

Bản án số: 07/2019/KDTM-ST
Ngày: 10/5/2019;
V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng;

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THẠCH THẮT – THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Nguyễn Thị Thu Thủy

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Bùi Đăng Lý;
2. Bà Nguyễn Thị Mai.

- ***Thư ký phiên toà:*** Bà Nguyễn Thị Hương Quỳnh – Thư ký Toà án nhân dân huyện Thạch Thất;

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thạch Thất tham gia phiên toà:*** Ông Phùng Văn Chung – Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 5 năm 2019, tại Trụ sở Toà án nhân dân huyện Thạch Thất xét xử sơ thẩm công khai vụ án Kinh doanh thương mại thụ lý số: 01/2019/TLST- KDTM ngày 03 tháng 01 năm 2019, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 04/2019/QĐXXST-KDTM ngày 08 tháng 4 năm 2019; giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín (Sacombank);

Địa chỉ: Số 266, 268 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường 8, Quận 3, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Bà Vũ Ngọc Anh – Phó Giám đốc chi nhánh Đồng Đa - Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín; có mặt;

(Theo Quyết định ủy quyền số: 159/2018/QĐ-CNĐĐ ngày 24/12/2018)

2. Bị đơn: Ông Chu Văn T, sinh năm 1968; vắng mặt;

Bà Kiều Thị K, sinh năm 1969; vắng mặt;

Nơi cư trú: Thôn Y, xã C, huyện T, thành phố H.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- Cụ Nguyễn Thị P, sinh năm 1968;
- Anh Chu Văn T1, sinh năm 1996;
- Anh Chu Văn T2, sinh năm 1999;
- Chị Kiều Thị Kim O, sinh năm 2000;

- Cháu Chu Văn T3, sinh năm 2005;
Cùng địa chỉ: Thôn Y, xã C, huyện T, thành phố H.

Người đại diện hợp pháp của cháu Thụy: Ông Chu Văn T và bà Kiều Thị K (là bố mẹ đẻ cháu T3).

Đều vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn trình bày:

Ngân hàng Thương mại cổ phần Sàn Gòn Thương Tín (gọi tắt là Sacombank) và ông Chu Văn T, bà Kiều Thị K đã ký kết Hợp đồng tín dụng số LD1027400024 ngày 01/10/2010 và HĐTD số LD1209700007 ngày 06/4/2012, tổng số tiền vay là 700.000.000 đồng (*bảy trăm triệu đồng chẵn*); tổng số tiền đã giải ngân là 700.000.000 đồng (*bảy trăm triệu đồng chẵn*), căn cứ các Hợp đồng tín dụng đã ký kết, ông Thu và bà Kết đã ký các giấy nhận nợ như sau:

- Giấy nhận nợ số 01 ngày 05/10/2010, Số tiền giải ngân: 400.000.000đ. Thời hạn vay 36 tháng. Thời hạn trả hết nợ: 01/10/2013. Lãi suất vay 03 tháng đầu tiên: 1,35%/tháng, điều chỉnh theo định kỳ 03 tháng/lần kể từ ngày ký hợp đồng tín dụng với mức lãi suất do Sacombank xác định tại thời điểm điều chỉnh và phù hợp với quy định của Ngân hàng Nhà nước về lãi suất cho vay. Lãi suất được Sacombank điều chỉnh trong từng thời kỳ được hiểu là lãi suất điều chỉnh nhưng định kỳ điều chỉnh là không bắt buộc. Mục đích vay vốn: Bổ sung vốn kinh doanh. Phương thức trả nợ: Nợ gốc và nợ lãi được chia thành nhiều kỳ trả nợ và được trả theo Phục lục về lịch trả nợ đính kèm Hợp đồng tín dụng. Kỳ trả ngày 09 hàng tháng, nếu đến hết ngày 09 hàng tháng bên vay không trả hết số nợ lãi thì Ngân hàng sẽ chuyển toàn bộ số nợ gốc còn lại sang nợ quá hạn và áp dụng lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn của Ngân hàng Sacombank tại thời điểm chuyển nợ quá hạn.

- Giấy nhận nợ số 01 ngày 09/4/2012, Số tiền giải ngân: 300.000.000đ. Thời hạn vay: 60 tháng. Thời hạn trả hết nợ: 06/4/2017. Lãi suất vay 01 tháng đầu tiên: 1,85%/tháng, điều chỉnh theo định kỳ 01 tháng/lần kể từ ngày ký hợp đồng tín dụng với mức lãi suất do Sacombank xác định tại thời điểm điều chỉnh và phù hợp với quy định của Ngân hàng Nhà nước về lãi suất cho vay. Lãi suất được Sacombank điều chỉnh trong từng thời kỳ được hiểu là lãi suất điều chỉnh nhưng định kỳ điều chỉnh là không bắt buộc. Mục đích vay vốn: Bổ sung vốn kinh doanh. Phương thức trả nợ: Nợ gốc và nợ lãi được chia thành nhiều kỳ trả nợ và được trả theo Phục lục về lịch trả nợ đính kèm Hợp đồng tín dụng. Kỳ trả ngày 09 hàng tháng, nếu đến hết ngày 09 hàng tháng bên vay không trả hết số nợ lãi thì Ngân hàng sẽ chuyển toàn bộ số nợ gốc còn lại sang nợ quá hạn và áp dụng lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn của Ngân hàng Sacombank tại thời điểm chuyển nợ quá hạn.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay thì ông Thu và bà Kết thế chấp tài sản của mình là: Toàn bộ Quyền sử dụng 277m² đất và tài sản gắn liền với đất, thửa đất

số 47, tờ bản đồ số: 6, tại địa chỉ: Thôn Yên Lạc, xã Cần Kiệm, huyện Thạch Thất, tỉnh Hà Tây cũ (nay là thành phố Hà Nội). Giấy chứng nhận QSDĐ số: AH 835934, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H.01503/QSDĐ/1229/QĐ-UB, do UBND huyện Thạch Thất cấp ngày 02/8/2007 cho ông Thu và bà Kết. Tài sản này được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp bất động sản để bảo lãnh số LD1027400024/HĐTC ngày 02 tháng 10 năm 2010 có số công chứng 6530 quyền số 01.2010 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung lần 01 ngày 09/04/2012 có số công chứng 995 quyền số 01.2012 tại Phòng công chứng số 7-TP.Hà Nội, được đăng ký thế chấp tại văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Thạch Thất – TP.Hà Nội ngày 04/10/2010.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng ông Chu Văn T và bà Kiều Thị K đã trả: 296.400.000 đồng tiền gốc và 131.544.997 đồng tiền lãi. Do ông Thu và bà Kết vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên kể từ ngày 18/11/2012 khoản vay của ông Thu, bà Kết đã bị chuyển sang nợ quá hạn. Về phía Ngân hàng có điều chỉnh lãi suất theo Quyết định điều chỉnh của Ngân hàng.

Dư nợ tính đến ngày 09/5/2019 của ông Thu và bà Kết còn nợ Ngân hàng Sacombank số tiền gồm:

Nợ gốc:	403.600.000 đồng
Nợ lãi trong hạn:	125.839.268 đồng
Nợ lãi quá hạn:	717.989.345 đồng
Tổng:	1.247.428.613 đồng

Bằng chữ: Một tỷ hai trăm bốn mươi bảy triệu bốn trăm hai mươi tám nghìn sáu trăm mười ba đồng.

Nay Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín (Ngân hàng Sacombank) yêu cầu ông Chu Văn T và bà Kiều Thị K thanh toán toàn bộ số nợ trên cho Ngân hàng Sacombank.

Ông Chu Văn T và bà Kiều Thị K phải tiếp tục trả lãi cho Ngân hàng Sacombank các khoản lãi, lãi phạt quá hạn phát sinh theo quy định tại Hợp đồng tín dụng đã ký và theo quy định của pháp luật kể từ ngày 10/5/2019 cho đến ngày ông Thu và bà Kết thanh toán toàn bộ khoản vay.

Trường hợp ông Chu Văn T và bà Kiều Thị K không trả hết nợ hoặc bên thế chấp không tự nguyện bàn giao tài sản bảo đảm thì Ngân hàng Sacombank có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự phát mại khối tài sản bảo đảm cho khoản vay của ông Thu và bà Kết tại Ngân hàng Sacombank đã thế chấp để thu hồi toàn bộ khoản nợ theo quy định của pháp luật là: “Toàn bộ Quyền sử dụng 277m² đất và tài sản gắn liền với đất, thửa đất số 47, tờ bản đồ số: 6, tại địa chỉ: Thôn Y, xã C, huyện T, thành phố H. Giấy chứng nhận QSDĐ số: AH 835934, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H.01503/QSDĐ/1229/QĐ-UB, do UBND huyện Thạch Thất cấp ngày 02/8/2007 cho ông Thu và bà Kết.”.

Trường hợp toàn bộ khối tài sản thế chấp sau khi xử lý phát mại mà không đủ để trả nợ cho Ngân hàng Sacombank thì ông Chu Văn T và bà Kiều Thị K

phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Sacombank cho đến khi tất toán khoản vay.

Án phí: Đề nghị Tòa án buộc ông Chu Văn T và bà Kiều Thị K phải chịu toàn bộ án phí Kinh doanh thương mại theo quy định của pháp luật.

Bị đơn là ông Chu Văn T trình bày:

Vợ chồng tôi và Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín đã ký kết hợp đồng tín dụng số LD1027400024 ngày 01/10/2010 và HĐTD số LD1209700007 ngày 06/4/2012, với tổng số tiền vay là 700.000.000 đồng (*bảy trăm triệu đồng chẵn*), tổng số tiền đã giải ngân là 700.000.000 đồng (*bảy trăm triệu đồng chẵn*). Về nội dung của Hợp đồng như nguyên đơn trình bày là đúng.

Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ, vợ chồng tôi đã thế chấp cho Ngân hàng tài sản là: Toàn bộ Quyền sử dụng 277m² đất và tài sản gắn liền với đất, thửa đất số 47, tờ bản đồ số: 6, tại địa chỉ: Thôn Y, xã C, huyện T, thành phố H. Giấy chứng nhận QSDĐ số: AH 835934, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H.01503/QSDĐ/1229/QĐ-UB, do UBND huyện Thạch Thất cấp ngày 02/8/2007 cho ông Thu và bà Kết.

Quá trình thực hiện hợp đồng, vợ chồng tôi đã trả được một phần nợ gốc và lãi. Do kinh tế suy thoái làm ăn kinh doanh thua lỗ nên không có tiền để tiếp tục trả lãi cho Ngân hàng như đã thỏa thuận.

Chúng tôi đề nghị cho chúng tôi trả nợ dần tiền gốc và xin tiền lãi.

Bà Kiều Thị K, cụ Nguyễn Thị P, anh Chu văn T1, anh Chu Văn T2, chị Kiều Thị Kim O đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án và các văn bản tố tụng. Tuy nhiên, bà Kiều Thị K, cụ Nguyễn Thị P, anh Chu văn T1, anh Chu văn T2, chị Kiều Thị Kim O không gửi cho Tòa án ý kiến của mình về yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng và không tham gia tố tụng tại Tòa án.

Quan điểm của Viện kiểm sát: Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; Bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đã không thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Ông Chu Văn T thừa nhận có vay vốn của Ngân hàng Sacombank số tiền gốc và lãi trong hạn như Ngân hàng Sacombank yêu cầu là đúng, do vậy cần chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng Sacombank. Buộc ông Chu Văn T và bà Kiều Thị K trả nợ gốc và lãi theo yêu cầu của Ngân hàng Sacombank.

Về tài sản đảm bảo: Hợp đồng thế chấp bất động sản để bảo lãnh số LD1027400024/HĐTC ngày 02 tháng 10 năm 2010 có số công chứng 6530 quyền số 01.2010 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung lần 01 ngày 09/04/2012 có số công chứng 995 quyền số 01.2012 tại Phòng công chứng số 7- TP.Hà Nội thì ông Thu và bà Kết đã thế chấp tài sản để bảo lãnh cho khoản vay của mình, việc thế chấp được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật nên chấp nhận yêu

cầu của Ngân hàng về xử lý tài sản thế chấp trong trường hợp ông Chu Văn T và bà Kiều Thị K không trả nợ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] *Về thủ tục tố tụng*: Ngân hàng Sacombank khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Chu Văn T và bà Kiều Thị K trả nợ gốc, lãi theo Hợp đồng tín dụng đã ký kết, hiện ông Thu và bà Kết đang cư trú tại Thôn Yên Lạc, xã Cần Kiệm, huyện Thạch Thất. Đây là tranh chấp hợp đồng tín dụng và bị đơn đang cư trú tại huyện Thạch Thất. Căn cứ Khoản 1 Điều 30 và Điểm b Khoản 1 Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án nhân dân huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội thụ lý giải quyết theo thủ tục sơ thẩm là đúng pháp luật.

Ông Chu Văn T, bà Kiều Thị K, cụ Nguyễn Thị P, anh Chu văn T1, anh Chu Văn T2, chị Kiều Thị Kim O đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ giấy triệu tập phiên tòa đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không vì lý do bất khả kháng. Căn cứ 0.điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ là có căn cứ.

[2] *Về nội dung*: Ngân hàng Sacombank yêu cầu ông T và bà K trả nợ số tiền (gồm nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn) tính đến ngày 09/5/2019 là: 1.247.428.613 đồng (Bằng chữ: Một tỷ hai trăm bốn mươi bảy triệu bốn trăm hai mươi tám nghìn sáu trăm mười ba đồng), tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất nợ quá hạn theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng kể từ ngày 10/5/2019 cho đến khi ông Thu và bà Kết trả xong nợ và xử lý tài sản thế chấp để trả nợ trong trường hợp ông Thu và bà Kết không trả được nợ.

[2.1] *Xét các tài liệu chứng cứ do đương sự cung cấp và tòa án thu thập thì thấy*:

Tại Hợp đồng tín số LD1027400024 ngày 01/10/2010 và HĐTD số LD1209700007 ngày 06/4/2012 ông Thu và bà Kết thỏa thuận vay của Ngân hàng Sacombank với tổng số tiền vay là 700.000.000 đồng (*bảy trăm triệu đồng chẵn*); Thời hạn vay theo từng Hợp đồng tín dụng.

Theo Hợp đồng tín số LD1027400024 ngày 01/10/2010 và Giấy nhận nợ số 01 ngày 05/10/2010, Số tiền giải ngân: 400.000.000đ. Thời hạn vay 36 tháng. Thời hạn trả hết nợ: 01/10/2013. Lãi suất vay 03 tháng đầu tiên: 1,35%/tháng, điều chỉnh theo định kỳ 03 tháng/lần kể từ ngày ký hợp đồng tín dụng với mức lãi suất do Sacombank xác định tại thời điểm điều chỉnh. Mục đích vay vốn: Bổ sung vốn kinh doanh. Phương thức trả nợ: Nợ gốc và nợ lãi được chia thành nhiều kỳ trả nợ và được trả theo Phục lục về lịch trả nợ đính kèm Hợp đồng tín dụng. Kỳ trả ngày 09 hàng tháng, nếu đến hết ngày 09 hàng tháng bên vay không trả hết số nợ lãi thì Ngân hàng sẽ chuyển toàn bộ số nợ gốc còn lại sang nợ quá hạn và áp dụng lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn của Ngân hàng Sacombank tại thời điểm chuyển nợ quá hạn.

Tại Hợp đồng tín dụng số LD1209700007 ngày 06/4/2012 và Giấy nhận nợ số 01 ngày 09/4/2012, Số tiền giải ngân: 300.000.000đ. Thời hạn vay: 60 tháng. Thời hạn trả hết nợ: 06/4/2017. Lãi suất vay 01 tháng đầu tiên: 1,85%/tháng,

điều chỉnh theo định kỳ 01 tháng/lần kể từ ngày ký hợp đồng tín dụng với mức lãi suất do Sacombank xác định tại thời điểm điều chỉnh. Mục đích vay vốn: Bổ sung vốn kinh doanh. Phương thức trả nợ: Nợ gốc và nợ lãi được chia thành nhiều kỳ trả nợ và được trả theo Phục lục về lịch trả nợ đính kèm Hợp đồng tín dụng. Kỳ trả ngày 09 hàng tháng, nếu đến hết ngày 09 hàng tháng bên vay không trả hết số nợ lãi thì Ngân hàng sẽ chuyển toàn bộ số nợ gốc còn lại sang nợ quá hạn và áp dụng lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn của Ngân hàng Sacombank tại thời điểm chuyển nợ quá hạn.

Như vậy, Hợp đồng tín dụng được lập thành văn bản, mục đích và nội dung các thỏa thuận là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức, có hình thức và nội dung phù hợp với quy tại Điều 122, Điều 124 của Bộ luật dân sự năm 2005 nên Hợp đồng có hiệu lực thi hành.

Theo Hợp đồng thế chấp bất động sản để bảo lãnh số LD1027400024/HĐTC ngày 02 tháng 10 năm 2010 có số công chứng 6530 quyền số 01.2010 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung lần 01 ngày 09/04/2012 có số công chứng 995 quyền số 01.2012 tại Phòng công chứng số 7- TP.Hà Nội; ông Thu và bà Kết đã thế chấp: Toàn bộ Quyền sử dụng 277m² đất và tài sản gắn liền với đất, thửa đất số 47, tờ bản đồ số: 6, tại địa chỉ: Thôn Y, xã C, huyện T, thành phố H. Giấy chứng nhận QSDĐ số: AH 835934, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H.01503/QSDĐ/1229/QĐ-UB, do UBND huyện Thạch Thất cấp ngày 02/8/2007 cho ông Thu và bà Kết. Trước khi ký hợp đồng thế chấp, các bên đã tiến hành các thủ tục xác nhận, thẩm định, định giá tài sản theo quy định của pháp luật, Hợp đồng thế chấp được lập thành văn bản có công chứng và được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Thạch Thất theo quy định tại Điều 343 Bộ luật dân sự năm 2005 nên có hiệu lực thi hành.

Về tài liệu do Tòa án thu thập: Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 12/3/2019 được Tòa án thực hiện theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Theo biên bản thẩm định tại chỗ thì tài sản thế chấp thuộc quyền sở hữu hợp pháp của ông Thu và bà Kết trên đất gồm: 01 nhà ba tầng xây dựng bê tông cốt thép kiên cố năm 2010 diện tích khoảng 50m²; 01 nhà cấp bốn lợp mái ngói diện tích khoảng 50m²; 01 nhà cấp 4 đổ mái bê tông diện tích khoảng 90m²; 01 lán xưởng lợp mái tôn xây dựng năm 2019 diện tích khoảng 85m². Hiện tại sinh sống trên đất gồm: Cụ Nguyễn Thị Phụng, ông Chu Văn T, bà Kiều Thị K, anh Chu Văn Thức, anh Chu Văn Thi, chị Kiều Thị Kim Oanh, cháu Chu Văn Thụ.

Trong quá trình giải quyết vụ án, tòa án đã mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ vào ngày 15/3/2019 và ngày 01/4/2019 nguyên đơn có mặt, bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đều vắng mặt. Ngoài các chứng cứ trên các bên đương sự không cung cấp chứng cứ nào khác. Do đó, xác định những tài liệu chứng cứ do Nguyên đơn cung cấp và do Tòa án thu thập là chứng cứ của vụ án theo quy định tại Điều 95 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2.1] *Xét yêu cầu của nguyên đơn thì thấy:*

Quá trình thực hiện Hợp đồng Ngân hàng Sacombank đã giải ngân theo đúng quy định của Hợp đồng tín dụng. Căn cứ vào Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ thì bên vay cam kết thực hiện nghĩa vụ bao gồm nghĩa vụ trả nợ gốc và nghĩa vụ trả lãi; theo đó nợ gốc và nợ lãi được chia thành nhiều kỳ trả nợ và được trả theo Phụ lục về lịch trả nợ đính kèm Hợp đồng tín dụng trả ngày 09 hàng tháng, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn. Theo thỏa thuận thì ngày 09 hàng tháng ông Chu Văn T và bà Kiều Thị K phải trả Ngân hàng Sacombank số tiền nợ gốc và nợ lãi theo Phụ lục lịch trả nợ. Tuy nhiên, ông Chu Văn T và bà Kiều Thị K mới trả 296.400.000 đồng tiền gốc và 131.544.997 đồng tiền lãi, kể từ ngày 18/11/2012 cho đến nay ông Thu và bà Kết không trả nợ cho Ngân hàng Sacombank là vi phạm nghĩa vụ trả nợ quy định tại Hợp đồng tín dụng số LD1027400024 ngày 01/10/2010 và HĐTD số LD1209700007 ngày 06/4/2012. Vậy nay, Ngân hàng Sacombank yêu cầu ông Thu và bà Kết trả nợ là có căn cứ nên được chấp nhận.

Về lãi suất: Theo Hợp đồng tín dụng các bên thỏa thuận về lãi suất trong hạn, lãi suất quá hạn, khi đó lãi suất trong hạn là 1,35%/tháng theo Hợp đồng tín dụng số LD1027400024 ngày 01/10/2010 (điều chỉnh 03 tháng/lần) và 1,85%/tháng theo HĐTD số LD1209700007 ngày 06/4/2012 (điều chỉnh 01 tháng/lần). Điều chỉnh lãi suất kể từ ngày ký hợp đồng tín dụng với mức lãi suất do Sacombank xác định tại thời điểm điều chỉnh và phù hợp với quy định của Ngân hàng Nhà nước về lãi suất cho vay. Lãi suất nợ quá hạn 150% lãi suất trong hạn. Sự thỏa thuận này là phù hợp với quy định tại Điều 91 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 và khoản 1, Điều 1 Thông tư số 12/2010/TT- NHNN ngày 14/4/2010 của Ngân hàng Nhà nước, khoản 2 Điều 11 Quy chế cho vay của Tổ chức tín dụng đối với khách hàng theo Quyết định số 1627/2001/QĐ – NHNN ngày 31/12/2001 của Thống đốc Ngân hàng nhà nước được sửa đổi, bổ sung bằng Quyết định số 127/2005/QĐ – NHNN ngày 03/2/2005. Việc ông Thu và bà Kết không trả nợ theo đúng thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng nên bị áp dụng chế tài phạt do vi phạm thời hạn trả nợ gốc là có căn cứ, đúng với thỏa thuận của các bên và phù hợp với quy định của pháp luật.

Theo bảng tính lãi ngày 09/5/2019 do Ngân hàng cung cấp thì Ngân hàng có điều chỉnh lãi suất và số tiền lãi trong hạn là 125.839.268đ theo đúng thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng. Kể từ ngày 18/11/2012 ông Thu và bà Kết không trả gốc và lãi, Ngân hàng đã chuyển sang sang nợ quá hạn trên số dư nợ gốc của ông Thu và bà Kết với số tiền là 717.989.345 đồng là phù hợp với thỏa thuận của các bên tại hợp đồng tín dụng. Do vậy, chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng Sacombank về khoản tiền lãi trong hạn và lãi quá hạn trên số dư nợ gốc.

Như vậy, tính đến ngày 09/5/2019 ông Chu Văn T và bà Kiều Thị K còn nợ Ngân hàng Sacombank số tiền như sau:

Nợ gốc:	403.600.000 đồng
Nợ lãi trong hạn:	125.839.268 đồng
Nợ lãi quá hạn:	717.989.345 đồng

Tổng: 1.247.428.613 đồng

Bằng chữ: Một tỷ hai trăm bốn mươi bảy triệu bốn trăm hai mươi tám nghìn sáu trăm mười ba đồng.

Đối với yêu cầu của Ngân hàng Sacombank về lãi quá hạn phát sinh từ ngày 10/5/2019 cho đến khi thanh toán hết nợ gốc: Yêu cầu này của Ngân hàng Sacombank là phù hợp với quy định của pháp luật và Hợp đồng tín dụng các bên đã ký. Do vậy, buộc ông Chu Văn T và bà Kiều Thị K có trách nhiệm thanh toán tiền lãi phát sinh trên số dư nợ gốc kể từ ngày 10/5/2019 cho đến khi thanh toán xong nợ theo mức lãi suất quá hạn quy định tại Hợp đồng tín dụng số LD1027400024 ngày 01/10/2010 và HĐTD số LD1209700007 ngày 06/4/2012. Lãi suất mà ông Thu và bà Kết phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng Sacombank cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng Sacombank.

[4] *Về yêu cầu phát mại tài sản thế chấp xét thấy:* Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất công chứng số 78, quyền số 01.TP/CC-SCC/BSCC ngày 04/10/2013 tại Phòng Công chứng số 7 Thành phố Hà Nội có hiệu lực. Tài sản thế chấp thuộc quyền sử dụng, sở hữu của ông Thu và bà Kết và được đăng ký giao dịch bảo đảm cho khoản vay của ông Thu và bà Kết tại Ngân hàng Sacombank. Tại Hợp đồng thế chấp và Hợp đồng tín dụng các bên đã thỏa thuận, trong trường hợp ông Thu và bà Kết không thanh toán nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Do đó, Ngân hàng Sacombank yêu cầu phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ trong trường hợp ông Thu và bà Kết không trả nợ là có căn cứ phù hợp với quy định tại Điều 351 Bộ luật dân sự năm 2005 nên được chấp nhận.

[5] *Về án phí:* Ông Chu Văn T và bà Kiều Thị K phải chịu án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm là: 24.711.430 đồng (Hai mươi tư triệu bảy trăm mười một nghìn bốn trăm ba mươi đồng).

Hoàn trả Ngân hàng Sacombank số tiền tạm ứng án phí là **11.768.000đ** (Mười một triệu bảy trăm sáu mươi tám nghìn đồng).

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các Điều 122, 124, 343, 351, 355, 422, 721 Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 2 Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng;

Căn cứ : Điều 26, 35, 39, 95; Điều 146; Điều 227; Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội; Điều 14 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín (Sacombank) đối với ông Chu Văn T và bà Kiều Thị K.

2. Buộc ông Chu Văn T và bà Kiều Thị K phải trả cho Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín số tiền còn nợ theo các Hợp đồng tín dụng số LD1027400024 ngày 01/10/2010 và HĐTD số LD1209700007 ngày 06/4/2012, tính đến ngày 09/5/2019 là :

Nợ gốc:	403.600.000 đồng
Nợ lãi trong hạn:	125.839.268 đồng
Nợ lãi quá hạn:	717.989.345 đồng
Tổng:	1.247.428.613 đồng

Bằng chữ: Một tỷ hai trăm bốn mươi bảy triệu bốn trăm hai mươi tám nghìn sáu trăm mười ba đồng.

3. Ông Chu Văn T và bà Kiều Thị K tiếp tục phải trả lãi phát sinh cho Ngân hàng Sacombank trên số dư nợ gốc chưa thanh toán theo lãi suất quy định trong Hợp đồng tín dụng số LD1027400024 ngày 01/10/2010, Hợp đồng tín dụng số LD1209700007 ngày 06/4/2012, kể từ ngày 10/5/2019 cho đến khi trả hết nợ. Lãi suất mà ông Chu Văn T và bà Kiều Thị K phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng Sacombank cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng Sacombank.

4. Trong trường hợp ông Chu Văn T và bà Kiều Thị K không trả nợ được thì Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ là: Toàn bộ Quyền sử dụng 277m² đất và tài sản gắn liền với đất, thửa đất số 47, tờ bản đồ số: 6, tại địa chỉ: Thôn Y, xã C, huyện T, thành phố H. Giấy chứng nhận QSDĐ số: AH 835934, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H.01503/QSDĐ/1229/QĐ-UB, do UBND huyện Thạch Thất cấp ngày 02/8/2007 cho ông Thu và bà Kết; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất công chứng số 78, quyền số 01.TP/CC-SCC/BSCC ngày 04/10/2013 tại Phòng Công chứng số 7 Thành phố Hà Nội.

Trong trường hợp pháp mại tài sản thì chủ sở hữu và những người đang quản lý, sử dụng tài sản thế chấp phải bàn giao tài sản thế chấp cho Ngân hàng hoặc Cơ quan Thi hành án để xử lý theo quy định của pháp luật.

Trường hợp toàn bộ khối tài sản thế chấp sau khi xử lý phát mại mà không đủ để trả nợ cho Ngân hàng Sacombank thì ông Chu Văn T và bà Kiều Thị K tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Sacombank cho đến khi tất toán khoản vay.

5. 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, 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 điều 30 Luật thi hành án.

6. Về án phí: Ông Chu Văn T và bà Kiều Thị K phải chịu án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm là **24.711.430đồng** (Hai mươi tư triệu bảy trăm mười một nghìn bốn trăm ba mươi đồng).

Hoàn trả Ngân hàng Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín (Sacombank) số tiền tạm ứng án phí là: **11.768.000đ** (Mười một triệu bảy trăm sáu mươi tám nghìn đồng). Theo biên lai thu số AA/2015/0001248 ngày 03 tháng 01 năm 2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội.

7. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có mặt tại phiên toà có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc ngày bản án được niêm yết hợp lệ tại nơi cư trú.

Nơi nhận:

- TAND TP. Hà Nội;
- VKS ND huyện Thạch Thất;
- Chi cục thi hành án DS huyện Thạch Thất;
- Các đương sự;
- Lưu: HS - VPTA.

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

Nguyễn Thị Thu Thủy