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

Bản án số: **202**/2024/DS-ST
Ngày: 26/9/2024
V/v: Tranh chấp Hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

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

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Nguyễn Hoàng Thùy Dương Ngọc Anh
Các Hội thẩm nhân dân :

1. Ông Nguyễn Đức Hải
2. Ông Ngô Thanh Xuân

- Thư ký phiên toà: Bà Vũ Ngọc Huyền - Thư ký Tòa án nhân dân quận Long Biên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Long Biên tham gia phiên toà: Bà Nguyễn Thanh Hương - Kiểm sát viên.

Ngày 26/9/2024, tại trụ sở Toà án nhân dân quận Long Biên, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 126/2024/TLST-DS ngày 21/5/2024, về việc *"Tranh chấp Hợp đồng tín dụng"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 153/2024/QĐXXST-DS ngày 23/8/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 94/2024/QĐST-DS ngày 09/9/2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: **Ngân hàng K**
Địa chỉ: phường Trần Hưng Đạo, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội.
Đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn:
1) Bà Lê Thị H – Chuyên viên xử lý nợ
2) Bà Nguyễn Thị N - Chuyên viên xử lý nợ
3) Bà Nguyễn Thị Thu T - Chuyên viên xử lý nợ
Theo Văn bản ủy quyền số 277-03/2024//UQ-TCB ngày 06/5/2024 của Ngân hàng K.
Có mặt bà H tại phiên toà.

Bị đơn: **1. Anh Lê Trọng T**, sinh năm 1994
2. Chị Nguyễn Thị Hà T, sinh năm 1995
Cùng HKTT: căn hộ A2-1113 chung cư Ruby City CT3, phường Phúc Lợi, quận Long Biên, thành phố Hà Nội.
Ông T, bà T vắng mặt tại phiên toà.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung*** và các bản tự khai, văn bản ý kiến trong quá trình giải quyết tại Tòa án, ***nguyên đơn là Ngân hàng K*** (sau đây gọi tắt là *"Ngân hàng K"* hoặc *"Ngân hàng"*) ***trình bày:***

- Ngày 23/11/2021, nguyên đơn là Ngân hàng K đã ký Hợp đồng tín dụng số **TTC202187938531/HĐTD** theo đó Ngân hàng đã cho ông T bà T vay số tiền: 2.189.983.502 đồng, mục đích: thanh toán tiền mua Bất động sản tại dự án Khu đô thị Gia Lâm căn số S1.061XXXA; thời hạn vay: 420 tháng kể từ ngày giải ngân vốn vay lần đầu tiên. Ngân hàng đã giải ngân cho ông T bà T thông qua 03 đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ, cụ thể:

+ Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số: TTC202187938531/01 ngày 23/11/2021 với số tiền 1.803.515.825 đồng.

+ Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số: TTC202187938531/02 ngày 14/12/2021 với số tiền 257.645.118 đồng.

+ Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhân nợ số: TTC202187938531/03 ngày 14/12/2021 với số tiền 128.822.559 đồng (khoản này đã tất toán).

- Ngày 26/11/2021, Ngân hàng và ông T bà T tiếp tục ký kết hợp đồng tín dụng số **TTC202188013614/HĐTD**, theo đó Ngân hàng cho ông T bà T vay số tiền 2.164.951.734 đồng; mục đích vay: thanh toán tiền mua Bất động sản tại dự án Khu đô thị Gia Lâm căn số S1.061xxx; thời hạn vay: 420 tháng kể từ ngày giải ngân vốn vay lần đầu tiên. Ngân hàng đã giải ngân cho ông T bà T thông qua 03 đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ, cụ thể:

+ Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhân nợ số: TTC202188013614/01 ngày 26/11/2021 với số tiền 1.782.901.428 đồng.

+ Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhân nợ số: TTC202188013614/02 ngày 14/12/2021 với số tiền 254.700.204 đồng

+ Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhân nợ số: TTC202188013614/03 ngày 14/12/2021 với 127.350.102 đồng (khoản này đã tất toán).

- Ngày 26/11/2021, ông Lê Trọng T và bà Nguyễn Thị Hà T đã ký đề nghị kiêm hợp đồng phát hành và sử dụng **thẻ tín dụng** quốc tế dành cho khách hàng cá nhân với hạn mức tín dụng là: **70.000.000 đồng**.

Tài sản bảo đảm cho nghĩa vụ tín dụng và các nghĩa vụ khác của ông Lê Trọng T và bà Nguyễn Thị Hà T là:

+ Căn hộ chung cư số 1xxx cùng quyền sử dụng các diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung của khu căn hộ thuộc Tòa số S1.06 (L27M) tại Lô đất B3-CT01-3 Dự án Khu đô thị Gia Lâm - Vinhomes Ocean Park, có địa chỉ tại xã Đa Tốn, huyện Gia Lâm, thành phố H Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG 328xxx, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CS 37xxx do Sở tài nguyên và môi trường

thành phố Hà Nội cấp ngày 08/7/2022 cho ông Lê Trọng Thắng và bà Nguyễn Thị Hà T. Hợp đồng thế chấp số công chứng: 4906.2024, quyển số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/7/2024 tại Văn phòng công chứng Lạc Việt, Hà Nội.

+ Căn hộ chung cư số 1xxxA cùng quyền sử dụng các diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung của khu căn hộ thuộc Tòa số S1.06 (L27M) tại Lô đất B3-CT01-3 Dự án Khu đô thị Gia Lâm - Vinhomes Ocean Park, có địa chỉ tại xã Đa Tốn, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG 328xxx, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CS 37xxx do Sở tài nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 08/7/2022 cho ông Lê Trọng T và bà Nguyễn Thị Hà T. Hợp đồng thế chấp số công chứng: 4905.2024, quyển số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/7/2024 tại Văn phòng công chứng Lạc Việt, Hà Nội.

Quá trình thực hiện, ông T và bà T đã không thực hiện trả nợ theo như cam kết trong Hợp đồng tín dụng và các khế ước nhận nợ

Tính đến ngày 24/5/2024, ông T và bà T mới thanh toán được cho Ngân hàng tổng số tiền là: 574.144.628 đồng, trong đó gốc: 2.938 đồng, lãi: 574.141.690 đồng.

Tạm tính đến ngày 24/5/2024, tổng dư nợ của ông T và bà T theo 02 hợp đồng tín dụng tại Ngân hàng là: **4.398.066.303 đồng**, trong đó: nợ gốc: 4.098.759.637 đồng, nợ lãi trong hạn: 286.365.810 đồng, nợ lãi quá hạn: 888.971 đồng, nợ lãi chậm trả: 12.051.885 đồng.

Dư nợ thẻ tín dụng của ông T và bà T tạm tính đến ngày 20/5/2024 là: **55.694.050 đồng**, trong đó nợ gốc: 49.936.808 đồng, phí khoản thẻ: 523.925 đồng, nợ lãi: 5.233.317 đồng.

Tính đến ngày 24/5/2024, ông Lê Trọng T và bà Nguyễn Thị Hà T đã thanh toán được cho Ngân hàng K tổng số tiền là: 574.144.628 đồng, trong đó gốc đã trả: 2.938 đồng, lãi đã trả: 574.141.690 đồng (không bao gồm 2 khế ước đã tất toán)

Tạm tính đến ngày 24/5/2024, dư nợ của ông Lê Trọng T và bà Nguyễn Thị Hà T tại Ngân hàng K theo các Hợp đồng số TTC202187938531/HĐTD và TTC202188013614/HĐTD như sau:

Nợ gốc:	4.098.759.637 đồng
Nợ lãi trong hạn:	286.365.810 đồng
Nợ lãi quá hạn:	888.971 đồng
Nợ lãi chậm trả:	12.051.885 đồng
Tổng nợ:	**4.398.066.303 đồng**

Dư nợ thẻ tín dụng của ông Lê Trọng T và bà Nguyễn Thị Hà T tạm tính đến ngày 20/5/2024 là: **55.694.050 đồng**, trong đó nợ gốc: **49.936.808 đồng**, phí khoản thẻ: **523.925 đồng**, nợ lãi: **5.233.317 đồng**.

Để bảo vệ quyền và lợi ích của mình, Ngân hàng K khởi kiện ông Lê Trọng T và bà Nguyễn Thị Hà T ra trước Tòa án nhân dân quận Long Biên, thành phố Hà Nội. ***Đề nghị Quý Tòa giải quyết các vấn đề sau***:

(1) Buộc ông Lê Trọng T và bà Nguyễn Thị Hà T thanh toán cho Ngân hàng K số tiền tạm tính đến ngày 24/5/2024 theo các Hợp đồng tín dụng số TTC202187938531/HĐTD ngày 23/11/2021; Hợp đồng tín dụng số TTC202188013614/HĐTD ngày 26/11/2021 và các Khế ước nhận nợ là: **4.398.066.303 đồng** trong đó bao gồm: 4.098.759.637 đồng tiền nợ gốc và 299.306.666 đồng tiền nợ lãi và Nợ thẻ tín dụng tạm tính đến ngày 20/5/2024 là: **55.694.050 đồng**. Tổng là **4.453.760.353 đồng.**

(2) Buộc ông Lê Trọng T và bà Nguyễn Thị Hà T phải tiếp tục thanh toán các khoản nợ lãi phát sinh kể từ ngày 25/5/2024 theo lãi suất thỏa thuận tại các Hợp đồng tín dụng cùng các đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ đã ký; Đề nghị kiêm hợp đồng phát hành và sử dụng thẻ tín dụng quốc tế dành cho khách hàng cá nhân kể từ ngày 21/5/2024 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

(3) Buộc ông Lê Trọng T và bà Nguyễn Thị Hà T thanh toán cho Ngân hàng K tiền phạt vi phạm Hợp đồng với số tiền là 341.131.785 đồng theo quy định tại khoản 11.1 Điều 11 của Điều khoản, điều kiện chung về tín dụng tại Ngân hàng K đi kèm Hợp đồng tín dụng.

(4) Kể từ ngày Quyết định/bản án có hiệu lực pháp luật, ông Lê Trọng T và bà Nguyễn Thị Hà T không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì Ngân hàng K có quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền 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 K, tài sản bảo đảm là:

+ Căn hộ chung cư số 1xxx cùng quyền sử dụng các diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung của khu căn hộ thuộc Tòa số S1.06 (L27M) tại Lô đất B3-CT01-3 Dự án Khu đô thị Gia Lâm - Vinhomes Ocean Park, có địa chỉ tại xã Đa Tốn, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG 328xxx, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CS 37xxx do Sở tài nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 08/7/2022 cho ông Lê Trọng T và bà Nguyễn Thị Hà T.

+ Căn hộ chung cư số 1xxxA cùng quyền sử dụng các diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung của khu căn hộ thuộc Tòa số S1.06 (L27M) tại Lô đất B3-CT01-3 Dự án Khu đô thị Gia Lâm - Vinhomes Ocean Park, có địa chỉ tại xã Đa Tốn, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG 328xxx, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CS 37xxx do Sở tài nguyên và môi trường

thành phố Hà Nội cấp ngày 08/7/2022 cho ông Lê Trọng T và bà Nguyễn Thị Hà T.

(5) 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 ông Lê Trọng T và bà Nguyễn Thị Hà T đối với Ngân hàng K. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ ông Lê Trọng T và bà Nguyễn Thị Hà T vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng K.

Tại phiên toà, nguyên đơn giao nộp Đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện ghi ngày 08/9/2024 và Đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện ghi ngày 23/9/2024 cùng bảng kê tính gốc, lãi đến ngày xét xử sơ thẩm, đồng thời trình bày:

- Theo nội dung Đơn ghi ngày 08/9/2024 thì Ngân hàng rút yêu cầu đối với phần tiền phạt vi phạm hợp đồng là 341.131.785 đồng;

- Theo nội dung Đơn ghi ngày 23/9/2024 thì Ngân hàng rút yêu cầu đối với phần tiền phí chậm thanh toán của thẻ tín dụng tính từ ngày 23/8/2024 là 1.041.217 đồng và phần phí chậm thanh toán phát sinh kể từ ngày 24/8/2024 đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

- Đối với các yêu cầu khác giữ nguyên.

**** Bị đơn là ông Lê Trọng T và bà Nguyễn Thị Hà T*** đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt, không có lời khai tại Tòa án.

*** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Long Biên phát biểu:**

- Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký Tòa án: đã chấp hành đúng quy định tại Điều 48 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân quận Long Biên thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền, xác minh thu thập chứng cứ, gửi hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu, cấp tống đạt các văn bản tố tụng cho VKS và đương sự đúng quy định. Tuy nhiên vụ án đến ngày 09/5/2024 mới ra Quyết định đưa vụ án ra xét xử là vi phạm về thời hạn chuẩn bị xét xử quy định tại điểm a khoản 1 Điều 203 Bộ luật TTDS.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: nguyên đơn đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình, bị đơn không thực hiện quyền, nghĩa vụ tố tụng theo quy định của BLTTDS.

- Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Đề nghị áp dụng Điều 26, 35, 39 BLTTDS năm 2015; Điều 351, 357 BLDS năm 2015; Luật các tổ chức tín dụng; Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP hướng dẫn áp dụng một số quy định về lãi, lãi suất, phạt vi phạm, Nghị quyết 326 về lệ phí, án phí tòa án,

+ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng K, buộc ông Lê Trọng T, bà Nguyễn Thị Hà T phải thanh toán cho Ngân hàng tổng số tiền nợ gốc của 02 hợp đồng tín dụng và 01 hợp đồng phát hành và sử dụng thẻ tín dụng quốc tế tính đến ngày xét xử sơ thẩm là 4.543.944.358 đồng.

+ Trường hợp ông Lê Trọng T và bà Nguyễn Thị Hà T không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán thì Ngân hàng có quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi toàn bộ khoản nợ gồm:

✓ Căn hộ chung cư số 1xxx cùng quyền sử dụng các diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung của khu căn hộ thuộc Tòa số S1.06 (L27M) tại Lô đất B3-CT01-3 Dự án Khu đô thị Gia Lâm - Vinhomes Ocean Park, tại xã Đa Tốn, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Sở tài nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 08/7/2022 cho ông Lê Trọng T và bà Nguyễn Thị Hà T.

✓ Căn hộ chung cư số 1xxxA cùng quyền sử dụng các diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung của khu căn hộ thuộc Tòa số $1.06 (L27M) tại Lô đất B3-CT01-3 Dự án Khu đô thị Gia Lâm - Vinhomes Ocean Park, tại xã Đa Tốn, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Sở tài nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 08/7/2022 cho ông Lê Trọng T và bà Nguyễn Thị Hà T.

+ Đình chỉ yêu cầu đối đối với phần tiền phạt vi phạm hợp đồng và yêu cầu đối với phần tiền phí chậm thanh toán của thẻ tín dụng mà nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện.

+ Ông Lê Trọng T, bà Nguyễn Thị Hà T có nghĩa vụ nộp án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền thụ lý, giải quyết vụ án: Ngân hàng K khởi kiện tranh chấp hợp đồng tín dụng với ông Lê Trọng T và bà Nguyễn Thị Hà T. Bị đơn có địa chỉ cư trú tại quận Long Biên, thành phố Hà Nội. Toà án nhân dân quận Long Biên thụ lý vụ án Tranh chấp Hợp đồng tín dụng 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.

[1.2] Về sự vắng mặt của đương sự tại phiên tòa: bị đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa mà không có lý do. Do vậy, căn cứ vào các Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt họ.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn về tranh chấp phát sinh từ hợp đồng tín dụng:

[2.1] Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp về hợp đồng tín dụng, các tài liệu kèm theo đơn khởi kiện cung cấp cho Tòa án gồm:

- Hợp đồng tín dụng số TTC202187938531/HĐTD ngày 23/11/2021, số TTC202188013614/HĐTD ngày 26/11/2021, Hợp đồng phát hành và sử dụng thẻ tín dụng quốc tế ngày 26/11/2021 cùng các Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ được ký giữa Ngân hàng K và ông T, bà T.

- HĐ uỷ quyền ngày 27/11/2021, Hợp đồng thế chấp tài sản số TTC2024LMS24034986/01/HDTC ngày 19/7/2024; HĐ uỷ quyền ngày 27/11/2021, Hợp đồng thế chấp tài sản số TTC2024LMS24034986/02/HDTC ngày 19/7/2024, Biên bản xác định giá trị TS đảm bảo, Đăng ký giao dịch bảo đảm.

Xét các Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp nêu trên được xác lập giữa Ngân hàng K với ông T, bà T có nội dung và hình thức phù hợp với quy định tại Điều 463 của Bộ luật Dân sự, Điều 91 và Khoản 3 Điều 98 của Luật các tổ chức tín dụng nên có hiệu lực thi hành. Vì vậy quyền và nghĩa vụ của các bên được pháp luật bảo vệ.

[2.2] Bị đơn đã vi phạm Hợp đồng, không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ cho Ngân hàng thì phải có nghĩa vụ trả nợ theo quy định tại Điều 463 của Bộ luật Dân sự; Khoản 2 Điều 91 và Điều 93 của Luật các tổ chức tín dụng; Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân tối cao.

Do vậy, có đủ căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, buộc ông Lê Trọng T và bà Nguyễn Thị Hà T phải có nghĩa vụ thanh toán toàn bộ số tiền tính đến ngày xét xử sơ thẩm là **4.543.944.358 đồng** *(bốn tỷ, năm trăm bốn mươi ba triệu, chín trăm bốn mươi bốn nghìn, ba trăm năm mươi tám đồng)*, bao gồm 4.098.759.637 đồng nợ gốc, 445.184.721 đồng tiền lãi và 62.542.687 đồng nợ thẻ tín dụng.

[2.3] Bị đơn phải tiếp tục thanh toán số tiền nợ lãi phát sinh kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử sơ thẩm theo lãi suất thoả thuận tại các văn kiện tín dụng, đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ, đề nghị kiêm hợp đồng phát hành và sử dụng thẻ tín dụng quốc tế cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

[3] Xét yêu cầu xử lý tài sản đảm bảo của nguyên đơn:

- Hợp đồng thế chấp số công chứng: 4905.2024, quyển số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/7/2024 tại Văn phòng công chứng Lạc Việt, Hà Nội. Tài sản thế chấp là bất động sản cùng quyền và lợi ích có liên quan đến căn hộ số 1xxxA toà S1.06 (L27M) lô đất B3-CT01-3 Dự án khu đô thị Gia Lâm – Vinhomes Ocean Park, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG 328xxx, số vào sổ cấp GCN: CS 37xxx do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 08/7/2022 cho ông Lê Trọng T và bà Nguyễn Thị Hà T;

- Hợp đồng thế chấp số công chứng: 4906.2024, quyển số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/7/2024 tại Văn phòng công chứng Lạc Việt, Hà Nội. Tài sản thế chấp là bất động sản cùng quyền và lợi ích có liên quan đến căn hộ số 1xxx toà S1.06 (L27M) lô đất B3-CT01-3 Dự án khu đô thị Gia Lâm – Vinhomes Ocean Park, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG 328xxx, số vào sổ cấp GCN: CS 37xxx do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 08/7/2022 cho ông Lê Trọng T và bà Nguyễn Thị Hà T.

Các hợp đồng thế chấp đều được các bên thỏa thuận về nghĩa vụ bảo đảm như sau: "…*bao gồm nhưng không giới hạn nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi, lãi quá hạn, phí, lệ phí, chi phí, tiền phạt, bồi thường thiệt hại và các nghĩa vụ khác phát sinh theo quy định tại các HĐ có nghĩa vụ được bảo đảm bảo gồm:*

- Hộp đồng tín dung/Đề nhgij giải ngân kiêm Hợp đồng tín dụng kiêm Khế ước nhận nợ số TTC202188013614/HDTD ký ngày 26/11/2022 giữa khách hàng và Ngân hàng K;

- Các Hợp đồng tín dụng/Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng/Hợp đồng cung cấp hạn mức thấu chi tài khoản/Đề nghị giải ngân kiêm Hợpdodongf tín dụng kiêm Khế ước nhận nợ được ký kết giữa bên được bảo đảm và Ngân hàng K sau thời diểm ký kết Hợp đồng thế chấp này;

- Các Hợp đồng có nghĩa vụ được bảo đảm được ký kết ***trước, trong và sau ngày ký kết Hợp đồng thế chấp này****…"*

Các Hợp đồng thế chấp nêu trên đã đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 31/7/2024 tại Vă phòng đăng ký đất đai Hà Nội. Vì vậy hợp đồng thế chấp trên là hợp pháp và có hiệu lực thi hành đối với các bên. Do đó yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ và được chấp nhận.

[4] Tại phiên tòa, đại diện cho nguyên đơn rút yêu cầu đối với phần tiền phạt vi phạm hợp đồng là 341.131.785 đồng và rút yêu cầu đối với phần tiền phí chậm thanh toán của thẻ tín dụng. Căn cứ vào Khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu nêu trên.

[5] Về án phí:

- Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo theo quy định tại khoản 4 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Hoàn trả nguyên đơn là Ngân hàng K số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điểm a Khoản 1 Điều 39, Khoản 2 Điều 244 và các Điều 147, 227, 228, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điểm c Khoản 1 Điều 137, các Điều 292, 293, 303, 318, 320, 322, 323, 463 và 688 của Bộ luật Dân sự;

- Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

- Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11.01.2019 của Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

- Khoản 4 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2015/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án.

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn - Ngân hàng K đối với ông Lê Trọng T và bà Nguyễn Thị Hà T về tranh chấp đối với các Hợp đồng tín dụng số TTC202187938531/HĐTD ngày 23/11/2021, số TTC202188013614/HĐTD ngày 26/11/2021, Hợp đồng phát hành và sử dụng thẻ tín dụng quốc tế ngày 26/11/2021.

Buộc ông Lê Trọng T và bà Nguyễn Thị Hà T có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng K tổng số tiền là **4.543.944.358 đồng** *(bốn tỷ, năm trăm bốn mươi ba triệu, chín trăm bốn mươi bốn nghìn, ba trăm năm mươi tám đồng)*, bao gồm 4.098.759.637 đồng *(bốn tỷ, không trăm chín mươi tám triệu, bảy trăm năm mươi chín nghìn, sáu trăm ba mươi bảy đồng)* nợ gốc, 445.184.721 đồng *(bốn trăm bốn mươi lăm triệu, một trăm tám mươi bốn nghìn, bẩy trăm hai mươi mốt đồng)* tiền lãi; **62.542.687 đồng** *(sáu mươi hai triệu, năm trăm bốn mươi hai nghìn, sáu trăm tám mươi bảy đồng)* nợ thẻ tín dụng. Tổng là **4.606.487.045 đồng** *(bốn tỷ, sáu trăm linh sáu triệu, bốn trăm tám mươi bảy nghìn, không trăm bốn mươi lăm đồng).*

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, ông Lê Trọng T và bà Nguyễn Thị Hà T còn phải chịu khoản tiền lãi phát sinh theo lãi suất thoả thuận tại các văn kiện tín dụng, đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ, đề nghị kiêm hợp đồng phát hành và sử dụng thẻ tín dụng quốc tế cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

2. Trường hợp ông Lê Trọng T và bà Nguyễn Thị Hà T không trả được số nợ gốc và nợ lãi theo dư nợ, hoặc trả không đủ thì Ngân hàng K có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, bán đấu giá, xử lý tài sản bảo đảm gồm:

2.1. Căn hộ chung cư số 1xxx Toà S1.06 (L27M) thuộc lô đất B3-CT01-3 Dự án Khu đô thị Gia Lâm – Vinhomes Ocean Park, xã Đa Tốn, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội, được ghi nhận tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG 328xxx ngày 08/7/2022 của Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp cho ông Lê Trọng T và bà Nguyễn Thị Hà T, theo Hợp đồng thế chấp số công chứng: 4906.2024, quyển số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/7/2024 tại Văn phòng công chứng Lạc Việt, Hà Nội.

2.2. Căn hộ chung cư số 1xxxA Toà S1.06 (L27M) thuộc lô đất B3-CT01-3 Dự án Khu đô thị Gia Lâm – Vinhomes Ocean Park, xã Đa Tốn, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội, được ghi nhận tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG 328xxx ngày 08/7/2022 của Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp cho ông Lê Trọng T và bà Nguyễn Thị Hà T, theo Hợp đồng thế chấp số công chứng: 4905.2024, quyển số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/7/2024 tại Văn phòng công chứng Lạc Việt, Hà Nội.

2.3. Tài sản bảo đảm nêu trên được xử lý để thanh toán cho các khoản nợ của ông Lê Trọng T và bà Nguyễn Thị Hà T được nêu ở Mục 1 phần Quyết định của Bản án này. Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản không đủ để thanh toán các khoản nợ thì ông Lê Trọng T và bà Nguyễn Thị Hà T có nghĩa vụ thanh toán phần còn thiếu.

2.4. Trong quá trình xử lý tài sản thế chấp nêu trên thì những người có tên trong hộ khẩu hoặc thực tế sinh sống tại căn hộ nêu trên (nếu có) đều có nghĩa vụ chấp hành bản án.

3. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 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 dân sự.

4. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng K đối với số tiền phạt vi phạm hợp đồng và số tiền phí chậm thanh toán của thẻ tín dụng.

5. Về án phí:

- Ông Lê Trọng T và bà Nguyễn Thị Hà T phải liên đới chịu 112.544.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả Ngân hàng K 56.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0018729 ngày 21/5/2024 của Chi cục Thi hành án Dân sự quận Long Biên.

6. Nguyên đơn được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Bị đơn được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày được tống đạt hợp lệ bản án./.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

Nơi nhận :
- TAND Tp. Hà Nội;
- VKS Q. Long Biên,
- VKS Tp. Hà Nội;
- Chi cục THADS Q. Long Biên;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu văn phòng.

Nguyễn Hoàng Thùy Dương Ngọc Anh