

Bản án số: 242/2024/DS-ST
Ngày 10/9/2024
V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN BA ĐÌNH, THÀNH PHỐ HÀ NỘI

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đồng Thị Lai.
Các Hội thẩm nhân dân:
1. Bà Nguyễn Thị Thụy.
2. Bà Dương Thị Diễm
- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Duy Sơn- Thư ký Tòa án.
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Ba Đình tham gia phiên tòa:
Bà Bùi Mai Phương - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 30 tháng 8 và ngày 10 tháng 9 năm 2024 tại Trụ sở Tòa án nhân dân quận Ba Đình xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 255/TLST-DS ngày 26/12/2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 272/2024/QĐXX-DS ngày 18 tháng 7 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 161/2024/QĐST -DS ngày 05/8/2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 177/2024/QĐST -DS ngày 19/8/2024; Quyết định ngừng phiên tòa số 207/2024/DSST ngày 30/8/2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam (VIB).

Trụ sở: Tầng 1 (tầng trệt) và tầng 2, tòa nhà Sailing Tower, số 111A Pasteur, phường Bến Nghé, Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo pháp luật: Ông Hàn Ngọc Vũ- Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Thành Công- Giám đốc thu hồi nợ trực tiếp và xử lý nợ - Trung tâm Quản lý nợ Ngân hàng bán lẻ 2 VIB (Giấy ủy quyền số 107083.22 ngày 03/10/2022 của Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam).

Người đại diện theo ủy quyền lại: Ông Nguyễn Minh Hải, ông Đồng Phú Việt, ông Nguyễn Duy K, bà Hoàng Thị Hồng Vân (Giấy ủy quyền số 154108.23 ngày 12/10/2023 của Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam). (Có mặt)

Bị đơn:

Anh Nguyễn K, sinh năm 1996. (Chết ngày 29/7/2023)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của anh Nguyễn K:

Ông Nguyễn Xuân K, sinh năm 1957.

Bà Trương Thị T, sinh năm 1962. (Vắng mặt)

Cùng nơi thường trú: Số 54 ngách 32/2 đường Bưởi, phường Ngọc K, quận Ba

Đình, thành phố Hà Nội.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Bùi Thị N, sinh năm 1963

Anh Lê Ngọc H, sinh năm 1991

Cùng địa chỉ: Thôn Tiên Hội, xã Đông Hội, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội.

Bà N ủy quyền cho chị Đặng Thị H, sinh năm 1987 theo Giấy ủy quyền số công chứng: 5116. Quyển số 01/2024/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/7/2024 tại Văn phòng công chứng Trần Minh Hương. (Vắng mặt).

Anh H ủy quyền cho chị Đặng Thị H, sinh năm 1987 theo Giấy ủy quyền số công chứng 5238. Quyển số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/7/2024 tại Văn phòng công chứng Trần Minh Hương. (Vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 02 tháng 10 năm 2023 của nguyên đơn là Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam và các bản tự khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng là anh Đồng Phú Việt trình bày:

Quá trình ký kết hợp đồng tín dụng:

Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam (VIB) đã ký với anh Nguyễn K theo Hợp đồng tín dụng cụ thể như sau:

Hợp đồng tín dụng số 67505.20 ngày 20/5/2020, Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng (lần 1) ngày 29/5/2020 với nội dung: VIB cho anh Nguyễn K vay số tiền 900.000.000 đồng; Mục đích vay vốn: Tài trợ vốn mua bất động sản tại địa chỉ thôn Tiên Hội, xã Đông Hội, huyện Đông Anh, Hà Nội; Thời gian vay: 360 tháng, từ ngày 21/5/2020 đến 20/5/2050. Lãi suất tại thời điểm giải ngân là 10,3%/năm, lãi suất này là lãi suất ưu đãi (so với lãi suất thông thường: Là lãi suất cơ sở theo sản phẩm trong kỳ+ biên độ 3,5%/năm) và chỉ được áp dụng trong 12 tháng đầu tiên kể từ ngày giải ngân khoản tín dụng. Hết thời hạn ưu đãi nói trên, lãi suất sẽ được điều chỉnh 03 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở theo sản phẩm cộng biên độ 4,1%/năm.

Hoàn trả tín dụng gốc vào ngày 25 hàng tháng, mỗi tháng 2.500.000 đồng, số còn lại thanh toán vào kỳ trả nợ cuối cùng.

Hoàn trả lãi: Trả vào ngày 25 hàng tháng theo dư nợ thực tế.

Ngày trả nợ lãi đầu tiên 25/6/2020.

Ngày 20/5/2020, VIB đã giải ngân cho anh Nguyễn K theo Đơn đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ số 6750505 (2).20 ngày 20/5/2020 với số tiền 900.000.000 đồng theo đúng yêu cầu của khách hàng và phù hợp với HĐTD.

Quá trình thực hiện hợp đồng, anh Nguyễn K đã vi phạm nội dung thỏa thuận tại HĐTD đã ký. Vì vậy VIB chuyển khoản vay thành khoản nợ quá hạn từ ngày 25/07/2023.

Tính đến ngày 30/8/2024 anh Nguyễn K đã trả cho VIB số tiền tổng cộng là 432.988.981 đồng trong đó: Nợ gốc 92.499.998 đồng, nợ lãi 336.622.150 đồng, nợ lãi quá hạn 3.866.833 đồng.

Ngày 29/7/2023 anh K chết.

Tạm tính đến ngày 30/8/2024 dư nợ của anh K tại VIB là 1.010.306.047 đồng bao gồm:

Nợ gốc: 807.500.002 đồng; Nợ lãi trong hạn 37.450.411 đồng; Nợ lãi quá hạn: 165.355.634 đồng.

Biện pháp đảm bảo tiền vay: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 215, tờ bản đồ số: 43; diện tích 67m²; địa chỉ: thôn Tiên Hội, xã Đông Hội, huyện Đông Anh, 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 CV444438; số vào sổ cấp GCN: CS-17606 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 13/5/2020 cho ông Nguyễn Xuân Khương và bà Xuân Thị Lý. Ngày 25/5/2020 Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội xác nhận chuyển nhượng cho anh Nguyễn K theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1034/2020/HĐCN ngày 19/5/2020 lập tại Văn phòng công chứng Phạm Khương Duy, thành phố Hà Nội. Hồ sơ số 001013.CN.002. Tài sản này được thế chấp tại VIB theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 02037.20, quyển số 05 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Vạn Xuân chứng nhận ngày 27/5/2020 và Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số 2682663.20 ngày 29/5/2020.

Tại thời điểm thế chấp trên đất đã có nhà cấp 4, mái lợp Fibro xi măng bao gồm Nhà mái tôn, Sân gạch và Nhà vệ sinh.

Từ thời điểm thế chấp cho đến khi Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tài sản thế chấp không có thay đổi gì.

Do anh K đã chết ngày 29/7/2023, không có vợ con, Ngân hàng khởi kiện người thừa kế quyền và nghĩa vụ của K là ông Nguyễn Xuân K và bà Trương Thị T (bố mẹ đẻ của anh K), đề nghị Tòa án giải quyết:

Buộc người thừa kế quyền và nghĩa vụ của anh Nguyễn K là ông Nguyễn Xuân K và bà Trương Thị T phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam số nợ còn lại theo hợp đồng tín dụng 6750505.20 ngày 20/5/2020. Ngay sau khi Bản án/Quyết định có hiệu lực thi hành, số tiền tạm tính đến ngày 30/8/2024 dư nợ của anh K tại VIB là 1.010.306.047 đồng bao gồm:

Nợ gốc: 807.500.002 đồng; Nợ lãi trong hạn 37.450.411 đồng; Nợ lãi quá hạn: 165.355.634 đồng.

Đề nghị Tòa án tiếp tục tính lãi, lãi quá hạn kể từ ngày 31/8/2024 cho đến khi người thừa kế quyền nghĩa vụ của anh K thanh toán xong toàn bộ khoản nợ theo quy định tại các Hợp đồng tín dụng đã ký (Hợp đồng tín dụng 6750505.20 ngày 20/5/2020, Văn bản sửa đổi Hợp đồng tín dụng (lần) ngày 29/5/2020; Đơn đề nghị giải ngân kèm kế ước nhận nợ số 6750505(2).20 ngày 20/5/2020).

Trong trường hợp người thừa kế quyền và nghĩa vụ của anh K không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho VIB, đề nghị Tòa án tuyên Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam có quyền được tự phát mại tài sản đảm bảo hoặc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản đảm bảo, cụ thể là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 215, tờ bản đồ số: 43; diện tích 67m²; địa chỉ:

thôn Tiên Hội, xã Đông Hội, huyện Đông Anh, 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 CV444438; số vào sổ cấp GCN: CS-17606 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 13/5/2020 cho ông Nguyễn Xuân Khương và bà Xuân Thị Lý. Ngày 25/5/2020 Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội xác nhận Chuyển nhượng cho anh Nguyễn K theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1034/2020/HĐCN ngày 19/5/2020 lập tại Văn phòng công chứng Phạm Khương Duy, thành phố Hà Nội. Hồ sơ số 001013.CN.002. Tài sản này được thế chấp tại VIB theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 02037.20, quyển số 05 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Vạn Xuân chứng nhận ngày 27/5/2020 và Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số 2682663.20 ngày 29/5/2020.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản đảm bảo được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ cho bên vay vốn với VIB. Trường hợp nếu số tiền thu được từ xử lý tài sản đảm bảo không đủ để thanh toán hết nợ thì bên vay vốn vẫn phải có nghĩa vụ trả nợ hết khoản nợ còn lại cho VIB.

Các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người kế thừa quyền, nghĩa vụ của Bị đơn là ông Nguyễn Xuân K trình bày:

Ông là bố đẻ của anh Nguyễn K, do anh K đã chết, nay ông và vợ là bà Trương Thị T kế thừa quyền, nghĩa vụ của anh K trong vụ án giữa Ngân hàng VIB và anh K.

Anh K sinh năm 1996, chưa có vợ con, anh K mất ngày 29/7/2023.

Anh K có vay tiền của Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam (VIB) số tiền bao nhiêu, anh K sử dụng vào mục đích gì thì ông không biết.

Tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Ba Đình ông và bà T được Tòa án cung cấp một số thông tin, tài liệu, chứng cứ liên quan đến đơn khởi kiện của Ngân hàng với anh K thì ông và bà T mới được biết là:

Ngày 20/5/2020 anh K ký với Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam (VIB) Hợp đồng tín dụng số HDDTD67505.20 và Ngân hàng đã giải ngân cho anh K số tiền 900.000.000 đồng.

Ngày 29/5/2020 anh K ký với Ngân hàng VIB văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng (lần 1).

Ngày 27/5/2020 anh K ký với Ngân hàng VIB Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 02037.20 quyển số 05 TP/CC-SCC.HĐGD tại văn phòng công chứng Vạn Xuân.

Tài sản anh K thế chấp cho khoản vay là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 215, tờ bản đồ số: 43; diện tích 67m²; địa chỉ: thôn Tiên Hội, xã Đông Hội, huyện Đông Anh, 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 CV444438; số vào sổ cấp GCN: CS-17606 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 13/5/2020 cho ông Nguyễn Xuân Khương và bà Xuân Thị Lý. Ngày 25/5/2020 Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội xác nhận Chuyển nhượng cho anh Nguyễn K theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1034/2020/HĐCN ngày 19/5/2020 lập tại Văn phòng công chứng Phạm Khương Duy, thành phố Hà Nội. Hồ sơ số 001013.CN.002. Tài sản này được thế chấp tại VIB theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 02037.20, quyển số 05 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Vạn Xuân chứng

nhận ngày 27/5/2020 và Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số 2682663.20 ngày 29/5/2020.

Ông được biết hiện nay tài sản nêu trên do chủ cũ quản lý, sử dụng. Anh K cũng không ở nhà đất này ngày nào.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, anh K đã trả được cho Ngân hàng bao nhiêu tiền ông và bà T cũng không biết vì anh K đột ngột mất, nên ông và bà T không nắm được khoản vay của anh K với Ngân hàng như thế nào.

Nay anh K còn nợ ngân hàng bao nhiêu tiền ông và bà T cũng không biết.

Do anh K đã mất nên ông và bà T đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật, đề nghị Ngân hàng phát mại tài sản thế chấp của anh K để thu hồi nợ, ông và bà T không có tiền trả nợ thay cho anh K.

Trường hợp ngân hàng bán nhà đất của anh K để thu hồi nợ, sau khi trả đủ số tiền gốc và lãi cho Ngân hàng thì số tiền còn dư do ngân hàng phát mại tài sản thế chấp sẽ phải trả lại cho ông và bà T.

Ông và bà T không có yêu cầu phản tố.

Bà Trương Thị T trình bày: Bà nhất trí với lời trình bày của ông K, bà xin được vắng mặt tại các buổi làm việc, các phiên họp, xin được xét xử vắng mặt tại phiên tòa xét xử vụ án. Bà không có yêu cầu độc lập.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị N và anh Lê Ngọc H do chị Đặng Thị H đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bà Bùi Thị N và anh Lê Ngọc H là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Bà N, anh H uỷ quyền cho chị thay mặt tham gia tố tụng trong vụ án.

Tài sản thế chấp trong vụ án là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 215, tờ bản đồ số: 43; diện tích 67m²; địa chỉ: thôn Tiên Hội, xã Đông Hội, huyện Đông Anh, 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 CV444438; số vào sổ cấp GCN: CS-17606 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 13/5/2020 cho ông Nguyễn Xuân Khương và bà Xuân Thị Lý. Ngày 25/5/2020 Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội xác nhận Chuyển nhượng cho anh Nguyễn K theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1034/2020/HĐCN ngày 19/5/2020 lập tại Văn phòng công chứng Phạm Khương Duy, thành phố Hà Nội. Hồ sơ số 001013.CN.002. Tài sản này được thế chấp tại VIB theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 02037.20, quyển số 05 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Vạn Xuân chứng nhận ngày 27/5/2020 và Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số 2682663.20 ngày 29/5/2020.

Hiện nay tài sản nêu trên do bà N là chủ nhà cũ quản lý, sử dụng. Anh K chỉ là người đứng tên trên giấy tờ.

Anh K thế chấp nhà đất nêu trên vay Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam. Nay anh K đã chết.

Bà N, anh H không có yêu cầu độc lập.

Nay đề nghị Tòa án xem xét giải quyết để bố mẹ anh K trả nợ cho Ngân hàng trong tháng 8/2024.

Tại phiên tòa ngày 30/8/2024:

Nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu khởi kiện và đề nghị bị đơn trả nợ gốc và lãi tạm tính đến ngày 30/8/2024 là 1.010.306.047 đồng bao gồm: Nợ gốc: 807.500.002 đồng; Nợ lãi trong hạn 37.450.411 đồng; Nợ lãi quá hạn: 165.355.634 đồng.

Bị đơn đề nghị nguyên đơn xem xét giảm lãi cho bị đơn.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân quận Ba Đình đề nghị Hội đồng xét xử ngừng phiên toà để xác minh anh Nguyễn K đã có vợ con chưa.

Hội đồng xét xử đã tạm ngừng phiên toà để xác minh thu thập bổ sung chứng cứ, kết quả xác minh cho thấy anh Nguyễn K chưa có vợ con.

Tại phiên toà ngày 10/9/2024:

Nguyên đơn, bị đơn vẫn giữ yêu cầu như đã trình bày.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Ba Đình phát biểu quan điểm:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử sơ thẩm, Thư ký Tòa án trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Các đương sự chấp hành đúng quy định của pháp luật trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Về việc giải quyết vụ án: Hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp được các bên tự nguyện ký kết, nội dung và hình thức đúng quy định của pháp luật. Anh K đã chết, không có vợ con, nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông K, bà T là bố mẹ anh K kế thừa quyền, nghĩa vụ của anh K phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc, nợ lãi trong hạn, lãi quá hạn là có căn cứ chấp nhận nên đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng. Trường hợp bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện nghĩa vụ không đầy đủ thì Ngân hàng có quyền kê biên phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Ông K bà T có nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch mà anh Khanh phải chịu trong phạm vi giá trị tài sản bảo đảm. Ngân hàng không phải chịu án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về việc vắng mặt đương sự:

Bà Trương Thị T có đơn xin xét xử vắng mặt.

Chị Đặng Thị H đại diện theo uỷ quyền của bà Bùi Thị N và anh Lê Ngọc H được tổng đạt hợp lệ quyết định đưa vụ án ra xét xử và quyết định hoãn phiên toà nhưng vắng mặt không lý do. Căn cứ Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt đương sự.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam nhận thấy:

Ngày 20/5/2020 Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam (sau đây gọi là Ngân hàng) và anh Nguyễn K ký Hợp đồng tín dụng số 67505.20. Ngày 29/5/2020 ký Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng (lần 1) số 6750505 (3).20.

Trên cơ sở Hợp đồng tín dụng, Ngân hàng đã giải ngân cho anh K số tiền 900.000.000 đồng theo Đơn đề nghị giải ngân kèm kế ước nhận nợ số 6750505 (2).20 ngày 20/5/2020.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng anh K đã trả cho Ngân hàng số tiền nợ gốc 92.499.998 đồng, nợ lãi trong hạn 336.622.150 đồng, nợ lãi quá hạn 3.866.833 đồng.

Ngày 29/7/2023 anh K chết.

Ngân hàng yêu cầu người kế thừa quyền nghĩa vụ của anh K là ôngK, bà T phải trả nợ tạm tính đến ngày 30/8/2024 là 1.010.306.047 đồng bao gồm:

Nợ gốc: 807.500.002 đồng; Nợ lãi trong hạn 37.450.411 đồng; Nợ lãi quá hạn: 165.355.634 đồng.

ÔngK bà T đề nghị Ngân hàng giảm lãi cho anh K, gia đình ông bà không có tiền trả nợ nên đồng ý để Ngân hàng phát mại tài sản thế chấp.

Ngân hàng không đồng ý giảm lãi cho bị đơn.

Ngân hàng đưa ra bảng kê tính lãi theo mức lãi suất hai bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng, xét thấy đúng quy định của pháp luật nên được chấp nhận. Do đó, ôngK và bà T là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của anh K phải trả cho Ngân hàng số nợ nêu trên.

Kể từ ngày 31/8/2024 cho đến khi thi hành án xong ôngK và bà T còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật.

[2.2]. Đối với yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm của Ngân hàng:

Tài sản bảo đảm cho khoản vay là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 215, tờ bản đồ số: 43; diện tích 67m²; địa chỉ: thôn Tiên Hội, xã Đông Hội, huyện Đông Anh, 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 CV444438; số vào sổ cấp GCN: CS-17606 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 13/5/2020 cho ông Nguyễn Xuân Khương và bà Xuân Thị Lý. Giấy chứng nhận này được cấp lại từ Giấy chứng nhận số CN 751527 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 02/07/2018 cho thửa đất số 146-2, tờ bản đồ số 08, do nhận chuyển nhượng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 0377.2020/HĐCN ngày 29/4/2020 lập tại Văn phòng công chứng Nguyễn Hồng, thành phố Hà Nội. Ngày 25/5/2020 Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội xác nhận chuyển nhượng cho anh Nguyễn K theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1034/2020/HĐCN ngày 19/5/2020 lập tại Văn phòng công chứng Phạm Khương Duy, thành phố Hà Nội. Hồ sơ số 001013.CN.002.

Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 02037.20, quyển số 05 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Vạn Xuân chứng nhận ngày 27/5/2020. Đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 28/5/2020 tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội.

Xét thấy, hợp đồng thế chấp nêu trên được các bên tự nguyện ký kết, hợp đồng được công chứng và được đăng ký giao dịch bảo đảm là đúng quy định của pháp luật. Do đó, trong trường hợp bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền đề nghị cơ quan thi hành án phát mại tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất nêu trên để thu hồi nợ là phù hợp quy định của pháp luật.

[3]. Đề nghị của Đại diện viện kiểm sát tại phiên tòa sơ thẩm phù hợp với tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ nên được chấp nhận.

[4]. Về án phí:

Ông Nguyễn XuânK và bà Trương Thị T phải chịu án phí sơ thẩm là: 42.309.000 đồng.

Ông Nguyễn XuânK và bà Trương Thị T là người cao tuổi và có đơn xin miễn

án phí nên ông K và bà T được miễn án phí.

Ngân hàng không phải chịu án phí, được nhận lại 18.000.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai số 0004642 ngày 05/12/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Ba Đình.

[5]. Về quyền kháng cáo:

Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong 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.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 74; Điều 227; Điều 228; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Điều 103 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2024.

Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 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.

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam đối với ông Nguyễn Xuân K và bà Trương Thị T là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của anh Nguyễn K về tranh chấp hợp đồng tín dụng.

2. Ông Nguyễn Xuân K và bà Trương Thị T phải trả nợ cho Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam số tiền nợ gốc và lãi tạm tính đến ngày 30/8/2024 là 1.010.306.047 đồng bao gồm:

Nợ gốc: 807.500.002 đồng; Nợ lãi trong hạn 37.450.411 đồng; Nợ lãi quá hạn: 165.355.634 đồng.

Kể từ ngày 31/8/2024 cho đến khi thi hành án xong ông Nguyễn Xuân K và bà Trương Thị T còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thoả thuận trong hợp đồng tín dụng nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật.

3. Trường hợp ông Nguyễn Xuân K và bà Trương Thị T không thực hiện nghĩa vụ hoặc thực hiện nghĩa vụ trả nợ không đầy đủ khoản nợ nêu trên thì Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam có quyền đề nghị cơ quan Thi hành án dân sự kê biên, phát mại tài sản bảo đảm sau đây để thu hồi nợ:

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 215, tờ bản đồ số: 43, diện tích 67m²; địa chỉ: thôn Tiên Hội, xã Đông Hội, huyện Đông Anh, 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 CV444438; sổ vào sổ cấp GCN: CS-17606 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 13/5/2020 cho ông Nguyễn Xuân Khương và bà Xuân Thị Lý. Giấy chứng nhận này được cấp lại từ Giấy chứng nhận số CN 751527 do

Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 02/07/2018 cho thửa đất số 146-2, tờ bản đồ số 08, do nhận chuyển nhượng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 0377.2020/HĐCN ngày 29/4/2020 lập tại Văn phòng công chứng Nguyễn Hồng, thành phố Hà Nội. Ngày 25/5/2020 Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội xác nhận chuyển nhượng cho anh Nguyễn K theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1034/2020/HĐCN ngày 19/5/2020 lập tại Văn phòng công chứng Phạm Khương Duy, thành phố Hà Nội. Hồ sơ số 001013.CN.002.

Số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp nêu trên sẽ được thanh toán toàn bộ khoản nợ của bị đơn, nếu dư Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam sẽ trả lại cho bên thế chấp, nếu thiếu thì bị đơn tiếp tục trả cho Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam số tiền thiếu.

4. Về án phí: Ông Nguyễn Xuân K và bà Trương Thị T được miễn án phí.

Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam không phải chịu án phí, được nhận lại 18.000.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai số 0004642 ngày 05/12/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Ba Đình.

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, điều 7, 7a và điều 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.

5. Về quyền kháng cáo: 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 được tổng đạt hợp lệ bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- VKSND quận Ba Đình;
- Chi cục THA DS quận Ba Đình;
- TAND TP. Hà Nội;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ; V.phòng.

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

(đã ký)