TÒA ÁN NHÂN DÂN **QUẬN HOÀN KIẾM – TP HÀ NỘI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
----------	----------

Bản án số: 58/2023/DS-ST
Ngày: 30/8/2023
"V/v tranh chấp 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: **Bà Đỗ Thị Hồng Hạnh**
Các Hội thẩm nhân dân: **Bà Đào Tuyết Thanh**
Ông Nguyễn Văn Kình

- ***Thư ký phiên tòa***: **Bà Nguyễn Thị Như Hoa** - Thư ký Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Hoàn Kiếm tham gia phiên tòa*:** Bà **Nguyễn Huyền Trang** – Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 8 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 10/2023/DS – ST ngày 18 tháng 01 năm 2023 về việc: "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 75/2023/DS – ST ngày 27 tháng 7 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa số: 140/2023/QĐHPT-ST ngày 24/8/2023 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn: NGÂN HÀNG TMCP N (V)**

Địa chỉ trụ sở chính: Số 198, TQK, Phường LTT, Quận HK, Thành phố HN.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Quang D - Chức vụ: Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Bùi Thị Ngọc B - Chức vụ: Giám đốc Ngân Hàng TMCP N Chi nhánh BĐ.

Theo Giấy ủy quyền số: 171/UQ-VCB-PC ngày 04/05/2022 của Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị Ngân Hàng TMCP N.

Bà Bùi Thị Ngọc B ủy quyền lại cho ông Thái Bảo Q, có thẻ căn cước công dân số: 001084033548 do Cục trưởng Cục cảnh sát Quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 04/05/2021; Chức vụ: trưởng phòng Khách Hàng Bán Lẻ, theo Giấy ủy quyền số: 484/UQ-BĐI.HCNS ngày 09/6/2023.

Ông Quyền có mặt tại phiên tòa

*** Bị đơn: Ông Nguyễn Vũ S**, sinh năm: 1983

Đăng ký hộ khẩu thường trú tại: Tổ 4, phường LB, quận LB, thành phố HN (ngách 38/22, ngõ 38, tổ 5, phố TĐ, phường LB, quận LB, thành phố HN).

Căn cước công dân số: 030083023640 do Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 02/01/2023.

Có mặt tại phiên tòa

Và **bà Vũ Thị Thu H**, sinh năm: 1988

Đăng ký hộ khẩu thường trú tại: Tổ 4, phường LB, quận LB, thành phố HN (ngách 38/22, ngõ 38, tổ 5, phố TĐ, phường LB, quận LB, thành phố HN).

Căn cước công dân số: 022188006111 do Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 13/11/2021.

Xin vắng mặt tại phiên tòa

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

- Ông Nguyễn Chí D, sinh năm: 1961.

Chứng minh thư nhân dân số: 011454549 do Công an Thành phố Hà Nội cấp ngày 14/7/2005.

Đăng ký hộ khẩu thường trú tại: Số 14A, ngõ 40, phố PL, phường PL, quận TX, thành phố HN.

Có mặt tại phiên tòa

- Bà Lã Thị Kim Q, sinh năm: 1964.

Căn cước công dân số: 022188006111 do Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 13/11/2021.

Đăng ký hộ khẩu thường trú tại: Số 14A, ngõ 40, phố PL, phường PL, quận TX, thành phố HN.

Xin vắng mặt tại phiên tòa

- Anh Nguyễn Anh T, sinh năm: 1997

Căn cước công dân số: 033164001015 Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 10/5/2021.

Hộ khẩu thường trú và cư trú tại: Số 14A, ngõ 40, phố PL, phường PL, quận thành phố HN.

Xin vắng mặt tại phiên tòa

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện ngày 24/8/2022 và quá trình giải quyết vụ án - đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 23/07/2018, ông Nguyễn Vũ S cùng vợ là bà Vũ Thị Thu H có ký Hợp đồng cho vay số: 52/18/BĐ/BĐS ngày 25/07/2018 với Ngân Hàng TMCP N, chi nhánh BĐ với một số nội dung sau:

- Số tiền vay: 5.600.000.000 VNĐ (năm tỷ sáu trăm triệu đồng).
- Thời hạn cho vay: 120 tháng kể từ khi giải ngân vốn vay lần đầu tiên.
- Mục đích sử dụng vốn vay: Thanh toán tiền mua nhà đất tại số 28 HG, phường ĐX, quận HK, thành phố HN.

Tính đến hết ngày 11/4/2023, khách hàng còn nợ tổng số tiền là 5.971.163.672 VNĐ (Bằng chữ: Năm tỷ, chín trăm bảy mươi mốt triệu, một trăm sáu ba ngàn, sáu trăm bảy hai đồng), trong đó:

- Nợ gốc: 4.510.659.000 VNĐ
- Nợ lãi trong hạn: 1.345.111.991 VNĐ
- Nợ lãi quá hạn: 115.392.681 VNĐ.

Và các khoản lãi, phí sẽ tiếp tục phát sinh và sẽ được tính cho đến khi Khách hàng hoàn thành việc thanh toán nợ cho VCBBĐ.

Quá trình giải quyết tại Tòa án, ngày 17/3/2023, ông D và anh S cùng với ngân hàng đã lập biên bản làm việc có nội dung: các bên thỏa thuận ngân hàng đồng ý tạo điều kiện cho anh S, ông D và gia đình có thời gian chậm nhất đến ngày 30/5/2023 sẽ thu xếp để trả cho ngân hàng toàn bộ số tiền nợ gốc lãi trên. Trường hợp đến thời hạn trên, gia đình ông D không trả được toàn bộ số nợ thì phải bàn giao ngay tài sản thế chấp cho ngân hàng để xử lý theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên sau đó anh S chỉ trả được số tiền 20.000.000đ tiền nợ gốc. Do vậy Ngân hàng đề nghị Tòa án tiếp tục xét xử vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

Tính đến hết ngày 26/7/2023, khách hàng còn nợ tổng số tiền là **6.153.084.017 VNĐ** (Bằng chữ: sáu tỷ, một trăm năm mươi ba triệu, không trăm tám tư nghìn, không trăm mười bảy đồng), trong đó:

- Nợ gốc: 4.506.659.000 VNĐ
- Nợ lãi trong hạn: 1.503.093.367 VNĐ
- Nợ lãi quá hạn: 145.331.650 VNĐ.

Và các khoản lãi, phí sẽ tiếp tục phát sinh và sẽ được tính cho đến khi Khách hàng hoàn thành việc thanh toán nợ cho VCBBĐ.

Trường hợp ông Nguyễn Vũ S cùng vợ là bà Vũ Thị Thu H không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ ngay sau khi bản án/quyết định của Tòa

án có hiệu lực pháp luật thì VCB thông qua VCB CN BĐ có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản bảo đảm của bên thứ ba là: Toàn bộ Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn với bất động sản là 02 thửa đất số: 147 và số 147(1P), tờ bản đồ số: 5H-I-16 tại địa chỉ: Số 14 ngõ 40 phố PL, phường PL, quận TX, thành phố HN. Giá trị 02 tài sản thế chấp là: 8.008.500.000 VNĐ *(Bằng chữ: Tám tỷ, không trăm linh tám triệu, năm trăm ngàn đồng).*

Tài sản thuộc quyền sử dụng và sở hữu của ông Nguyễn Chí D và bà Lã Thị Kim Q theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 046147; Số vào sổ cấp GCN: CH 00177 do UBND Quận TX cấp ngày 01/07/2020 và Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AC 741947; Số vào sổ cấp GCN: 179.2006/792.QĐUB do UBND Quận TX cấp ngày 31/5/2006 theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và nhà ở số công chứng: 3136/2018 ngày 25/07/2018 ký giữa VCB Chi nhánh BĐ với ông Nguyễn Chí D và bà Lã Thị Kim Q để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật. Nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ trả nợ cho VCB thì VCB thông qua VCB CN BĐ có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý bất kỳ tài sản nào thuộc quyền sở hữu, sử dụng của Nguyễn Vũ S cùng vợ là bà Vũ Thị Thu H để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

Bị đơn, anh Nguyễn Vũ S trình bày:

Tôi xác nhận có kí Hợp đồng cho vay số: 52/18/BĐ/BĐS ngày 25/07/2018 và đã được giải ngân theo đúng hợp đồng. Quá trình thực hiện hợp đồng, tôi đã trả được gốc lãi như ngân hàng trình bày là đúng. Sau buổi làm việc tại Tòa án ngày 06.3.2023 tôi có trả thêm được khoản tiền là 20 triệu đồng. Ngày 17/3/2023 tôi và ông D đã ký biên bản làm việc với ngân hàng và cam kết sẽ trả toàn bộ khoản nợ gốc lãi nêu trên chậm nhất vào ngày 30/5/2023. Tuy nhiên do kinh tế khó khăn tôi chưa thu xếp được nguồn tiền trả nợ nên không thực hiện được theo thỏa thuận trên . Tôi vẫn có nguyện vọng Tòa án và ngân hàng tạo điều kiện cho tôi có thời gian thu xếp nguồn tiền để trả nợ. Trường hợp tôi không trả được nợ tôi đồng ý để Tòa án và ngân hàng xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ theo quy định.

Ngoài ra anh S không có ý kiến gì khác.

Chị H trình bày: Chị xin được vắng mặt tại tất cả các buổi làm việc và các phiên tòa. Chị đồng ý với ý kiến anh S và ủy quyền cho anh S thay mặt chị tham gia tố tụng.

Tại bản tự khai ngày 06/3/2023 và quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông D, bà Q trình bày:

Hiện nay tài sản thế chấp vẫn do vợ chồng ông bà quản lý sử dụng. Hiện trạng không có thay đổi gì so với khi ngân hàng nhận tài sản thế chấp. Trên đất ngoài ngôi nhà vợ chồng ông bà đang ở còn có 10 phòng xây cho sinh viên thuê. Ông D đồng ý ý kiến anh S đề nghị Tòa án cho thời gian chậm nhất sau 02 tháng sẽ thu xếp trả toàn bộ nợ gốc lãi cho ngân hàng. Do sức khỏe yếu nên bà Q xin được vắng mặt tại tất cả các buổi làm việc và các phiên tòa. Bà đồng ý với ý kiến ông D và ủy quyền cho Dũng nhận các văn bản tố tụng của Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan- anh Nguyễn Anh T là con trai của ông D, bà Q có đăng ký hộ khẩu thường trú và cư trú tại số số 14, ngõ 40, phố Phương Liệt, phường Phương Liệt, quận TX, thành phố Hà Nội. Toà án đã tống đạt giấy báo, thông báo đến Tòa lấy lời khai giao nộp chứng cứ nhưng anh T đều vắng mặt không có lý do. Do vậy, Toà án không lấy được lời khai của anh T.

<u>Tại phiên tòa</u>:

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: xác nhận nội dung tại đơn khởi kiện đề nghị Tòa án buộc bị đơn phải trả số tiền gốc và lãi theo hợp đồng tín dụng đã ký, giấy nhận nợ kèm theo, số tiền tính đến hết ngày 29/8/2023 là:

- Nợ gốc: 4.506.659.000 VNĐ
- Nợ lãi trong hạn: 1.550.110.784 VNĐ
- Nợ lãi quá hạn: 152.205. 784 VNĐ.

Tổng cộng: **6.208.975.578 đồng.**

- Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu ông S , bà H tiếp tục phải thanh toán khoản lãi phát sinh của số tiền nợ gốc trên theo lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ đã ký giữa hai bên kể từ ngày 30/8/2023 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ và giữ nguyên ý kiến về việc yêu cầu Tòa án tuyên cho ngân hàng được quyền kê biên phát mại tài sản đảm bảo để thu hồi toàn bộ khoản nợ gốc và lãi nêu trên.

Ngoài ra nguyên đơn không có ý kiến gì khác.

Anh S trình bày: Anh xác nhận có ký hợp đồng cho vay và hợp đồng thế chấp , giấy nhận nợ như ngân hàng trình bày là đúng. Thông qua hoạt động kinh doanh anh có quen chị Loan và chị có nhờ vợ chồng anh đứng ra vay hộ khoản vay tại ngân hàng Vietcombank. Bà Loan là người thụ hưởng khoản vay này. Do ông thấy khoản vay có bảo đảm bằng tài sản của ông D, bà Qvà do tin tưởng chị Loan nên vợ chồng ông mới kí toàn bộ hồ sơ vay vốn tại ngân hàng Vietcombank. Ông xuất trình tại phiên tòa 01 giấy biên nhận có chữ kí của chị Nguyễn Thị Việt Loan và người làm chứng là Vũ Thái Hà. Ông S xác nhận giấy biên nhận này mới được

kí sáng nay (30/8/2023). Ngoài ra ông không có tài liệu chứng cứ nào chứng minh về việc vay hộ. Nay ngân hàng khởi kiện, ông đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật và xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ.

Ông D trình bày: Ông xác nhận có cho cháu ông tên là L mượn giấy tờ gốc 02 nhà đất tại Số 14A, ngõ 40, phố PL, phường PL, quận TX, thành phố HN để thế chấp ngân hàng. Việc ông cho mượn là hoàn toàn tự nguyện , không bị ép buộc gì và do tin tưởng bà L. Ông không biết anh S, Chị H. Ông xác nhận vợ chồng ông có kí hợp đồng thế chấp đối với ngân hàng VCB. Vì là cháu ruột nên ông không đọc hợp đồng thế chấp hay bất kì văn bản nào ngân hàng đưa trong quá trình kí kết cũng như thực hiện hợp đồng. Nay ngân hàng khởi kiện ông không đồng ý với yêu cầu phát mại tài sản đảm bảo vì ông không thế chấp cho khoản vay của ông S , bà H .

Ngoài ra các đương sự không có yêu cầu nào khác.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Hoàn Kiếm phát biểu ý kiến:

Về tố tụng, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về việc tống đạt, niêm yết các văn bản tố tụng, thu thập chứng cứ, đảm bảo đúng các thủ tục tố tụng khác, việc chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát đầy đủ, đúng quy định, đảm bảo đúng thời hạn xét xử. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng, trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Do anh T vắng mặt nên Tòa án đã hoãn phiên tòa lần 1 và ấn định mở lại phiên tòa vào ngày 38/8/2023. Ngày 25/8/2023, anh T có đơn đề nghị xử vắng mặt, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử anh T là phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 228, Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung vụ án:

- Xét Hợp đồng tín dụng số ngày cùng khế ước nhận nợ số ký kết giữa Ngân Hàng TMCP N và ông S , bà H là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với các quy định của luật các tổ chức tín dụng do đó có hiệu lực thi hành đối với các bên. Quá trình thực hiện hợp đồng, ông S, bà H đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ như đã cam kết theo hợp đồng đã ký nên Ngân Hàng TMCP N đã có đơn khởi kiện yêu cầu ông S, bà H trả nợ số tiền nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn là có cơ sở nên đề nghị được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Xét yêu cầu phát mại tài sản đảm bảo nêu trên của Ngân hàng nhận thấy:

Hợp đồng thế chấp được các bên tự nguyện ký kết, thực hiện đúng hình thức và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định pháp luật. Bằng tài sản hợp pháp

của mình, Ông D, bà Q thế chấp để đảm bảo cho khoản vay của anh S Chị H, do đó hợp đồng thế chấp trên có giá trị pháp lý và hiệu lực thi hành đối với các bên. Trường hợp ông S bà H vi phạm nghĩa vụ trả nợ, ngân hàng có quyền đề nghị cơ quan Thi hành án có thẩm quyền phát mại tài sản đảm bảo là Toàn bộ Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn với bất động sản là 02 thửa đất số: 147 và số 147(1P), tờ bản đồ số: 5H-I-16 tại địa chỉ: Số 14A, ngõ 40, phố PL, phường PL, quận TX, thành phố HN. Tài sản thuộc quyền sử dụng và sở hữu của ông Nguyễn Chí D và bà Lã Thị Kim Q theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 046147; Số vào sổ cấp GCN: CH 00177 do UBND Quận TX cấp ngày 01/07/2020 và Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AC 741947; Số vào sổ cấp GCN: 179.2006/792.QĐUB do UBND Quận TX cấp ngày 31/5/2006 theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và nhà ở số công chứng: 3136/2018 ngày 25/07/2018 ký giữa VCB Chi nhánh BĐ với ông Nguyễn Chí D và bà Lã Thị Kim Q để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[I]. **<u>Về tố tụng</u>**:

1. *<u>Về quan hệ pháp luật</u>*:

Ngân hàng thương mại cổ phần N (gọi tắt là VCB) khởi kiện ông Nguyễn Vũ S và bà Vũ Thị Thu H yêu cầu Tòa án tuyên ông S , bà H phải trả số tiền nợ gốc và lãi theo hợp đồng tín dụng đã ký giữa các bên. Số tiền tranh chấp phát sinh từ hợp đồng tín dụng đã ký giữa các bên do đó quan hệ pháp luật của vụ án là "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (gọi tắt là BLTTDS năm 2015).

<u>2. Về thẩm quyền</u>:

Tại các hợp đồng cho vay theo hạn mức đã ký các bên thỏa thuận tại khoản 10.2 Điều 10 về thẩm quyền giải quyết tranh chấp tại Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm. Thỏa thuận này phù hợp với quy định tại điểm b, khoản 1, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự về việc lựa chọn Tòa án nơi có trụ sở của nguyên đơn để giải quyết tranh chấp. Vì vậy, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm.

<u>3. *Về thời hiện khởi kiện*</u>:

VCBvà ông S, bà H ký Hợp đồng tín dụng số 52/18/BĐ/BĐS ngày 25/7/2018. Tại giấy nhận nợ kèm theo, các bên thỏa thuận thời hạn cho vay là 120 tháng. Ngày giải ngân là ngày 27/7/2018. Quá trình thực hiện hợp đồng, do ông S , bà H vi

phạm nghĩa vụ thanh toán nên ngày 13/01/2023, VCB nộp đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm. Theo quy định tại điều 429 Bộ luật dân sự năm 2015, vụ án còn thời hiệu khởi kiện.

4. Về người tham gia tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án và qua thẩm định tài sản thế chấp, Tòa án được biết, tài sản thế chấp hiện ông D, bà Q có sử dụng 01 nhà đất để cho sinh viên thuê. Tòa án đã xác minh tại Công an phường PL, quận TX, Hà Nội và được cung cấp: tại 02 nhà đất thuộc sở hữu sử dụng của ông D, bà Qchỉ có ông D, bà Quý, anh T đăng kí hộ khẩu thường trú và thường xuyên sinh sống tại đây. Ngoài ra do ông bà sử dụng 01 nhà đất để cho thuê ngắn hạn, không có ai đăng kí tạm trú và hay hộ khẩu thường trú tại đây do đó Tòa án không đưa những người thuê nhà ngắn hạn tại Số 14A, ngõ 40, phố PL, phường PL, quận TX, thành phố HN là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

5.Về việc xét xử vắng mặt người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Anh Nguyễn Anh T - con trai của ông D, bà Qlà người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan-có đăng ký hộ khẩu thường trú và cư trú Số 14A, ngõ 40, phố PL, phường PL, quận TX, thành phố HN. Sau khi thụ lý bổ sung, Tòa án đã tiến hành tống đạt hợp lệ các Thông báo thụ lý, giấy báo đến Tòa làm việc và các Quyết định, Thông báo khác theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự để triệu tập anh T đến Tòa án giải quyết vụ án dân sự tranh chấp hợp đồng tín dụng theo đơn khởi kiện của Ngân hàng Vietcombank. Tuy nhiên anh T đều vắng mặt tại tất cả các buổi làm việc. Tòa án đã có Quyết định đưa vụ án ra xét xử vào hồi 14h00 ngày 24/8/2023 và tống đạt cho anh T nhưng anh vắng mặt không có lý do. Tòa án đã có Quyết định hoãn phiên tòa và ấn định lịch xét xử vào hồi 14h00 ngày 30/8/2023. Ngày 25/8/2023, Tòa án nhận được đơn đề nghị xét xử vắng mặt của anh T. Hội đồng xét xử căn cứ điểm b, khoản 2 điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 để tiến hành xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

[II]. **Về nội dung vụ án**:

1. *Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:*

1.1. Ngày 25/7/2018, Ngân hàng thương mại cổ phần N (VCB) do ông Nguyễn Việt C, Giám đốc VCB– chi nhánh BĐ là đại diện và ông Nguyễn Vũ S, bà Vũ Thị Thu H ký Hợp đồng cho vay số 52/18/BĐ/BĐS, ngân hàng cho ông S , bà H vay số tiền là 5.600.000.000 đồng. Mục đích vay: mua nhà đất ở. Việc ký kết Hợp đồng cho vay có đầy đủ chữ ký con dấu của các bên, phù hợp với quy định

pháp luật, đúng chủ thể tham gia ký kết hợp đồng nên Hợp đồng tín dụng trên có giá trị pháp lý và có hiệu lực thi hành đối với các bên.

1.2. Sau khi ký kết Hợp đồng tín dụng trên, ngày 27/7/2018 ngân hàng VCB đã giải ngân cho ông S , bà H theo khế ước nhận nợ số: 01 số tiền nhận nợ là 5.600.000.000 đồng. Ông S , bà H đã trả được số nợ gốc là: 1.073.341.000 đồng. Sau đó ông S , bà H vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Ngân hàng VCB đã khởi kiện đến Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm. Quá trình hòa giải tại Tòa án, ông S bà H có trả thêm được 20 triệu đồng tiền nợ gốc. Đến nay Ngân hàng yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông bà trả toàn bộ số tiền nợ gốc là 4.506.659.000 đồng. Đối chiếu với khoản nợ gốc đã giải ngân và số tiền nợ gốc ông bà đã trả, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

1.3. VCB yêu cầu ông S , bà H bà trả số tiền nợ lãi tính đến hết ngày 29/8/2023 số tiền là:

- Nợ lãi trong hạn: 1.550.110.784 VNĐ
- Nợ lãi quá hạn: 152.205. 784 VNĐ.

Xét tại theo khế ước nhận nợ số: 01 ngày 27/7/2018, các bên thỏa thuận lãi suất vay như sau: lãi suất là 11%/năm; Thời gian điều chỉnh lãi suất là 03 tháng/01 lần. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn. Đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng xác nhận tổng số nợ lãi đã tính theo đúng thỏa thuận thể hiện tại bảng kê gốc + lãi đã nộp cho Tòa án. Hội đồng xét xử xét thấy việc thỏa thuận lãi suất là sự tự nguyện của các bên, số tiền lãi trong hạn và quá hạn, thời gian quá hạn nhân với lãi suất vay theo đúng quy định của pháp luật và thỏa thuận lãi suất của các bên tại hợp đồng cho vay, khế ước nhận nợ đã ký giữa các bên và các quyết định về mức lãi suất từng thời điểm của ngân hàng thể hiện tại bảng tính tổng hợp gốc lãi. Vì vậy, Ngân hàng yêu cầu ông S , bà H thanh toán số tiền lãi trong hạn và lãi quá hạn của số tiền nợ gốc trên là phù hợp với quy định pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Nguyên đơn yêu cầu ông S , bà H tiếp tục phải thanh toán khoản lãi phát sinh của số tiền nợ gốc trên theo lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng cho vay và khế ước nhận nợ đã ký giữa hai bên kể từ ngày 30/8/2023 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ là có căn cứ nên được chấp nhận.

Đối với ý kiến của ông S trình bày tại phiên tòa về việc vợ chồng ông chỉ đứng ra vay hộ bà Loan và không thụ hưởng số tiền vay, xuất trình 01 giấy biên nhận, Hội đồng xét xử xét thấy:

Toàn bộ hồ sơ vay vốn, hợp đồng cho vay, giấy vay nợ ông S đều xác nhận vợ chồng ông kí là hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc. Quá trình giải ngân và trả nợ gốc lãi đều xuất phát từ tài khoản đứng tên ông S . Quá trình giải quyết, ông S không xuất trình được bất kỳ tài liệu chứng cứ hợp pháp nào chứng minh vợ chồng ông vay hộ bà L và ông S không thụ hưởng số tiền vay. Tại phiên tòa, ông S mới có ý kiến do quen biết bà L do mối quan hệ từ hoạt động kinh doanh và nên đứng ra vay hộ và xuất trình 01 giấy biên nhận. Hội đồng xét xử xét thấy: giấy biên nhận này chỉ có chữ kí của chị L và người làm chứng, không có chữ kí của anh S, Chị H và ông S xác nhận giấy này mới được lập vào sáng ngày 30/8/2023 (ngày mở phiên tòa xét xử). Như vậy ông S không xuất trình được tài liệu chứng cứ nào chứng minh tại thời điểm kí hợp đồng cho vay, giấy nhận nợ, vợ chồng ông và bà L có thỏa thuận về việc vay hộ nên ý kiến của ông S là không có cơ sở, không được Hội đồng xét xử chấp nhận. Ông S , bà H có trách nhiệm trả cho ngân hàng khoản tiền gốc, lãi như đã nêu trên.

2. Xét yêu cầu xử lý tài sản đảm bảo để thu hồi nợ:

Tại đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án VCB đề nghị: Trường hợp ông Nguyễn Vũ S cùng vợ là bà Vũ Thị Thu H không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ ngay sau khi bản án/quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật thì VCB thông qua VCB CN BĐ có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản bảo đảm của bên thứ ba là: Toàn bộ Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn với bất động sản là 02 thửa đất số: 147 và số 147(1P), tờ bản đồ số: 5H-I-16 tại địa chỉ: Số 14 ngõ 40 phố PL, phường PL, quận TX, thành phố Hà Nội.

Nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ trả nợ cho VCB thì VCB thông qua VCB CN BĐ có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý bất kỳ tài sản nào thuộc quyền sở hữu, sử dụng của Nguyễn Vũ S cùng vợ là bà Vũ Thị Thu H để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Để đảm bảo cho hợp đồng tín dụng trên, ngày 25/7/2018, ông Nguyễn Chí D, bà Lã Thị Kim Q và VCBký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và nhà ở số công chứng: 3136/2018 quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐThC Văn phòng Công chứng Phan Xuân, Thành phố Hà Nội. Đăng kí giao dịch đảm bảo ngày 25/7/12018. Cụ thể:

Tài sản 1:

Toàn bộ quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn với bất động sản đối với thửa đất số: 147(1P), tờ bản đồ số: 5H-I-16 tại địa chỉ: Số 14 ngõ 40 phố PL, phường PL, quận TX, thành phố HN theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 046147; Số vào sổ cấp GCN: CH 00177 do UBND Quận TX cấp ngày 01/07/2020 đứng tên ông Nguyễn Chí D, bà Lã Thị Kim Q, có diện tích: **59,7 m^2**, hình thức sử dụng: riêng. Nhà ở diện tích sàn: **79,7m^2**, diện tích xây dựng: **39,8 m^2** kết cấu: bê tông, số tầng: 02.

Tài sản 2:

Toàn bộ quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn với bất động sản đối với thửa đất số 147(b), tờ bản đồ số: 5H-I-16 tại địa chỉ: Số 14 ngõ 40 phố PL, phường PL, quận TX, thành phố HN theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AC 741947; Số vào sổ cấp GCN: 179.2006/792.QĐUB do UBND Quận TX cấp ngày 31/5/2006 đứng tên ông Nguyễn Chí D, bà Lã Thị Kim Q, có diện tích: **70 m^2**, hình thức sử dụng: riêng: **52,2 m^2 , c**hung: **18,4 m^2.** Tài sản gắn liền với đất: nhà bê tông 3 tầng, diện tích xây dựng 47m2.

Quá trình giải quyết tại Tòa án, các đương sự đều xác nhận có ký hợp đồng thế chấp này. Tại thời điểm thế chấp, ông Nguyễn Chí D, bà Lã Thị Kim Q là chủ sở hữu hợp pháp đối với 02 tài sản trên và do ông bà trực tiếp quản lý nên ông bà có đầy đủ các quyền sử dụng và định đoạt. Xét hình thức và nội dung của Hợp đồng thế chấp được các bên tự nguyện ký kết, đúng chủ thể và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định pháp luật. Do đó, hợp đồng thế chấp này có giá trị pháp lý và hiệu lực thi hành đối với các bên, yêu cầu xử lý tài sản thế chấp này khi ông S , bà H vi phạm nghĩa vụ trả nợ của nguyên đơn là có cơ sở nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Đối với ý kiến của ông D không đồng ý với yêu cầu phát mại tài sản của ngân hàng, Hội đồng xét xử xét thấy: Hợp đồng thế chấp được kí đúng pháp luật có chữ kí của ông D, bà Quý. Ông D xác nhận ông kí hợp đồng thế chấp là hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc. Nội dung hợp đồng ghi rõ: Bảo đảm cho nghĩa vụ của bên thứ 3 là ông S , bà H . Tại phiên tòa ông D cũng thừa nhận do quá tin tưởng cháu gái tên Loan nên ông bà không có bất kì tài liệu chứng cứ nào về việc cho cháu mượn giấy tờ nhà để thế chấp ngân hàng. Ngoài ra khi khoản nợ bị quá hạn, ngân hàng có rất nhiều thông báo nhắc nợ gửi ông bà, trong đó nêu rõ: do ông S , bà H vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên ngân hàng sẽ khởi kiện và yêu cầu xử lý tài sản đảm bảo để thu hồi nợ. Ông D kí nhận các thông báo này nên không thể không biết người kí hợp đồng vay là ông S , bà H . Quá trình giải quyết tại Tòa án, ông

cũng làm việc với ông S rất nhiều lần và Tòa án đã hòa giải làm việc với các đương sự. Do vậy ý kiến của ông D không đồng ý với yêu cầu phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ của ngân hàng là không có cơ sở nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Tòa án đã xem xét thẩm định tài sản thế chấp trên và nhận thấy:

Tài sản 1 diện tích 59,7m^2 là nhà bê tông có 04 tầng. Các đương sự đều xác nhận: Lý do tại hợp đồng thế chấp ghi số tầng là: 02 vì khi kí hợp đồng ghi theo đúng hiện trạng trong giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Ông D, bà Qđều xác nhận: cả 02 tài sản thế chấp đều giữ nguyên hiện trạng kể từ khi thế chấp cho đến nay, không có sửa chữa thay đổi gì.Thực tế nhà tại đây đã được xây thành 4 tầng từ trước khi kí hợp đồng thế chấp. Đối với tài sản 2, thực tế hiện trạng là nhà bê tông 3 tầng như thể hiện tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại biên bản thẩm định của Tòa án có thể hiện thêm diện tích tầng 4, tuy nhiên chỉ là phần diện tích nhỏ (tum) ông D bà Qtận dụng làm phòng thờ, còn lại là mái tầng 3 sử dụng làm sân phơi.

Tại khoản 2.6 Điều 2, Phần I các điều khoản chung đính kèm hợp đồng thế chấp các bên thỏa thuận: *tài sản đảm bảo bao gồm: toàn bộ tài sản theo bản gốc giấy tờ liên quan đến tài sản bảo đảm và phần giá trị gia tăng mà bên thế chấp đã, đang và sẽ đầu tư thêm gắn liền với tài sản, kể cả các công trình, bộ phận được xây dựng thêm, nâng cấp, cải tạo, được mua gắn liền hoặc tọa lạc tại tài sản bảo đảm……*

Do vậy theo quy định tại điều 19, Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm, toàn bộ tài sản trên đất sẽ được xử lý đồng thời với quyền sử dụng đất. Khi kê biên phát mại, xử lý tài sản đảm bảo, ông D, bà Quý, anh T và những người thuê nhà (nếu có) tại tài sản thế chấp phải chấp hành.

[3]. <u>Về án phí và quyền kháng cáo</u>:

Ông S , bà H phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng được Tòa án chấp nhận.

Ngân hàng được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 4 Điều 74; Điều 180; khoản 1 Điều 228; Điều 244; Điều 266; Điều 271; Điều 273; Điều 278; Điều 280 - Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 317, Điều 318, Điều 319, Điều 320, Điều 429 - Bộ luật Dân sự năm 2015

- Căn cứ Điều 95 - Luật các tổ chức tín dụng;

- Điều 19, Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm.

- Căn cứ điểm a khoản 1 điều 12; điểm c khoản 1 điều 10 Nghị định 163/2006/NĐ-CP về Giao dịch bảo đảm ngày 29/12/2006;

- Căn cứ khoản 2 Điều 17 - Luật phí và lệ phí 2015.

- Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án và điểm e khoản 1.3 Điều 1 Mục II - Danh mục án phí, lệ phí Tòa án ban hành kèm theo;

Xử:

1. Chấp nhận đơn khởi kiện của Ngân Hàng TMCP N (VCB) đối với ông S , bà H .

2. Buộc ông S , bà H phải trả cho Ngân Hàng TMCP N (VCB) số tiền nợ của hợp đồng cho vay số 52/18/BĐ/BĐS ngày 25/7/2018 và giấy nhận nợ số: 01 ngày 27/7/2018 tính đến hết ngày 29/8/2023 cụ thể:

- Nợ gốc: 4.506.659.000 VNĐ
- Nợ lãi trong hạn: 1.550.110.784 VNĐ
- Nợ lãi quá hạn: 152.205. 784 VNĐ.

Tổng cộng: **6.208.975.578 đồng.**

(Sáu tỷ hai trăm linh tám triệu chín trăm bảy lăm nghìn năm trăm bảy tám đồng).

- Ông S , bà H tiếp tục phải thanh toán cho nguyên đơn khoản tiền lãi phát sinh của số tiền nợ gốc trên theo lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng cho vay, giấy nhận nợ đã ký giữa hai bên kể từ ngày 30/8/2023 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

3. Trường hợp ông Nguyễn Vũ S, bà Vũ Thị Thu H không trả được khoản nợ trên, Ngân Hàng TMCP N (VCB) có quyền đề nghị cơ quan Thi hành án có

thẩm quyền kê biên phát mại tài sản bảo đảm theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và nhà ở số công chứng: 3136/2018 quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐThC Văn phòng Công chứng Phan Xuân, Thành phố Hà Nội, đăng kí giao dịch đảm bảo ngày 25/7/12018 để thu hồi nợ. Cụ thể:

Tài sản 1:

Toàn bộ quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn với bất động sản đối với thửa đất số: 147(1P), tờ bản đồ số: 5H-I-16 tại địa chỉ: Số 14 ngõ 40 phố PL, phường PL, quận TX, 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 BC 046147; Số vào sổ cấp GCN: CH 00177 do UBND Quận TX cấp ngày 01/07/2020 đứng tên ông Nguyễn Chí D, bà Lã Thị Kim Q, có diện tích: **59,7 m^2**, hình thức sử dụng: riêng. Nhà ở diện tích sàn: **79,7m^2**, diện tích xây dựng: **39,8 m^2** kết cấu: bê tông, số tầng: 04.

Tài sản 2:

Toàn bộ quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn với bất động sản đối với thửa đất số 147(b), tờ bản đồ số: 5H-I-16 tại địa chỉ: Số 14 ngõ 40 phố PL, phường PL, quận TX, thành phố HN theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AC 741947; Số vào sổ cấp GCN: 179.2006/792.QĐUB do UBND Quận TX cấp ngày 31/5/2006 đứng tên ông Nguyễn Chí D, bà Lã Thị Kim Q, có diện tích: **70 m^2**, hình thức sử dụng: riêng: **52,2 m^2 , c**hung: **18,4 m^2.** Tài sản gắn liền với đất: nhà bê tông 3 tầng diện tích xây dựng 47m^2 và 01 tum (phòng thờ).

- Khi kê biên phát mại, xử lý tài sản đảm bảo, ông D, bà Quý, anh T và những cá nhân, tổ chức thuê nhà (nếu có) sinh sống tại tài sản thế chấp phải chấp hành.

- Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của ông S , bà H đối với Ngân hàng Vietcom bank theo Hợp đồng cho vay, khế ước nhận nợ nêu trên. Nếu số tiền thu được từ xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông S , bà H tiếp tục có nghĩa vụ trả hết các khoản nợ cho Ngân hàng.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận về việc 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, 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.

4. Về án phí và quyền kháng cáo:

Ông Nguyễn Vũ S, bà Vũ Thị Thu H phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là: 114.208.975đ *(một trăm mười bốn triệu hai trăm linh tám nghìn chín trăm bảy lăm đồng)*.

Ngân Hàng TMCP N (VCB) được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 56.773.507đ *(năm mươi sáu triệu bảy trăm bảy ba nghìn năm trăm linh bảy đồng)* theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số: AA/2020/0052112 ngày 18/01/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận Hoàn Kiếm, Hà Nội.

Án xử công khai sơ thẩm, có mặt đại diện theo ủy quyền của Ngân Hàng TMCP N (VCB), ông D, anh S. Vắng mặt bà Quý, anh T, Chị H.

Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Nơi nhận:
- *Các đương sự;*
- *VKSND Q.Hoàn Kiếm;*
- *TAND TP Hà Nội;*
- *VKSND TP Hà Nội*
- *Chi cục Thi hành án dân sự Q. Hoàn Kiếm;*
- *Lưu HS, VP.*

T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đỗ Thị Hồng Hạnh