

Bản án số: 68/2024/DSST-ST

Ngày: 31/5/2024

V/v: Tranh chấp Hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN QUẬN LONG BIÊN, THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đặng Mai Hoa

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Cúc

Ông Bùi Văn Bình

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Ông Nguyễn Tuấn Hiệp - Cán bộ Tòa án nhân dân quận Long Biên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Long Biên tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Hoàng Hằng - Kiểm sát viên

Ngày 31 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Long Biên xét xử sơ thẩm công khai vụ án DSST thụ lý số: **194/2024/TLST-DSST** ngày 14/11/2023 về việc: **Tranh chấp Hợp đồng tín dụng** theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: /2024 /QĐXXST-DSST ngày 28/7/2023 và quyết định hoãn phiên tòa số ngày 14/5/2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Đông Nam Á (Sau đây gọi là SeABank)

Địa chỉ: 198 Trần Quang Khải, Lý Thái Tổ, Hoàn Kiếm, Hà Nội

Đại diện theo pháp luật: ông Lê Văn Tàn – Chủ tịch HĐQT.

Đại diện theo ủy quyền: bà Lã Thị Hiền, bà Nguyễn Thị Bình, bà Nguyễn Thị Tuyết

Bị đơn: Chị Nguyễn Thị C – sinh năm: 1981

Địa chỉ: Tổ Phúc Đ, Long Biên, Hà Nội.

(Chị Tuyết có mặt, Chị C vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện và lời khai tại Tòa án, nguyên đơn trình bày:**

Trong khoảng thời gian năm 2022, Ngân hàng TMCP Đông Nam Á và Chị Nguyễn Thị C đã ký kết các hợp đồng tín dụng cụ thể như sau:

- Hợp đồng cho vay từng lần số REF2203800281/HĐTD/H10-NTC ngày 10/02/2022, vay số tiền là 3.000.000.000 đồng trong thời gian 20 năm.

- Hợp đồng cho vay từng lần số REF2211800049/HĐTD/H10-NTC ngày 29/04/2022, vay số tiền là 1.260.000.000 đồng trong thời gian 20 năm.

- Hợp đồng cho vay từng lần số REF2215400021/HĐTD/H10-NTC ngày 03/06/2022, vay số tiền là 1.950.000.000 đồng trong thời gian 20 năm

- Hợp đồng cho vay từng lần số REF2217200125/HĐTD/H10-NTC ngày 21/06/2022, vay số tiền là 1.754.000.000 đồng trong thời gian 20 năm

- Hợp đồng hạn mức, phát hành, sử dụng thẻ tín dụng quốc tế dành cho khách hàng cá nhân ngày 26/01/2022 có hạn mức tín dụng 100.000.000 đồng
Tổng số tiền vay và hạn mức thẻ mà Chị C được cấp là 8.064.000.000 đồng.

Tài sản đảm bảo cho các khoản vay bao gồm:

- Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 263, tờ bản đồ số 21 tại địa chỉ thôn Cao Hảo, Hướng Đạo, Tam Dương, Vĩnh Phúc theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 918441 và số CY 918442 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Vĩnh Phúc cấp ngày 14/12/2020 cho Nguyễn Năng An và Đặng Trần Minh, đăng ký chuyển nhượng cho Nguyễn Thị Châm ngày 25/01/2022. Tài sản được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 10/02/2022 số công chứng 528; Quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Minh Hiên.

- Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 397, tờ bản đồ số 23 tại địa chỉ thôn Mới, Hướng Đạo, Tam Dương, Vĩnh Phúc theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 790144 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Vĩnh Phúc cấp ngày 23/03/2022 cho Nguyễn Thị Châm. Tài sản được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 29/04/2022 số công chứng 1776; Quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Minh Hiên.

- Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 398, tờ bản đồ số 23 tại địa chỉ thôn Mới, Hướng Đạo, Tam Dương, Vĩnh Phúc theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 790145 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Vĩnh Phúc cấp ngày 23/03/2022 cho Nguyễn Thị Châm. Tài sản được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 29/04/2022 số công chứng 1777; Quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Minh Hiên.

- Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 128, tờ bản đồ số 44 tại địa chỉ thôn Láng, Kim Long, Tam Dương, Vĩnh Phúc theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 623815 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Vĩnh

Phúc cấp ngày 21/04/2022 cho Nguyễn Khắc Vinh, đăng ký chuyển nhượng cho Nguyễn Thị Châm ngày 13/6/2022. Tài sản được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 15/06/2022 số công chứng 2397; Quyền số 02/2022 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Minh Hiên.

Từ thời điểm ký hợp đồng tín dụng, SeABank đã giải ngân theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng nhưng Chị C đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ và không thực hiện việc thanh toán gốc và lãi.

Do đó Ngân hàng SeABank đã làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân quận Long Biên giải quyết:

- Buộc Chị Nguyễn Thị C thanh toán số tiền nợ tạm tính đến 18/03/2024 là **9.841.773.714 đồng**, trong đó nợ gốc là 8.064.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 1.561.748.830, nợ lãi quá hạn là 216.024.884. Chị C vẫn phải tiếp tục chịu lãi phát sinh theo quy định của hợp đồng cho đến khi thanh toán hết nợ.

- Trường hợp Chị C không thực hiện nghĩa vụ thanh toán toàn bộ khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì SeABank có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm theo hợp đồng thế chấp các bên đã ký kết để thu hồi khoản nợ gồm:

+ Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 263, tờ bản đồ số 21 tại địa chỉ thôn Cao Hảo, Hướng Đạo, Tam Dương, Vĩnh Phúc theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 918441 và số CY 918442 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Vĩnh Phúc cấp ngày 14/12/2020 cho Nguyễn Năng An và Đặng Trần Minh, đăng ký chuyển nhượng cho Nguyễn Thị Châm ngày 25/01/2022.

+ Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 397, tờ bản đồ số 23 tại địa chỉ thôn Mới, Hướng Đạo, Tam Dương, Vĩnh Phúc theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 790144 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Vĩnh Phúc cấp ngày 23/03/2022 cho Nguyễn Thị Châm.

+ Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 398, tờ bản đồ số 23 tại địa chỉ thôn Mới, Hướng Đạo, Tam Dương, Vĩnh Phúc theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 790145 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Vĩnh Phúc cấp ngày 23/03/2022 cho Nguyễn Thị Châm.

+ Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 128, tờ bản đồ số 44 tại địa chỉ thôn Láng, Kim Long, Tam Dương, Vĩnh Phúc theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 623815 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Vĩnh Phúc cấp ngày 21/04/2022 cho Nguyễn Khắc Vinh, đăng ký chuyển nhượng cho Nguyễn Thị Châm ngày 13/6/2022.

Trường hợp xử lý tài sản đảm bảo không đủ trả nợ, Chị C vẫn phải tiếp tục thực hiện việc thanh toán nợ cho SeABank.

Bị đơn:

Đối với Chị Nguyễn Thị C, Tòa án đã tiến hành niêm yết, tổng đạt các văn bản, tài liệu tố tụng theo đúng quy định nhưng Chị C không đến làm việc; không cung cấp tài liệu cũng như đưa quan điểm giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa, đại diện ủy quyền của Ngân hàng vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị Tòa án buộc Chị C phải thanh toán toàn bộ nợ gốc và nợ lãi là 10.135.864.693 đồng, trong trường hợp Chị C vi phạm nghĩa vụ thanh toán đề nghị Tòa án cho SeABank phát mại tài sản theo hợp đồng thế chấp các bên đã ký kết.

**** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Long Biên phát biểu quan điểm về việc chấp hành pháp luật tố tụng dân sự và quan điểm giải quyết vụ án như sau:***

- Tòa án nhân dân quận Long Biên đã thụ lý và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

- Thẩm phán lập hồ sơ, xác minh, thu thập chứng cứ, tiến hành giao các văn bản tố tụng và tiến hành trình tự, thủ tục tại phiên tòa đúng quy định của pháp luật. Hội đồng xét xử tiến hành tố tụng tại phiên tòa đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- Nguyên đơn đã thực hiện quyền và nghĩa vụ tố tụng chấp hành đúng các quy định của pháp luật. Bị đơn không đến Tòa án làm việc vi phạm các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của SeABank đối với Chị Nguyễn Thị C.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, HĐXX nhận định:

*** Về tố tụng:**

Về thẩm quyền giải quyết: Giữa nguyên đơn và bị đơn xác lập với nhau thông qua hợp đồng tín dụng. Phía bị đơn vay tiền để phục vụ vào mục đích vay để mua bất động sản. Hiện nay Chị C đăng ký HKTT tại Tổ 5, Phúc Đồng, Long Biên, Hà Nội nên việc TAND quận Long Biên thụ lý, giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại điểm a khoản 1 điều 39 BLTTDS.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Chị C vắng mặt tại tất cả các buổi làm việc với Tòa án và tại phiên tòa do đó Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự trên là có căn cứ phù hợp với quy định tại điều 227, điều 228 BLTTDS.

***Về nội dung:**

- Về hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng với Chị Nguyễn Thị C.

Hội đồng xét xử thấy rằng: Hợp đồng được các bên ký kết trên cơ sở tự nguyện thỏa thuận, các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự phù hợp với giao dịch được xác lập. Sau khi các bên ký kết Hợp đồng tín dụng, SeABank đã thực hiện việc giải ngân số tiền 7.964.000.000 đồng và số tiền nợ thẻ của bà Châm là 100.000.000 đồng, tổng cộng là 8.064.000.000 đồng. Từ khi ký hợp đồng đến nay, hai bên không có thắc mắc gì về các nội dung và điều khoản của Hợp đồng cũng như việc giải ngân số tiền vay. Chị C cũng đã thanh toán cho Ngân hàng được một phần tiền nợ lãi, cụ thể:

- Hợp đồng cho vay từng lần số REF2203800281/HĐTD/H10-NTC ngày 10/02/2022, vay số tiền là 3.000.000.000 đồng, số tiền lãi đã trả là 88.367.887 đồng, ngày vi phạm nghĩa vụ thanh toán là ngày 26/9/2022

- Hợp đồng cho vay từng lần số REF2211800049/HĐTD/H10-NTC ngày 29/04/2022, vay số tiền là 1.260.000.000 đồng, số tiền lãi đã trả là 28.853.912 đồng, ngày vi phạm nghĩa vụ thanh toán là ngày 25/10/2022

- Hợp đồng cho vay từng lần số REF2215400021/HĐTD/H10-NTC ngày 03/06/2022, vay số tiền là 1.950.000.000 đồng, số tiền lãi đã trả là 32.817.433 đồng, ngày vi phạm nghĩa vụ thanh toán là ngày 26/9/2022

- Hợp đồng cho vay từng lần số REF2217200125/HĐTD/H10-NTC ngày 21/06/2022, vay số tiền là 1.754.000.000 đồng, số tiền lãi đã trả là 23.112.148 đồng, ngày vi phạm nghĩa vụ thanh toán là ngày 26/9/2022

Các điều khoản của Hợp đồng tín dụng trên đều không trái pháp luật và không trái đạo đức xã hội nên hợp pháp. Theo đó, Ngân hàng đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của mình, giải ngân cho Chị C đủ số tiền như đã thỏa thuận trong hợp đồng. Chị C đã nhận đủ tiền vay nhưng không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ của mình, vi phạm hợp đồng. Mặc dù, Chị C không cung cấp tài liệu chứng cứ gì cho Tòa án cũng như không có ý kiến gì về việc khởi kiện của SeABank, nhưng căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án xác định việc ký kết các hợp đồng tín dụng là có thật. Vì vậy, SeABank khởi kiện yêu cầu buộc Chị C phải trả nợ gốc, lãi cho SeABank theo yêu cầu khởi kiện của SeABank là có căn cứ và đúng pháp luật nên cần chấp nhận.

- Về tài sản thế chấp:

Để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ, giữa SeABank và Chị Nguyễn Thị C đã ký:

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng: REF2211800049/HĐTC/H10-NTC/TS02, ký ngày 29/4/2022 lập tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Minh Hiền và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật. Tài sản thế chấp đảm bảo cho khoản vay trên là toàn bộ Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 398, tờ bản đồ số 23 tại địa chỉ thôn Mới, Hướng Đạo, Tam Dương, Vĩnh Phúc theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 790145 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Vĩnh Phúc cấp ngày 23/03/2022 mang tên chủ sử dụng Nguyễn Thị Châm.

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng: REF2211800049/HDTC/H10-NTC/TS01, ký ngày 29/4/2022 lập tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Minh Hiền và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật. Tài sản thế chấp đảm bảo cho khoản vay trên là toàn bộ Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 397, tờ bản đồ số 23 tại địa chỉ thôn Mới, Hướng Đạo, Tam Dương, Vĩnh Phúc theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 790144 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Vĩnh Phúc cấp ngày 23/03/2022 cho Nguyễn Thị Châm.

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng: REF2203800281/HDTC/H10-NTC, ký ngày 10/2/2022 lập tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Minh Hiền và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật. Tài sản thế chấp đảm bảo cho khoản vay trên là toàn bộ: Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 263, tờ bản đồ số 21 tại địa chỉ thôn Cao Hảo, Hướng Đạo, Tam Dương, Vĩnh Phúc theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 918441 và số CY 918442 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Vĩnh Phúc cấp ngày 14/12/2020, ngày 25/01/2022 xác nhận chuyển nhượng toàn bộ cho Chị Nguyễn Thị C.

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng: REF2215400021/HDTC/H10-NTC, ký ngày 15/6/2022 lập tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Minh Hiền và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật. Tài sản thế chấp đảm bảo cho khoản vay trên là toàn bộ: Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 128, tờ bản đồ số 44 tại địa chỉ thôn Láng, Kim Long, Tam Dương, Vĩnh Phúc theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 623815 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Vĩnh Phúc cấp ngày 21/04/2022 cho Nguyễn Khắc Vinh, đăng ký chuyển nhượng cho Nguyễn Thị Châm ngày 13/6/2022.

Qua xem xét thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp, hiện nay toàn bộ các tài sản thế chấp đều là đất trống, đến nay không có tranh chấp với ai. Các tài sản trên đất vẫn giữ nguyên như thời điểm thế chấp, không thay đổi gì.

HDXX xét thấy quá trình ký hợp đồng thế chấp, hai bên đã thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Thủ tục bàn giao quản lý, sử dụng tài sản thế chấp đã được hai bên ký do đó Hợp đồng thế chấp trên là hợp pháp và có hiệu lực thi hành.

Vì vậy, chấp nhận yêu cầu của SeABank trong trường hợp Chị C không trả được khoản nợ trên thì SeABank có quyền yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên và tổ chức phát mại tài sản thế chấp theo hợp đồng thế

chấp các bên đã ký kết để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng, cụ thể là tài sản sau:

+ Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 263, tờ bản đồ số 21 tại địa chỉ thôn Cao Hảo, Hướng Đạo, Tam Dương, Vĩnh Phúc theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 918441 và số CY 918442 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Vĩnh Phúc cấp ngày 14/12/2020 cho Nguyễn Năng An và Đặng Trần Minh, đăng ký chuyển nhượng cho Nguyễn Thị Châm ngày 25/01/2022.

+ Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 397, tờ bản đồ số 23 tại địa chỉ thôn Mới, Hướng Đạo, Tam Dương, Vĩnh Phúc theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 790144 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Vĩnh Phúc cấp ngày 23/03/2022 cho Nguyễn Thị Châm.

+ Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 398, tờ bản đồ số 23 tại địa chỉ thôn Mới, Hướng Đạo, Tam Dương, Vĩnh Phúc theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 790145 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Vĩnh Phúc cấp ngày 23/03/2022 cho Nguyễn Thị Châm.

+ Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 128, tờ bản đồ số 44 tại địa chỉ thôn Láng, Kim Long, Tam Dương, Vĩnh Phúc theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 623815 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Vĩnh Phúc cấp ngày 21/04/2022 cho Nguyễn Khắc Vinh, đăng ký chuyển nhượng cho Nguyễn Thị Châm ngày 13/6/2022.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của Chị C với Ngân hàng. Trường hợp số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán kết khoản nợ thì Chị C vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng.

Về án phí: Chị C phải chịu án phí DSST theo quy định của pháp luật. Trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp cho SeABank.

Các đương sự được quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng Điều 26; Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Áp dụng Điều 318, Điều 357, Điều 463, 466, 467, 468, 470 Bộ luật dân sự;

- Áp dụng Luật các tổ chức tín dụng;

- Áp dụng Nghị quyết 01/NQ- HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán TANDTC hướng dẫn áp dụng một số quy định về lãi, lãi suất, phạt vi phạm

- Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTV Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Đông Nam Á đối với Chị Nguyễn Thị C.

2. Buộc Chị C phải thanh toán trả cho Ngân hàng TMCP Đông Nam Á tổng số tiền còn nợ tạm tính đến ngày 31/5/2024 cụ thể nợ gốc là 8.064.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 1.789.822.024 đồng, nợ lãi quá hạn: 282.042.669 đồng, tổng cộng là 10.135.864.693 đồng.

3. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, Chị C còn phải tiếp tục trả cho SeABank khoản tiền lãi của số tiền nợ chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận tại các Hợp đồng cho vay từng lần số REF2203800281/HĐTD/H10-NTC ngày 10/2/2022, Hợp đồng cho vay từng lần số REF2211800049/HĐTD/H10-NTC ngày 29/4/2022, Hợp đồng cho vay từng lần số REF2215400021/HĐTD/H10-NTC ngày 03/6/2022, Hợp đồng cho vay từng lần số REF2217200125/HĐTD/H10-NTC ngày 21/6/2022 và Hợp đồng hạn mức, phát hành, sử dụng thẻ tín dụng quốc tế dành cho khách hàng cá nhân ngày 26/01/2022 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà Chị C vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

4. Trong trường hợp Chị C không trả được khoản nợ trên thì SeABank có quyền yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên và tổ chức phát mại tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp các bên đã ký kết để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng, cụ thể là các tài sản sau:

+ Toàn bộ Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 263, tờ bản đồ số 21 tại địa chỉ thôn Cao Hảo, Hướng Đạo, Tam Dương, Vĩnh Phúc theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 918441 và số CY 918442 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Vĩnh Phúc cấp ngày 14/12/2020 cho Nguyễn Năng An và Đặng Trần Minh, đăng ký chuyển nhượng cho Nguyễn Thị Châm ngày 25/01/2022.

+ Toàn bộ Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 397, tờ bản đồ số 23 tại địa chỉ thôn Mới, Hướng Đạo, Tam Dương, Vĩnh Phúc theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 790144 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Vĩnh Phúc cấp ngày 23/03/2022 cho Nguyễn Thị Châm.

+ Toàn bộ Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 398, tờ bản đồ số 23 tại địa chỉ thôn Mới, Hướng Đạo, Tam Dương, Vĩnh Phúc theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà

ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 790145 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Vĩnh Phúc cấp ngày 23/03/2022 cho Nguyễn Thị Châm.

+ Toàn bộ Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 128, tờ bản đồ số 44 tại địa chỉ thôn Láng, Kim Long, Tam Dương, Vĩnh Phúc theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 623815 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Vĩnh Phúc cấp ngày 21/04/2022 cho Nguyễn Khắc Vinh, đăng ký chuyển nhượng cho Nguyễn Thị Châm ngày 13/6/2022.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của Chị C với Ngân hàng. Trường hợp số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán kết khoản nợ thì Chị C vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng.

5. Về án phí: Chị Nguyễn Thị C phải chịu 118.135.865 đồng án phí DSST.

Hoàn trả SeABank 56.229.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Long Biên theo BL số 0018326 ngày 14/11/2023.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

6. 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 tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- TANDTP. Hà Nội;
- VKSND quận Long Biên;
- Chi cục Thi hành án DS Q. Long Biên;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu VP/TA.

THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA