q, bà Nguyễn Thị Hồng H2, anh Lê Tiến V; chị Hà Thị Thùy T; anh Lê Tiến T4 đã được Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng từ: Thông báo thụ lý vụ án; thông báo bổ sung người tham gia tố tụng; Giấy báo đến Tòa án; Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải (2 lần); Quyết định xem xét thẩm định tại chỗ; quyết định đưa vụ án ra xét xử; quyết định hoãn phiên tòa, song ông Q, bà H2, anh V; chị T; anh T4 vẫn vắng mặt không lý do. Do vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là phù hợp với quy định tại Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- *Về thẩm quyền giải quyết:* Ngân hàng TMCP A khởi kiện ông T, bà L 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 trường hợp một bên khởi kiện bên còn lại tại cơ quan giải quyết tranh chấp có thẩm quyền thì địa chỉ được trình bày tại hợp đồng nhà/địa chỉ được bên bị kiện thông báo sau cùng bằng văn bản (nếu có) được xem là địa chỉ cư trú cuối cùng của bị đơn/đương sự. Theo Hợp đồng cấp tín dụng bên cho vay là Ngân hàng TMCP A, trụ sở chính: Số 442 Nguyễn Thị Minh Khai, phường 5, quận 3, TP. Hồ Chí Minh; địa chỉ nhận thông tin: Tòa nhà C, tầng 6, số 10 Phan Chu Trinh, Hoàn Kiếm, Hà Nội và bị đơn là ông Trần Văn T và bà Lê Thị Phương L hiện cùng trú tại: Tổ 11 phường Bồ Đề, quận Long Biên, Hà Nội. Do vậy theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 40 của Bộ luật Tố tụng dân sự vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Long Biên.

[2] Về quan hệ pháp luật: Ngân hàng TMCP A có đơn khởi kiện đòi tiền cho vay theo hợp đồng cấp tín dụng và các khế ước nhận nợ, do vậy quan hệ pháp luật ở đây là tranh chấp hợp đồng tín dụng theo quy định tại Điều 463 Bộ luật dân sự năm 2015.

- *Về thời hiệu khởi kiện:* Ngân hàng TMCP A có ký 02 Hợp đồng cấp tín dụng và các khế ước nhận nợ, theo đó Ngân hàng cho vay tiền đối với ông T, bà L để mua sắm T thiết bị/vật dụng sinh hoạt gia đình và vay sản xuất kinh doanh-vốn cố định-xây dựng bất động sản làm địa điểm sản xuất, kinh doanh, dịch vụ tại số 2, ngõ 117 Lâm Du, Bồ Đề, Long Biên, Hà Nội. Hợp đồng chưa đến hạn trả nợ cuối cùng nhưng ông T, bà L đã vi phạm kỳ hạn thanh toán, do các đương sự không yêu cầu áp dụng thời hiệu nên không áp dụng thời hiệu khởi kiện.

- Về tư cách tham gia tố tụng: Ngân hàng TMCP A khởi kiện ông T, bà L như vậy Ngân hàng A là nguyên đơn, đại diện theo pháp luật là ông Từ Tiến Phát – Tổng Giám đốc, đại diện theo ủy quyền là bà Phạm Thị Thảo, ông Bùi Huy H. Ông Trần Văn T và bà Lê Thị Phương L là bị đơn; Người đang quản lý T4 sản là: ông Lê Tiến Q, bà Nguyễn Thị Hồng H2, anh Lê Tiến V; chị Hà Thị Thùy T; anh Lê Tiến T4 là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

[3] Xét tính hợp pháp của hợp đồng:

3.1. Về Nội dung: Theo lời khai của nguyên đơn và các T4 liệu chứng cứ do nguyên đơn xuất trình thể hiện: ông Trần Văn T, bà Lê Thị Phương L có vay của Ngân hàng TMCP A – Chi nhánh Thăng Long Phòng giao dịch Quán Sứ, địa chỉ tại: Số 50 Lý Thường Kiệt, phường Trần Hưng Đạo, quận Hoàn Kiếm thành phố Hà Nội, theo các Hợp đồng tín dụng cụ thể như sau:

- Hợp đồng tín dụng số QUS.CN.440.220420 ngày 30/5/2020; số tiền vay 1.000.000.000 đồng; thời hạn vay 120 tháng; mục đích vay: tiêu dùng có T4 sản đảm bảo – mua sắm T thiết bị/vật dụng sinh hoạt gia đình - Bên được cấp tín dụng mua sắm T thiết bị mới: tivi, tủ lạnh, bàn ghế, đồng hồ... mới cho căn nhà số 2, ngõ 117 Lâm Du, Bồ Đề, Long Biên, Hà Nội; Phương thức cho vay: cho vay từng lần; Lãi suất cho vay trong hạn được quy định: Lãi suất: 10%/năm. Một năm được tính 365 ngày; Lãi suất được cố định trong thời hạn 03 tháng, kể từ ngày kế tiếp ngày bên được cấp tín dụng nhận tiền vay. Lãi suất được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần theo công thức: Lãi suất = $LS13 + 3,9\%/năm$; Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất trong hạn; Lãi suất phạt chậm trả lãi: 10%/năm.

- Hợp đồng tín dụng số QUS.CN.524.220420 ngày 30/05/2020; Số tiền vay: 1.790.000.000 đồng; Thời hạn vay 120 tháng; Mục đích vay: sản xuất kinh doanh-vốn cố định-xây dựng bất động sản làm địa điểm sản xuất, kinh doanh, dịch vụ - Bên được cấp tín dụng vay để sửa chữa nhà, sửa chữa nhà vệ sinh, cầu thang, sơn lại nhà, lắp đặt nội thất tại số 2, ngõ 117 Lâm Du, Bồ Đề, Long Biên, Hà Nội; Phương thức cho vay: cho vay từng lần; Lãi suất cho vay trong hạn được quy định: Lãi suất: 9,7%/năm. Một năm được tính 365 ngày; Lãi suất được cố định trong thời hạn 03 tháng, kể từ ngày kế tiếp ngày bên được cấp tín dụng nhận tiền vay. Lãi suất được điều chỉnh 03 tháng/lần theo công thức: Lãi suất (%/năm) = $LS13 + 3,9\%/năm + X$; Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất trong hạn; Lãi suất phạt chậm trả lãi: 10%/năm. Ngày nhận nợ: ngày 01/06/2020, ngày 06/06/2020 ngày đến hạn trả nợ cuối cùng: 01/6/2030; Nội dung hợp đồng các bên tự nguyện ký kết, xác định rõ quyền và nghĩa vụ của các bên về lãi suất, thời hạn trả nợ, mục đích vay, về T4 sản bảo đảm cho khoản tiền vay. Quá trình trả nợ ông T và bà L đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên toàn bộ số nợ gốc chuyển sang nợ quá hạn từ ngày 28/12/2020. Việc các bên ký kết hợp đồng hoàn toàn tự nguyện, người ký hợp đồng đúng thẩm quyền, cá nhân thì có đầy đủ năng lực hành vi dân sự. Nội dung hợp đồng không trái pháp luật và đạo đức xã hội.

Xem xét các T4 liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp về khoản tiền vay, lãi suất, về số tiền bị đơn đã trả là phù hợp với nhau. Đến nay hai bên không có tranh chấp gì về nội dung hợp đồng cũng như các thỏa thuận mà các bên đã ký kết

có đủ cơ sở xác định yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ được chấp nhận.

Ngoài ra, trong các hợp đồng tín dụng nêu trên còn quy định về quyền trách nhiệm, nghĩa vụ của các bên và nhiều nội dung khác. Hợp đồng có nội dung và các điều khoản quy định cụ thể rõ ràng. Nội dung các bên thỏa thuận trong hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện, không trái đạo đức xã hội, đúng phạm vi ngành nghề và phù hợp với quy định của pháp luật. Do vậy các hợp đồng có hiệu lực pháp luật và các bên buộc phải thực hiện.

3.2. Về nợ gốc:

+ Đối với Hợp đồng tín dụng số QUS.CN.440.220420 ngày 30/05/2020 cùng khế ước nhận nợ số 310305909 ngày 1/6/2020 còn: Nợ gốc: 1.000.000.000 đồng; Lãi trong hạn 32.369.865 đồng; Lãi quá hạn: 150.171.473 đồng; lãi phạt chậm trả lãi: 3.244.356. Tổng: 1.185.785.694 đồng.

+ Đối với Hợp đồng tín dụng số QUS.CN.524.220420 ngày 30/05/2020 cùng hai khế ước nhận nợ số 310305819 ngày 1/6/2020 và 310660519 ngày 05/6/2020 còn: Nợ gốc 1.790.000.000 đồng; Lãi trong hạn: 57.944.246 đồng; Lãi quá hạn: 258.000.736 đồng; lãi phạt chậm trả lãi: 5.808.114 đồng. Tổng: 2.111.753.096 đồng.

Tổng nợ là: 3.297.538.790 đồng, trong đó: Nợ gốc: 2.790.000.000 đồng; Lãi trong hạn: 90.314.110 đồng; Lãi quá hạn: 408.172.210 đồng; Phạt chậm trả lãi: 9.054.470 đồng.

Do bị đơn chưa trả bất kỳ một khoản nợ gốc nào nên xác định số nợ gốc ông T, bà L phải trả cho Ngân hàng A là 2.790.000.000 đồng.

3.3. Về lãi suất: Đối với số nợ gốc nguyên đơn yêu cầu là 2.790.000.000 đồng trong đó nợ lãi trong hạn là: 90.314.110 đồng; Lãi quá hạn: 408.172.210 đồng; Phạt chậm trả lãi: 9.054.470 đồng; chuyển nợ quá hạn từ ngày 28/12/2020.

Tại các hợp đồng tín dụng ký giữa các bên có quy định: “Lãi suất cho vay trong hạn: Được quy định trong khế ước nhận nợ; Lãi suất phạt chậm trả lãi: 10%/năm (Cụ thể với HĐTD số QUS.CN.440.220420 ngày 30/05/2020 cùng khế ước nhận nợ số 310305909 ngày 1/6/2020 lãi suất áp dụng như sau: Lãi suất trong hạn: 10%/năm. Một năm được tính 365 ngày; Lãi suất được cố định trong thời hạn 03 tháng, kể từ ngày kế tiếp ngày bên được cấp tín dụng nhận tiền vay. Lãi suất được điều chỉnh 03 tháng/lần theo công thức: Lãi suất (%/năm) = LS13+3,9%/năm; còn với HĐTD số QUS.CN.524.220420 ngày 30/05/2020 cùng khế ước nhận nợ số 310305819 ngày 1/6/2020 và 310660519 ngày 05/06/2020 lãi suất áp dụng như sau: Lãi suất trong hạn: 9.7%/năm. Một năm được tính 365 ngày; Lãi suất được cố định trong thời hạn 03 tháng, kể từ ngày kế tiếp ngày bên được cấp tín dụng nhận tiền vay. Lãi suất được điều chỉnh 03 tháng/lần theo công thức: Lãi suất (%/năm) = LS13+3,9%/năm+X; Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất trong hạn; Lãi suất phạt chậm trả lãi: 10%/năm.

Tại khoản 7.1 của Điều 7 của Hợp đồng về chuyển nợ quá hạn và tính lãi quá hạn: “*Khi đến ngày hết hạn trả nợ gốc của mỗi kỳ hạn trả nợ đã thỏa thuận, nếu bên được cấp tín dụng không trả hết số nợ gốc phải trả đúng hạn và không được C cơ cấu thời hạn trả gốc thì số dư nợ gốc mà bên được cấp tín dụng không trả nợ bị*

chuyển sang nợ quá hạn và áp dụng lãi suất kể từ ngày tiếp theo của ngày đến hạn thanh toán nợ gốc đã thỏa thuận tại Điều 4 hợp đồng này đến hết ngày bên được cấp tín dụng thanh toán đầy đủ số dư nợ gốc của kỳ hạn trả nợ mà bên được cấp tín dụng không trả đúng hạn”. Như vậy sau khi ký hợp đồng vay ông T , bà L đã trả được 3 kỳ nợ lãi nhưng không thực hiện thanh toán nợ gốc khi đến kỳ thanh toán tiếp theo được quy định tại hợp đồng. Như vậy cần phải xác định ngày 28/12/2020 là ngày Ngân hàng A ra thông báo chuyển nợ quá hạn. Lãi suất quy định trong hợp đồng là 10%/năm và 9.7%/năm. Lãi suất quá hạn=150% lãi suất trong hợp đồng

Theo quy định tại Thông tư 39/201/TT-NHNN ngày 30/12/2016 quy định: Trường hợp khoản vay nợ bị chuyển nợ quá hạn thì khách hàng phải trả lãi trên phần dư nợ gốc quá hạn tương ứng với thời gian chậm trả, lãi suất áp dụng do các bên thỏa thuận nhưng không vượt qua 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn... Như vậy ngày 28/12/2020 là thời điểm chuyển nợ quá hạn, lãi suất các bên thỏa thuận là: Lãi suất trong hạn: 10%/năm và 9.7%/năm. Một năm được tính 365 ngày; Lãi suất được cố định trong thời hạn 03 tháng, kể từ ngày kế tiếp ngày bên được cấp tín dụng nhận tiền vay. Lãi suất được điều chỉnh 03 tháng/lần theo công thức: Lãi suất (%/năm) = $LS13 + 3,9\%/năm + X$; Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất trong hạn. Lãi suất phạt chậm trả lãi 10%/năm.

Như vậy ông T , bà L đã thực vi phạm nghĩa vụ ở kỳ đầu tiên do vậy lãi suất quá hạn được tính bằng lãi suất huy động tiền gửi tiết kiệm 12 tháng trả lãi sau....cộng biên độ tối thiểu 3.9%/năm. Theo thông báo số 382/NVQĐ-SPHĐCN.20 quy định v/v Điều chỉnh lãi suất tiền gửi VND, USD ngày 04/11/2020 quy định lãi suất của Ngân hàng A do Ngân hàng cung cấp là 10%/năm + 3,9%/năm biên độ tối thiểu = 13.9%/năm và 9,7%/năm + 3,9%/năm biên độ tối thiểu = 13,6%/năm. Đây chính là mức lãi suất áp dụng trong hạn của hợp đồng số QUS.CN.440.220420 ngày 30/05/2020 và hợp đồng số QUS.CN.524.220420 ngày 30/05/2020. Cụ thể lãi suất quá hạn được tính như sau: Tiền gốc là 2.790.000.000 đồng x 150% (lãi suất quá hạn) x số ngày vi phạm (từ 28/12/2020 đến ngày xét xử là 22/8/2022 theo bảng tính lãi của Ngân hàng).

Tiền lãi của khoản vay: Lãi trong hạn: 90.314.110 đồng, lãi quá hạn 750.944.771 đồng; Đối với yêu cầu lãi phạt chậm trả và lãi phạt chậm trả gốc của Ngân hàng A đối với hợp đồng nêu trên, Hội đồng xét xử thấy: Trong hợp đồng thể hiện về các khoản lãi bao gồm: Lãi trong hạn, lãi quá hạn là 150%, ông T , bà L đồng ý trả khoản lãi này và được pháp luật quy định nên được chấp nhận.

3.4. Về khoản lãi phạt chậm trả lãi 9.052.470 đồng, Hội đồng xét xử thấy: trong hợp đồng còn quy định lãi suất phạt chậm trả lãi 10%/năm, đây là các điều khoản do các bên tự nguyện thỏa thuận và đã được ghi nhận trong hợp đồng, tuy nhiên căn cứ Luật tổ chức tín dụng và quyết định số 1627/2010/QĐ-NHNN ngày 31/12/2001 của Thống đốc Ngân hàng nhà nước về việc ban hành Quy chế cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng chỉ quy định hợp đồng tín dụng phải có nội dung về điều kiện vay, mục đích sử dụng tiền vay, hình thức vay, số tiền vay, lãi suất, thời hạn vay, hình thức bảo đảm, giá trị T4 sản bảo đảm, phương thức trả nợ và những cam kết khác được các bên thỏa thuận mà không có quy định về phạt lãi

chậm trả lãi, phạt vi phạm hợp đồng. Tại văn bản số 1335/NHNN-CSTT ngày 22/02/2010 về việc áp dụng lãi suất cho vay trong phương thức cho vay trả góp, Ngân hàng nhà nước có hướng dẫn về việc phạt chậm trả đối với trường hợp nợ quá hạn như sau: “Các tổ chức tín dụng áp dụng lãi suất nợ quá hạn theo quy định tại khoản 2 Điều 11 quy chế cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng ban hành kèm theo Quyết định số 1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31/12/2001; theo đó, mức lãi suất áp dụng đối với khoản nợ quá hạn do tổ chức tín dụng ấn định và thỏa thuận với khách hàng trong hợp đồng tín dụng nhưng không được quá 150% lãi suất cho vay áp dụng trong thời điểm cho vay”. Ngoài các quy định nói trên, không có quy định nào, kể cả quy định trong Bộ luật dân sự cho phép phạt lãi nhiều lần về cùng một vi phạm trong hợp đồng tín dụng. Do đó, sự thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng A với ông Trần Văn T, bà Lê Thị Phương L về việc phạt chậm trả lãi là trái với nội dung các văn bản pháp luật đã nêu trên. Tại Công văn số 179/CV-CNTL.22 ngày 25/5/2022 Ngân hàng A đã có yêu cầu rút lãi phạt chậm trả lãi và tại phiên tòa hôm nay cũng rút yêu cầu phạt chậm trả lãi.

Xét đề nghị của nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với khoản tiền phạt chậm trả lãi: Trước khi Tòa án ra Quyết định xét xử nguyên đơn đã có yêu cầu rút lãi phạt chậm trả với bị đơn và tại phiên tòa hôm nay cũng có yêu cầu rút lãi phạt chậm trả lãi với bị đơn. Đây là sự tự nguyện của nguyên đơn không trái pháp luật nên được chấp nhận.

Như vậy, ông Trần Văn T và bà Lê Thị Phương L phải thanh toán trả cho Ngân hàng A theo hợp đồng tín dụng đã ký số tiền cả gốc và lãi tính đến ngày xét xử 22/8/2022 là **3.631.258.881 đồng**. Trong đó nợ gốc là: **2.790.000.000 đồng**; lãi trong hạn là **90.314.110 đồng**, lãi quá hạn là: **750.944.771 đồng**.

[4] Về T4 sản thế chấp bảo đảm cho khoản vay của hợp đồng: Tại thời điểm thế chấp các đương sự đều xác nhận T4 sản này chỉ đảm bảo cho khoản vay 2.790.000.000 đồng. T4 sản thế chấp đã được đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, T4 sản gắn liền với đất tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội Chi nhánh quận Hoàng Mai ngày 28/05/2020. Như vậy hợp đồng thế chấp đã được đăng ký theo đúng quy định của pháp luật, các bên phải thực hiện. Do đó trong trường hợp ông T, bà L không thực hiện được nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền kê biên phát mại T4 sản thế chấp để thu hồi khoản nợ.

Buộc ông Trần Văn T và bà Lê Thị Phương L phải trả cho Ngân hàng A số tiền nợ gốc và nợ lãi tính đến ngày 22/8/2022 là 3.631.258.881 đồng. Trong đó nợ gốc là: 2.790.000.000 đồng; Lãi trong hạn là 90.314.110 đồng, lãi quá hạn là: 750.944.771 đồng và phải tiếp tục trả số tiền lãi phát sinh tính từ ngày tiếp theo của ngày xét xử cho đến khi trả nợ xong khoản tiền gốc còn nợ cho Ngân hàng A.

[5] Về yêu cầu xử lý T4 sản bảo đảm: Để đảm bảo cho các khoản tiền vay, ông T, bà L đã thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất của theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10107450583 do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 25/01/2002 cho ông Lê Tiến Q và bà Nguyễn Thị Hồng H2 ở tại thửa đất số 29, tờ bản đồ số 5I-III-6, Tờ 38A, phường Mai Động, Hai Bà Trưng (nay là quận

Hoàng Mai), Hà Nội có diện tích đất 94,70m²; Đã đăng ký chuyển quyền cho bà Lê Thị Phương L , sinh năm 1971, trú tại: Tổ 19 phường Mai Động, Hoàng Mai, Hà Nội theo hồ sơ số 763-02/04/2013 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận Hoàng Mai, Hà Nội. Cụ thể như sau: Thửa đất số: 29; Tờ bản đồ số: 5I-III-6; Địa chỉ thửa đất: tổ 38A, phường Mai Động, quận Hai Bà Trưng (nay là quận Hoàng Mai), Hà Nội; Diện tích: 94.70m²; Hình thức sử dụng: Riêng: 94.70m², Chung: 0m²; Và T4 sản gắn liền với đất để thu hồi nợ.

T4 sản trên được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và T4 sản gắn liền với đất số công chứng: 001336.2020/HĐTC, quyền số: 02-TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Tuệ Tĩnh – thành phố Hà Nội công chứng ngày 28/05/2020 được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Ông Lê Tiến Q , bà Nguyễn Thị Hồng H2, anh Lê Tiến V ; chị Hà Thị Thùy T ; anh Lê Tiến T4 (là người đang ở trên T4 sản thế chấp) đã được Tòa án đưa vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, được tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng của Tòa án nhưng không đến Tòa án làm việc, không có yêu cầu độc lập, không có văn bản ghi ý kiến về việc giải quyết vụ án. Do vậy, có cơ sở chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng TMCP A : Nếu ông Trần Văn T và bà Lê Thị Phương L 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 T4 sản đã thế chấp ở trên để thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Ông Trần Văn T và bà Lê Thị Phương L , ông Lê Tiến Q , bà Nguyễn Thị Hồng H2, anh Lê Tiến V ; chị Hà Thị Thùy T ; anh Lê Tiến T4 có nghĩa vụ giao T4 sản thế chấp cho cơ quan có thẩm quyền để xử lý. T4 sản thế chấp là: Thửa đất số: 29; Tờ bản đồ số: 5I-III-6; Địa chỉ thửa đất: Tổ 38A, phường Mai Động, Hai Bà Trưng (nay là quận Hoàng Mai), Hà Nội; Diện tích: 94.70m² theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số 10107450583, hồ sơ gốc số 4182.2002 do UBND thành phố Hà Nội cấp cho ông Lê Tiến Q và bà Nguyễn Thị Hồng H2; ngày 24/04/2013, đã đăng ký chuyển quyền cho bà Lê Thị Phương L , theo hồ sơ số 763-02/04/2013 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội.

[6] 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 các Điều 90, 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng;
- Căn cứ khoản 1 Điều 12 Luật Ngân hàng nhà nước Việt Nam;
- Căn cứ khoản 2 Điều 155, Điều 292, 295, 298, 299, 323, 463, 466, 688 Bộ luật dân sự năm 2015;
- Căn cứ Điều 26; điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 40, 147, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự;
- Căn cứ khoản 2 Điều 11 Quy chế cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng ban hành theo quyết định số 1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31/12/2001 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam;

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

- Căn cứ công văn số 1335/NHNN-CSTT ngày 22/02/2010 v/v: áp dụng lãi suất cho vay trong phương thức cho vay trả góp của Ngân hàng nhà nước;

- 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, lệ phí Tòa án.

- Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

Xử:

1) Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP A .

2) Buộc ông Trần Văn T và bà Lê Thị Phương L phải trả cho Ngân hàng TMCP A tổng số tiền cả gốc và lãi tính đến hết ngày 22/08/2022 là **3.631.258.881** đồng. Trong đó nợ gốc là: **2.790.000.000** đồng; Lãi trong hạn là **90.314.110** đồng, lãi quá hạn là: **750.944.771** đồng.

3) Ông Trần Văn T và bà Lê Thị Phương L còn phải tiếp tục trả tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất do các bên thỏa thuận tại các Hợp đồng cấp tín dụng đã giao kết, tính kể từ ngày 23/08/2022 đến ngày trả hết nợ.

4) Thứ tự trả nợ như sau: vốn gốc, lãi quá hạn, lãi trong hạn.

5) Nếu ông Trần Văn T và bà Lê Thị Phương L không thanh toán hoặc thanh toán không hết số tiền gốc và lãi thì Ngân hàng TMCP A có quyền đề nghị Cơ quan có thẩm quyền phát mại T4 sản thế chấp để thực hiện nghĩa vụ trả nợ của ông Trần Văn T và bà Lê Thị Phương L . T4 sản thế chấp là: Quyền sử dụng 94.70m² đất ở và T4 sản gắn liền với đất của thửa đất số: 29; Tờ bản đồ số: 5I-III-6; Địa chỉ thửa đất: tổ 38A, phường Mai Động, quận Hai Bà Trưng (nay là quận Hoàng Mai), Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10107450583 do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 25/01/2002 cho ông Lê Tiến Q và bà Nguyễn Thị Hồng H2 đã đăng ký chuyển quyền cho bà Lê Thị Phương L , sinh năm 1971, trú tại: Tổ 19 phường Mai Động, Hoàng Mai, Hà Nội theo hồ sơ số 763-02/04/2013 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận Hoàng Mai, Hà Nội. Cụ thể như sau: Thửa đất số: 29; Tờ bản đồ số: 5I-III-6; Địa chỉ thửa đất: tổ 38A, phường Mai Động, quận Hai Bà Trưng (nay là quận Hoàng Mai), Hà Nội; Diện tích: 94.70m²; Hình thức sử dụng: Riêng: 94.70m², Chung: 0m²; Và T4 sản gắn liền với đất để thu hồi nợ.

T4 sản trên được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và T4 sản gắn liền với đất số công chứng: 001336.2020/HĐTC, quyền số: 02-TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Tuệ Tĩnh – thành phố Hà Nội công chứng ngày 28/05/2020 được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Ông Trần Văn T và bà Lê Thị Phương L , ông Lê Tiến Q , bà Nguyễn Thị Hồng H2, anh Lê Tiến V ; chị Hà Thị Thùy T ; anh Lê Tiến T4 có nghĩa vụ giao T4 sản thế chấp là: Quyền sử dụng 94.70m² đất ở và T4 sản gắn liền với đất của thửa

đất số: 29; Tờ bản đồ số: 5I-III-6; Địa chỉ thửa đất: Tổ 38A, phường Mai Động, Hai Bà Trưng (nay là quận Hoàng Mai), Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: 10107450583, hồ sơ gốc số 4182.2002 do UBND TP. Hà Nội cấp ngày 25/01/2002 cho ông Lê Tiến Q và vợ bà Nguyễn Thị Hồng H2; Ngày 24/04/2013 đã đăng ký sang tên chuyển quyền cho bà Lê Thị Phương L, theo hồ sơ số 763-02/04/2013 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận Hoàng Mai, Hà Nội cho cơ quan có thẩm quyền để xử lý T4 sản thế chấp thu hồi nợ.

6) Về án phí: Ông Trần Văn T và bà Lê Thị Phương L phải chịu án Dân sự sơ thẩm là 104.625.000 đồng. Trả lại Ngân hàng TMCP A số tiền 44.762.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0064561 ngày 20/04/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Long Biên.

7) Quyền kháng cáo: Nguyên đơn Ngân hàng TMCP A có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Bị đơn: ông Trần Văn T và bà Lê Thị Phương L có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: ông Lê Tiến Q, bà Nguyễn Thị Hồng H2, anh Lê Tiên V; chị Hà Thị Thùy T; anh Lê Tiến T4 có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

** 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.*

** Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật có đơn xin thi hành án của người được thi hành án đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.*

Nơi nhận:

- TAND thành phố Hà Nội.
- VKSND cùng cấp
- Cơ quan THA dân sự
- Đường sự
- Lưu hồ sơ, VP.

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thị Hồng Hạnh

