

Bản án số: 25/2021/DS-ST

Ngày: 15/03/2021

V/v: Tranh chấp Hợp đồng tín dụng.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN ĐÔNG ĐA

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: **Bà Lê Thị Phương Thảo**

- Các hội thẩm nhân dân: **Ông Nguyễn Hải Phùng**

Ông Bùi long Hòa

- *Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên toà:* **Bà Nguyễn Thị Bình** - Cán bộ Tòa án nhân dân quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội.

-*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Đống Đa tham gia phiên toà:* **Bà Phạm Hà Thanh**- Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 03 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Đống Đa, xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số: 125/2019/ TLST-DS ngày 13/08/2019; Về việc Tranh chấp Hợp đồng tín dụng theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 281/2020/QĐST-DS ngày 08 tháng 12 năm 2020, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP QĐ;** Trụ sở: số 21, Cát Linh, quận Đống Đa, Hà Nội; Người đại diện theo pháp luật: ông Lê Hữu Đức – Chủ tịch HĐQT; Đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Quốc Ninh theo Hợp đồng ủy quyền số 02/UQ.MB- MBAMC ngày 31/01/2019; Bà Đinh Thị Lành theo Văn bản ủy quyền số 1239/UQ- MBAMC ngày 12/03/2020; Bà Đỗ Thị Trang (Theo văn bản ủy quyền số 5474/UQ-MBAMC ngày 18/12/2018; Văn bản ủy quyền số 1889/UQ-MBAMC ngày 15/03/2021). (có mặt).

- **Bị đơn: Bà Lê Thị Ph T,** sinh năm 1979; ĐKKHKT: Tổ 3 phường Thanh Xuân Trung, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội; Người đại diện theo ủy quyền: bà Trần Thị Quỳnh Hưng theo Hợp đồng ủy quyền của bà Lê Thị Ph T ngày 05/11/2019 tại Văn phòng công chứng Phùng Kiên; ông Nguyễn Thụy Cường theo Hợp đồng ủy quyền của bà Trần Thị Quỳnh Hưng ngày 16/10/2020 tại Văn phòng công chứng Đoàn Ngà, Thành phố Hà Nội. (Có mặt).

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

1. Bà Nguyễn Hồng Bích, sinh năm 1971;

2. Ông Nguyễn Ngọc Dũng, sinh năm 1969;

3. Ông Trần Anh Tuấn, sinh năm 1971.

Cùng trú tại: số 14, ngách 592/29 đường Trường Chinh, phường Khương Thượng, quận Đống Đa, Hà Nội. (Đều xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Trong đơn khởi kiện đề ngày 07/03/2019 và văn bản tại tòa nguyên đơn trình bày như sau:

Ngày 07/08/2009, Ngân hàng TMCP QĐ– Sở Giao dịch (Sau đây gọi tắt là “*Ngân hàng*”) và bà Lê Thị Ph T đã ký Hợp đồng tín dụng số: 43671/HĐTD với những nội dung cơ bản như sau:

- Số tiền vay: MB – Sở Giao dịch cấp cho bên vay một khoản tín dụng có thời hạn xác định với số tiền cam kết tối đa là: **500.000.000 đồng** (*Bằng chữ: Năm trăm triệu đồng*);

- Thời hạn vay vốn: 120 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên;

- Mục đích sử dụng vốn vay: Thanh toán tiền mua bất động sản tại số 14, ngách 592/29 đường Trường Chinh, Khương Thượng, Đống Đa, Hà Nội.

- Lãi suất cho vay: 12.96%/năm được điều chỉnh 01 quý/lần vào đầu các quý theo lãi suất huy động tiết kiệm bằng tiền VNĐ kỳ hạn 24 tháng loại trả lãi sau của MB cộng biên độ 5.5%/năm nhưng không thấp hơn 12.96%/năm.

Thực hiện Hợp đồng tín dụng đã ký kết với bà Lê Thị Ph T, MB – Sở Giao dịch đã giải ngân đầy đủ cho Bên vay số tiền là: **500.000.000 đồng** (*Bằng chữ: Năm trăm triệu đồng chẵn*) theo các Khế ước nhận nợ sau:

Số Hợp đồng tín dụng	Khế ước nhận nợ	Số tiền giải ngân (VNĐ)	Mục đích vay	Ngày giải ngân	Lãi suất áp dụng
43671/HĐTD	LD0922200078	500.000.000	Thanh toán tiền mua bất động sản	10/08/2009	12.96%/năm
	LD0935800020			24/12/2009	15%/năm

1.2 Ngày 29/01/2016, Ngân hàng và bà Lê Thị Ph T đã ký Hợp đồng tín dụng số: 2352.16.002.166936.TD với những nội dung cơ bản như sau:

- Số tiền vay: **400.000.000 đồng** (*Bằng chữ: Bốn trăm triệu đồng*);

- Thời hạn vay vốn: 180 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên;

- Mục đích sử dụng vốn vay: Thanh toán một phần tiền sửa chữa và nâng cấp nội thất bất động sản tại địa chỉ: Số 14 ngách 592/29 Trường Chinh, phường Khương Thượng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

- Lãi suất cho vay: Được quy định tại văn bản nhận nợ giữa MB và khách hàng

Thực hiện Hợp đồng tín dụng đã ký kết với bà Lê Thị Ph T, MB – Sở Giao dịch đã giải ngân đầy đủ cho Bên vay số tiền là: **400.000.000 đồng** (Bằng chữ: *Bốn trăm triệu đồng chẵn*) theo Khế ước nhận nợ sau:

Số Hợp đồng tín dụng	Khế ước nhận nợ	Số tiền giải ngân (VNĐ)	Mục đích vay	Ngày giải ngân	Lãi suất áp dụng
2352.16.002.166936.TD	LD1603481127	400.000.000	Thanh toán một phần tiền sửa chữa và nâng cấp nội thất bất động sản tại địa chỉ: Số 14 ngách 592/29 Trường Chinh, phường Khương Thượng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.	03/02/2016	Lãi suất thả nổi tại ngày giải ngân là 11,1%/năm

1.3 Các khoản vay tín chấp

Thông tin các khoản vay tín chấp của bà Lê Thị Ph T tại MB – Sở Giao dịch như sau:

Khế ước nhận nợ	Số tiền giải ngân (VNĐ)	Mục đích vay	Ngày giải ngân	Lãi suất áp dụng
LD1301000037	50.000.000	Bù đắp nguồn vốn tự có, nguồn tài chính khách hàng đã sử dụng để phục vụ đời sống	11/01/2013	Lãi suất 11%/năm
LD1412700756	60.000.000	Bù đắp nguồn vốn tự có, nguồn tài chính khách hàng đã sử dụng để phục vụ đời sống	07/05/2014	Lãi suất 9%/năm

LD1504198500	50.000.000	Vay lương MB	09/02/2015	Lãi suất 8%/năm
--------------	------------	--------------	------------	--------------------

2. Tài sản bảo đảm

Tài sản bảo đảm cho các nghĩa vụ tín dụng của bà Lê Thị Ph T nêu tại mục 1 trên đây là: Quyền sở hữu căn nhà và quyền sử dụng thửa đất số 50, tờ bản đồ số 6G-III-36 tại địa chỉ: Số 14 ngách 592/29 đường Trường Chinh, phường Khương Thượng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10109333339, Hồ sơ gốc số: 3101.QĐ/UB.2004 do UBND quận Đống Đa thừa ủy quyền UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 01/12/2004. Ngày 20/07/2009, Phòng Tài nguyên và Môi trường quận Đống Đa, thành phố Hà Nội xác nhận đăng ký sang tên cho bà Lê Thị Ph T theo Hợp đồng số 338/2009/HĐCN ngày 14/07/2009 được lập tại Văn phòng Công chứng Ba Đình, thành phố Hà Nội.

Bà Lê Thị Ph T đã thế chấp tài sản bảo đảm nêu trên cho Ngân hàng TMCP QĐ– Sở Giao dịch theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng: 1995.2009/HĐTC do Công chứng viên Phòng Công chứng số 3, thành phố Hà Nội chứng nhận ngày 06/08/2009, được sửa đổi theo Hợp đồng thế chấp sửa đổi số công chứng: 508.2016/HĐTCSĐ; quyển số: 01.TP/CC-SCC/HĐGD do Công chứng viên Phòng Công chứng số 3, thành phố Hà Nội chứng nhận ngày 30/01/2016.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, bà Lê Thị Ph T đã không thực hiện trả nợ theo như cam kết trong Hợp đồng tín dụng, các Khế ước nhận nợ. Ngân hàng đã gửi nhiều thông báo, công văn yêu cầu bà Lê Thị Ph T trả nợ và bàn giao tài sản bảo đảm cho Ngân hàng xử lý theo đúng quy định nhưng bà Lê Thị Ph T đều không thực hiện theo yêu cầu, có biểu hiện kéo dài thời gian và cố tình trốn tránh nghĩa vụ trả nợ. Ngân hàng đã gửi thông báo khởi kiện đến khách hàng và các bên liên quan theo đúng quy định.

Tính đến thời điểm ngày 06/12/2018, thông tin khoản vay của bà Lê Thị Ph T tại Ngân hàng TMCP QĐ– Sở Giao dịch là:

(Đơn vị: VND)

Khế ước	Nợ gốc	Nợ lãi	Tổng cộng
LD0935800020	55.990.039	21.086.686	77.076.725
LD1301000037	12.746.578	4.059.628	16.806.206
LD1412700756	48.000.000	10.564.750	58.564.750
LD1504198500	40.000.000	5.991.320	45.991.320
LD1603481127	348.894.000	62.905.645	411.799.645
LD0922200078	22.363.807	7.282.847	29.646.654

Tổng cộng	527.994.424	111.890.876	639.885.300
------------------	--------------------	--------------------	--------------------

*Đối với đề xuất của phía bị đơn tại buổi hòa giải ngày 23/10/2020, phía nguyên đơn đã về trình lãnh đạo nhưng không đồng ý. Nay phía nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết:

Buộc bà Lê Thị Ph T thanh toán cho Ngân hàng TMCP QĐ số tiền tạm tính đến ngày 23/10/2020 là: 701.102.649 đồng, bao gồm: nợ gốc: 527.994.424 đồng, nợ lãi quá hạn: 173.108.225 đồng theo hợp đồng tín dụng số: 43671/HĐTD ngày 07/8/2009 và hợp đồng tín dụng số: 2352.16.002.166936.TD ngày 29.01.2016.

Buộc bà Lê Thị Ph T thanh toán phần nợ lãi, tiền phạt phát sinh theo lãi suất quá hạn theo thỏa thuận tại các hợp đồng tín dụng kể từ ngày 23/10/2020 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

Trường hợp bà Lê Thị Ph T không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ trên và lãi phát sinh thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án: Cưỡng chế bàn giao tài sản bảo đảm của khoản vay trên cho Ngân hàng để ngân hàng xử lý thu hồi nợ hoặc đề nghị Cơ quan thi hành án tiến hành kê biên, phát mại tài sản để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho ngân hàng, tài sản bảo đảm là: Quyền sở hữu căn nhà và quyền sử dụng thửa đất số 50, tờ bản đồ số 6G-III-36 tại địa chỉ: Số 14 ngách 592/29 đường Trường Chinh, phường Khương Thượng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10109333339, Hồ sơ gốc số: 3101.QĐ/UB.2004 do UBND quận Đống Đa thừa ủy quyền UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 01/12/2004.

* Bị đơn là bà Lê Thị Ph T do ông Nguyễn Thụy Cường làm đại diện trình bày như sau: Đề xuất xin miễn toàn bộ phần lãi và xin trả dần tiền gốc theo lộ trình sau:

Ngày 15/12/2020 trả 200.000.000 đồng;

Ngày 15/01/2021 trả nốt số tiền gốc còn lại.

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

Bà Nguyễn Hồng Bích có ý kiến: Bà và chồng (ông Nguyễn Ngọc Dũng) thuê nhà tại đây. Đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Mbank về khoản vay của bà Lê Thị Ph T gia đình tôi không nắm bắt được và không có ý kiến gì. Trường hợp xử lý tài sản thế chấp, gia đình tôi xin chấp hành theo quy định. Do điều kiện, chúng tôi không thể tham gia tố tụng tại Tòa án nên chúng tôi xin được vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc tại Tòa và xin được xét xử vắng mặt chúng tôi.

Ông Trần Anh Tuấn có ý kiến: Ông đã nhận được các văn bản tố tụng của Tòa án về việc khởi kiện của Ngân hàng Mbank về khoản vay của bà Lê Thị Ph T. Ông xác nhận nhà đất mà ông đang ở không thay đổi gì, đúng như trong hồ sơ liên quan đã giải quyết bằng bản án khác. Vì điều kiện ông xin được vắng mặt tại tất cả các phiên tố tụng giữa Ngân hàng Mbank và chị Tú.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại phiên tòa hôm nay phía nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và rút một phần yêu cầu thanh toán đối với khế ước LD0922200078, số tiền là: 34.744.447 đồng, trong đó:

+ Nợ gốc: 22.363.807 đồng;

+ Nợ lãi: 12.380.640 đồng; (*Tạm tính đến ngày 29/01/2021*)

Số tiền còn lại bà Lê Thị Ph T phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP QĐ số tiền: Nợ gốc là 505.630.617 đồng; nợ lãi tính đến ngày xét xử (15/03/2021) là 177.920.251 đồng; tổng cộng là 683.550.868 đồng.

Trường hợp bà Lê Thị Ph T không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì Ngân hàng MB có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng MB.

Phía bị đơn xin được trả nợ số tiền trên theo lộ trình như sau:

Đợt 1: Trước ngày 15/05/2021, thanh toán trả Ngân hàng TMCP QĐ số tiền nợ gốc là 260.000.000 đồng (*Hai trăm sáu mươi triệu đồng*).

Đợt 2: Trước ngày 15/07/2021, thanh toán trả Ngân hàng TMCP QĐ nốt số tiền còn lại (cả nợ gốc và nợ lãi).

Bị đơn xin chịu án phí.

Phía nguyên đơn đồng ý.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân quận Đống Đa tham gia phiên tòa có ý kiến: Về tố tụng: Quá trình tiến hành tố tụng giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án cho đến phiên tòa xét xử ngày hôm nay Thẩm phán và Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa đã tiến hành tố tụng theo đúng các trình tự tố tụng mà Bộ luật tố tụng dân sự quy định. Nguyên đơn, bị đơn đã chấp hành đúng qui định của pháp luật; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập theo đúng tố tụng nhưng không đến tham gia phiên tòa nên tòa án vẫn xét xử theo điều 228 bộ luật tố tụng dân sự là đúng quy định pháp luật.

Về nội dung: Sau khi phát biểu đánh giá các tình tiết của vụ án, vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Đống Đa có ý kiến đề nghị Hội đồng xét xử Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Ghi nhận thỏa thuận lộ trình thanh toán nợ giữ nguyên đơn và bị đơn; Bị đơn chịu án phí dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Về quan hệ pháp luật: Căn cứ yêu cầu khởi kiện và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật trong vụ án Dân sự này là “Tranh chấp Hợp đồng tín dụng” quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng Dân sự.

Tại phiên tòa hôm nay người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Hồng Bích, ông Nguyễn Ngọc Dũng, ông Trần Anh Tuấn đều có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Do vậy, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ là phù hợp với quy định tại Điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về hợp đồng và các vấn đề liên quan đến quan hệ pháp luật phát sinh tranh chấp:

Hợp đồng tín dụng số: 43671/HĐTD ngày 07/08/2009;

Hợp đồng tín dụng số: 2352.16.002.166936.TD ngày 29/01/2016;

Khế ước nhận nợ số LD0935800020 ngày 07/08/2009; Khế ước nhận nợ số LD1301000037 ngày 11/01/2013; Khế ước nhận nợ số LD1412700756 ngày 07/05/2014; Khế ước nhận nợ số LD1504198500 ngày 09/02/2015; Khế ước nhận nợ số LD1603481127 ngày 03/02/2016; có thỏa thuận về mục đích vay vốn, lãi suất cho vay, kỳ hạn trả nợ, lãi suất quá hạn, phạt chậm trả lãi.

Giao dịch giữa các bên vào thời điểm trước năm 2016 nên áp dụng Bộ luật dân sự năm 2005 để giải quyết.

Hợp đồng tín dụng phù hợp với quy định của Bộ luật dân sự; Luật các tổ chức tín dụng, quy chế cho vay. Do đó, xác định là hợp đồng hợp pháp, các bên có nghĩa vụ thực hiện.

[3] Về yêu cầu khởi kiện:

3.1. Yêu cầu về thanh toán tiền gốc và lãi theo hợp đồng tín dụng:

Căn cứ Hợp đồng tín dụng hai bên đã ký, thỏa thuận lãi trong hợp đồng của các bên là tự nguyện, phù hợp với Luật các tổ chức tín dụng, quy chế cho vay. Phía bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán, lỗi là do phía bị đơn... Do vậy, có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về thanh toán nợ gốc, nợ lãi của Ngân hàng. Bà Lê Thị Ph T phải thanh toán trả Ngân hàng số tiền tính đến ngày xét xử sơ thẩm (15/03/2021) gồm:

Khế ước	Nợ gốc	Nợ lãi	Tổng cộng
LD0935800020	55.990.039	37.358.366	93.348.405
LD1301000037	12.746.578	5.788.384	18.534.962
LD1412700756	48.000.000	17.074.750	65.074.750
LD1504198500	40.000.000	11.251.044	51.251.044
LD1603481127	348.894.000	106.447.707	455.341.707
Tổng cộng	505.630.617	177.920.251	683.550.868

Nợ gốc là 505.630.617 đồng đồng; nợ lãi tính đến ngày xét xử (15/03/2021) là 177.920.251 đồng; tổng cộng là 683.550.868 đồng.

Tại phiên tòa, nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận được lộ trình thanh toán nên ghi nhận, cụ thể:

Đợt 1: Trước ngày 15/05/2021, thanh toán trả Ngân hàng TMCP QĐ số tiền nợ gốc là 260.000.000 đồng (*Hai trăm sáu mươi triệu đồng*).

Đợt 2: Trước ngày 15/07/2021, thanh toán trả Ngân hàng TMCP QĐ nốt số tiền còn lại (cả nợ gốc và nợ lãi).

Nguyên đơn rút yêu cầu đòi với Khế ước nhận nợ số LD0922200078 ngày 03/02/2016 là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp quy định pháp luật nên đình chỉ đòi với yêu cầu này.

3.2. Về yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm:

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng: 1995.2009/HĐTC do Công chứng viên Phòng Công chứng số 3, thành phố Hà Nội chứng nhận ngày 06/08/2009, được sửa đổi theo Hợp đồng thế chấp sửa đổi số công chứng: 508.2016/HĐTCSĐ; quyền số: 01.TP/CC-SCC/HĐGD do Công chứng viên Phòng Công chứng số 3, thành phố Hà Nội chứng nhận ngày 30/01/2016.

Tài sản bảo đảm là: Quyền sở hữu căn nhà và quyền sử dụng thửa đất số 50, tờ bản đồ số 6G-III-36 tại địa chỉ: Số 14 ngách 592/29 đường Trường Chinh, phường Khương Thượng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10109333339, Hồ sơ gốc số: 3101.QĐ/UB.2004 do UBND quận Đống Đa thừa ủy quyền UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 01/12/2004. Ngày 20/07/2009, Phòng Tài nguyên và Môi trường quận Đống Đa, thành phố Hà Nội xác nhận đăng ký sang tên cho bà Lê Thị Ph T theo Hợp đồng số 338/2009/HĐCN ngày 14/07/2009 được lập tại Văn phòng Công chứng Ba Đình, thành phố Hà Nội, được sửa đổi theo Hợp đồng thế chấp sửa đổi số công chứng: 508.2016/HĐTCSĐ; quyền số: 01.TP/CC-SCC/HĐGD do Công chứng viên Phòng Công chứng số 3, thành phố Hà Nội chứng nhận ngày 30/01/2016.

Đã được đăng ký thế chấp số 1456 ngày 07/08/2009 tại Phòng Tài nguyên môi trường quận Đống Đa, Hà Nội.

Việc ký kết các biện pháp bảo đảm do các bên tự nguyện, được lập thành văn bản, tài sản bảo đảm thuộc quyền sở hữu của bên bảo đảm, đã đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật nên hợp pháp, các bên có nghĩa vụ thực hiện.

Do vậy, trong trường hợp bà Lê Thị Ph T vi phạm nghĩa vụ trả nợ Ngân hàng TMCP QĐ có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xử lý tài sản bảo đảm theo khoản 3 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 số 163/2006/NĐ-CP ngày 29.12.2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm.

[4]Về các vấn đề khác của vụ án:

Về án phí: Bà Lê Thị Ph T chịu án phí theo quy định của pháp luật đối với số tiền phải thanh toán cho Ngân hàng. Cụ thể:

$20.000.000 \text{ đồng} + (683.550.868 \text{ đồng} - 400.000.000 \text{ đồng}) \times 4\% = 31.342.034 \text{ đồng}$. Làm tròn số = 31.342.000 đồng.

Ngân hàng TMCP QĐ được hoàn trả tạm ứng án phí án phí đã nộp.

Đối với chi phí tố tụng phía nguyên đơn tự nguyện chịu nên chấp nhận.

Các đương sự được quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 26, Điều 35, Điều 36, Điều 39, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273, Điều 278, Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự

Điều 90, Điều 91, Điều 95, Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng; Thông tư 12 ngày 14.4.2010 của Ngân hàng Nhà Nước hướng dẫn các tổ chức tín dụng cho vay đối với khách hàng theo lãi suất thỏa thuận; Quyết định 1627/2001/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 với khách hàng;

Điều 121, 342, 355, 471, 473, 474, 475, 476, Bộ luật dân sự 2005;

Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29.12.2006 của Chính Phủ về giao dịch bảo đảm; 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 số 163/2006/NĐ-CP ngày 29.12.2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm.

Luật công chứng, chứng thực năm 2014.

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.

Luật thi hành án dân sự.

Xử:

1-Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP QĐ đối với bà Lê Thị Ph T.

2-Ghi nhận sự thỏa thuận: Bà Lê Thị Ph T thanh toán trả Ngân hàng TMCP QĐ theo Hợp đồng tín dụng số: 43671/HĐTD ngày 07/08/2009; Hợp đồng tín dụng số: 2352.16.002.166936.TD ngày 29/01/2016; Khế ước nhận nợ số LD0935800020 ngày 07/08/2009; Khế ước nhận nợ số LD1301000037 ngày 11/01/2013; Khế ước nhận nợ số LD1412700756 ngày 07/05/2014; Khế ước nhận nợ số LD1504198500

ngày 09/02/2015; Khế ước nhận nợ số LD1603481127 ngày 03/02/2016; số tiền nợ tính đến ngày xét xử sơ thẩm là 683.550.868 đồng (*Sáu trăm tám mươi ba triệu, năm trăm năm mươi nghìn, tám trăm sáu mươi tám đồng*), gồm:

+ Nợ gốc: 505.630.617 đồng (*Năm trăm linh năm triệu, sáu trăm ba mươi nghìn, sáu trăm mười bảy đồng*);

+ Nợ lãi: 177.920.251 đồng (*Năm mươi sáu triệu, một trăm năm mươi chín nghìn, ba trăm chín mươi lăm đồng*).

Theo lộ trình sau:

Đợt 1: Trước ngày 15/05/2021, thanh toán trả Ngân hàng TMCP QĐ số tiền nợ gốc là 260.000.000 đồng (*Hai trăm sáu mươi triệu đồng*).

Đợt 2: Trước ngày 15/07/2021, thanh toán trả Ngân hàng TMCP QĐ nốt số tiền còn lại (cả nợ gốc và nợ lãi).

Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu bà Lê Thị Ph T thanh toán Khế ước nhận nợ số LD0922200078 ngày 03/02/2016.

3- Trường hợp bà Lê Thị Ph T không thực hiện nghĩa vụ trả khoản nợ trên thì Ngân hàng TMCP QĐ có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mại tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng: 1995.2009/HĐTC do Công chứng viên Phòng Công chứng số 3, thành phố Hà Nội chứng nhận ngày 06/08/2009, được sửa đổi theo Hợp đồng thế chấp sửa đổi số công chứng: 508.2016/HĐTCSĐ; quyền số: 01.TP/CC-SCC/HĐGD do Công chứng viên Phòng Công chứng số 3, thành phố Hà Nội chứng nhận ngày 30/01/2016.

Tài sản bảo đảm là: Quyền sở hữu căn nhà và quyền sử dụng thửa đất số 50, tờ bản đồ số 6G-III-36 tại địa chỉ: Số 14 ngách 592/29 đường Trường Chinh, phường Khương Thượng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10109333339, Hồ sơ gốc số: 3101.QĐ/UB.2004 do UBND quận Đống Đa thừa ủy quyền UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 01/12/2004. Ngày 20/07/2009, Phòng Tài nguyên và Môi trường quận Đống Đa, thành phố Hà Nội xác nhận đăng ký sang tên cho bà Lê Thị Ph T theo Hợp đồng số 338/2009/HĐCN ngày 14/07/2009 được lập tại Văn phòng Công chứng Ba Đình, thành phố Hà Nội.

Khi kê biên phát mại tài sản đã thế chấp (nêu ở trên) thì việc xử lý các tài sản gắn liền với đất được thực hiện theo khoản 3 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 số 163/2006/NĐ-CP ngày 29.12.2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm.

Trong trường hợp phải xử lý tài sản bảo đảm thì ngoài hộ gia đình đang cư trú tại nhà đất nêu trên, những người khác đang cùng quản lý, sử dụng nhà đất đó cũng phải chuyển đi để thi hành án.

Trường hợp số tiền thu được không đủ thanh toán hết các khoản nợ thì bà Lê Thị Ph T phải tiếp tục trả số nợ còn thiếu cho đến khi thanh toán hết các khoản nợ.

4 - Không chấp nhận các yêu cầu khác của các bên đương sự.

5- Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, khách hàng vay còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Khoản nợ lãi không phải trả lãi cho đến khi thi hành án xong.

6- Về án phí: Bà Lê Thị Ph T chịu 31.342.000 đồng(*Ba mươi một triệu, ba trăm bốn mươi hai nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả Ngân hàng TMCP QĐ13.530.000 đồng(*Mười ba triệu, năm trăm ba mươi nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0008426 ngày 25/03/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

7- Án xử công khai, các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

8-Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, 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.

Nơi nhận:

- TAND TP Hà Nội.;
- VKSND TP Hà nội;
- VKSND quận Đống Đa;
- THADS quận Đống Đa;
- Đương sự;
- Lưu HS, VT;

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

Lê Thị Phương Thảo

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA