

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN T
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

**CỘNG H XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự Do – Hạnh phúc**

Bản án số: 09/2023/KDTM-ST

Ngày: 17/7/2023

V/v Tranh chấp Hợp đồng tín dụng

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN T, TP. HÀ NỘI

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

Thẩm phán – Chủ tọa pH toà: Bà Nguyễn Thị Thu Thủy

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Bùi Đăng Lý;

Bà Nguyễn Thị Mai;

- Thư ký pH toà: Bà Nguyễn Thị Ngọc Lan - Thư ký Tòa án nhân dân huyện T, Thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện T tham gia pH toà: Bà Bùi Thị Thủy Tiên – Kiểm sát viên.

Ngày 17/7/2023, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện T, Thành phố Hà Nội tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 08/2023/TLST-DS ngày 06 tháng 02 năm 2023 về việc Tranh chấp hợp đồng tín dụng, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 31/2023/QĐXX-DS ngày 05/6/2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP xuất nhập khẩu Việt Nam (Eximbank);

Địa chỉ: Tầng 8, văn phòng số 1,8 -01-11-16 Tòa nhà Vincom Center, số 72 Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Công ty TNHH MTV quản lý nợ và khai thác tài sản – Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam (Eximbank AMC)

Trụ sở: 24B Trương Định, phường Võ Thị Sáu, Q3, Tp Hồ Chí Minh

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Minh Tuấn – Tổng Giám đốc

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lương Ngọc Thạch – CBXLN. Có mặt

Giấy ủy quyền số 1776/2022/EIBA/UQ-TCĐ ngày 13/10/2022;

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1980; vắng mặt;

Bà Nguyễn Thu H, sinh năm 1982; vắng mặt;

Nơi cư trú: Thôn Phú Ổ, xã B, huyện T, Thành phố Hà Nội;

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thu H

là ông Nguyễn Văn Hưng, sinh năm 1977, địa chỉ: Thôn Cuối Chùa, xã B, huyện T, TP Hà Nội. (Giấy ủy quyền ngày 25 tháng 5 năm 2023), vắng mặt;

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Cấn Đức C, sinh năm 1976 ; vắng mặt;

Bà Nguyễn Thị Loan, sinh năm 1983; vắng mặt;

Cháu Cấn Đức Khôi, sinh năm 2004,(con ông C, bà Loan); vắng mặt;

Cháu Cấn Thanh Thảo, sinh năm 2007,(con ông C, bà Loan);

Cháu Cấn Thị Mỹ Duyên, sinh năm 2013, (con ông C, bà Loan)

Nơi cư trú: Thôn Cuối Chùa, xã B, huyện T, Thành phố Hà Nội;

Người đại diện hợp pháp của cháu Cấn Thanh Thảo, Cấn Thị Mỹ Duyên là ông Cấn Đức C và bà Nguyễn Thị Loan (bố mẹ đẻ). Vắng mặt;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và các lời khai tiếp theo, đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng của nguyên đơn trình bày:

Ngày 20/6/2011, Eximbank ký Hợp đồng tín dụng từng lần số 1703-LAV-201102146, Phụ kiện hợp đồng tín dụng số 01 ngày 28/6/2012; Biên bản sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng ngày 30/6/2012 cho ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thu H vay số tiền 1.000.000.000 đồng; Mục đích sử dụng vốn vay: Phục vụ việc kinh doanh mua bán xe máy cũ.

Thực hiện Hợp đồng tín dụng trên, Eximbank đã giải ngân cho ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thu H theo Hợp đồng tín dụng kiêm nhận nợ số 1703-LDS-201102368 ngày 20/6/2011; cụ thể như sau:

- Số tiền giải ngân : 1.000.000.000 đồng
- Thời hạn vay : 12 tháng, kể từ ngày 20/6/2011 đến ngày 20/6/2012.
- Lịch trả nợ gốc : 20/06/2012.
- Lịch trả lãi : Ngày 20 hàng tháng.
- Lãi suất cho vay : 23,6%/năm.
- Lãi suất quá hạn : 150% lãi suất cho vay.

Để bảo đảm cho khoản vay nêu trên, ông Nguyễn Văn H và ông Cấn Đức C đã thế chấp cho Eximbank các tài sản sau:

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (thửa đất 125, tờ bản đồ số 12) tại địa chỉ thôn Phú Ổ, xã B, huyện T, tỉnh Hà Tây (nay là thành phố Hà Nội). Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số T073349, số vào sổ cấp GCN CH00913.QSDĐ/1516-H do UBND huyện T cấp ngày 30/9/2004 cập nhật sang tên ông Nguyễn Văn H ngày 28/5/2010. Theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 5388.11, Quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/6/2011 tại Văn phòng công

chứng số 1, TP Hà Nội; Đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất và nhà huyện T ngày 21/6/2011.

Đến hạn trả nợ gốc là ngày 30/6/2012 ông H, bà H không trả được nên đã đề nghị Ngân hàng cho đảo nợ và ngày 30/6/2012 hai bên đã ký Biên bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng kiêm khế ước nhận nợ Phụ kiện hợp đồng tín dụng số 01 ngày 28/6/2012; theo Biên bản sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng ngày 30/6/2012 với nội dung sửa đổi mục 5 của Hợp đồng tín dụng kiêm khế ước nhận nợ “...5.1 kỳ hạn trả nợ gốc đến ngày 20/12/2012, 5.2.Kỳ hạn trả nợ lãi: Hàng tháng trả vào ngày 20...” và theo Phụ kiện hợp đồng tín dụng ngày 28/6/2012 thì bên vay là ông H, bà H và bên thế chấp là ông C đã đồng ý sửa đổi Điều 7 của Hợp đồng tín dụng lần số 1703-LAV-201102146 ngày 20/6/2011 như sau: Tài sản đảm bảo cho khoản, bên vay (ông H, bà H) và bên bảo đảm (ông Cấn Đức C) đã thế chấp cho Ngân hàng tài sản của ông H, bà H, ông C là:

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (thửa đất 125, tờ bản đồ số 12) tại địa chỉ thôn Phú Ổ, xã B, huyện T, tỉnh Hà Tây (nay là thành phố Hà Nội). Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số T073349, số vào sổ cấp GCN CH00913.QSDĐ/1516-H do UBND huyện T cấp ngày 30/9/2004 cập nhật sang tên ông Nguyễn Văn H ngày 28/5/2010. Theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 5388.11, Quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/6/2011 tại Văn phòng công chứng số 1, TP Hà Nội; Đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất và nhà huyện T ngày 21/6/2011.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (thửa đất 25, tờ bản đồ số 13) tại địa chỉ thôn Phú Ổ, xã B, huyện T, tỉnh Hà Tây (nay là thành phố Hà Nội). Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 476311, số vào sổ cấp GCN CH00139/1301/TTV do UBND huyện T cấp ngày 7/10/2011 mang tên ông Cấn Đức C. Theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ số công chứng 2903.12, Quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/6/2012 tại Văn phòng công chứng số 1, TP Hà Nội; Đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất và nhà huyện T ngày 29/6/2012.

Quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng, ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thu H đã trả cho Ngân hàng số tiền 380.951.043 đồng (Trong đó: Nợ gốc 13.300.000 đồng; Nợ lãi 367.651.043 đồng). Tạm tính đến ngày 17/7/2023 ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thu H còn nợ Ngân hàng TMCP Xuất Nhập khẩu Việt Nam (Eximbank) số tiền: : **4.273.699.005 đồng** (Bốn tỷ, hai trăm bảy mươi ba triệu, sáu trăm chín mươi chín nghìn, không trăm linh năm đồng), Trong đó:

- + Nợ gốc là: 986.700.000 đồng;
- + Lãi trong hạn: 1.405.818.065 đồng;
- + Lãi quá hạn: 694.384.031 đồng;
- + Phạt chậm trả lãi: 1.186.766.909 đồng;
- **Tổng cộng: 4.273.699.005 đồng;**

(Lãi phạt, lãi quá hạn tiếp tục được tính đến khi khách hàng trả hết nợ theo Hợp đồng tín dụng và các văn bản đã ký với Eximbank)

Ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thu H đã vi phạm các nghĩa trả nợ và các cam kết trong các văn bản đã ký với Eximbank, Eximbank đã nhiều lần yêu cầu ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thu H trả nợ cũng như bàn giao các tài sản đảm bảo thế chấp để bán thu hồi nợ nhưng không có kết quả. Đến nay khoản nợ của ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thu H là nợ xấu nên yêu cầu Khởi kiện của Eximbank là có cơ sở và đề nghị Tòa án xem xét chấp thuận đối với nội dung của Eximbank buộc ông Nguyễn Văn H bà Nguyễn Thu H và người có quyền và nghĩa vụ liên quan với các nội dung sau:

1. Buộc ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thu H phải trả nợ cho Ngân hàng TMCP Xuất Nhập khẩu Việt Nam (Eximbank) toàn bộ nợ gốc và lãi phát sinh tạm tính đến ngày 17/7/2023 là:

- + Nợ gốc là: 986.700.000 đồng;
- + Lãi trong hạn: 1.405.818.065 đồng;
- + Lãi quá hạn: 694.384.031 đồng;
- **Tổng cộng: 3.086.932.096 đồng**

Bằng chữ: *Ba tỷ, không trăm tám mươi sáu triệu, chín trăm ba mươi hai nghìn, không trăm chín mươi sáu đồng;*

Ông H, bà H phải trả một lần ngay khi bản án có hiệu lực. Tiền lãi tiếp tục tính từ ngày 18/07/2023 cho đến khi ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thu H thanh toán xong khoản nợ cho Eximbank theo mức lãi suất thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng đã ký kết. Ngân hàng tự nguyện xin rút đối với yêu cầu ông H, bà H trả 1.186.766.909 đồng khoản tiền lãi phạt chậm trả lãi.

2. Trường hợp ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thu H không trả nợ hoặc trả không đủ thì Eximbank có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho Eximbank, cụ thể tài sản như sau:

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa đất 125, tờ bản đồ số 12 tại địa chỉ thôn Phú Ổ, xã B, huyện T, tỉnh Hà Tây (nay là thành phố Hà Nội) mang Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số T073349, số vào sổ cấp GCN CH00913.QSDĐ/1516-H do UBND huyện T cấp ngày 30/9/2004 cập nhật sang tên ông Nguyễn Văn H ngày 28/5/2010. Theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 5388.11, Quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/6/2011 tại Văn phòng công chứng số 1, TP Hà Nội; Đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất và nhà huyện T ngày 21/6/2011.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (thửa đất 25, tờ bản đồ số 13) tại địa chỉ thôn Phú Ổ, xã B, huyện T, tỉnh Hà Tây (nay là thành phố Hà Nội) mang Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 476311, số vào sổ cấp GCN CH00139/1301/TTV do UBND huyện T cấp ngày 7/10/2011 mang tên ông Cấn Đức C. Theo Hợp đồng

thể chấp Quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ sổ công chứng 2903.12, Quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/6/2012 tại Văn phòng công chứng số 1, TP Hà Nội; Đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất và nhà huyện T ngày 29/6/2012.

3. Nếu tài sản phát mại không thu hồi đủ nợ thì ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thu H tiếp tục có nghĩa vụ thanh toán cho đến khi trả xong nợ.

***Bị đơn ông Nguyễn Văn H trình bày:**

Ngày 19/7/2011, vợ chồng ông có vay của Ngân hàng Eximbank số tiền là 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng), để lấy vốn làm ăn, kinh doanh, thời hạn vay 12 tháng. Để đảm bảo khoản vay trên vợ chồng ông đã thế chấp cho Ngân hàng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 125, tờ bản đồ số 12; tại địa chỉ thôn Phú Ổ, xã B, huyện T Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn Văn H. Quá trình sử dụng vốn vay vợ chồng ông đã trả lãi cho Ngân hàng theo tháng đầy đủ, đúng hạn. Khi hết hợp đồng vay ông có đề nghị Ngân hàng gia hạn vay 6 tháng. Ngân hàng chấp thuận và có về thẩm định lại tài sản thế chấp và Ngân hàng chỉ cho vay số tiền tối đa là 900.000.000 đồng và ông phải trả 100.000.000 đồng tiền gốc của gói vay trước. Do điều kiện kinh doanh ông không thu xếp được số tiền 100.000.000 đồng để trả cho Ngân hàng, vì muốn giữ uy tín với Ngân hàng để đáo hạn nên vợ chồng ông có mượn sổ đỏ của anh Cấn Đức C để làm tài sản đảm bảo bổ sung là 100.000.000 đồng. Sau đó, Ngân hàng có thông báo là không cần bổ sung tài sản bảo đảm nữa nhưng sau đó nhân viên Ngân hàng trực tiếp làm thủ tục đáo hạn gói vay của ông bảo là cứ để Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất của anh C đây để làm thủ tục đảm bảo bổ sung 100.000.000 đồng và đây là khoản bổ sung đáo hạn gói vay ngày 19/7/2011 chứ không phải là khoản vay mới, và vợ chồng ông vẫn tiếp tục trả lãi cho Ngân hàng đến năm 2014 thì không còn khả năng tài chính để thanh toán với Ngân hàng do làm ăn thua lỗ, không thu hồi được vốn và Ngân hàng có khoanh nợ gốc, Ngân hàng báo lãi suất vào điện thoại của ông là 2.314.122 đồng/ tháng. Nay Ngân hàng khởi kiện đề nghị Tòa án xem xét giúp đỡ vợ chồng ông.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Cấn Đức C trình bày:**

Năm 2012, ông có cho ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thu H mượn sổ đỏ của thửa đất số 25, tờ bản đồ số 13, diện tích 139m² tại thôn Cuối Chùa, xã B, huyện T, thành phố Hà Nội để ông H thế chấp cho Ngân hàng để đảm bảo khoản vay của ông H, bà H tại Ngân hàng Eximbank. Ông H, bà H vay bao nhiêu ông không biết, ông cũng không sử dụng vốn vay đó. Từ khi vay đến nay, ông H, bà H chưa trả lại sổ đỏ cho ông. Theo Thông báo thụ lý của Tòa án ông mới biết việc ông H, bà H đến nay chưa trả được nợ cho Ngân hàng. Ông đề nghị ông H, bà H trả nợ cho Ngân hàng để rút sổ đỏ về trả cho ông.

Bà Loan, anh Khôi đã được tổng đạt hợp lệ Thông báo thụ lý vụ án và các văn bản tố tụng khác nhưng không có quan điểm về yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện T tham gia pH tòa trình bày ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự: Việc Tòa án nhân dân huyện T thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền, đúng pháp luật.

Việc xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp dân sự là không đúng, vì tại pH tòa nguyên đơn xuất trình giấy phép đăng ký kinh doanh của hộ ông Nguyễn Văn H và mục đích vay là để kinh doanh nên đây là vụ án kinh doanh thương mại;

Về tư cách người tham gia tố tụng là đúng pháp luật. Thời hạn chuẩn bị xét xử đảm bảo, việc chuyển hồ sơ, cấp tổng đạt văn bản tố tụng đúng pháp luật.

Về nội dung vụ án, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện T đề nghị Hội đồng xét xử 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; Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo; đảm chấp nhận yêu cầu khởi kiện nguyên đơn. Buộc bị đơn trả nợ toàn bộ số tiền gốc và tiền lãi, lãi suất phát sinh như nguyên đơn đã yêu cầu. Trường hợp bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ thì nguyên đơn được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ. Bị đơn phải chịu án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Ngày 06/02/2023, Tòa án nhân dân huyện T, Thành phố Hà Nội thụ lý vụ án dân sự số 08/2023/TLST-DS, giữa nguyên đơn là Ngân hàng TMCP xuất nhập khẩu Việt Nam (Eximbank), bị đơn là ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thu H, bị đơn đều trú tại xã B, huyện T, Thành phố Hà Nội và yêu cầu Tòa án buộc bị đơn trả nợ gốc, lãi theo hợp đồng tín dụng đã ký giữa Ngân hàng với ông H, bà H. Quan hệ pháp luật tranh chấp hợp đồng tín dụng, mục đích vay kinh doanh xe máy, bị đơn có đăng ký kinh doanh, hiện đang cư trú tại huyện T. Theo quy định tại Khoản 1 Điều 30; Điểm b Khoản 1 Điều 35 và Điểm a Khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đây là tranh chấp về kinh doanh thương mại thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện T.

Đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt đã được Tòa án tổng đạt các văn bản tố tụng hợp lệ đến lần thứ hai nhưng đều vắng mặt. Bị đơn không có yêu cầu phản tố, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập, nên việc xét xử vụ án vắng mặt họ là phù hợp Khoản 2 Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về yêu cầu trả nợ gốc :

Eximbank và ông H, bà H ký Hợp đồng tín dụng từng lần số 1703-LAV-201102146, Phụ kiện hợp đồng tín dụng số 01 ngày 28/6/2012; Biên bản sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng kiêm khế ước nhận nợ ngày 30/6/2012. Eximbank đã giải ngân cho ông H, bà H vay số tiền: 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) Thời hạn vay: 18 tháng, kể từ ngày 20/6/2011 đến ngày 20/12/2012, Lịch trả nợ gốc: 20/12/2012.

Hợp đồng tín dụng, Phụ kiện hợp đồng tín dụng, Biên bản sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng kiêm khế ước nhận nợ trên đều do hai bên ký kết tự nguyện, đúng pháp luật nên phát sinh hiệu lực pháp luật đối với các bên. Thực hiện hợp đồng tín dụng, ngày 20/6/2011 Ngân hàng ngày giải ngân cho ông H, bà H đủ 1.000.000.000 đồng; ông H, bà H đã trả cho Ngân hàng 13.300.000 đồng tiền gốc; tính đến ngày 17/7/2023 số tiền gốc còn nợ là **986.700.000** đồng. Quá trình giải quyết vụ án, ông H, bà H cũng thừa nhận còn nợ Ngân hàng **986.700.000** đồng nợ gốc nên Eximbank yêu cầu ông H, bà H trả nợ số tiền gốc trên là có căn cứ được chấp nhận.

[2.2]. Về yêu cầu trả nợ lãi:

Tại hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ các bên đã ký có quy định: Lãi suất cho vay là lãi suất Eximbank công bố có hiệu lực tại thời điểm giải ngân và ghi trong “Phần nhận nợ của Khách hàng” theo Hợp đồng tín dụng. Lãi suất cho vay được điều chỉnh 03 tháng một lần đối với cho vay VNĐ kể từ ngày Hợp đồng tín dụng có hiệu lực (là ngày 20/6/2011). Lãi suất được điều chỉnh áp dụng cho toàn bộ dư nợ của Hợp đồng này từ thời điểm điều chỉnh cho đến thời điểm điều chỉnh tiếp theo. Lãi suất quá hạn bằng 1,5 lần lãi suất cho vay.

Tại “Phần nhận nợ của Khách hàng” các bên thỏa thuận lãi suất cho vay là 23,6%/năm.

Xét mức lãi suất trong hạn và lãi suất quá hạn mà các bên đã thỏa thuận là phù hợp với lãi suất quy định của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam tại thời điểm ký hợp đồng, nên Eximbank yêu cầu ông H, bà H trả tiền lãi tính đến ngày 17/7/2023 như trên và ông H, bà H phải tiếp tục trả cho ngân hàng khoản nợ lãi quá hạn phát sinh kể từ ngày 18/7/2023 đối với số tiền nợ gốc chưa trả theo mức lãi suất được thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi trả hết nợ gốc là có căn cứ được chấp nhận.

Theo bảng tình lãi do Ngân hàng cung cấp, thì tính đến ngày 17/7/2023 vợ chồng ông H, bà H còn nợ Eximbank số tiền lãi trong hạn là: 1.405.818.065 đồng và lãi quá hạn là: 694.384.031 đồng. Việc tính lãi của Ngân hàng là đúng theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng nên buộc ông H, bà H phải trả Ngân hàng số tiền lãi trên là có căn cứ.

Đối với khoản tiền 1.186.766.909 đồng lãi phạt chậm trả lãi, nay Ngân hàng tự nguyện xin rút không yêu cầu ông H, bà H trả nên không xem xét.

[2.3] Về yêu cầu xử lý tài sản thế chấp: Để đảm bảo cho khoản vay của hợp đồng tín dụng nêu trên, ông H, bà H, ông C đã thế chấp cho Ngân hàng tài sản là:

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (thửa đất 125, tờ bản đồ số 12) tại địa chỉ thôn Phú Ổ, xã B, huyện T, tỉnh Hà Tây (nay là thành phố Hà Nội). Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số T073349, số vào sổ cấp GCN CH00913.QSDĐ/1516-H do UBND huyện T cấp ngày 30/9/2004 cập nhật sang tên ông Nguyễn Văn H ngày 28/5/2010. Theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 5388.11, Quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/6/2011 tại Văn phòng công chứng số 1, TP Hà Nội; Đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất và nhà huyện T ngày 21/6/2011.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (thửa đất 25, tờ bản đồ số 13) tại địa chỉ thôn Phú Ổ, xã B, huyện T, tỉnh Hà Tây (nay là thành phố Hà Nội). Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 476311, số vào sổ cấp GCN CH00139/1301/TTV do UBND huyện T cấp ngày 7/10/2011 mang tên ông Cấn Đức C. Theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ số công chứng 2903.12, Quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/6/2012 tại Văn phòng công chứng số 1, TP Hà Nội; Đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất và nhà huyện T ngày 29/6/2012.

Xét thấy: Việc thế chấp tài sản để đảm bảo cho khoản vay của ông H, bà H thể hiện trong 02 Hợp đồng thế chấp tài sản. Các hợp đồng thế chấp tài sản được giao kết bởi các bên có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, đã được công chứng tại Văn phòng công chứng số 1, Thành phố Hà Nội. Nội dung hợp đồng do các bên tự nguyện xác lập phù hợp với các quy định của pháp luật nên có hiệu lực thi hành.

Tại hợp đồng thế chấp ngày 17/6/2011 đã xác định tài sản thế chấp (thửa đất 125, tờ bản đồ số 12 tại địa chỉ thôn Cuối Chùa (thôn Phú Ổ cũ), xã B, huyện T, thành phố Hà Nội) là thuộc quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của bên thế chấp là ông Nguyễn Văn H; Nghĩa vụ được bảo đảm của tài sản thế chấp này là khoản vay nhiều lần bằng nhiều Hợp đồng tín dụng khác nhau nhưng tổng dư nợ tối đa tại mọi thời điểm không vượt quá số tiền 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng).

Theo điều 3 của các hợp đồng thế chấp trên có quy định các trường hợp bên vay vi phạm bất kỳ một nghĩa vụ trả nợ nào thì bên Ngân hàng có quyền áp dụng các biện pháp xử lý tài sản thế chấp theo đúng quy định của pháp luật để thu hồi nợ. Sự thỏa thuận của các bên trong hợp đồng thế chấp là phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự năm 2005 về việc bảo lãnh, phù hợp với Nghị định 163/2006/NĐ- CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm. Vì vậy, trường hợp ông H, bà H không trả được nợ thì tài sản thế chấp trên được kê biên, phát mại để bảo đảm thi hành án là phù hợp với các điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng; Điều 280, Điều 281, Điều 290, Điều 342, Điều 343, Điều 344, Điều 355, Điều 715, Điều 721 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

Tại hợp đồng thế chấp ngày 27/6/2012 đã xác định tài sản thế chấp (thửa đất 25, tờ bản đồ số 13 tại địa chỉ thôn Cuối Chùa (thôn Phú Ổ cũ), xã B, huyện T, thành phố Hà Nội) là thuộc quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của bên thế chấp

là ông Cấn Đức C; Nghĩa vụ được bảo đảm của tài sản thế chấp này là khoản vay của hộ kinh doanh Nguyễn Văn H không vượt quá giá trị tài sản bảo đảm là 417.000.000 đồng.

Ông Nguyễn Văn H cho rằng Tài sản bảo đảm là thửa đất số 25, tờ bản đồ số 13 tại địa chỉ thôn Cuối Chùa (thôn Phú Ổ cũ), xã B, huyện T, thành phố Hà Nội) đứng tên ông Cấn Đức C chỉ đảm bảo cho khoản vay 100.000.000 đồng và đây là khoản bổ sung đáo hạn gói vay ngày 19/7/2011 chứ không phải là khoản vay mới. Thấy rằng: *Tại khoản 2 của Hợp đồng thế chấp ký ngày 27/6/2012 giữa ông Cấn Đức C và Eximbank thì “Bên thế chấp tự nguyện thế chấp, bên Ngân hàng đồng ý nhận tài sản nói trên để đảm bảo một phần nghĩa vụ cho số tiền mà Hộ kinh doanh Nguyễn Văn H được vay của Ngân hàng. Phần nghĩa vụ bảo đảm của tài sản thế chấp nói trên tối đa (dư nợ gốc) tại mọi thời điểm không vượt quá giá trị tài sản đảm bảo được nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này trong thời hạn 6 tháng kể từ ngày hộ kinh doanh Nguyễn Văn H nhận được khoản vay đầu tiên với lãi suất theo quy định của bên Ngân hàng”*. Theo đại diện Ngân hàng trình bày thì khoản vay của ông H, bà H đến hạn trả nhưng ông H, bà H không có tiền trả nên đề nghị Ngân hàng cho đáo nợ. Tại thời điểm đáo nợ, Ngân hàng thẩm định lại giá trị tài sản thế chấp của ông H là 343.000.000 đồng không đủ để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ số tiền gốc là 1.000.000.000 đồng nên ông H, bà H phải bổ sung tài sản thế chấp thì mới đủ điều kiện đáo nợ. Do vậy, ông Nguyễn Văn H đã đề nghị được bổ sung tài sản thế chấp và ông C là bên thứ ba đã thế chấp cho Ngân hàng thửa đất số 25, tờ bản đồ số 13 tại địa chỉ thôn Cuối Chùa (thôn Phú Ổ cũ), xã B, huyện T, thành phố Hà Nội để bảo lãnh một phần nghĩa vụ của ông H, bà H Theo tài liệu do Ngân hàng cung cấp thì năm 2012, ông H đã có văn bản đề nghị Ngân hàng cho đáo nợ, tại văn bản này ông H xác định Ngân hàng định giá lại tài sản thế chấp của ông trị giá 343.000.000 đồng và đã bổ sung tài sản thế chấp của ông C để đảm bảo cho khoản vay, nếu không đủ ông H sẽ bổ sung thêm tài sản. Như vậy, ba bên đã tự nguyện thỏa thuận về việc bổ sung tài sản thế chấp để bảo lãnh cho khoản nợ đáo hạn này của ông H, bà H. Ngoài ra, ông H cũng không xuất trình được tài liệu chứng cứ nào để chứng minh, tài sản của ông C chỉ bảo lãnh cho số tiền gốc 100.000.000 đồng. Theo Điều 2 của Hợp đồng thế chấp ngày 27/6/2012, số công chứng 2903012 quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ký tại phòng Công chứng số 1 Thành phố Hà Nội thì tài sản của ông Cấn Đức C được đảm bảo cho khoản vay của ông H, bà H tối đa là 417.000.000 đồng nợ gốc. Do vậy, ông C phải chịu trách nhiệm bảo lãnh đối với số tiền ông H, bà H đã vay của Ngân hàng thời điểm trước đó. Vì vậy, Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm của bên thứ ba là thửa đất 25, tờ bản đồ số 13 tại địa chỉ thôn Cuối Chùa (thôn Phú Ổ cũ), xã B, huyện T, thành phố Hà Nội của ông C để thu hồi nợ của Eximbank là có căn cứ nên được chấp nhận.

[3] Về án phí: Ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thu H phải chịu án Kinh doanh thương mại sơ thẩm là 93.738.600 đồng. Eximbank được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Về chi phí tố tụng: Eximbank tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng đã nộp tại Tòa án.

[4] Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có mặt tại pH tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại pH tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được Bản án hoặc Bản án được niêm yết hợp lệ.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ : Điều 30, 35, 39, 95; Điều 146; Điều 227; Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

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; Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

1. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu về khoản tiền lãi phạt chậm trả lãi là 1.186.766.909 đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam (Eximbank) đối với ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thu H.

2.1. Buộc ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thu H phải trả Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam số tiền tính đến ngày 17/7/2023 theo Hợp đồng tín dụng từng lần số 1703-LAV-201102146, Phụ kiện hợp đồng tín dụng số 01 ngày 28/6/2012; Biên bản sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng kiêm khế ước nhận nợ ngày 30/6/2012 là:

+ Nợ gốc là: 986.700.000 đồng;

+ Lãi trong hạn: 1.405.818.065 đồng;

+ Lãi quá hạn: 694.384.031 đồng;

- Tổng cộng: 3.086.932.096 đồng

Bằng chữ: *Ba tỷ, không trăm tám mươi sáu triệu, chín trăm ba mươi hai nghìn, không trăm chín mươi sáu đồng;*

2.2. Kể từ ngày 18/7/2023, ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thu H phải tiếp tục chịu lãi phát sinh đối với số tiền nợ gốc còn nợ, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng từng lần số 1703-LAV-201102146, Phụ kiện hợp đồng tín dụng số 01 ngày 28/6/2012; Biên bản sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng kiêm khế ước nhận nợ ngày 30/6/2012 cho đến khi thanh toán hết nợ gốc cho Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam.

3. Về xử lý tài sản thế chấp:

Trường hợp vợ chồng ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thu H không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản đã thế chấp gồm:

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất 125, tờ bản đồ số 12 tại địa chỉ thôn Cuối Chùa (thôn Phú Ổ cũ), xã B, huyện T, tỉnh Hà Tây (nay là thành phố Hà Nội). Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số T073349, số vào sổ cấp GCN CH00913.QSĐĐ/1516-H do UBND huyện T cấp ngày 30/9/2004 cập nhật sang tên ông Nguyễn Văn H ngày 28/5/2010. Theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 5388.11, Quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/6/2011 tại Văn phòng công chứng số 1, TP Hà Nội; Đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất và nhà huyện T ngày 21/6/2011.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất 25, tờ bản đồ số 13 tại địa chỉ thôn Cuối Chùa (thôn Phú Ổ cũ), xã B, huyện T, tỉnh Hà Tây (nay là thành phố Hà Nội). Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 476311, số vào sổ cấp GCN CH00139/1301/TTV do UBND huyện T cấp ngày 7/10/2011 mang tên ông Cấn Đức C. Theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ số công chứng 2903.12, Quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/6/2012 tại Văn phòng công chứng số 1, TP Hà Nội; Đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất và nhà huyện T ngày 29/6/2012.

Nếu toàn bộ số tiền thu được sau khi phát mại các tài sản thế chấp không đủ thanh toán toàn bộ khoản nợ của ông H, bà H thì ông H, bà H phải tiếp tục thanh toán nợ cho Eximbank cho đến khi trả xong nợ.

5. **Về án phí:** Ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thu H phải chịu án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm là **93.738.600** đồng (chín mươi ba triệu bảy trăm ba mươi tám nghìn sáu trăm đồng).

Hoàn trả Công ty TNHH MTV quản lý nợ và khai thác tài sản – Ngân hàng TMCP Xuất Nhập khẩu Việt Nam (là đại diện theo ủy quyền của Eximbank) số tiền đã nộp tạm ứng án phí **44.439.000** đồng (*Bốn mươi bốn triệu, bốn trăm ba mươi chín nghìn đồng*) theo biên lai số 0025762 ngày 18/01/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, Thành phố Hà Nội.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án Dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7 và 9 Luật thi hành án Dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

6. **Về quyền kháng cáo:** Nguyên đơn được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại pH tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được giao nhận bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

Nơi nhận:

- TANDTPHN; VKSNDTPHN;
- VKSND, THA huyện T;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa pH tòa

Nguyễn Thị Thu Thủy

HỘI THẨM NHÂN DÂN

THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PH TÒA

Nơi nhận:

- TANDTPHN; VKSNDTPHN;
- VKSND, THA huyện T;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa pH tòa

Đỗ Ngọc Sơn

