TOÀ ÁN NHÂNDÂN **QUẬN NAM TỪ LIÊM** **THÀNH PHỐ HÀ NỘI**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh Phúc**

Số: **34**/2023/DS-ST
Ngày: 30/5/2023
V/v: Tranh chấp Hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN QUẬN NAM TỪ LIÊM, THÀNH PHỐ HÀ NỘI

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: **Ông Nguyễn Trung Lập**
Các Hội thẩm nhân dân: **1. Bà Nguyễn Thị Thanh Hường**
2. Ông Nguyễn Việt Chiến

Thư ký phiên toà: **Bà Đặng Thị Thùy Dung** - Thư ký Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Nam Từ Liêm: **Ông Đỗ Trần Nam** - Kiểm sát viên

Ngày 30 tháng 5 năm 2023, tại Trụ sở Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số: 29/2022/TLST-DS ngày 15 tháng 6 năm 2022 về việc "*Tranh chấp Hợp đồng tín dụng"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 41/2023/QĐXX-ST ngày 24 tháng 4 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 50/2023/QĐST-DS ngày 12/5/2023 giữa các đương sự:

***Nguyên đơn*: Ngân hàng V.**

Địa chỉ trụ sở: Số X đường T, phường L, quận H, thành phố H.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Quang D, chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Như Q (Theo Giấy ủy quyền số 57/UQ-HAN-HCNS ngày 11/01/2022). *Có mặt.*

***Bị đơn*: Bà Trương Thị H, sinh năm 1986.** Đăng ký HKTT và cư trú tại: Phòng X tòa X, chung cư M, TDP số X, phường M, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội. *Vắng mặt.*

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. **Cháu Nguyễn Đại M,** sinh ngày 20/9/2014. *Vắng mặt*
2. **Cháu Nguyễn Đức V,** sinh ngày 18/12/2015.*Vắng mặt*

(*Cháu M, cháu V do chị Trương Thị H là mẹ đẻ là người đại diện hợp pháp*)

Cùng địa chỉ: Phòng X tòa X, chung cư M, TDP số X, phường M, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Tại đơn khởi kiện đề ngày 24/12/2021 và các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn do người đại diện theo ủy quyền trình bày:***

Ngày 02/02/2018, giữa bà Trương Thị H và Ngân hàng V ký kết Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 36/18/BĐS/HĐCV/12864. Theo Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 36/18/BĐS/HĐCV/12864 ngày 02/02/2018 và Giấy nhận nợ số 01 ngày 02/02/2018; Giấy nhận nợ số 02 ngày 02/02/2018; Giấy nhận nợ sô 03 gày 02/02/2018 : Bà Trương Thị H vay vốn tại Ngân hàng V (Chi nhánh Hà Nội), cụ thể như sau: Số tiền cho vay: 2.151.144.311 đồng *(hai tỷ, một trăm năm mươi mốt triệu, một trăm bốn mươi bốn nghìn, ba trăm mười một đồng)*; Thời hạn cho vay: 180 tháng. Mục đích sử dụng vốn vay: Thanh toán cho Chủ đầu tư số tiền mua nhà ở tại căn hộ số X, tầng X, tòa nhà X thuộc dự án "Tổ hợp thương mại, văn phòng, căn hộ chung cư và các chức năng công cộng khác – chung cư M" cho bên bán là Công ty Cổ phần Đầu tư Đ theo Hợp đồng mua bán căn hộ số X-CT/HĐ-MB-BĐS ngày 22/01/2018 ký giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Đ với bà Trương Thị H. Lãi suất cho vay: Lãi suất cho vay trong hạn: Lãi suất trong thời gian ưu đãi: Mức lãi suất là 7,5%/ năm cố định 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên; Lãi suất sau thời gian ưu đãi: bằng lãi suất huy động VND kỳ hạn 24 tháng trả lãi sau của Ngân hàng V cộng (+) 3,5%/năm nhưng không thấp hơn sàn cho vay cùng kỳ hạn của sản phẩm Cho vay mua nhà dự án dành cho Bà Trương Thị H theo thông báo của Ngân hàng V tại thời điểm đó. Kỳ điều chỉnh lãi suất 03 tháng/lần;Trường hợp bà Trương Thị H bị chuyển nợ không đủ tiêu chuẩn (phân loại từ nhóm 2 đến nhóm 5) trong thời gian hưởng ưu đãi lãi suất: Áp dụng mức lãi suất bằng (=) lãi suất sau thời gian ưu đãi kể từ thời điểm phát sinh nợ không đủ tiêu chuẩn. Trong trường hợp bà Trương Thị H chuyển lại nợ nhóm 1 (sau khi bị phân loại nợ từ nhóm 2 đến nhóm 5): bà Trương Thị H sẽ không được hưởng mức lãi suất ưu đãi trở lại. Mức lãi suất áp dụng đối với Dư nợ gốc bị Quá hạn là: 150 % lãi suất cho vay; Mức lãi suất áp dụng đối với lãi chậm trả là: 0 %/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

Ngày giải ngân vốn vay lần đầu: 06/02/2018 với số tiền: 614.600.000 VND (Sáu trăm mười bốn triệu, sáu trăm nghìn đồng), bà Trương Thị H đã ký Lịch trả nợ số 1 với Ngân hàng V Chi nhánh Hà Nội.

Ngày giải ngân vốn vay lần hai: 28/02/2018 với Số tiền: 768.200.000 VND (Bảy trăm sáu mươi tám triệu, hai trăm nghìn đồng) bà Trương Thị H đã ký Lịch trả nợ số 2 với Ngân hàng V Chi nhánh Hà Nội.

Ngày giải ngân vốn vay lần ba: 30/03/2018 với Số tiền: 768.344.311 VND (Bảy trăm sáu mươi tám triệu, ba trăm bốn mươi bốn nghìn, ba trăm mười một đồng) bà Trương Thị H đã ký Lịch trả nợ số 3 với Ngân hàng V Chi nhánh Hà Nội.

Bà Trương Thị H đã nhận đủ số tiền của Ngân hàng V số tiền: 2.151.144.311 VND (Hai tỷ, một trăm năm mươi mốt triệu, một trăm bốn mươi bốn nghìn, ba trăm mười một đồng).

Tài sản bảo đảm cho khoản vay trên là: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Căn hộ số X, tầng X, tòa nhà X thuộc dự án "Tổ hợp thương mại, văn phòng, căn hộ chung cư và các chức năng công cộng khác – chung cư M" theo Hợp đồng mua bán căn hộ số X-CT/HĐ-MB- BĐS ngày 22/01/2018 ký giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Đ với bà Trương Thị H đã được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 529431; số vào sổ cấp GCN: CS 21911 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 28/5/2019 cho bà Trương Thị H.

Quá trình thực hiện hợp đồng, tính đến ngày 30/03/2018, bà Trương Thị H đã nhận nợ toàn bộ số tiền xin vay là 2.151.144.311 VND (Hai tỷ, một trăm năm mươi mốt triệu, một trăm bốn mươi bốn nghìn, ba trăm mười một đồng). Trong khoảng thời gian từ ngày giải ngân vốn vay lần đầu đến kỳ trả nợ tháng 7 năm 2019, bà Trương Thị H trả nợ bình thường, cho đến kỳ trả nợ tháng 8 năm 2019 bắt đầu phát sinh chậm thanh toán và gây nên nợ quá hạn. Quá trình thực hiện hợp đồng, bà Trương Thị H đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Khoản vay của bà H chuyển nợ quá hạn kể từ ngày **07/10/2018**.

Tính đến hết ngày 13/12/2021 tổng dư nợ gốc và lãi chưa trả của bà Trương Thị H tạm tính (do nợ lãi vẫn tiếp tục phát sinh) tại Ngân hàng V Chi nhánh Hà Nội là: 2.303.985.660 VND (Bằng chữ: Hai tỷ, ba trăm linh ba triệu, chín trăm tám mươi lăm nghìn, sáu trăm sáu mươi đồng), trong đó:

- Nợ gốc: 1.839.954.855 VND
- Nợ lãi trong hạn: 450.883.128 VND
- Nợ lãi quá hạn: 13.147.677 VND

Ngân hàng V Chi nhánh Hà Nội đã làm việc trực tiếp và nhiều lần có văn bản yêu cầu bà Trương Thị H thực hiện nghĩa vụ trả nợ nêu trên theo Hợp đồng cho vay số 36/18/BĐS/HĐCV/12864 ngày 02/02/2018, yêu cầu bà Trương Thị H thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng thế chấp số 36/18/BĐS/HĐTC/12864 ngày 02/02/2018, Tuy nhiên, tính đến nay, bà

Trương Thị H vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả toàn bộ nợ gốc, nợ lãi cho Ngân hàng V, liên tiếp vi phạm nghĩa vụ đã cam kết với Ngân hàng V, cố tình không hợp tác, không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, không phối hợp xử lý tài sản bảo đảm làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng V gây khó khăn lớn cho công tác thu hồi vốn của Nhà nước và quá trình xử lý, thu hồi nợ của Ngân hàng V.

Căn cứ các nội dung nêu trên, Ngân hàng V thông qua Ngân hàng V Chi nhánh Hà Nội yêu cầu Tòa án tuyên buộc như sau:

1. Tuyên buộc bà Trương Thị H phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng V toàn bộ số tiền tạm tính (do nợ lãi vẫn tiếp tục phát sinh) đến hết ngày 13/12/2021 là: 2.303.985.660 VND (Bằng chữ: Hai tỷ, ba trăm linh ba triệu, chín trăm tám mươi lăm nghìn, sáu trăm sáu mươi đồng), trong đó:

- Nợ gốc: 1.839.954.855 VND
- Nợ lãi trong hạn: 450.883.128 VND
- Nợ lãi quá hạn: 13.147.677 VND

2. Tuyên buộc bà Trương Thị H phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay số 36/18/BĐS/HĐCV/12864 ngày 02/02/2018, kể từ ngày tiếp theo của ngày Tòa án ra bản án/quyết định cho đến ngày thực tế bà Trương Thị H trả hết nợ gốc cho Ngân hàng V.

3. Tuyên nếu bà Trương Thị H không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ ngay sau khi bản án/quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật thì Ngân hàng V thông qua Ngân hàng V Chi nhánh Hà Nội có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản bảo đảm của bà Trương Thị H theo Hợp đồng thế chấp số 36/18/BĐS/HĐTC/12864 ngày 02/02/2018 để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

4. Tuyên nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ trả nợ cho Ngân hàng V thì Ngân hàng V thông qua Ngân hàng V Chi nhánh Hà Nội có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý bất kỳ tài sản nào thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà Trương Thị H để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án: *Bị đơn là bà Trương Thị H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là cháu Nguyễn Đại M và cháu Nguyễn Đức V (Cháu M, cháu V do bà Trương Thị H là mẹ đẻ là người đại diện hợp pháp) đã được triệu tập hợp lệ nhưng đều vắng mặt, Tòa án đã tiến hành niêm yết các văn bản tố tụng theo đúng quy định của pháp luật.*

Tại phiên toà: Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ lời khai như trên. Tính đến ngày xét xử, nguyên đơn đề nghị bị đơn thanh toán số tiền, cụ thể là: Tiền gốc: 1.839.954.855 đồng + tổng tiền lãi trong hạn và quá hạn: 770.732.140 đồng. **Tổng số tiền phải trả: 2.610.686.995.đồng**.

Trường hợp bị đơn không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ thì nguyên đơn có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ.

Bị đơn là bà Trương Thị H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là cháu Nguyễn Đại M và cháu Nguyễn Đức V (Cháu M, cháu V do bà Trương Thị H là mẹ đẻ là người đại diện hợp pháp) đã được triệu tập hợp lệ nhưng đều vắng mặt tại phiên tòa.

* Đại diện Viện kiểm sát phát biểu về sự tuân thủ pháp luật của Hội đồng xét xử và nguyên đơn chấp hành đúng quy định của pháp luật. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt là chưa chấp hành quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn. Buộc bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền gốc và lãi còn nợ. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc xử lý tài sản đảm bảo để thu hồi nợ nếu bị đơn không trả được nợ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra tại phiên tòa. Căn cứ kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về thẩm quyền:

Ngày 24/12/2021, Nguyên đơn là Ngân hàng V khởi kiện đối với bị đơn là bà Trương Thị H. Bà Trương Thị H có hộ khẩu thường trú và cư trú tại: Phòng X tòa X, chung cư M, TDP số X, phường M, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội. Vì vậy, Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền giải quyết theo quy định tại điểm a, khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự;

[2] Về quan hệ tranh chấp*:* Nguyên đơn là Ngân hàng V khởi kiện yêu cầu bị đơn là bà Trương Thị H phải thanh toán tiền vay phát sinh từ Hợp đồng tín dụng hai bên đã ký kết. Đây là "Tranh chấp phát sinh từ Hợp đồng tín dụng" thuộc thẩm quyền của Tòa án theo quy định tại khoản 3, Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về tố tụng: Người khởi kiện đã chấp hành và nộp đầy đủ các tài liệu, chứng cứ theo quy định. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án nhiều lần triệu tập tham gia phiên hòa giải nhưng bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều vắng mặt, theo quy định tại Điều 207 Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc trường hợp không tiến hành hòa giải được, Tòa án đưa vụ án ra xét xử.

Tại phiên tòa, Bị đơn là bà Trương Thị H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là cháu Nguyễn Đại M và cháu Nguyễn Đức V (Cháu M, cháu V

do bà Trương Thị H là mẹ đẻ là người đại diện hợp pháp) đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng đều vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[4] Về nội dung:

4.1. Xét yêu cầu khởi kiện đòi nợ gốc, nợ lãi (trong hạn, quá hạn) của nguyên đơn.

Ngày 02/02/2018, giữa bà Trương Thị H và Ngân hàng V ký kết Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 36/18/BĐS/HĐCV/12864. Theo Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 36/18/BĐS/HĐCV/12864 ngày 02/02/2018 và Giấy nhận nợ số 01 ngày 02/02/2018; Giấy nhận nợ số 02 ngày 02/02/2018; Giấy nhận nợ sô 03 gày 02/02/2018, cụ thể như sau : Bà Trương Thị H vay vốn tại Ngân hàng V (Chi nhánh Hà Nội), cụ thể như sau: Số tiền cho vay: 2.151.144.311 đồng *(hai tỷ, một trăm năm mươi mốt triệu, một trăm bốn mươi bốn nghìn, ba trăm mười một đồng)*; Thời hạn cho vay: 180 tháng. Mục đích sử dụng vốn vay: Thanh toán tiền mua nhà ở tại căn hộ số X, tầng X, tòa nhà X thuộc dự án "Tổ hợp thương mại, văn phòng, căn hộ chung cư và các chức năng công cộng khác – chung cư M".

Ngày giải ngân vốn vay lần đầu: 06/02/2018 với số tiền: 614.600.000 VND (Sáu trăm mười bốn triệu, sáu trăm nghìn đồng), bà Trương Thị H đã ký Lịch trả nợ số 1 với Ngân hàng V Chi nhánh Hà Nội. Ngày giải ngân vốn vay lần hai: 28/02/2018 với Số tiền: 768.200.000 VND (Bảy trăm sáu mươi tám triệu, hai trăm nghìn đồng) bà Trương Thị H đã ký Lịch trả nợ số 2 với Ngân hàng V Chi nhánh Hà Nội. Ngày giải ngân vốn vay lần ba: 30/03/2018 với Số tiền: 768.344.311 VND (Bảy trăm sáu mươi tám triệu, ba trăm bốn mươi bốn nghìn, ba trăm mười một đồng) bà Trương Thị H đã ký Lịch trả nợ số 3 với Ngân hàng V Chi nhánh Hà Nội. Bà Trương Thị H đã nhận đủ số tiền của Ngân hàng V số tiền: 2.151.144.311 VND (Hai tỷ, một trăm năm mươi mốt triệu, một trăm bốn mươi bốn nghìn, ba trăm mười một đồng).

Quá trình thực hiện hợp đồng, bị đơn mới thanh toán được một phần tiền gốc số tiền là: 311,189,456 đồng. Đến hạn thanh toán, do bị đơn không trả được nợ nên toàn bộ số tiền chưa thanh toán đã chuyển sang nợ quá hạn, tổng số tiền nợ gốc là 1.839.954.855 đồng. Căn cứ thỏa thuận của hai bên tại Hợp đồng tín dụng, căn cứ Giấy nhận nợ thì ngân hàng có quyền thu hồi nợ vay đối với khoản nợ của bên vay là bà Trương Thị H.

Như vậy, yêu cầu đòi thanh toán tiền nợ của nguyên đơn là có căn cứ được chấp nhận, cần buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn tổng số tiền nợ gốc của Hợp đồng tín dụng. Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn đã thanh toán được

một phần tiền gốc số tiền là: 311,189,456 đồng. Như vậy, số tiền nợ gốc còn lại bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn là: 1.839.954.855 đồng.

Đối với khoản tiền lãi: Xét thấy căn cứ vào bảng tính lãi và các văn bản về lãi suất do Ngân hàng V cung cấp, Hội đồng xét xử xét thấy: Cách tính lãi, mức lãi suất Ngân hàng V tính là phù hợp với quy định của Ngân hàng V và quy định của pháp luật. Vì vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận, buộc bị đơn phải thanh toán tổng số tiền lãi trong hạn và lãi quá hạn tính đến ngày 30/5/2023 (ngày xét xử) là: ***770.732.140 đồng***.

Như vậy, tổng số tiền gốc và lãi bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn là: 2.610.686.995 đồng.

4.2. Xét yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để đảm bảo khoản vay trên gồm: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại: Căn hộ chung cư số X, tầng X, tòa nhà X thuộc dự án "Tổ hợp thương mại, văn phòng, căn hộ chung cư và các chức năng công cộng khác – chung cư M", tổ dân phố số X, phường M, quận N, thành phố H, diện tích sàn 104,1m^2, theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 529431; số vào sổ cấp GCN: CS 21911 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 28/5/2019 mang tên bà Trương Thị H, theo Hợp đồng thế chấp nhà ở dự án hình thành trong tương lai số 36/18/BĐS/HĐTC/12864 ngày 02/02/2018 lập tại Văn phòng công chứng B - thành phố Hà Nội.

Xét thấy Hợp đồng thế chấp giữa các bên ký kết trên đều đảm bảo đúng quy định của pháp luật về hình thức và nội dung. Do vậy, yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm của nguyên đơn trong trường hợp bị đơn không thanh toán được nợ hoặc thanh toán không đầy đủ cần được chấp nhận.

Như vậy, đủ căn cứ xác định bà Trương Thị H còn nợ của Ngân hàng V số tiền: Tạm tính đến ngày 30/5/2023 (ngày xét xử): Nợ gốc: **1.839.954.855** đồng; Nợ lãi: **770.732.140** đồng. (Lãi trong hạn: 731.141.019 đồng, lãi quá hạn: 39.591.121 đồng). Tổng cộng**: 2.610.686.995** đồng (Bằng chữ: **Hai tỷ, sáu trăm mười triệu, sáu trăm tám mươi sáu nghìn, chín trăm chín mươi lăm đồng**), cần buộc bà Trương Thị H phải thanh toán cho Ngân hàng V toàn bộ số tiền nợ gốc, nợ lãi nêu trên. Bà Trương Thị H tiếp tục phải chịu lãi theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và các Giấy nhận nợ kèm theo cho đến ngày bà Trương Thị H thực tế thanh toán hết nợ cho Ngân hàng V.

Trường hợp bà Trương Thị H không thanh toán, hoặc không thanh toán đầy đủ khoản nợ trên thì Ngân hàng V có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên, phát mại tài sản để thu hồi nợ cho Ngân hàng V, bao gồm: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại: Căn hộ chung cư số X, tầng X, tòa nhà X thuộc dự án "Tổ hợp thương mại, văn phòng, căn hộ chung cư và các chức năng công cộng khác – chung cư M", tổ dân phố số X, phường M, quận N,

thành phố H, diện tích sàn 104,1m^2, theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 529431; số vào sổ cấp GCN: CS 21911 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 28/5/2019 mang tên bà Trương Thị H, theo Hợp đồng thế chấp nhà ở dự án hình thành trong tương lai số 36/18/BĐS/HĐTC/12864 ngày 02/02/2018 lập tại Văn phòng công chứng B - thành phố Hà Nội.

[5] Lời trình bày của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Nam Từ Liêm tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận toàn bộ.

Về án phí: Bà Trương Thị H phải chịu án phí theo quy định của pháp luật. Hoàn trả cho Ngân hàng V số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng:

- Căn cứ Điều 463; Điều 468 của Bộ luật dân sự có hiệu lực thi hành ngày 01/01/2017;

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 203; Điều 220; khoản 2 Điều 227 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Điều 91, 95 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010;

- Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về "Giao dịch bảo đảm";

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về việc 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 yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng V đối với bà Trương Thị H.

2. Buộc bà Trương Thị H phải thanh toán cho Ngân hàng V số tiền nợ gồm các khoản nợ: Nợ gốc: 1.839.954.855 đồng; Nợ lãi: 770.732.140 đồng. (Lãi trong hạn: 731.141.019 đồng, lãi quá hạn: 39.591.121 đồng).

Tổng cộng**: 2.610.686.995** đồng (Bằng chữ: **Hai tỷ, sáu trăm mười triệu, sáu trăm tám mươi sáu nghìn, chín trăm chín mươi lăm đồng**), theo Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 36/18/BĐS/HĐCV/12864 và các Giấy nhận nợ số 01 ngày 02/02/2018; Giấy nhận nợ số 02 ngày 02/02/2018; Giấy nhận nợ số 03 gày 02/02/2018 giữa Ngân hàng V và bà Trương Thị H.

Kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử sơ thẩm, bà Trương Thị H cần phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi đối với khoản tiền nợ gốc chưa trả còn phải thanh toán theo mức lãi suất hai bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và các Giấy

nhận nợ đã ký giữa hai bên.

Trường hợp bản án có hiệu lực pháp luật mà bà Trương Thị H không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ số tiền nợ nêu trên thì Ngân hàng V có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án kê biên, phát mại tài sản thế chấp để bảo đảm cho khoản vay là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại: Căn hộ chung cư số X, tầng X, tòa nhà X thuộc dự án "Tổ hợp thương mại, văn phòng, căn hộ chung cư và các chức năng công cộng khác – chung cư M", tổ dân phố số X, phường M, quận N, thành phố H, diện tích sàn 104,1m^2, theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 529431; số vào sổ cấp GCN: CS 21911 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 28/5/2019 mang tên bà Trương Thị H, theo Hợp đồng thế chấp nhà ở dự án hình thành trong tương lai số 36/18/BĐS/HĐTC/12864 ngày 02/02/2018 lập tại Văn phòng công chứng B -thành phố Hà Nội.

Trường hợp phải xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ thì những người đang thực tế đang sinh sống tại tài sản đang thế chấp phải chuyển đi chỗ khác để thi hành án.

3. Về án phí:

Bị đơn là bà Trương Thị H phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm số tiền là: 84.213.800 (Tám mươi tư triệu, hai trăm mười ba nghìn, tám trăm đồng). Hoàn trả cho nguyên đơn là Ngân hàng V số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm là 39.039.857 (Ba mươi chín triệu, không trăm ba mươi chín nghìn, tám trăm năm mươi bảy đồng) do Ngân hàng V đã nộp theo Biên lại thu tiền tạm ứng án phí số AA/2020/0034410 ngày 15/6/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Nam Từ Liêm.

Trường hợp bản án có hiệu lực pháp luật được thi hành án 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 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.

Án xử công khai sơ thẩm. Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày được tống đạt hợp lệ bản án./.

Nơi nhận :
- TAND thành phố Hà Nội;
- VKS Q. Nam Từ Liêm, VKS Hà Nội;
- Chi cục Thi hành án quận Nam Từ Liêm;
- Các đương sự;

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

- Lưu hồ sơ;
- Lưu văn phòng.

Nguyễn Trung Lập