TÒA ÁN NHÂN DÂN **QUẬN H** **THÀNH PHỐ H**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Số: 20/2024/DSST
Ngày 24/6/2024
V/v:Tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN H– THÀNH PHỐ H

* ***Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:***
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng T
Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Việt A
Bà Trần Thị M

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Ông Nguyễn Văn T – Thư ký Tòa án nhân dân quận H, thành phố H.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận H tham gia phiên tòa: Ông Đặng Văn S – Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 6 năm 2024, tại Trụ sở Tòa án nhân dân quận H mở phiên tòa sơ thẩm xét xử công khai vụ án Dân sự sơ thẩm thụ lý số 46/2023/TLST-DS ngày 15 tháng 5 năm 2023; Về việc *"Tranh chấp hợp đồng tín dụng"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 08/2024/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 3 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 16/2024/QĐST-DS ngày 26 tháng 4 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 22/2024/QĐST-DS ngày 24 tháng 5 năm 2024. Giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP KT

Địa chỉ trụ sở chính: Số 6 Quang T, phường T, quận HK, thành phố H.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hồ Hùng A - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phạm Thị N – Chức danh: Giám đốc Xử lý nợ - Ngân hàng TMCP KT.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Thị Nhị: Bà Hoàng Thị M P – Cán bộ xử lý nợ. Địa chỉ: Tầng 23, toà C5, số 119 Trần D H, phường Tr H, quận C, thành phố H. *(theo giấy uỷ quyền số 90-03/2023/UQ-TCB ngày 21/02/2023)*. Có

mặt.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị L – sinh năm 1972

Nơi thường trú và chỗ ở hiện tại: Số 1A P19 Tập thể TĐ, phường TM, quận H, thành phố H. Vắng mặt.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Công ty Cổ phần V

Địa chỉ trụ sở chính: Đảo H Tr, phường V Ng, thành phố N Tr, tỉnh K H.

Địa chỉ nhận thông báo: Tầng 2, trung tâm Vincom Long B, phường V H, quận L, thành phố H.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Võ Thị Phương Th – Phó tổng giám đốc. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền nguyên đơn trình bày:*

1. Ngày 28/10/2016, Ngân hàng TMCP KT và bà Nguyễn Thị L đã ký kết hợp đồng tín dụng số: TTC20164486/HĐTD. Để thực hiện hợp đồng tín dụng, ngày 03/11/2016 Ngân hàng TMCP KT và bà Nguyễn Thị Lđã ký khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số TTC2016448601 với nội dung như sau:

- Số tiền nhận nợ: 1.371.540.916 đồng (Bằng chữ: Một tỷ ba trăm bảy mươi mốt triệu năm trăm bốn mươi ngàn chín trăm mười sáu đồng);

- Mục đích vay vốn: Mua nhà dự án Vinpearl Condotel N Tr căn số VEC -12-10;

- Thời hạn vay: 120 tháng;

- Ngày đến hạn trả nợ cuối cùng: 03/11/2026

- Lãi suất vay: Lãi suất thả nổi như sau:

+ Lãi suất vay áp dụng trong thời gian 12 tháng kể từ ngày nhận nợ là: 7,97%/năm;

+ Lãi suất áp dụng đối với các khoản vay của bên nhận nợ cho thời gian tiếp theo được điều chỉnh định kỳ 01 tháng một lần vào các ngày 15 hàng tháng và bằng lãi suất cơ sở bất động sản Vingroup dài hạn (+) biên độ 3,99%/năm nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu được Ngân hàng TMCP KT quy định theo từng thời kỳ, tương ứng từng đối tượng khách hàng.

2. Ngày 29/11/2016, Ngân hàng TMCP KT và bà Nguyễn Thị Lđã ký kết hợp đồng tín dụng số: TTC20165111/HĐTD. Để thực hiện hợp đồng tín dụng, ngày 14/12/2016 Ngân hàng TMCP KT và bà Nguyễn Thị Lđã ký khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số: TTC2016511101 với nội dung như sau:

- Số tiền nhận nợ : 1.657.267.027 đồng (Bằng chữ: Một tỷ sáu trăm năm mươi bảy triệu hai trăm sáu mươi bảy nghìn không trăm hai mươi sáu đồng); Mục đích vay vốn: Mua nhà dự án Vinpearl Condotel N Tr căn số VEC -21-22; Thời hạn vay: 240 tháng; Lãi suất vay: Lãi suất như sau: Lãi suất vay áp dụng trong thời gian 12 tháng kể từ ngày nhận nợ là: 7,97%/năm; Lãi suất áp dụng cho thời gian tiếp theo được áp dụng lãi suất thả nổi, trong đó lãi suất vay được điều chỉnh định kỳ 01 tháng một lần vào các ngày 15 hàng tháng và bằng lãi suất cơ sở bất động sản Vingroup dài hạn (+) biên độ 3,99%/năm nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu được Ngân hàng TMCP KT quy định theo từng thời kỳ, tương ứng từng đối tượng khách hàng.

3. Ngày 24/11/2016, bà Nguyễn Thị Lđã ký đề nghị phát hành thẻ tín dụng quốc tế dành cho khách hàng Priority. Hạn mức tín dụng đề nghị: 100.000.000 VNĐ; Hạng thẻ: Platinum.

4.Tài sản bảo đảm cho các nghĩa vụ của bà Nguyễn Thị Lbao gồm tài sản cùng các quyền và lợi ích phát sinh từ tài sản thuộc quyền ở hữu hợp pháp đối với:

Thứ nhất: Căn hộ số 10, tầng 12, thuộc nhà chung cư ("bất động sản") tại Dự án Vinpearl Empire Condotel hoặc một tên gọi khác theo quyết định của Chủ đầu tư (hoặc cơ quan Nhà nước tùy từng thời điểm), số 44-46 đường Lê Thánh T, phường L T, thành phố N Tr, tỉnh Kdo Công ty cổ phần Vinpearl làm chủ đầu tư theo hợp đồng mua bán căn hộ số: VEC-12-10/CONDOTEL NHA TRANG/HĐMBCH ngày 07/9/2016 giữa Công ty cổ phần Vinpearl và bà Nguyễn Thị L. Hợp đồng thế chấp số: TTC20164487/HĐTC-QTS ngày 28/10/2016, số công chứng: 12335 - quyển số 25/TP/CC-SCC/HĐV ngày 29/10/2016 tại văn phòng công chứng. Đăng ký giao dịch bảo đảm tại Cục đăng ký quốc gia giao dịch bảo đảm ngày 31/10/2016.

Thứ hai: Căn hộ số 22, tầng 21, thuộc nhà chung cư ("bất động sản") tại Dự án Vinpearl Empire Condotel hoặc một tên gọi khác theo quyết định của Chủ đầu tư (hoặc cơ quan Nhà nước tùy từng thời điểm), số 44-46 đường Lê Thánh T, phường L T, thành phố N Tr, tỉnh Kdo Công ty cổ phần Vinpearl làm chủ đầu tư theo hợp đồng mua bán căn hộ số: VEC-21-22/CONDOTEL N TR/HĐMBCH ngày 01/11/2016 giữa Công ty cổ phần Vinpearl và bà Nguyễn Thị L. Hợp đồng thế chấp số: TTC20165112/HĐTC-QTS ngày 29/11/2016, số công chứng: 12826 - quyển số 26/TP/CC-SCC/HĐV ngày 09/12/2016 tại văn phòng công chứng Kim N. Đăng ký giao dịch bảo đảm tại Cục đăng ký quốc gia giao dịch bảo đảm ngày 13/12/2016.

Theo kết quả của Buổi xem xét, thẩm định tài sản thì hiện nay tài sản có sự thay đổi về tên gọi, cụ thể như sau:

- Căn hộ số 10 tầng 12 nay được đổi tên thành: Phòng 1206;
- Căn hộ số 22, tầng 21 nay được đổi tên thành: Phòng 2240.

*** Quá trình trả nợ và vi phạm nghĩa vụ trả nợ của bà Nguyễn Thị L:**

1. Quá trình trả nợ của bà Nguyễn Thị L:

Tạm tính đến ngày 24/5/2024, tổng số tiền bà Nguyễn Thị Ltại các Hợp đồng tín dụng như sau:

+ Tại Hợp đồng tín dụng số TTC20164486/HĐTD ngày 28/10/2016, bà Nguyễn Thị Lđã trả được tổng số tiền là: 1.362.093.835 đồng (trong đó: 694.968.291 đồng nợ gốc và 667.125.544.00 đồng nợ lãi).

+ Tại Hợp đồng tín dụng số: TTC20165111/HĐTD ngày 29/11/2016, bà Nguyễn Thị Lđã trả được tổng số tiền là: 1.246.014.494 đồng (trong đó: 392.517.000 đồng nợ gốc và 853.497.494 đồng nợ lãi).

Tổng số tiền đã trả tại Hợp đồng tín dụng số TTC20164486/HĐTD ngày 28/10/2016 và Hợp đồng tín dụng số: TTC20165111/HĐTD ngày 29/11/2016 là: 2.608.108.552 đồng (trong đó: 1.087.485.514 đồng nợ gốc và 1.520.623.038 đồng nợ lãi).

Trong tổng số tiền mà bà L đã thanh toán thì số tiền mà chủ đầu tư chuyển vào tài khoản thanh toán của bà L tại Ngân hàng TMCP KT là: 2.024.837.813 đồng, căn cứ quy định tại khoản 10.5 Điều 10 của Hợp đồng tín dụng, Ngân hàng TMCP KT thực hiện việc trích tiền từ tài khoản để thực hiện việc thu hồi nợ. Số tiền còn lại là: 583.270.739 đồng là do bà Lthực hiện nộp tiền.

2. Quá trình vi phạm nghĩa vụ trả nợ của bà Nguyễn Thị L:

- Trong quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng số TTC20165111/HĐTD, ngày 27/12/2019; Hợp đồng tín dụng số TTC20164486/HĐTD, ngày 27/5/2020 và Thẻ tín dụng quốc tế dành cho khách hàng Priority ngày 24/11/2016. Bà Nguyễn Thị Lkhông thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ nên khoản nợ bị chuyển nợ quá hạn (nợ lãi quá hạn). Tạm tính đến ngày 24/5/2024, dư nợ của bà Nguyễn Thị Ltại Ngân hàng TMCP KT như sau:

- Dư nợ tại Hợp đồng tín dụng số TTC20164486/HĐTD ngày 28/10/2016 và Hợp đồng tín dụng số: TTC20165111/HĐTD ngày 29/11/2016.

+ Nợ gốc : 1.941.322.429 đồng.

+ Nợ lãi : 716.939.306 đồng (trong đó nợ lãi trong hạn là: 518.047.702 đồng; Nợ lãi quá hạn là: 101.078.363 đồng; Nợ lãi phạt là: 97.813.241 đồng).

+ Tổng nợ: 2.658.261.735 đồng.

- Dư nợ tại thẻ tín dụng:

+ Nợ gốc: 63.982.788 đồng;

+ Nợ lãi: 59.516.989 đồng;

+ Tổng nợ: 123.499.777 đồng.

III. Về lãi suất áp dụng cho khoản vay

- Tại hợp đồng tín dụng, các bên thỏa thuận về lãi suất áp dụng như sau:

+ Lãi suất vay áp dụng trong thời gian 12 tháng kể từ ngày nhận nợ là: 7,97%/năm;

+ Lãi suất áp dụng cho thời gian tiếp theo được áp dụng lãi suất thả nổi, trong đó lãi suất vay được điều chỉnh định kỳ 01 tháng một lần vào các ngày 15 hàng tháng và bằng lãi suất cơ sở bất động sản Vingroup dài hạn (+) biên độ 3,99%/năm nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu được Ngân hàng TMCP KT quy định theo từng thời kỳ, tương ứng từng đối tượng khách hàng.

- Lãi suất cơ sở của TCB ban hành tại các quyết định điều chỉnh lãi suất như sau:

+ Từ ngày 03/11/2017 lãi suất áp dụng căn cứ vào quyết định 0451/2017/QĐ-TGĐ ngày 01/8/2017 về việc ban hành lãi suất đối với các khoản vay bán lẻ. Do đó, lãi suất trong kỳ điều chỉnh = 7,6% + 3,99% = 11,59%

+ Từ ngày 15/12/2018 lãi suất áp dụng căn cứ vào quyết định 0567/2018/QĐ-TGĐ ngày 10/12/2018 về việc ban hành lãi suất đối với các khoản vay bán lẻ. Do đó, lãi suất trong kỳ điều chỉnh = 7,8% + 3,99% = 11,79%

+ Từ ngày 15/02/2019 lãi suất áp dụng căn cứ vào quyết định 0077/2019/QĐ-TGĐ ngày 15/2/2019 về việc ban hành lãi suất đối với các khoản vay bán lẻ. Do đó, lãi suất trong kỳ điều chỉnh = 7,9% + 3,99% = 11,89%

+ Từ ngày 15/01/2020 lãi suất áp dụng căn cứ vào quyết định 05-03/2020/QĐ-TGĐ ngày 10/01/2020 về việc ban hành lãi suất đối với các khoản vay bán lẻ. Do đó, lãi suất trong kỳ điều chỉnh = 8,15% + 3,99% = 12,14%

+ Từ ngày 15/7/2020 lãi suất áp dụng căn cứ vào quyết định 105-03/2020/QĐ-TGĐ ngày 15/7/2020 về việc ban hành lãi suất đối với các khoản vay bán lẻ. Do đó, lãi suất trong kỳ điều chỉnh = 8,05% + 3,99% = 12,04%

+ Từ ngày 15/8/2020 lãi suất áp dụng căn cứ vào quyết định 114-03/2020/QĐ-TGĐ ngày 29/7/2020 về việc ban hành lãi suất đối với các khoản vay bán lẻ. Do đó, lãi suất trong kỳ điều chỉnh = 7,95% + 3,99% = 11,94%

+ Từ ngày 15/10/2020 lãi suất áp dụng căn cứ vào quyết định 142-03/2020/QĐ-TGĐ ngày 30/9/2020 về việc ban hành lãi suất đối với các khoản vay bán lẻ. Do đó, lãi suất trong kỳ điều chỉnh = 7,49% + 3,99% = 11,48%

+ Từ ngày 16/11/2020 lãi suất áp dụng căn cứ vào quyết định 450-01/2020/QĐ-TGĐ ngày 10/11/2020 về việc ban hành lãi suất đối với các khoản vay bán lẻ. Do đó, lãi suất trong kỳ điều chỉnh = 7,3% + 3,99% = 11,29%

+ Từ ngày 15/4/2021 lãi suất áp dụng căn cứ vào quyết định 57-01/2021/QĐ-TGĐ ngày 02/3/2021 về việc ban hành lãi suất đối với các khoản vay bán lẻ. Do đó, lãi suất trong kỳ điều chỉnh = 7% + 3,99% = 10,99%

+ Từ ngày 15/7/2022 lãi suất áp dụng căn cứ vào quyết định 183-01/2022/QĐ-TGĐ ngày 11/7/2022 về việc ban hành lãi suất đối với các khoản vay bán lẻ. Do đó, lãi suất trong kỳ điều chỉnh = 7,4% + 3,99% = 11,39%

+ Từ ngày 15/9/2022 lãi suất áp dụng căn cứ vào quyết định 242-01/2022/QĐ-TGĐ ngày 11/7/2022 về việc ban hành lãi suất đối với các khoản vay bán lẻ. Do đó, lãi suất trong kỳ điều chỉnh = 7,5% + 3,99% = 11,49%

+ Từ ngày 15/10/2022 lãi suất áp dụng căn cứ vào quyết định 286-01/2022/QĐ-TGĐ ngày 07/10/2022 về việc ban hành lãi suất đối với các khoản vay bán lẻ. Do đó, lãi suất trong kỳ điều chỉnh = 7,7% + 3,99% = 11,69%

+ Từ ngày 16/01/2023 lãi suất áp dụng căn cứ vào quyết định 434-01/2022/QĐ-TGĐ ngày 28/12/2022 về việc ban hành lãi suất đối với các khoản vay bán lẻ. Do đó, lãi suất trong kỳ điều chỉnh = 10,4% + 3,99% = 14,39%

+ Từ ngày 15/4/2023 lãi suất áp dụng căn cứ vào quyết định 97-01/2023/QĐ-TGĐ ngày 21/3/2023 về việc ban hành lãi suất đối với các khoản vay bán lẻ. Do đó, lãi suất trong kỳ điều chỉnh = 9,4% + 3,99% = 13,39%

+ Từ ngày 15/6/2023 lãi suất áp dụng căn cứ vào quyết định 245-01/2023/QĐ-TGĐ ngày 13/6/2023 về việc ban hành lãi suất đối với các khoản vay bán lẻ. Do đó, lãi suất trong kỳ điều chỉnh = 8,8% + 3,99% = 12,79%

+ Từ ngày 15/7/2023 lãi suất áp dụng căn cứ vào quyết định 272-01/2023/QĐ-TGĐ ngày 29/6/2023 về việc ban hành lãi suất đối với các khoản vay bán lẻ. Do đó, lãi suất trong kỳ điều chỉnh = 8,2% + 3,99% = 12,19%

+ Từ ngày 16/10/2023 lãi suất áp dụng căn cứ vào quyết định 414-01/2023/QĐ2-TGĐ ngày 22/9/2023 về việc ban hành lãi suất đối với các khoản vay bán lẻ. Do đó, lãi suất trong kỳ điều chỉnh = 7,5% + 3,99% = 11,49%

+ Từ ngày 15/12/2023 lãi suất áp dụng căn cứ vào quyết định 518-01/2023/QĐ2-TGĐ ngày 11/12/2023 về việc ban hành lãi suất đối với các khoản vay bán lẻ. Do đó, lãi suất trong kỳ điều chỉnh = 7% + 3,99% = 10,99%

+ Từ ngày 15/01/2024 lãi suất áp dụng căn cứ vào Quyết định số 17-01/2024/QDD2-TCB ngày 22/01/2024 ban hành biểu phí đối với khách hàng cá nhân. Do đó, lãi suất trong kỳ điều chỉnh = 6,5% + 3,99% = 10,49%

+ Từ ngày 15/4/2024 lãi suất áp dụng căn cứ vào Quyết định số 96-01/2024/QĐ2-TCB ngày 13/4/2024 ban hành biểu phí đối với khách hàng cá nhân. Do đó, lãi suất trong kỳ điều chỉnh = 6% + 3,99% = 9,99%

- Tại thẻ tín dụng: Lãi suất được điều chỉnh theo quy định tại Điều khoản, điều kiện về phát hành và sử dụng thẻ tín dụng tại Ngân hàng TMCP KT (Điều kiện, điều khoản) được công bố trên trang web: www.Ngân hàng TMCP KT.com.vn

IV.Nội dung yêu cầu Tòa án giải quyết:

1.Buộc bà Nguyễn Thị Lthanh toán cho Ngân hàng TMCP KT tổng số tiền: 2.683.948.271 đồng (số liệu tạm tính đến ngày 24/5/2024), trong đó bao gồm:

+ Dự nợ tại Hợp đồng tín dụng số TTC20164486/HĐTD ngày 28/10/2016; Hợp đồng tín dụng số: TTC20165111/HĐTD ngày 29/11/2016 là: 2.560.448.494 đồng (trong đó: 1.941.322.429 đồng nợ gốc và 619.126.065 đồng nợ lãi).

+ Nợ nghĩa vụ thẻ tín dụng là: 123.499.777 đồng (nợ gốc: 63.982.788 đồng; nợ lãi 59.516.989 đồng).

Bà Nguyễn Thị Lai phải tiếp tục trả các khoản nợ lãi phát sinh theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số TTC20164486/HĐTD ngày 28/10/2016; Hợp đồng tín dụng số: TTC20165111/HĐTD ngày 29/11/2016 và đề nghị phát hành thẻ tín dụng kể từ ngày 25/5/2024 cho đến khi thanh toán xong hết các khoản nợ.

3.Kể từ ngày Quyết định/bản án có hiệu lực pháp luật, bà Nguyễn Thị Lkhông thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì Ngân hàng TMCP KT có quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm của khoản vay nói trên để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng TMCP KT, tài sản bảo đảm bao gồm:

Thứ nhất: Căn hộ số 10, tầng 12 (nay được đổi tên thành Phòng 1206) , thuộc nhà chung cư ("bất động sản") và quyền sử dụng các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu, sử dụng chung của khu căn hộ thuộc Dự án Vinpearl Empire Condotel hoặc một tên gọi khác theo quyết định của Chủ đầu tư (hoặc cơ quan Nhà nước tùy từng thời điểm), số 44-46 đường Lê Thánh T, phường L T, thành phố N Tr, tỉnh Kdo Công ty cổ phần Vinpearl làm chủ đầu tư theo hợp đồng mua bán căn hộ số: VEC-12-10/CONDOTEL NHA TRANG/HĐMBCH ngày 07/9/2016 giữa Công ty cổ phần Vinpearl và bà Nguyễn Thị L.

Thứ hai: Căn hộ số 22, tầng 21(nay được đổi tên thành 2240), thuộc nhà chung cư ("bất động sản") và quyền sử dụng các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu, sử dụng chung của khu căn hộ thuộc Dự án Vinpearl Empire Condotel hoặc một tên gọi khác theo quyết định của Chủ đầu tư (hoặc cơ quan Nhà nước tùy từng thời điểm), số 44-46 đường Lê Thánh T, phường LT, thành phố N Tr, tỉnh Kdo Công ty

cổ phần Vinpearl làm chủ đầu tư theo hợp đồng mua bán căn hộ số: VEC-21-22/CONDOTEL N TR/HĐMBCH ngày 01/11/2016 giữa Công ty cổ phần Vinpearl và bà Nguyễn Thị L.

4.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 bà Nguyễn Thị Lđối với Ngân hàng TMCP KT. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ bà Nguyễn Thị Lvẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng TMCP KT.

5. Yêu cầu về lãi phạt chậm trả và phạt vi phạm hợp đồng: Ngân hàng TMCP KT rút một phần yêu cầu khởi kiện buộc bà Nguyễn Thị Lphải thanh toán đối với khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng 188.658.418 đồng và Lãi phạt tạm tính đến ngày 24/5/2024 số tiền 105.219.789 đồng.

***** *Quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Nguyễn Thị Lvắng mặt nên không có ý kiến quan điểm đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.*

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần Vinpearl trình bày:*

Theo thoả thuận giữa Công ty Cổ phần Vinpearl và bà Nguyễn Thị Ltại Phụ lục 7 dịch vụ quản lý cho thuê Căn hộ đính kèm (i) Hợp đồng mua bán Căn hộ số VEC-12-10 CONDETEL N TR/HĐMBCH ngày 07/9/2016 và (ii) Hợp đồng mua bán căn hộ VEC-21-22 CONDETEL N TR/HĐMBCH ngày 01/11/2016. Công ty cổ phần Vinpearl là đơn vị được quyền quản lý và khai thác cho thuê Căn hộ Du lịch VEC-12-10 từ ngày 06/4/2018 và Căn hộ Du lịch VEC-21-22 từ ngày 09/6/2018 để kinh doanh dịch vụ lưu trú (Khách sạn). Do Công ty Cổ phần Vinpearl quản lý, khai thác cho thuê Căn hộ Du lịch dưới dạng lưu trú ngắn ngày nên tuỳ từng thời điểm cụ thể thì Căn hộ Du lịch VEC-12-10 và Căn hộ Du lịch VEC-21-22 sẽ có thông tin khách lưu trú khác nhau.

Về thu nhập từ hoạt động cho thuê Căn Hộ Du Lịch VEC-10-12 và Căn Hộ Du Lịch VEC-21-22: Tính đến ngày 16/4/2024, Công ty Vinpearl đã thanh toán cho Bà Nguyễn Thị Ltổng số tiền là 2.024.837.813 đồng (số tiền này đã được chuyển vào tài khoản của bà Nguyễn Thị Ltại Ngân hàng TMCP KT theo hợp đồng thoả thuận) cụ thể như bảng kê dưới đây:

STT	Mã căn	Kỳ chi trả	Từ ngày	Đến ngày	Số tiền chi trả	Ngày chi trả
1.	Thanh toán khoản Thu Nhập Cam Kết				1.893.574.437	
	VEC-12-10	1	03/11/2016	03/05/2017	85.913.767	30/05/2017
	VEC-12-10	2	03/05/2017	03/11/2017	87.642.726	10/11/2017

	VEC-12-10	3	03/11/2017	03/05/2018	85.913.767	25/05/2018
	VEC-12-10	4	03/05/2018	03/11/2018	87.642.725	23/11/2018
	VEC-12-10	5	03/11/2018	03/05/2019	77.665.370	22/05/2019
	VEC-12-10	6	03/05/2019	03/11/2019	87.226.078	25/11/2019
	VEC-12-10	7	03/11/2019	03/05/2020	86.670.359	26/05/2020
	VEC-12-10	8	03/05/2020	03/11/2020	87.926.078	26/11/2020
	VEC-12-10	9	03/11/2020	03/05/2021	85.992.500	26/05/2021
	VEC-12-10	10	03/05/2021	03/11/2021	87.926.078	25/11/2021
	VEC-21-22	1-3	14/12/2017	14/06/2018	314.060.443	25/06/2018
	VEC-21-22	4	14/06/2018	14/12/2018	94.182.542	24/12/2018
	VEC-21-22	5	14/12/2018	14/06/2019	103.094.038	21/06/2019
	VEC-21-22	6	14/06/2019	14/12/2019	104.425.982	25/12/2019
	VEC-21-22	7	14/12/2019	14/06/2020	104.365.982	26/06/2020
	VEC-21-22	8	14/06/2020	14/12/2020	104.665.982	25/12/2020
	VEC-21-22	9	14/12/2020	14/06/2021	103.594.038	25/06/2021
	VEC-21-22	10	14/06/2021	14/12/2021	104.665.982	24/12/2021
2.	Thanh toán khoản Thu Nhập thực tế theo kết quả kinh doanh Năm 2023 (Năm 2022 lỗ không phát sinh thu nhập)				131.263.376	
	VEC-12-		01/01/2023	30/06/2023	8.839.246	29/07/2023

	10					
	VEC-12-10		01/01/2023	31/12/2023	50.883.476	31/01/2024
	VEC-21-22		01/01/2023	30/06/2023	10.579.614	29/07/2023
	VEC-21-22		01/01/2023	31/12/2023	60.961.040	31/01/2024
	Tổng cộng				2.024.837.813	

Theo phụ lục 7 đính kèm Hợp Đồng Mua Bán Căn hộ, hiện tại Căn Hộ Du Lịch VEC-10-12 và Căn Hộ Du Lịch VEC-21-22 đã kết thúc giai đoạn nhận Thu Nhập Cam Kết và chuyển sang giai đoạn nhận Thu Nhập theo kết quả kinh doanh thực tế. Trường hợp Căn Hộ Du Lịch kinh doanh có lãi, Công ty Vinpearl có nghĩa vụ chi trả cho bà Nguyễn Thị Ltheo thỏa thuận đã ký kết.

Chủ thể giao kết Hợp đồng mua bán Căn Hộ Du Lịch VEC-10-12 và Căn Hộ Du Lịch VEC-21-22 là giữa Chủ Đầu tư – Công ty Cổ phần Vinpearl và Bà Nguyễn Thị L. Melia là Đơn vị quản lý, vận hành cho thuê do Chủ Đầu tư chỉ định, chịu sự kiểm soát của Chủ Đầu tư trong quá trình quản lý, vận hành cho thuê, Công ty Vinpearl với tư cách là Chủ Đầu tư đảm bảo thực hiện các quyền và nghĩa vụ đối với Chủ Sở hữu theo quy định của Hợp đồng mua bán.

Ngân hàng TMCP KTkhởi kiện, Công ty Cổ phần Vinpearl đề nghị nguyên đơn/ bị đơn lưu ý tuân thủ theo thoả thuận tại Phụ lục 7 đính kèm Hợp đồng. Công ty xin vắng mặt trong quá trình Toà án giải quyết và xét xử vụ án.

II.Tại phiên toà:

1.Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn xin rút toàn bộ phần lãi phạt chậm trả và tiền phạt vi phạm hợp đồng.

2.Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn đề nghị Toà án giải quyết:

2.1.Buộc bà Nguyễn Thị Lphải trả cho Ngân hàng TMCP KTtổng số tiền tính đến hết ngày 24/06/2024 là 2.709.015.184 đồng *(Hai tỷ bảy trăm linh chín triệu không trăm mười lăm nghìn một trăm tám mươi bốn đồng).* Cụ thể:

- Dư nợ tại Hợp đồng tín dụng số: TTC20164486/HĐTD ngày 28/10/2016 là 911.988.417 đồng. Trong đó: Nợ gốc : 676.572.313 đồng; Nợ lãi: 235.416.104 đồng (lãi trong hạn là: 165.261.385 đồng; lãi quá hạn là: 70.154.719 đồng).

- Dư nợ tại Hợp đồng tín dụng số: TTC20165111/HĐTD ngày 29/11/2016 là 1.668.230.519 đồng. Trong đó: Nợ gốc 1.264.750.027 đồng; Nợ lãi 403.480.492 đồng (lãi trong hạn 365.881.601 đồng; lãi quá hạn là: 37.598.891 đồng).

- Dư nợ tại thẻ tín dụng: là 128.796.248 đồng. Trong đó: Nợ gốc: 63.982.788 đồng; Nợ lãi: 64.813.460 đồng.

- Bà Nguyễn Thị Lcòn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi suất của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thoả thuận trong Hợp đồng tín dụng số: TTC20165111/HĐTD, ngày 27/12/2019; Hợp đồng tín dụng số TTC20164486/HĐTD, ngày 27/5/2020 và thẻ tín dụng ký kết ngày 24/11/2016 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc.

2.2. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, trường hợp bà Nguyễn Thị Lkhông trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ, Ngân hàng TMCP KTcó quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

2.3.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 bà Nguyễn Thị Lđối với Ngân hàng TMCP KT. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ bà Nguyễn Thị Lvẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng TMCP KT.

3. *Bị đơn vắng mặt tại phiên toà không trình bày quan điểm; Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có đơn xin xét xử vắng mặt.*

4. *Tại buổi xem xét thẩm định tại chỗ ngày 27/10/2023 thể hiện:* Melia là Đơn vị quản lý, vận hành cho thuê do Chủ Đầu tư chỉ định, chịu sự kiểm soát của Chủ Đầu tư trong quá trình quản lý, vận hành cho thuê, Công ty Vinpearl với tư cách là Chủ Đầu tư đảm bảo thực hiện các quyền và nghĩa vụ đối với Chủ Sở hữu theo quy định của Hợp đồng mua bán.

- Căn hộ số 10 tầng 12 nay được đổi tên thành: Phòng 1206; Căn hộ số 22, tầng 21 nay được đổi tên thành: Phòng 2240.

** Đại diện VKSND quận H tham gia phiên tòa, phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự của Thẩm phán, Hội đồng xét xử sơ thẩm và việc tuân theo pháp luật của các đương sự; Đồng thời đề xuất hướng giải quyết vụ án như sau:*

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự:

+ Việc thụ lý vụ án của Tòa án là đúng thẩm quyền, xác định người tham gia tố tụng đầy đủ; việc tống đạt các văn bản tố tụng đúng quy định của Tòa án cho các đương sự, Viện kiểm sát đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đầy đủ, đúng trình tự tố tụng.

+ Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn thực hiện đúng quy định; Bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chưa chấp hành đầy đủ các quy định về quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

- Về đề xuất hướng giải quyết vụ án:

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn thanh toán cho Ngân hàng TMCP KTtổng số tiền tính đến hết ngày 24/06/2024 là 2.709.015.184 đồng theo Hợp đồng tín dụng số: TTC20164486/HĐTD ngày 28/10/2016, Hợp đồng tín dụng số: TTC20165111/HĐTD ngày 29/11/2016 và Thẻ tín dụng hai bên đã ký kết.

Bị đơn phải tiếp tục chịu lãi phát sinh trên dư nợ gốc chưa trả đến khi thanh toán xong dư nợ gốc theo Hợp đồng tín dụng hai bên đã ký kết kể từ ngày 25/06/2024 cho đến khi trả hết nợ cho Ngân hàng TMCP KT.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật bị đơn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán các khoản tiền trên. Ngân hàng TMCP KTcó quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm có giá ngạch. Hoàn trả lại nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

- Đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện về lãi phạt chậm trả và lãi phạt hợp đồng của nguyên đơn.

Các đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra chứng cứ tại phiên tòa. Sau phần hỏi và tranh luận, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án xác minh, thu thập chứng cứ thể hiện Công ty cổ phần Vinpearl là đơn vị đang khai thác (kinh doanh tài sản bảo đảm). Do đó Toà án xác định và đưa vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Công ty cổ phần Vinpearl xin vắng mặt trong quá trình giải quyết và xét xử vụ án.

Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tiến hành triệu tập đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Lđến Tòa án để trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tham gia phiên họp kiểm tra việc tiếp cập công khai chứng cứ và hòa giải, tuy nhiên bà Lđều vắng mặt. Tại phiên tòa bà Nguyễn Thị Lvắng mặt không có lý do.

Tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Tranh chấp giữa Ngân hàng TMCP KTvà bị đơn bà Nguyễn Thị Llà trach chấp Hợp đồng tín dụng giữa tổ chức có đăng ký kinh doanh và cá nhân. Bị đơn bà Nguyễn Thị

Lcư trú trên địa bàn quận Hoàng Mai, thành phố H nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận H, thành phố H theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung:

Ngân hàng TMCP KTvà bà Nguyễn Thị Lđã ký kết Hợp đồng tín dụng số TTC20164486/HĐTD ngày 28/10/2016 với số tiền vay 1.371.540.916 đồng; Ký kết Hợp đồng tín dụng số: TTC20165111/HĐTD ngày 29/11/2016 với số tiền vay 1.657.267.027 đồng. Mục đích vay mua nhà dự án Vinpearl Condotel Nha Trang căn số VEC -12-10 và căn số 21-22; Ngày 24/11/2016 ký đề nghị phát hành thẻ tín dụng quốc tế dành cho khách hàng Priority ngày với hạn mức đề nghị 100.000.000 đồng. Mục đích vay tiêu dùng cá nhân.

Tài sản bảo đảm cho các nghĩa vụ của bà Nguyễn Thị Lbao gồm tài sản cùng các quyền và lợi ích phát sinh từ tài sản thuộc quyền ở hữu hợp pháp đối với:

Thứ nhất: Căn hộ số 10, tầng 12 (nay được đổi tên thành Phòng 1206), thuộc nhà chung cư (“bất động sản”) tại Dự án Vinpearl Empire Condotel hoặc một tên gọi khác theo quyết định của Chủ đầu tư (hoặc cơ quan Nhà nước tùy từng thời điểm), số 44-46 đường Lê Thánh T, phường L T, thành phố N Tr, tỉnh Kdo Công ty cổ phần Vinpearl làm chủ đầu tư theo hợp đồng mua bán căn hộ số: VEC-12-10/CONDOTEL N TR/HĐMBCH ngày 07/9/2016 giữa Công ty cổ phần Vinpearl và bà Nguyễn Thị L. Hợp đồng thế chấp số: TTC20164487/HĐTC-QTS ngày 28/10/2016, số công chứng: 12335 - quyển số 25/TP/CC-SCC/HĐV ngày 29/10/2016 tại văn phòng công chứng Kim N. Đăng ký giao dịch bảo đảm tại Cục đăng ký quốc gia giao dịch bảo đảm ngày 31/10/2016. Đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 914509, số vào sổ cấp GCN: CS-01203 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh K cấp ngày 30/7/2019 cho bà Nguyễn Thị L.

Thứ hai: Căn hộ số 22, tầng 21 (nay được đổi tên thành Phòng 2240), thuộc nhà chung cư (“bất động sản”) tại Dự án Vinpearl Empire Condotel hoặc một tên gọi khác theo quyết định của Chủ đầu tư (hoặc cơ quan Nhà nước tùy từng thời điểm), số 44-46 đường Lê Thánh T, phường L T, thành phố N Tr, tỉnh Kdo Công ty cổ phần Vinpearl làm chủ đầu tư theo hợp đồng mua bán căn hộ số: VEC-21-22/CONDOTEL N TR/HĐMBCH ngày 01/11/2016 giữa Công ty cổ phần Vinpearl và bà Nguyễn Thị L. Hợp đồng thế chấp số: TTC20165112/HĐTC-QTS ngày 29/11/2016, số công chứng: 12826 - quyển số 26/TP/CC-SCC/HĐV ngày 09/12/2016 tại văn phòng công chứng Kim N. Đăng ký giao dịch bảo đảm tại Cục đăng ký quốc gia giao dịch bảo đảm ngày 13/12/2016. Đã được cấp Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 989487, số vào sổ cấp GCN: CS-01192 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Khánh Hoà cấp ngày 04/7/2019 cho bà Nguyễn Thị L.

Các điều khoản của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, tuân thủ quy định tại các điều 121, 122 của Bộ luật Dân sự 2005. Do vậy hợp đồng trên là hợp pháp, làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của hai bên. Theo đó, Ngân hàng TMCP KT đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của mình, giải ngân ngay sau khi ký Hợp đồng tín dụng và thẻ tín dụng.

Sau khi giải ngân và đến các kỳ hạn trả nợ gốc và lãi, bên vay bà Nguyễn Thị Lđã không thực hiện đúng nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP KT, đã vi phạm các cam kết tại hợp đồng tín dụng và Giấy nhận nợ đã ký nên Ngân hàng đã chuyển nợ quá hạn đồng thời Ngân hàng đã nhiều lần thông báo, đôn đốc, yêu cầu bên vay trả nợ nhưng bên vay thường xuyên trì hoãn, kéo dài thời gian trả nợ. Do bà Nguyễn Thị Lvi phạm nghĩa vụ thanh toán nên Ngân hàng TMCP KTkhởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị Lphải trả số tiền nợ gốc, nợ lãi là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

- *Đối với yêu cầu khởi kiện về khoản tiền nợ gốc*: Quá trình thực hiện hợp đồng vay vốn, bà Nguyễn Thị Lkhông thực hiện thanh toán đầy đủ cho Ngân hàng tiền nợ gốc theo Hợp đồng tín dụng và thẻ tín dụng các bên đã ký kết. Vì vậy, buộc bà Nguyễn Thị Lphải thanh toán cho Ngân hàng TMCP KTtổng số tiền nợ gốc tính đến hết ngày xét xử 24/06/2024 là 2.005.305.128 đồng. Trong đó: Dư nợ tại Hợp đồng tín dụng số: TTC20164486/HĐTD ngày 28/10/2016 là 676.572.313 đồng; Dư nợ tại Hợp đồng tín dụng số: TTC20165111/HĐTD ngày 29/11/2016 là 1.264.750.027 đồng; Dư nợ tại thẻ tín dụng: là 63.982.788 đồng theo yêu cầu của Ngân hàng là có căn cứ.

- *Đối với yêu cầu về khoản tiền lãi*: Việc thoả thuận lãi suất trong hạn và quá hạn đảm bảo đúng quy định tại Điều 468 BLDS 2015; Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010. Đối với dư nợ lãi trong hạn và quá hạn, đối chiếu với bảng kê tính lãi, thỏa thuận trong Giấy nhận nợ, việc Ngân hàng yêu cầu thanh toán nợ lãi trong hạn và lãi quá hạn là có căn cứ. Do đó cần chấp nhận yêu cầu tính lãi suất của Ngân hàng, buộc bà Nguyễn Thị Lphải trả cho Ngân hàng khoản tiền lãi trong hạn, lãi quá hạn tính đến hết ngày 24/6/2024 là: 703.710.056 đồng. Trong đó:

Dư nợ lãi tại Hợp đồng tín dụng số: TTC20164486/HĐTD ngày 28/10/2016 số tiền 235.416.104 đồng (lãi trong hạn 165.261.385 đồng; Lãi quá hạn 70.154.719 đồng).

- Dư nợ lãi tại Hợp đồng tín dụng số: TTC20165111/HĐTD ngày 29/11/2016 số tiền: 403.480.492 đồng (lãi trong hạn 365.881.601 đồng; lãi quá hạn là: 37.598.891 đồng).

- Dư nợ lãi tại thẻ tín dụng quốc tế dành cho khách hàng Priority ngày 24/11/2016 số tiền: 64.813.460 đồng.

- Đối với yêu cầu xử lý tài sản đảm bảo:

Xét thấy: Hợp đồng thế chấp số TTC20165112/HĐTC-QTS ngày 29/11/2016 và Hợp đồng thế chấp số TTC2016 4487/HĐTC-QTS ngày 28/10/2016 được công chứng bởi Văn Phòng công chứng Kim N, N Tr được các bên ký kết trên cơ sở tự nguyện, nội dung và hợp đồng không trái với quy định của pháp luật. Tài sản đảm bảo được Đăng ký giao dịch đảm bảo ngày 31/10/2016 và ngày 13/12/2016 tại Cục đăng ký Quốc gia giao dịch bảo đảm – Bộ Tư Pháp theo đúng quy định. Do đó, làm phát sinh hiệu lực với các bên.

Theo hợp đồng thế chấp thì Tài sản đảm bảo:

Thứ nhất: Căn hộ số 10, tầng 12, thuộc nhà chung cư ("bất động sản") và quyền sử dụng các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu, sử dụng chung của khu căn hộ thuộc Dự án Vinpearl Empire Condotel hoặc một tên gọi khác theo quyết định của Chủ đầu tư (hoặc cơ quan Nhà nước tùy từng thời điểm), số 44-46 đường Lê Thánh T, phường L T, thành phố N Tr, tỉnh Kdo Công ty cổ phần Vinpearl làm chủ đầu tư theo hợp đồng mua bán căn hộ số: VEC-12-10/CONDOTEL NHA TRANG/HĐMBCH ngày 07/9/2016 giữa Công ty cổ phần Vinpearl và bà Nguyễn Thị L. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CP 914509, số vào sổ cấp GCN: C5-01203 do sở tài nguyên và môi trường tỉnh Kcấp ngày 30/7/2019 cho bà Nguyễn Thị L.

Thứ hai: Căn hộ số 22, tầng 21, thuộc nhà chung cư ("bất động sản") và quyền sử dụng các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu, sử dụng chung của khu căn hộ thuộc Dự án Vinpearl Empire Condotel hoặc một tên gọi khác theo quyết định của Chủ đầu tư (hoặc cơ quan Nhà nước tùy từng thời điểm), số 44-46 đường Lê Thánh T, phường L T, thành phố N Tr, tỉnh Kdo Công ty cổ phần Vinpearl làm chủ đầu tư theo hợp đồng mua bán căn hộ số: VEC-21-22/CONDOTEL N TR/HĐMBCH ngày 01/11/2016 giữa Công ty cổ phần Vinpearl và bà Nguyễn Thị L. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CP 989487, số vào sổ cấp GCN: C5-01192 do sở tài nguyên và môi trường tỉnh Kcấp ngày 04/7/2019 cho bà Nguyễn Thị L

Theo Điều 8 Hợp đồng thế chấp thì Ngân hàng TMCP KT có quyền xử lý tài sản đảm bảo khi đến hạn thực hiện nghĩa vụ trả nợ mà bên được cấp tín dụng hoặc

bên bảo đảm không thực hiện hoặc thực hiện không đúng một phần hoặc toàn bộ nghĩa vụ trả nợ.

Do bà Nguyễn Thị Lvi phạm nghĩa vụ trả nợ, không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ cho Ngân hàng TMCP KT. Qua xem xét thẩm định, tài sản thế chấp không có biến động gì so với thời điểm thế chấp (chỉ thay đổi về tên gọi). HĐXX cần chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về yêu cầu xử lý tài sản đảm bảo.

Quá trình giải quyết người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần Vinpearl đề nghị phía nguyên đơn/bị đơn phải tuân thủ thoả thuận của các bên theo Phụ lục 07 đính kèm Hợp đồng mua bán. Thoả thuận này được ký khi các bên thực hiện Hợp đồng mua bán do đó cũng phát sinh hiệu lực nên buộc các bên phải thực hiện.

Đối với yêu cầu phạt chậm trả lãi và phạt vi phạm hợp đồng của nguyên đơn: Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà nguyên đơn rút yêu cầu về lãi phạt chậm trả và phạt vi phạm hợp đồng. Việc rút yêu cầu phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử đình chỉ đối với yêu cầu này.

[4] Về án phí: Căn cứ vào khoản 1 Điều 147; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

- Bà Nguyễn Thị Lphải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền phải thanh toán.

- Ngân hàng TMCP KTkhông phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[5] Về quyền kháng cáo: Các đương sự quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228; Điều 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 91,95 của Luật các tổ chức tín dụng;

Căn cứ các Điều 466, 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án và Danh mục án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP KTđối với bà Nguyễn Thị L.

[2] Buộc bà Nguyễn Thị Lphải trả cho Ngân hàng TMCP KTtổng số tiền còn

nợ tính đến hết ngày 24/6/2024 theo các Hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ và thẻ tín dụng quốc tế dành cho khách hàng Priority là 2.709.015.184 đồng *(Hai tỷ bảy trăm linh chín triệu không trăm mười lăm nghìn một trăm tám mươi bốn đồng).* Cụ thể:

2.1.Dư nợ tại Hợp đồng tín dụng số: TTC20164486/HĐTD ngày 28/10/2016.

+ Nợ gốc : 676.572.313 đồng.

+ Nợ lãi: 235.416.104 đồng (trong đó nợ lãi trong hạn là: 165.261.385 đồng; Nợ lãi quá hạn là: 70.154.719 đồng).

Tổng: 911.988.417 đồng.

2.2.Dư nợ tại Hợp đồng tín dụng số: TTC20165111/HĐTD ngày 29/11/2016.

+ Nợ gốc : 1.264.750.027 đồng.

+ Nợ lãi : 403.480.492 đồng (trong đó nợ lãi trong hạn là: 365.881.601 đồng; Nợ lãi quá hạn là: 37.598.891 đồng).

Tổng nợ: 1.668.230.519 đồng.

2.3.Dư nợ tại thẻ tín dụng quốc tế dành cho khách hàng Priority ngày 24/11/2016: Nợ gốc: 63.982.788 đồng; Nợ lãi: 64.813.460 đồng;

Tổng nợ: 128.796.248 đồng.

[3] Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (ngày 25/06/2024) bà Nguyễn Thị Lcòn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thoả thuận trong Hợp đồng tín dụng và thẻ tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc. Lãi suất mà bà Nguyễn Thị Lvay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng TMCP KTtheo bản án của Toà án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

[4] Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, trường hợp bà Nguyễn Thị Lkhông thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng tín dụng và thẻ tín dụng nêu trên. Ngân hàng TMCP KTcó quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ, cụ thể là:

Thứ nhất: Căn hộ số 10, tầng 12, thuộc nhà chung cư ("bất động sản") tại Dự án Vinpearl Empire Condotel hoặc một tên gọi khác theo quyết định của Chủ đầu tư (hoặc cơ quan Nhà nước tùy từng thời điểm), số 44-46 đường Lê Thánh T, phường L T, thành phố N Tr, tỉnh Kdo Công ty cổ phần Vinpearl làm chủ đầu tư theo hợp đồng mua bán căn hộ số: VEC-12-10/CONDOTEL N TR/HĐMBCH ngày 07/9/2016 giữa Công ty cổ phần Vinpearl và bà Nguyễn Thị L. Hợp đồng thế chấp số: TTC20164487/HĐTC-QTS ngày 28/10/2016, số công chứng: 12335 - quyển số 25/TP/CC-SCC/HĐV ngày 29/10/2016 tại văn phòng công chứng Kim N. Đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản

khác gắn liền với đất số CP 914509, số vào sổ cấp GCN: CS-01203 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh K cấp ngày 30/7/2019 cho bà Nguyễn Thị L.

Thứ hai: Căn hộ số 22, tầng 21, thuộc nhà chung cư ("bất động sản") tại Dự án Vinpearl Empire Condotel hoặc một tên gọi khác theo quyết định của Chủ đầu tư (hoặc cơ quan Nhà nước tùy từng thời điểm), số 44-46 đường Lê Thánh T, phường L T, thành phố N Tr, tỉnh Kdo Công ty cổ phần Vinpearl làm chủ đầu tư theo hợp đồng mua bán căn hộ số: VEC-21-22/CONDOTEL N TR/HĐMBCH ngày 01/11/2016 giữa Công ty cổ phần Vinpearl và bà Nguyễn Thị L. Hợp đồng thế chấp số: TTC20165112/HĐTC-QTS ngày 29/11/2016, số công chứng: 12826 - quyển số 26/TP/CC-SCC/HĐV ngày 09/12/2016 tại văn phòng công chứng Kim N. Đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 989487, số vào sổ cấp GCN: CS-01192 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Khánh Hoà cấp ngày 04/7/2019 cho bà Nguyễn Thị L.

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 bà Nguyễn Thị Lđối với Ngân hàng TMCP KT. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ, bà Nguyễn Thị Lvẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng TMCP KT.

- Bên mua được tài sản bảo đảm tiếp tục thực hiện quyền và nghĩa vụ theo thoả thuận của các bên tại Phụ lục 7 đính kèm Hợp đồng Mua bán căn hộ.

[5] Đình chỉ yêu cầu khoản tiền phạt lãi phạt chậm trả số tiền 105.219.789 đồng và tiền phạt vi phạm hợp đồng số tiền 188.658.418 đồng của Ngân hàng TMCP KT.

[6] Về án phí:

- Bà Nguyễn Thị Lphải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 86.180.304 đồng *(Tám mươi sáu triệu một trăm tám mươi nghìn ba trăm linh tư đồng)*.

- Ngân hàng TMCP KTkhông phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngách. Hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí Ngân hàng TMCP KTđã nộp 40.333.000 đồng *(Bốn mươi triệu ba trăm ba mươi ba nghìn đồng)* theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0003462 ngày 15/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Hoàng Mai, thành phố H.

[7] Về quyền kháng cáo:

Ngân hàng TMCP KTcó quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết bản án.

[8] *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 theo quy định tại các Điều 6,7, 7a,7b 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.*

Nơi nhận:
- VKSND quận H;
- Các đương sự;
- Chi cục THADS quận H;
- Tòa án thành phố H;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu VPTA.

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

Nguyễn Thị Hồng T