

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN THẠCH THẮT
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Bản án số: 140/2023/DS-ST.

Ngày: 25/9/2023.

V/v “tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THẠCH THẮT, THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Tạ Thị Ninh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Chiến

2. Bà Nguyễn Thị M

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Đình Sáng, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thạch Thất tham gia phiên tòa:
Bà Bùi Thị Thủy Tiên - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thạch Thất xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 66/2023/TLST-DS ngày 29 tháng 5 năm 2023 về tranh chấp hợp đồng tín dụng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 64/2023/QĐXXST-DS ngày 31 tháng 8 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 72/2023/QĐST-DS ngày 18/9/2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam (VIB)

Địa chỉ: Tầng 1 (tầng trệt) và 2 tòa nhà Sailing Tower, số 111A Pasteur, quận 1, TP. Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hàn Ngọc V, Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền:

Anh Nguyễn Duy Kh – Nhân viên VIB (có mặt);

Anh Nguyễn Minh H – Nhân viên VIB (vắng mặt);

Anh Đồng Phú V – Nhân Viên VIB (vắng mặt).

Địa chỉ: Tầng 4 tòa nhà Coninco, số 04 Tôn Thất Tùng, quận Đống Đa, TP. Hà Nội.

- Bị đơn: + Anh Kiều Văn M, sinh năm 1993 (vắng mặt);

+ Chị Phí Thị Đ, sinh năm 2000 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số 7, ngõ 71, đường H11, đội 14, thôn Yên Lạc 3, xã Cần Kiệm, huyện Thạch Thất, TP. Hà Nội.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

+ Anh Đinh Văn H, sinh năm 1987 (vắng mặt);

+ Chị Kiều Thị T, sinh năm 1992 (vắng mặt);

+ Cháu Đinh Thị M, sinh năm 2010, cháu Đinh Minh H, sinh năm 2013, cháu Đinh Minh Ch, sinh năm 2015, cháu Đinh Kiều Tr, sinh năm 2017, cháu Đinh Minh Ph, sinh năm 2021. Người đại diện hợp pháp của các cháu M, Hoàng, Ch, Trinh, Ph là anh H, chị T - Bố mẹ đẻ (Vắng mặt).

+ Cháu Kiều Hoài A, sinh năm 2021, cháu Kiều Hoàng Ph, sinh năm 2022. Người đại diện hợp pháp của cháu An, cháu Phi là M, chị Đ - Bố mẹ đẻ (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số 7, ngõ 71, đường H11, đội 14, thôn Yên Lạc 3, xã Cần Kiệm, huyện Thạch Thất, TP. Hà Nội.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 12/01/2023 của Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam (VIB) và các tài liệu có trong hồ sơ thì vụ án có nội dung như sau:

Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam (VIB) đã ký với ông Kiều Văn M và bà Phí Thị Đ Hợp đồng tín dụng số 9600504.20 ngày 24/12/2020 với nội dung: VIB cho ông Kiều Văn M và bà Phí Thị Đ vay số tiền 775.000.000 đồng; Mục đích vay vốn: Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 347, tờ bản đồ số 14, thôn Yên Lạc 3, xã Cần Kiệm, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội; Thời hạn vay: 120 tháng; phương thức cho vay: Cho vay từng lần; Ngày trả lãi: Vào ngày 25 hàng tháng theo dự nợ thực tế. VIB đã thực hiện giải ngân cho ông Kiều Văn M và bà Phí Thị Đ, cụ thể:

- Ngày 28/12/2020, VIB đã giải ngân cho ông Kiều Văn M và bà Phí Thị Đ theo Đơn đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ số 9600504(1).20 với số tiền 775.000.000 đồng theo đúng yêu cầu của khách hàng và phù hợp với HĐTD: Mục đích vay vốn: Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Thời hạn vay: 120 tháng từ ngày 29/12/2020 đến ngày 28/12/2030. Lãi suất vay: 9,5%/năm. Lãi suất ưu đãi chỉ áp dụng trong 12 tháng đầu tiên kể từ ngày giải ngân khoản tín dụng. Hết thời hạn ưu đãi nói trên lãi suất sẽ được điều chỉnh 03 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở theo sản phẩm cộng biên độ 3,9%/năm.

Ngày trả gốc: Vào ngày 25 hàng tháng, số tiền trả hàng tháng là 6.458.000 đồng.

Ngày trả lãi: Vào ngày 25 hàng tháng theo dư nợ thực tế. Ngày trả lãi đầu tiên vào ngày 25/01/2021.

Tài sản bảo đảm:

Quyền sử dụng 292m² đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 347, tờ bản đồ số: 14, địa chỉ: Thôn Yên Lạc 3, xã Cần Kiệm, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CI 903720, số vào sổ cấp GCN: CH 01202/QSDĐ/1771/TTr-VPĐK do UBND huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội cấp ngày 11/07/2017 cho ông Kiều Tuấn Anh và bà Kiều Thị Hương được chuyển nhượng cho ông Kiều Văn M theo hồ sơ số 001202.CN.001 và là tài sản riêng của ông Kiều Văn M theo văn bản thỏa thuận của vợ chồng về tài sản số 5468/2020 ngày 18/11/2020 lập tại văn phòng công chứng Quốc Dân. Tài sản trên được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 06675.20, quyền số: 12 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Vạn Xuân, TP Hà Nội công chứng ngày 24/12/2020 và được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định pháp luật.

Quá trình thực hiện Hợp đồng:

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng trên, ông Kiều Văn M và bà Phí Thị Đ đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi cho VIB nên toàn bộ khoản vay trên bị chuyển nợ quá hạn kể từ ngày 10/12/2022.

Số tiền ông Kiều Văn M và bà Phí Thị Đ đã trả cho VIB là: 418.289.728 đồng, trong đó nợ gốc: 272.742.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 145.409.833 đồng, nợ lãi quá hạn: 137.895 đồng.

Tổng dư nợ của ông Kiều Văn M và bà Phí Thị Đ tại VIB tạm tính đến ngày 25/9/2023 là: 611.674.369 đồng (Sáu trăm mười một triệu, sáu trăm bảy mươi bốn nghìn, ba trăm sáu mươi chín đồng) cụ thể:

Đơn vị: đồng

HĐTD	Nợ gốc	Nợ lãi trong hạn	Nợ lãi quá hạn/Phí	Tổng
9600504.20 ngày 24/12/2020	502.258.000	3.210.639	106.205.730	611.674.369
Tổng	502.258.000	3.210.639	106.205.730	611.674.369

Sau khi phát sinh nợ quá hạn, VIB đã đơn đốc, tạo điều kiện cho ông Kiều Văn M và bà Phí Thị Đ thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho VIB, tuy nhiên ông Kiều Văn M và bà Phí Thị Đ đã không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, gây ảnh hưởng lớn đến quyền và lợi ích hợp pháp của VIB.

ĐỀ NGHỊ:

Buộc ông Kiều Văn M và bà Phí Thị Đ phải thanh toán cho VIB số tiền tạm tính đến ngày 18/09/2023 là: 611.674.369 đồng (Sáu trăm mười một triệu, sáu trăm bảy mươi bốn nghìn, ba trăm sáu mươi chín đồng) cụ thể:

Đơn vị: đồng

HĐTD	Nợ gốc	Nợ lãi trong hạn	Nợ lãi quá hạn/Phí	Tổng
9600504.20 ngày 24/12/2020	502.258.000	3.210.639	106.205.730	611.674.369
Tổng	502.258.000	3.210.639	106.205.730	611.674.369

Yêu cầu Tòa án tiếp tục tính lãi, lãi quá hạn kể từ ngày 19/09/2023 cho đến khi ông Kiều Văn M và bà Phí Thị Đ thanh toán xong toàn bộ các khoản nợ cho VIB theo quy định tại Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế tín dụng đã ký.

Trường hợp ông Kiều Văn M và bà Phí Thị Đ không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho VIB thì đề nghị Tòa án tuyên VIB được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại các tài sản thế chấp cho khoản vay để thu hồi nợ, cụ thể là:

Quyền sử dụng 292m² đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 347, tờ bản đồ số: 14, địa chỉ: Thôn Yên Lạc 3, xã Cần Kiệm, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CI 903720, số vào sổ cấp GCN: CH 01202/QSDĐ/1771/TTr-VPĐK do UBND huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội cấp ngày 11/07/2017 cho ông Kiều Tuấn Anh và bà Kiều Thị Hương được chuyển nhượng cho ông Kiều Văn M theo hồ sơ số 001202.CN.001 và là tài sản riêng của ông Kiều Văn M theo văn bản thỏa thuận của vợ chồng về tài sản số 5468/2020 ngày 18/11/2020 lập tại văn phòng công chứng Quốc Dân.

Tài sản trên được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 06675.20, quyền số: 12 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Vạn Xuân, TP Hà Nội công chứng ngày 24/12/2020 và được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định pháp luật.

Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì đề nghị Tòa án tuyên ông Kiều Văn M và bà Phí Thị Đ phải có nghĩa vụ trả hết nợ cho VIB.

Tại phiên tòa hôm nay, đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam (VIB) giữ nguyên các yêu cầu như trong đơn khởi kiện: Buộc bị đơn

trả toàn bộ số tiền theo hợp đồng cho vay và khế ước nhận nợ nêu trên, số liệu tính đến ngày 25/9/2023 là:

Tổng cộng cả gốc và lãi là: **613.905.598** đồng, bao gồm nợ gốc: 502.258.000 đồng; lãi trong hạn 3.210.639 đồng; lãi quá hạn: 108.436.959 đồng và tiền lãi phát sinh sau ngày 25/9/2023 cho đến khi thực trả hết số nợ trên. Nếu sau khi án có hiệu lực pháp luật mà bị đơn không thanh toán được cho Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam (VIB) thì (VIB) được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm nêu trên theo quy định của pháp luật.

Tại Biên bản làm việc ngày 17/7/2023, tại nhà bị đơn là anh Kiều Văn M và chị Phí Thị Đ: Tòa án nhân dân huyện Thạch Thất cùng với UBND xã Cần Kiệm đến nhà anh M, chị Đ để tổng đạt văn bản tố tụng và lấy lời khai, ghi ý kiến của anh M, chị Đ về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuy nhiên, anh M, chị Đ vắng mặt tại nơi cư trú. Chị T sinh sống cùng nhà với anh M, chị Đ cho biết anh M, chị Đ đi làm vắng nhà, chị T nhận thay văn bản tố tụng và cam kết sẽ thông báo và giao lại cho anh M, chị Đ khi anh M, chị Đ có nhà. Vì vậy, Tòa án cùng UBND xã lập biên bản ghi nhận sự việc nêu trên và lập biên bản về việc không lấy được lời khai của anh M, chị Đ về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 17/7/2023, bị đơn là anh Đinh Văn H và chị Kiều Thị T có ý kiến như sau:

Vợ chồng tôi sinh sống trên thửa đất số 226, tờ bản đồ số 02 ở thôn Yên Lạc 3, xã Cần Kiệm. Do cần vốn làm ăn nên vợ chồng tôi có nhờ M Đ ký hợp đồng tín dụng vai vốn của VIB với số tiền 750.000.000đ và có thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa nêu trên theo Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ, Hợp đồng thế chấp mà ngân hàng đã giao nộp cho Tòa án. Nay Ngân hàng khởi kiện chúng tôi đề nghị ngân hàng tạo điều kiện cho chúng tôi trả dần và miễn giảm lãi cho chúng tôi. Do vợ chồng tôi và vợ chồng anh M sinh sống cùng nhà nên đề nghị Tòa án gửi văn bản tố tụng cho chúng tôi về địa chỉ: số 7 ngõ 71 đường H11, đội 14, thôn Yên Lạc 3, xã Cần Kiệm, Thạch Thất, Hà Nội. Chúng tôi cam kết thông báo lại cho vợ chồng anh M khi nhận được văn bản tố tụng.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thạch Thất phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự: Việc Tòa án nhân dân huyện Thạch Thất thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền, đúng pháp luật. Việc xác định quan hệ pháp luật và tư cách người tham gia tố tụng là đúng pháp luật. Thời hạn chuẩn bị xét xử chưa đúng quy định

của Bộ luật tố tụng dân sự nên đề nghị Tòa án rút kinh nghiệm, việc chuyển hồ sơ, cấp tổng đạt, niêm yết văn bản tố tụng đúng pháp luật.

Về nội dung vụ án, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thạch Thất đề nghị HĐXX áp dụng khoản 3 Điều 26; Điểm a, khoản 1, Điều 35; Điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 271 và 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Áp dụng các Điều 117, 280, 317, 318, 319, 500, 501, 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Áp dụng khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Áp dụng Điều 167 Luật đất đai năm 2013; Áp dụng Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11-01-2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm; Căn cứ Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006; Nghị định 102/2017/NĐ-CP ngày 01/9/2017; Nghị định 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012; Thông tư liên tịch 09/2016/TTLT-BTP-BTNMT ngày 23/6/2016; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải thanh toán tiền nợ gốc, nợ lãi trong hạn, lãi quá hạn của hợp đồng tín dụng số 9600504.20 ngày 24/12/2020 với nội dung: Tổng cộng cả gốc và lãi tạm tính đến ngày 25/9/2023 là: **613.905.598** đồng, bao gồm nợ gốc: 502.258.000 đồng; lãi trong hạn 3.210.639 đồng; lãi quá hạn: 108.436.959 đồng và tiền lãi phát sinh sau ngày 25/9/2023 cho đến khi thực trả hết số nợ trên như yêu cầu phía Ngân hàng.

2. Trường hợp bị đơn không thanh toán được khoản nợ nêu trên thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự phát mại tài sản đảm bảo để thu hồi khoản nợ.

3. Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

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 tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ nhận định như sau:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

1. Nhận định về tố tụng.

1.1. Quan hệ pháp luật trong vụ án là tranh chấp hợp đồng tín dụng, bị đơn cư trú trên địa bàn huyện Thạch Thất nên việc thụ lý, giải quyết của Tòa án là đúng thẩm quyền theo quy định tại các điều 26, 35, 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

1.2. Bị đơn là anh Kiều Văn M, chị Phí Thị Đ và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh Đinh Văn H và chị Kiều Thị T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến phiên tòa lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Căn cứ quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ

luật Tố tụng Dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt các đương sự có tên nêu trên.

1.3. Tòa án đã tiến hành tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho phía anh Kiều Văn M, chị Phí Thị Đ và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh Đinh Văn H và chị Kiều Thị T theo quy định tại Điều 175, 177 của BLTTDS nhưng anh Kiều Văn M, chị Phí Thị Đ và anh Đinh Văn H, chị Kiều Thị T vắng mặt không có lý do và không có ý kiến phản hồi. Theo quy định tại khoản 4 Điều 91 BLTTDS 2015, anh Kiều Văn M, chị Phí Thị Đ và anh Đinh Văn H, chị Kiều Thị T đã tự tước bỏ quyền được chứng minh của mình qua việc không đến Tòa án tham gia tố tụng nên phía anh M, chị Đ và anh H, chị T phải chịu hậu quả của việc không chứng minh theo quy định tại điều luật nêu trên, Tòa án giải quyết vụ án theo những chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

2. Nhận định về nội dung vụ án.

2.1. Xét yêu cầu của Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam (VIB) đối với khoản nợ của bị đơn theo Hợp đồng tín dụng số 9600504.20 ngày 24/12/2020.

Hợp đồng được ký kết giữa các bên có hình thức và nội dung thỏa thuận phù hợp với các Điều 385, 398 của Bộ Luật Dân sự năm 2015, các Điều 90, 91, 95 và điểm a, khoản 3 Điều 98 của Luật các Tổ chức tín dụng. Vì vậy, hợp đồng nêu trên có hiệu lực làm phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên và các bên phải có trách nhiệm thực hiện các thỏa thuận đã cam kết trong hợp đồng. Quá trình thực hiện hợp đồng ngày 28/12/2020, Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam (VIB) đã thực hiện đúng các thỏa thuận trong hợp đồng, tiến hành giải ngân cho phía bị đơn số tiền 775.000.000đ. Phía bị đơn đã trả được (VIB) số nợ gốc là: 272.742.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 145.409.833 đồng, nợ lãi quá hạn: 137.895 đồng.

Tạm tính đến ngày 25/9/2023, phía bị đơn còn nợ (VIB) số tiền cả gốc và lãi là: **613.905.598** đồng, bao gồm nợ gốc: 502.258.000 đồng; lãi trong hạn 3.210.639 đồng; lãi quá hạn: 108.436.959 đồng. Nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả toàn bộ số nợ trên và tiền lãi phát sinh sau ngày 25/9/2023 cho đến khi trả hết nợ là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Kể từ ngày 26/9/2023 đến khi thanh toán xong, phía bị đơn còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thanh toán theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho vay và khế ước nhận nợ đã ký kết nêu trên. *(Tiền lãi được tính theo các Quyết định điều chỉnh lãi suất của VIB).*

2.2. Xét yêu cầu của VIB về việc xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ:

Hợp đồng thế chấp số công chứng: 06675.20, quyền số: 12 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Vạn Xuân, TP Hà Nội công chứng ngày

24/12/2020, đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất giữa VIB (*bên nhận thế chấp*) với anh Kiều Văn M và chị Phí Thị Đ (*bên thế chấp*) đã bảo đảm các điều kiện có hiệu lực của giao dịch bảo đảm, phù hợp với các quy định tại Điều 298, 317 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 12; Điều 41 Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006; Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; Điều 167 Luật Đất đai năm 2013.

Khi tiến hành thế chấp cho khoản vay, chủ thể của Hợp đồng thế chấp là anh Kiều Văn M và chị Phí Thị Đ đã tự nguyện ký kết Hợp đồng thế chấp tài sản nêu trên tại Văn phòng Công Chứng Vạn Xuân, TP. Hà Nội. Do đó, hợp đồng thế chấp tài sản trên phát sinh hiệu lực pháp luật.

Do vậy, trong trường hợp bị đơn thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng tín dụng số 9600504.20 ngày 24/12/2020 thì VIB có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản bảo đảm để thu hồi nợ theo thỏa thuận của các bên quy định tại Hợp đồng thế chấp công chứng số 06675.20, quyển số: 12 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Vạn Xuân, TP. Hà Nội ngày 24/12/2020.

3. Về án phí:

Căn cứ quy định tại Điều 143, 144, 147 của Bộ luật tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Phía bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật là 28.556.200đ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 117, 280, 298, 317, 318, 319, 500, 501, 502 Bộ luật dân sự 2015; các Điều 90, 91 và Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng; Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006; Nghị định 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006; Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11-01-2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/ 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

1. Xử:

1.1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam (VIB).

- Buộc anh Kiều Văn M và chị Phí Thị Đ phải thanh toán cho VIB tổng số tiền còn nợ theo Hợp đồng tín dụng số 9600504.20 ngày 24/12/2020 và Khế ước nhận nợ số 9600504(1).20 ngày 28/12/2020, tạm tính đến ngày 25/9/2023 là: Tổng cộng cả gốc và lãi là: **613.905.598** đồng, bao gồm nợ gốc: 502.258.000 đồng; lãi trong hạn 3.210.639 đồng; lãi quá hạn: 108.436.959 đồng.

Kể từ ngày 26/9/2023 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ, anh Kiều Văn M và chị Phí Thị Đ còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thanh toán theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong Hợp đồng cho vay, khế ước nhận nợ đã ký với VIB.

Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất thì lãi suất mà anh Kiều Văn M và chị Phí Thị Đ phải chịu theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của VIB.

1.2. Sau khi anh Kiều Văn M và chị Phí Thị Đ thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng VIB phải giải chấp tài sản thế chấp, trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 903720 do UBND huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội cấp ngày 11/7/2017 anh Kiều Văn M.

1.3. Trường hợp anh Kiều Văn M và chị Phí Thị Đ thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì VIB có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ là: Quyền sử dụng 292m² đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 347, tờ bản đồ số: 14, địa chỉ: Thôn Yên Lạc 3, xã Cấn Kiệm, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CI 903720, sổ vào sổ cấp GCN: CH 01202/QSDĐ/1771/TTr-VPĐK do UBND huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội cấp ngày 11/07/2017 cho ông Kiều Tuấn Anh và bà Kiều Thị Hương được chuyển nhượng cho anh Kiều Văn M theo hồ sơ số 001202.CN.001 và là tài sản riêng của anh Kiều Văn M theo văn bản thỏa thuận của vợ chồng về tài sản số 5468/2020 ngày 18/11/2020 lập tại văn phòng công chứng Quốc Dân. Sổ tờ, sổ thửa theo bản đồ đo đạc tổng thể là thửa 347, tờ số 14. Tài sản trên được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 06675.20, quyền số: 12 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Vạn Xuân, TP Hà Nội công chứng ngày 24/12/2020.

Trường hợp phải xử lý tài sản thế chấp thì ngoài các đương sự có tên trên, nếu các cá nhân, tổ chức nào đang thực tế sử dụng, sinh sống tại thửa đất nêu trên cũng phải thực hiện nghĩa vụ dời đi chỗ khác để thi hành án.

1.4. Sau khi phát mại tài sản bảo đảm mà không đủ trả nợ cho khoản vay thì anh Kiều Văn M và chị Phí Thị Đ vẫn phải tiếp tục chịu trách nhiệm trả nợ cho Ngân hàng VIB đến khi hoàn thành đầy đủ nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng cho vay và khế ước nhận nợ đã ký với VIB.

1.5. 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 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 dân sự.

2. Về án phí:

Anh Kiều Văn M và chị Phí Thị Đ phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 28.556.000đ (Hai mươi tám triệu, năm trăm năm mươi sáu nghìn đồng).

Hoàn trả VIB số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 14.800.000 đồng (Mười bốn triệu tám trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2020/0025971 ngày 29/5/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Thạch Thất, TP. Hà Nội.

3. Về quyền kháng cáo:

Nguyên đơn có mặt có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Bị đơn vắng mặt có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày Bản án được tổng đạt hợp lệ. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo phần Bản án có liên quan đến quyền lợi và nghĩa vụ của mình trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Bản án được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- Toà án nhân dân TP. Hà Nội;
- VKSND huyện Thạch Thất (02 bản);
- Chi cục THADS huyện Thạch Thất;
- Hồ sơ vụ án;
- Lưu VP.

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

Tạ Thị Ninh