

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐÔNG ANH
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 11/2023/DS-ST

Ngày: 12/01/2023

V/v: “*Tranh chấp Hợp đồng
tín dụng*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐÔNG ANH, THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

T phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: **Bà Phạm Thị Thu Huyền.**

- Các Hội thẩm nhân dân: **Bà Nguyễn Thị Mai.**

Bà Hoàng Thị An.

- ***Thư ký phiên toà:*** Bà Hoàng Thu Thảo – Cán bộ Toà án nhân dân huyện Đ.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Đ, T phố H tham gia phiên toà:*** Bà Đỗ Thị Kim T - Kiểm sát viên.

Ngày 12/01/2023, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Đ, T phố H xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số: 196/2022/TLST-DS ngày 18 tháng 10 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 77/2022/QĐXXST-DS ngày 12/12/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 89/2022/QĐST-DS ngày 27/12/2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: **Ngân hàng VIB**

Địa chỉ: Tầng 1 (tầng trệt) và tầng 2, Toà nhà S, số 111A Pasteur, phường B, quận 1, T phố H.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hàn Ngọc V – Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Trần T C – Giám đốc Thu hồi nợ trực tiếp và xử lý nợ - Trung tâm quản lý nợ Ngân hàng bán lẻ - VIB (Theo Giấy uỷ quyền số 94287.21 ngày 08.11.2021).

Người đại diện uỷ quyền tham gia tố tụng: Ông Nguyễn Văn B, bà V Thị Oanh K – Cán bộ Ngân hàng VIB (Theo Giấy uỷ quyền số 108737.22 ngày 05.10.2022).

Ông B, bà K có mặt tại phiên toà.

Bị đơn: **1. Ông Trần Văn T**, sinh năm 1972.

2. Bà Tô Thị Đ, sinh năm 1975.

Đều có địa chỉ: Thôn L, xã N, huyện Đ, T phố H.

Ông T có mặt tại phiên tòa.

Bà Đ vắng mặt tại phiên tòa.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1- Ông Trần Văn T, sinh năm 1974.

2- Bà Phạm Thị T, sinh năm 1977.

Đều có địa chỉ: Đội 13, thôn N, xã N, huyện Đ, T phố H.

Ông T, bà T có mặt tại phiên toà.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện và các lời khai tại Tòa án, người đại diện tham gia tố tụng theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:***

Ngân hàng VIB đã ký với ông Trần Văn T và bà Tô Thị Đ Hợp đồng tín dụng số 5.434.19.005 ngày 26/4/2019, cụ thể như sau:

Ngân hàng VIB cho ông Trần Văn T và bà Tô Thị Đ vay số tiền 800.000.000 đồng; Mục đích vay vốn: Sửa chữa nhà tại địa chỉ thôn L, xã N, huyện Đ, T phố H; Thời hạn vay: 84 tháng, tính từ ngày 27/4/2019 đến ngày 26/4/2026; Lãi suất vay: Lãi suất tại thời điểm giải ngân là 10,2%/năm. Lãi suất này là lãi suất ưu đãi (so với lãi suất thông thường là: Lãi suất cơ sở theo sản phẩm trong kỳ + biên độ 3,2%/năm) và chỉ được áp dụng trong 12 tháng đầu tiên kể từ ngày giải ngân. Hết thời hạn ưu đãi nói trên, lãi suất sẽ được điều chỉnh lại 03 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở cộng biên độ 4,1%/năm; Hoàn trả khoản tín dụng gốc: Hàng tháng vào ngày 05 hàng tháng. Số tiền gốc trả hàng tháng là 9.524.000 đồng. Số còn lại trả vào cuối kỳ. Ngày trả lãi: Vào ngày 05 hàng tháng theo dư nợ thực tế.

Ngày 26/4/2019 Ngân hàng VIB đã giải ngân cho ông Trần Văn T và bà Tô Thị Đ theo Đơn đề nghị giải ngân kiêm khê ước nhận nợ số 5.434.19.005 với số tiền 800.000.000 đồng theo đúng yêu cầu của khách hàng và phù hợp với Hợp đồng tín dụng.

Quá trình thực hiện Hợp đồng ông Trần Văn T và bà Tô Thị Đ đã vi phạm nội dung thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng đã ký. Vì vậy VIB đã chuyển khoản vay thành khoản nợ quá hạn từ ngày 05/11/2021.

Tạm tính đến ngày 28/12/2022 ông Trần Văn T và bà Tô Thị Đ đã trả cho Ngân hàng VIB số tiền tổng cộng là 632.892.505 đồng (trong đó nợ gốc là 248.080.314 đồng, nợ lãi trong hạn là 384.029.162 đồng, nợ lãi quá hạn là 783.029 đồng) và còn nợ Ngân hàng VIB số tiền là 488.074.124 đồng bao gồm: Nợ gốc là 370.558.184 đồng, nợ lãi trong hạn là 34.442.431 đồng, nợ lãi quá hạn là 83.073.509 đồng.

Biện pháp bảo đảm khoản vay: Quyền sử dụng đất 104,6m² và tài sản gắn liền với đất thửa đất số 18-3 tờ bản đồ số 56 có địa chỉ tại thôn L, xã N, huyện Đ, T phố H, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CB 867725, số vào sổ cấp GCN CA-ĐA 02599 do Sở Tài nguyên và Môi trường T phố H cấp ngày 30/12/2015 cho ông Trần Văn T. Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số Công chứng 1993.19 quyền số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/4/2019 lập tại Văn phòng Công chứng V. Việc thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Ngân hàng đã nhiều lần đôn đốc và tạo điều kiện cho ông T và bà Đ trả nợ nhưng ông T và bà Đ không thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Vì vậy Ngân hàng khởi kiện đề nghị Toà án xem xét giải quyết:

- 1- Buộc ông T và bà Đ phải thanh toán cho Ngân hàng VIB số tiền tạm tính đến ngày 28/12/2022 là: 488.074.124 đồng. Trong đó nợ gốc là: 370.558.184 đồng, nợ lãi trong hạn là: 34.442.431 đồng, nợ lãi quá hạn là: 83.073.509 đồng.
- 2- Buộc ông T và bà Đ phải tiếp tục trả cho Ngân hàng VIB các khoản lãi và lãi quá hạn phát sinh theo đúng quy định tại Hợp đồng tín dụng đã ký đến ngày ông T và bà Đ trả hết nợ cho Ngân hàng.
- 3- Trong trường hợp ông T và bà Đ không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng VIB, đề nghị Toà án tuyên Ngân hàng VIB có quyền được tự phát mại tài sản bảo đảm hoặc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm, cụ thể là: Quyền sử dụng đất 104,6m² và tài sản gắn liền với thửa đất số 18-3 tờ bản đồ số 56 có địa chỉ tại thôn L, xã N, huyện Đ, T phố H, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 867725, số vào sổ cấp GCN CA-ĐA 02599 do Sở Tài nguyên và Môi trường T phố H cấp ngày 30/12/2015 cho ông Trần Văn T và toàn bộ vật phụ, trang thiết bị kèm theo và phần giá trị công trình, diện tích cải tạo, đầu tư xây dựng thêm gắn liền với diện tích nhà đất đã thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng. Bất kỳ sự thay đổi, sửa chữa, nâng cấp nào của ông T và bà Đ đối với tài sản thế chấp làm tăng giá trị thực tế của tài sản thế chấp sẽ được coi là bộ phận không thể tách rời thuộc tài sản thế chấp để thu hồi nợ vay cho Ngân hàng.
- 4- Trường hợp số tiền thu được từ phát mại, xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông T và bà Đ phải có nghĩa vụ trả hết nợ cho Ngân hàng.

*** Đồng bị đơn ông Trần Văn T trình bày:**

Năm 2019, ông và vợ là Tô Thị Đ có ký Hợp đồng tín dụng vay tiền của Ngân hàng VIB số tiền gốc là: 800.000.000 đồng với mục đích để làm kinh doanh. Vợ chồng ông đã nhận đủ số tiền vay. Quá trình thực hiện Hợp đồng đã trả được một phần tiền gốc và lãi. Hiện tại vợ chồng ông còn nợ Ngân hàng 570.558.184 đồng và tiền lãi là bao nhiêu ông không nhớ.

Để đảm bảo cho khoản vay ông Trần Văn T là em trai ông đã ký Hợp đồng thế chấp tài sản là thửa đất số 18-3 tờ bản đồ số 56 tại thôn L, xã N, huyện Đ, T phố H, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Trần Văn T, thửa đất có nguồn gốc của cha ông để lại. Trên đất có tài sản là nhà do ông T xây dựng. Hiện tại ông T cùng vợ và các con đang sinh sống trên đất.

Nay Ngân hàng khởi kiện ông có ý kiến như sau: Ông và ông T đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện cho trả nợ dần.

*** Đồng bị đơn bà Tô Thị Đ trình bày:** Ngày 26/4/2019 bà và chồng là ông Tô Văn T đã ký Hợp đồng tín dụng vay của Ngân hàng Quốc Tế số tiền gốc là 800.000.000 đồng, mục đích vay để sửa chữa nhà, thời hạn vay là 84 tháng, lãi suất 10,2%/năm. Hàng tháng trả khoản vay gốc là 9.524.000 đồng vào ngày 05 hàng tháng, số còn lại trả vào cuối kỳ. Tiền lãi trả vào ngày 05 hàng tháng theo dư nợ thực tế.

Để đảm bảo cho khoản vay trên ông Trần Văn T đã ký Hợp đồng thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 18-3 tờ bản đồ số 56 tại thôn L, xã N, huyện Đ, T phố H.

Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu vợ chồng bà phải thanh toán số tiền nợ tính đến ngày 28/12/2022 là 488.074.124 đồng, trong đó tiền nợ gốc là 248.080.314 đồng, tiền nợ lãi trong hạn là 384.029.162 đồng, nợ lãi quá hạn là 783.029 đồng.

Bà xác nhận vợ chồng bà còn nợ số tiền như trên là đúng. Bà đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện để vợ chồng bà trả nợ dần trong thời hạn 12 tháng kể từ tháng 01/2023. Đề nghị Ngân hàng xem xét miễn giảm cho vợ chồng bà một phần tiền lãi trong hạn và toàn bộ tiền lãi quá hạn.

Trong thời hạn một năm nếu vợ chồng bà không thanh toán được khoản nợ thì Ngân hàng có quyền xử lý tài sản bảo đảm theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra bà không yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề nào khác.

*** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan – Ông Trần Văn T và bà Phạm Thị T trình bày:** Ông Trần Văn T là em trai ông Trần Văn T, bà Phạm Thị T là vợ ông Trần Văn T. Năm 2019 ông Trần Văn T cần tiền để làm ăn kinh doanh, vợ chồng ông bà đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 18-3 tờ bản đồ số 56 tại thôn L, xã N, huyện Đ, T phố H để bảo đảm cho khoản vay của ông Trần Văn T và bà Tô Thị Đ tại Ngân hàng VIB. Việc thế chấp tài sản nêu trên là do ông bà hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc gì. Tài sản thế chấp nêu trên thuộc quyền sử dụng và sở hữu của vợ chồng ông bà. Trên nhà đất thế chấp hiện nay chỉ có hai vợ chồng ông bà thỉnh thoảng về sinh sống, ngoài ra không có ai thường xuyên sinh sống trên đất.

Quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng cho đến nay vợ chồng ông T và bà Đ đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ với Ngân hàng và nay Ngân hàng đã khởi kiện đến Tòa án.

Do điều kiện hoàn cảnh và công việc làm ăn kinh doanh của ông T hiện nay đang rất khó khăn, không thể có điều kiện để trả nợ cho Ngân hàng. Vì vậy ông bà đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện cho ông T và bà Đ trả nợ dần trong thời gian là 01 năm, đề nghị Ngân hàng miễn giảm cho ông T và bà Đ một phần tiền nợ lãi.

Trong trường hợp ông T và bà Đ không trả được khoản nợ cả gốc và lãi cho Ngân hàng thì ông bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ngoài các vấn đề trên ông T và bà T không trình bày gì thêm.

Tại phiên tòa:

* Đại diện theo uỷ quyền tham gia tố tụng của nguyên đơn vẫn giữ nguyên quan điểm, yêu cầu khởi kiện. Ngân hàng xác nhận quá trình thực hiện Hợp đồng ông T và bà Đ đã trả cho Ngân hàng được 429.441.816 đồng tiền nợ gốc, 195.394.910 đồng tiền lãi trong hạn và 1.591.030 đồng tiền lãi quá hạn. Quá trình thực hiện Hợp đồng ông T và bà Đ vi phạm nghĩa vụ trả nợ từ ngày 05/11/2021 nên Ngân hàng VIB đã chuyển toàn bộ khoản nợ của ông T và bà Đ sang nợ quá hạn kể từ ngày 05/11/2021. Ngân hàng cũng đã thực hiện việc điều chỉnh lãi suất đúng theo thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ. Ngân hàng xác định tính đến ngày 12/01/2023 ông T và bà Đ còn nợ Ngân hàng VIB tổng số tiền là 491.436.479 đồng, trong đó tiền nợ gốc là 370.558.184 đồng, tiền nợ lãi trong hạn là 34.442.431 đồng, tiền nợ lãi quá hạn là 86.435.864 đồng.

Đề nghị Toà án buộc ông T, bà Đ phải trả cho Ngân hàng VIB số tiền nợ cả gốc và lãi như nêu trên.

Trong trường hợp ông T và bà Đ không trả nợ cho Ngân hàng VIB thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật để thu hồi nợ cho Ngân hàng VIB.

Trong trường hợp số tiền xử lý tài sản thế chấp không đủ để thanh toán trả toàn bộ khoản nợ thì ông T và bà Đ phải có nghĩa vụ thanh toán tiếp các khoản nợ còn thiếu cho Ngân hàng VIB.

Ông T và bà Đ phải tiếp tục trả tiền lãi đối với khoản tiền nợ gốc theo lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

* Ông Trần Văn T xác nhận có ký Hợp đồng tín dụng vay số tiền gốc 800.000.000 đồng của Ngân hàng VIB để sửa chữa nhà. Để đảm bảo cho khoản vay trên, ông Trần Văn T là em trai ông đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 18-3 tờ bản đồ số 56 tại thôn L, xã N, huyện Đ, T phố H.

Quá trình thực hiện Hợp đồng, ông và bà Đ đã trả được cho Ngân hàng VIB một phần tiền gốc và tiền lãi đúng như Ngân hàng đã trình bày và ông không có ý kiến gì về số tiền gốc và lãi đã trả. Ông xác nhận tính đến ngày 12/01/2023 ông và bà Đ còn nợ Ngân hàng VIB số tiền nợ gốc là 370.558.184 đồng, tiền nợ lãi trong hạn là 34.442.431 đồng, tiền nợ lãi quá hạn là 86.435.864 đồng.

Nay ông đề nghị Ngân hàng VIB tạo điều kiện cho ông và bà Đ trả nợ dần trong thời hạn là một năm kể từ tháng 01/2023, ông cũng đề nghị Ngân hàng xem xét miễn giảm cho ông và bà Đ một phần tiền lãi, do điều kiện kinh tế của ông bà hiện nay rất khó khăn, không thể có tiền để trả ngay cho Ngân hàng được.

Trong trường hợp ông và bà Đ không thanh toán trả được nợ theo cam kết thì ông đồng ý để Ngân hàng VIB xử lý tài sản bảo đảm theo quy định của pháp luật.

* Bà Tô Thị Đ vắng mặt tại phiên toà nên không có ý kiến trình bày.

* Ông Trần Văn T và bà Phạm Thị T xác nhận năm 2019 có ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa đất số 18-3 tờ bản đồ số 56 tại thôn L, xã N, huyện Đ, T phố H để bảo đảm cho khoản vay của ông Trần Văn T và bà Tô Thị Đ tại Ngân hàng VIB. Việc thế chấp tài sản nêu trên là do ông bà hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc gì. Tài sản thế chấp nêu trên thuộc quyền sử dụng và sở hữu của vợ chồng ông bà. Nay ông T và bà Đ không thanh toán được khoản nợ cho Ngân hàng VIB nên Ngân hàng đã khởi kiện đến Tòa án, thì vợ chồng ông bà đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện cho ông T và bà Đ trả nợ dần trong thời hạn là 01 năm, vì hiện nay vợ chồng ông T và bà Đ hoàn cảnh kinh tế rất khó khăn, không thể có điều kiện để trả nợ ngay cho Ngân hàng. Vợ chồng ông bà cũng sẽ hỗ trợ ông T và bà Đ trả nợ.

Trường hợp nếu ông T bà Đ không trả được nợ cho Ngân hàng thì ông bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

* Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Đ phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký là đã tuân theo đúng quy định của pháp luật, không vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Nguyên đơn chấp hành tốt pháp luật. Bị đơn chưa chấp hành tốt pháp luật.

Quan điểm về việc giải quyết nội dung vụ án:

- Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bị đơn phải trả nguyên đơn số tiền nợ tính đến hết ngày 12/01/2023 là:

+ Nợ gốc: 370.558.184 đồng.

+ Lãi trong hạn: 34.442.431 đồng.

+ Lãi quá hạn: 86.435.864 đồng.

Tổng cộng 491.436.479 đồng.

Ngoài ra, bị đơn phải tiếp tục chịu tiền lãi phát sinh tương ứng với số dư nợ gốc thực tế theo mức lãi suất các bên đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và các văn bản liên quan đã ký kết kể từ ngày 13/01/2023 cho đến khi Ngân hàng thu hồi hết khoản nợ.

- Trường hợp bị đơn không trả nợ, nguyên đơn có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ là: Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 18-3 tờ bản đồ số 56 có địa chỉ tại thôn L, xã N, huyện Đ, T phố H, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 867725, số vào sổ cấp GCN CS-ĐA 02599 do Sở Tài nguyên và Môi trường T phố H cấp ngày 30/12/2015 cho ông Trần Văn T.

- Về án phí: Vụ án áp dụng án phí có giá ngạch.

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. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Nguyên đơn Ngân hàng VIB khởi kiện đến Tòa án buộc ông Trần Văn T và bà Tô Thị Đ trả tiền nợ gốc và nợ lãi theo Hợp đồng tín dụng số 5.434.19.005 ngày 26/4/2019 và Đơn đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ số 5.434.19.005 ngày 26/4/2019. Do đó quan hệ pháp luật là “Tranh chấp Hợp đồng tín dụng”. Mục đích sử dụng tiền vay là để sửa chữa nhà, không để kinh doanh vì mục đích lợi nhuận nên xác định đây là tranh chấp về dân sự thuộc thẩm quyền của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Các đồng bị đơn đều cư trú tại địa bàn huyện Đ. Do đó, thẩm quyền giải quyết vụ án thuộc về Tòa án nhân dân huyện Đ theo quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 35; Điểm a Khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2] Ông T và bà Đ không có yêu cầu phản tố, ông T và bà T không có yêu cầu độc lập. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng, Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa cho các đương sự. Bà Tô Thị Đ là bị đơn đã được triệu tập hợp lệ đến phiên tòa lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do chính đáng. Do đó, Hội đồng xét xử áp dụng Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự quyết định xét xử vắng mặt bà Đ.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu trả nợ của nguyên đơn là Ngân hàng VIB đối với bị đơn là ông Trần Văn T và bà Tô Thị Đ tính đến ngày 12/01/2023 theo Hợp đồng tín dụng số 5.434.19.005 ngày 26/4/2019 và Đơn đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ số 5.434.19.005 ngày 26/4/2019, ông T và bà Đ còn nợ Ngân hàng VIB tổng cộng cả gốc và lãi là: **491.436.479 đồng**.

[2.1.1] Về khoản tiền nợ gốc: Theo Hợp đồng tín dụng số 5.434.19.005 ngày 26/4/2019 thì số tiền nợ gốc vay là **800.000.000 đồng**, quá trình thực hiện Hợp đồng ông T và bà Đ đã trả cho Ngân hàng được **429.441.816 đồng**, số tiền nợ gốc còn lại là **370.558.184 đồng**.

Xét thấy việc ký kết Hợp đồng tín dụng nêu trên là hoàn toàn tự nguyện, các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự và đủ tư cách đại diện tham gia ký kết. Ngân hàng đã giải ngân cho ông T và bà Đ số tiền nợ gốc là 800.000.000 đồng theo Đơn đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ số 5.434.19.005 ngày 26/4/2019. Hình thức và nội dung Hợp đồng và Khế ước nhận nợ phù hợp các quy định của pháp luật nên có giá trị pháp lý và có hiệu lực thi hành đối với các bên. Trong quá trình giải quyết vụ án ông T và bà Đ là bị đơn có lời khai xác nhận khoản nợ và không phản đối yêu cầu trên của nguyên đơn. Căn cứ khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử khẳng định tạm tính đến ngày 12/01/2023 bị đơn còn nợ nguyên đơn số tiền nợ gốc là **370.558.184 đồng**.

[2.1.2] Về khoản tiền nợ lãi: Số tiền nợ lãi Ngân hàng VIB yêu cầu bên vay còn phải trả tạm tính đến ngày 12/01/2023 tiền nợ lãi trong hạn là **34.442.431 đồng**, tiền nợ lãi quá hạn là **86.435.864 đồng**.

Tại Hợp đồng tín dụng số Hợp đồng tín dụng số 5.434.19.005 ngày 26/4/2019 và Đơn đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ số 5.434.19.005 ngày 26/4/2019 hai bên đã thỏa thuận lãi suất vay: Lãi suất tại thời điểm giải ngân là 10,2%/năm. Lãi suất này là lãi suất ưu đãi (so với lãi suất thông thường là: Lãi suất cơ sở theo sản phẩm trong kỳ + biên độ 3,2%/năm) và chỉ được áp dụng trong 12 tháng đầu tiên kể từ ngày giải ngân. Hết thời hạn ưu đãi nói trên, lãi suất sẽ được điều chỉnh lại 03 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở cộng biên độ 4,1%/năm. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn.

Đối chiếu với bản kê tính lãi, các quy định về việc áp dụng lãi suất cho vay đối với khách hàng do Ngân hàng VIB cung cấp thì lãi suất được thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ tại thời điểm cho vay nêu trên là phù hợp với các quy định của pháp luật, nên Hội đồng xét xử chấp nhận mức lãi suất vay trong hạn, quá hạn, lãi chậm trả lãi của Ngân hàng VIB đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ nêu trên.

[2.2] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử buộc ông T và bà Đ phải thanh toán trả cho Ngân hàng VIB toàn bộ số tiền nợ gốc, nợ lãi trong hạn, nợ lãi quá hạn theo Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ nêu trên tạm tính đến ngày 12/01/2023 tổng cộng là **491.436.479 đồng** (trong đó tiền nợ gốc là **370.558.184 đồng**, tiền nợ lãi trong hạn là **34.442.431 đồng**, tiền nợ lãi quá hạn là **86.435.864 đồng**). Ông T và bà Đ còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi theo lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ đối với khoản tiền nợ gốc chưa trả từ ngày 13/01/2023 cho đến khi thanh toán xong các khoản nợ.

[2.3] Trong quá trình giải quyết vụ án ông T và bà Đ đã xác nhận các khoản tiền gốc, tiền lãi đã trả và không có ý kiến gì khác. Do vậy nên Hội đồng xét xử không xem xét lại đối với các khoản tiền các bên đã thực hiện xong.

[2.4] Đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp trong trường hợp ông T và bà Đ không thanh toán các khoản nợ của Ngân hàng VIB:

[2.4.1] Xét Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất: Tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 01993.19, quyền số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/4/2019 và Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất ngày 26/4/2019 thể hiện bên nhận thế chấp là Ngân hàng VIB – Chi nhánh H, bên thế chấp là ông Trần Văn T. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa đất số 18-3, tờ bản đồ số 56, địa chỉ tại thôn L, xã N, huyện Đ, T phố H, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 867725, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận số CS-ĐA 02599, do Sở Tài nguyên và Môi trường T phố H cấp ngày 30/12/2015 cho ông Trần Văn T.

Ông Trần Văn T và bà Phạm Thị T đều xác nhận có ký Hợp đồng thế chấp nêu trên. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên được các bên ký kết trên cơ sở tự nguyện, không bị ép buộc,

không bị lừa dối, các chủ thể đều có đủ năng lực hành vi dân sự, các điều khoản của hợp đồng không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội, các bên đã làm thủ tục đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Văn phòng đăng ký đất đai H - Chi nhánh huyện Đ ngày 24/4/2019 theo đúng trình tự thủ tục quy định. Vì vậy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 22/4/2019 và Hợp đồng thế chấp tài sản trên đất ngày 26/4/2019 được ký kết giữa các bên hợp pháp và có hiệu lực thi hành. Trong trường hợp bên vay không thực hiện được nghĩa vụ trả nợ, thì Ngân hàng VIB có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật.

[2.4.2] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng VIB là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa đất số 18-3, tờ bản đồ số 56, địa chỉ tại thôn L, xã N, huyện Đ, T phố H, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 867725, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận số CS-ĐA 02599, do Sở Tài nguyên và Môi trường T phố H cấp ngày 30/12/2015 cho ông Trần Văn T, để thu hồi nợ cho Ngân hàng trong trường hợp ông T, bà Đ không trả hoặc trả không đầy đủ các khoản nợ nêu trên.

[3] Quan điểm của Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Đ về đường lối giải quyết vụ án là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận.

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

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ các Điều 117; 307; 317; 323; 353; 357; 463; 466 Bộ luật dân sự;

Căn cứ vào Khoản 3 Điều 26; Điểm a Khoản 1 Điều 35; Điểm a Khoản 1 Điều 39; Điều 227; Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 91, Điều 95, Điều 98 Luật các Tổ chức tín dụng;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án;

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng VIB.

2. Buộc ông Trần Văn T và bà Tô Thị Đ có nghĩa vụ liên đới trả cho Ngân hàng VIB số tiền nợ tính đến ngày 12/01/2023 tổng cộng cả gốc và lãi là **491.436.479 đồng** (*Bốn trăm chín mươi một triệu, bốn trăm ba mươi sáu nghìn, bốn trăm bảy mươi chín đồng*), trong đó tiền nợ gốc là **370.558.184 đồng** (*Ba trăm bảy mươi triệu, năm trăm năm mươi tám nghìn, một trăm tám*

mười tư đồng), tiền nợ lãi trong hạn là **34.442.431 đồng** (Ba mươi tư triệu, bốn trăm bốn mươi hai nghìn, bốn trăm ba mươi mốt đồng), tiền nợ lãi quá hạn là **86.435.864 đồng** (Tám mươi sáu triệu, bốn trăm ba mươi lăm nghìn, tám trăm sáu mươi tư đồng).

3. Ông Trần Văn T và bà Tô Thị Đ vẫn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số số 5.434.19.005 ngày 26/4/2019 và Đơn đề nghị giải ngân kèm Khế ước nhận nợ số 5.434.19.005 ngày 26/4/2019 kể từ ngày 13/01/2023, cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

4. Trong trường hợp ông Trần Văn T và bà Tô Thị Đ không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả không đầy đủ, Ngân hàng VIB có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 18-3 tờ bản đồ số 56 có địa chỉ tại thôn L, xã N, huyện Đ, T phố H, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 867725, số vào sổ cấp GCN CS-ĐA 02599 do Sở Tài nguyên và Môi trường T phố H cấp ngày 30/12/2015 cho ông Trần Văn T. Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 01993.19, quyền số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/4/2019 và Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất ngày 26/4/2019 Đ ký thế chấp quyền sử dụng đất tại Văn phòng Đ ký đất đai H - Chi nhánh huyện Đ ngày 24/4/2019.

5. Số tiền thu được từ việc bán tài sản sau khi trừ đi các chi phí cho việc bán tài sản, các khoản phải nộp cho Nhà nước (nếu có), sẽ dùng để thanh toán các nghĩa vụ của ông Trần Văn T và bà Tô Thị Đ cho Ngân hàng VIB, phần còn dư sẽ trả lại cho ông Trần Văn T và bà Phạm Thị T, nếu còn thiếu thì ông Trần Văn T và bà Tô Thị Đ vẫn phải có trách nhiệm tiếp tục thanh toán hết khoản nợ gốc, nợ lãi, lãi phát sinh còn thiếu cho Ngân hàng VIB.

6. Án phí sơ thẩm:

Ông Trần Văn T và bà Tô Thị Đ phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là **23.657.459 đồng** (Hai mươi ba triệu, sáu trăm năm mươi bảy nghìn, bốn trăm năm mươi chín đồng).

Trả lại cho Ngân hàng VIB số tiền tạm ứng án phí đã nộp là **14.122.000 đồng** (Mười bốn triệu, một trăm hai mươi hai nghìn đồng) theo biên lai số **AA/2020/0047170** ngày 18/10/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ.

7. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại khoản 2 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 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.

8. Ngân hàng VIB, ông Trần Văn T và bà Tô Thị Đ, ông Trần Văn T có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bà

Phạm Thị T có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được Bản án hoặc Bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND TP. H;
- VKSND H. Đ;
- Chi cục THADS H. Đ;
- Lưu hồ sơ;

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

Phạm Thị Thu Huyền