

Bản án số: 40/2022/DS-ST

Ngày: 22/12/2022

V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN QUẬN HOÀN KIẾM

Với thành phần hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Nguyên

Các hội thẩm nhân dân: Ông Trần Ngọc Thịnh
Ông Đặng Thế Vinh

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hảo

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Hoàn Kiếm tham gia phiên tòa:

Bà Nguyễn Huyền Trang - Kiểm sát viên.

Trong ngày 22/12/2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 41/2022/DSST ngày 06 tháng 06 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 41/2022/QĐXX-ST ngày 07/11/2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng N’

Trụ sở: Số 02 phố L, phường T, quận Ba Đình, Hà Nội

Đại diện theo pháp luật: Ông V – Tổng giám đốc

Chi nhánh thực hiện việc khởi kiện: Ngân hàng N’

Đại diện theo ủy quyền: Ông H, bà H, bà H’ – Cán bộ Ngân hàng.

Bị đơn:

1, Bà L, sinh năm 1976

HKTT: Số 12 ngõ P, phường H, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội

2, Ông D, sinh năm 1973

HKTT: Số 56 phố C, phường H, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội.

Cùng trú tại: Số 6 phố L, phường H, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội.

Bà H, bà H’ có mặt. Ông D, bà L vắng mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Ngân hàng N’ khởi kiện bà L và ông D về tranh chấp Hợp đồng tín dụng.

Trong đơn khởi kiện, tại Bản tự khai và các buổi hòa giải do Tòa án tiến hành, đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng trình bày:

Bà L và ông D là khách hàng vay vốn tại Ngân hàng theo 3 Hợp đồng tín dụng cụ thể như sau:

Hợp đồng tín dụng số 3180-LAV-201900567 ký ngày 22 tháng 03 năm 2019 với số tiền vay là 4.600.000.000 đồng, mục đích mua nhà ở. Lãi suất thỏa thuận là 12%/năm. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm quá hạn; thời hạn vay vốn: 120 tháng; hạn trả: 22/03/2029. Định kỳ trả nợ gốc 120 tháng, mỗi tháng một kỳ trả 38.333.000 đồng, trả gốc và lãi vào ngày 27 hàng tháng.

Hợp đồng tín dụng số 3180-LAV-201902609 ngày 04 tháng 12 năm 2019 với số tiền vay là 10.230.000.000 đồng, mục đích thanh toán tiền cho ông H theo Hợp đồng vay tiền ngày 24/11/2019 để bù đắp tài chính cho khoản vay mua nhà của bà L. Lãi suất thỏa thuận là 12%/năm. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm quá hạn. Thời hạn vay vốn: 150 tháng. Trả gốc trong thời gian 150 tháng, mỗi tháng 01 kỳ, mỗi kỳ trả 68.200.000 đồng, trả gốc và lãi vào ngày 15 hàng tháng.

Hợp đồng tín dụng số 3180-LAV-202000717 ngày 24 tháng 04 năm 2020 với số tiền vay: 660.000.000 đồng, mục đích: Thanh toán tiền hàng cho bà N theo Hợp đồng mua bán ngày 20/4/2020. Lãi suất: 9%/năm. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm quá hạn. Thời hạn vay vốn: 12 tháng, hạn trả: 24/04/2021

Thực hiện nội dung của các Hợp đồng tín dụng trên, Ngân hàng đã giải ngân cho bà L ông D đầy đủ số tiền như thỏa thuận tại các Hợp đồng tín dụng với tổng số tiền là 15.490.000.000 đồng.

Để đảm bảo cho các khoản vay trên, bà L và ông D đã thế chấp cho Ngân hàng các tài sản thuộc quyền sở hữu hợp pháp của mình theo 3 Hợp đồng thế chấp sau:

Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số: 07/2019/HĐTC/TTRPDDAT, số công chứng: 1483 HĐTC, quyền số 02/2019 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/04/2019 tại Văn phòng công chứng H, thành phố Hà Nội. Tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 154673 thuộc thửa đất số 38/1F; tờ bản đồ số: D1 lập 1956; diện tích 40,58m², diện tích sử dụng 7,7 m² có địa chỉ tại số

105 phố H, phường H, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội do Sở tài nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 07/11/2017 cho bà A đã được sang tên chuyển nhượng cho ông D và bà L ngày 28/3/2019. Tài sản đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội - chi nhánh Khu vực Ba Đình Hoàn Kiếm Đống Đa ngày 03/04/2019.

Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số: 08/2019/HĐTC/TTRPDDAT, số công chứng: 1484 HĐTC, quyền số 02/2019 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/04/2019 tại Văn phòng công chứng H, thành phố Hà Nội. Tài sản là Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 154441 thuộc thửa đất số 38/1F; tờ bản đồ số: D1 Lập 1956; diện tích 40,58m², diện tích sàn 20,5m² có địa chỉ tại số 105 phố H, phường H, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội do Sở tài nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 13/11/2017 cho bà A đã được sang tên chuyển nhượng cho ông D và bà L ngày 28/3/2019. Tài sản đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội- chi nhánh Khu vực Ba Đình Hoàn Kiếm Đống Đa ngày 03/04/2019.

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 34/2019/HĐTC/TTRPDDAT, số công chứng: 6571 HĐTC, quyền số 06/2019 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/12/2019 tại Văn phòng công chứng H, thành phố Hà Nội. Tài sản là Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 526913 thuộc thửa đất số 144; tờ bản đồ số 7H-II-30, diện tích 18,5m² có địa chỉ tại số 6 phố L, phường H, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội do UBND quận Hoàn Kiếm cấp ngày 25/9/2012 cho bà B và ông T đã được sang tên chuyển nhượng cho ông D và bà L ngày 30/11/2019. Tài sản đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội- chi nhánh Khu vực Ba Đình Hoàn Kiếm Đống Đa ngày 03/12/2019.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng trên bà L ông D đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, ông bà không thực hiện việc thanh toán theo định kỳ trả gốc và lãi như đã cam kết trong Hợp đồng tín dụng nên khoản vay của 03 Hợp đồng tín dụng đã chuyển sang quá hạn từ tháng 11/2020. Sau khi nhận thấy bà L và ông D gặp khó khăn do ảnh hưởng của dịch Covid19, Ngân hàng đã hỗ trợ khách hàng cơ cấu lại thời hạn trả nợ gốc, miễn giảm lãi cho khách hàng, tuy nhiên khách hàng vẫn không thực hiện được nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng tín dụng đã ký kết, Ngân

hàng đã làm việc và đôn đốc khách hàng rất nhiều lần. Ngân hàng cũng đã yêu cầu bàn giao tài sản để nhận bàn giao theo quy định của pháp luật nhưng bà L và ông D không bàn giao tài sản và cũng không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ theo các Hợp đồng tín dụng đã ký kết.

Việc bên vay vốn đồng thời là bên thế chấp là bà L và ông D liên tiếp vi phạm nghĩa vụ đã cam kết với Ngân hàng, không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ, không phối hợp xử lý tài sản bảo đảm đã làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng, gây khó khăn lớn cho công tác thu hồi vốn của Nhà nước và quá trình xử lý, thu hồi nợ của Ngân hàng.

Tạm tính đến ngày 20/07/2022, bà L và ông D đã trả cho Ngân hàng tổng số tiền của 03 Hợp đồng tín dụng là: 2.374.478.155 đồng. Trong đó số tiền gốc là: 1.291.129.000 đồng, số tiền lãi là: 1.083.349.155 đồng. Tổng số tiền nợ còn phải trả của bà L và ông D tạm tính đến ngày 20/07/2022 bao gồm cả gốc và lãi là: **17.439.387.095** đồng.

Nay Ngân hàng khởi kiện bà L và ông D ra trước Tòa án quận Hoàn Kiếm yêu cầu giải quyết các vấn đề sau:

1, Buộc bà L và ông D phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng toàn bộ số tiền tạm tính đến ngày 20/07/2022 là: **17.439.387.095** đồng, trong đó:

+ Nợ gốc: 14.198.871.000 đồng.

+ Nợ lãi trong hạn và lãi quá hạn: 3.240.516.095 đồng.

2, Buộc bà L và ông D phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận tại 03 Hợp đồng tín dụng (Hợp đồng tín dụng số 3180-LAV-201900567 ngày 22 tháng 03 năm 2019; Hợp đồng tín dụng số 3180-LAV-201902609 ngày 04 tháng 12 năm 2019 và Hợp đồng tín dụng số 3180-LAV-202000717 ngày 24 tháng 04 năm 2020) kể từ ngày tiếp theo cho đến ngày thực tế bà L và ông D hoàn thành nghĩa vụ trả nợ.

3, Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, bà L và ông D không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm để xử lý thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

4, Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả tiền cho Ngân hàng. Nếu số tiền được bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán thì Ngân hàng yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự tiến hành kê biên, phát mại tài sản khác thuộc quyền sở hữu, sử dụng của Bà L và ông D để thu hồi nợ theo quy định pháp luật.

Bà L (bị đơn) trình bày: Bà và ông D (chồng bà) có vay vốn tại Ngân

hàng theo 03 Hợp đồng tín dụng cụ thể như sau:

Hợp đồng tín dụng số 3180-LAV-201900567 ngày 22 tháng 03 năm 2019:
Mục đích: Mua nhà ở; Số tiền vay: 4.600.000.000 đ; Lãi suất: 12%/năm. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm quá hạn; Thời hạn vay vốn: 120 tháng

Hợp đồng tín dụng số 3180-LAV-201902609 ngày 04 tháng 12 năm 2019:
Mục đích: Thanh toán tiền cho ông H theo Hợp đồng vay tiền ngày 24/11/2019 để bù đắp tài chính cho khoản vay mua nhà của bà L. Số tiền vay: 10.230.000.000 đồng; Lãi suất: 12%/năm. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm quá hạn; Thời hạn vay vốn: 150 tháng;

Hợp đồng tín dụng số 3180-LAV-202000717 ngày 24 tháng 04 năm 2020:
Mục đích: Thanh toán tiền hàng cho bà N theo Hợp đồng mua bán ngày 20/04/2020; Số tiền vay: 660.000.000 đồng; Lãi suất: 9%/năm. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm quá hạn; Thời hạn vay vốn: 12 tháng; Hạn trả: 24/04/2021.

Thực hiện nội dung của các Hợp đồng tín dụng trên, Ngân hàng đã giải ngân cho vợ chồng bà L đầy đủ số tiền như thỏa thuận tại các Hợp đồng tín dụng đã ký kết.

Để đảm bảo cho các khoản vay trên, vợ chồng bà L đã thế chấp cho Ngân hàng các tài sản thuộc quyền sở hữu hợp pháp của mình theo 3 Hợp đồng thế chấp sau:

- Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số: 07/2019/HĐTC/TTRPDDAT ngày 01/04/2019 tại Văn phòng công chứng H, thành phố Hà Nội. Tài sản là Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 154673 có địa chỉ tại số 105 phố H, phường H, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội do Sở tài nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 07/11/2017 cho bà A đã được sang tên chuyển nhượng cho ông D và bà L ngày 28/3/2019.

- Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số: 08/2019/HĐTC/TTRPDDAT ngày 01/04/2019 tại Văn phòng công chứng H, thành phố Hà Nội. Tài sản là Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 154441 có địa chỉ tại số 105 phố H, phường H, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội do Sở tài nguyên và môi trường thành phố

Hà Nội cấp ngày 13/11/2017 cho bà A đã được sang tên chuyển nhượng cho ông D và bà L ngày 28/3/2019.

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 34/2019/HĐTC/TTRPDDAT ngày 02/12/2019 tại Văn phòng công chứng H, thành phố Hà Nội. Tài sản là Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 526913 có địa chỉ tại số 6 phố L, phường H, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội do UBND quận Hoàn Kiếm cấp ngày 25/9/2012 cho bà B và ông T đã được sang tên chuyển nhượng cho ông D và bà L ngày 30/11/2019.

Do thời gian hơn hai năm vừa qua dịch bệnh Covid 19 triền miên làm cho việc kinh doanh khách sạn của bà gặp nhiều khó khăn, thua lỗ nhiều nên vợ chồng bà không trả cho Ngân hàng gốc và lãi đúng hạn như đã cam kết trong các Hợp đồng tín dụng. Ngân hàng đã khởi kiện ông bà ra Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm. Bà xác nhận còn nợ Ngân hàng tổng số tiền tạm tính đến ngày 20/07/2022 là: **17.439.387.095** đồng bao gồm cả gốc và lãi. Bà đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện cho bà được bán tài sản là khách sạn tại số 6 phố L, phường H, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội để trả nợ cho Ngân hàng. Bà rất thiện chí trả nợ Ngân hàng và đã rao bán khách sạn nhưng đến thời điểm này vẫn chưa có người mua. Bà sẽ cố gắng thanh toán toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng chậm nhất là trước tháng 6/2023. Chồng bà bận không tham gia tố tụng tại Tòa án được, ông D ủy quyền toàn bộ cho bà giải quyết việc tranh chấp Hợp đồng tín dụng với Ngân hàng.

Ông D (bị đơn) không đến Tòa án, không có lời khai tại Tòa án mặc dù đã được tổng đạt hợp lệ nhiều lần Giấy báo, Thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải.

Tại phiên tòa:

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu như đã trình bày và đề nghị HĐXX buộc bà L và ông D trả nợ cho Ngân hàng theo các Hợp đồng tín dụng đã ký kết. Cụ thể số nợ gốc và lãi tạm tính đến ngày 21/12/2022 như sau:

+ Nợ gốc là:	14.198.871.000 đồng
+ Nợ lãi trong hạn là:	3.640.475.852 đồng
+ Nợ lãi quá hạn là:	231.515.531 đồng
Tổng:	18.070.862.383 đồng

Trường hợp bị đơn không trả được nợ hoặc trả không đầy đủ cho Ngân hàng thì đề nghị HĐXX tuyên cho nguyên đơn được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Ngân hàng yêu cầu bà L, ông D tiếp tục trả lãi đối với số nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà hai bên đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng kể từ ngày 21/12/2022 cho đến khi thanh toán xong nợ gốc.

Tại phiên tòa đại diện của nguyên đơn không đồng ý với đề nghị của bà Loan về việc mong Ngân hàng tạo điều kiện cho vợ chồng bà được trả nợ chậm nhất trước tháng 6/2023, vì khoản nợ của bà L quá hạn đã lâu, bà L đã nhiều lần cam kết trả nợ cho Ngân hàng nhưng không thực hiện, cho đến thời điểm hiện nay vợ chồng bà L cũng không liên hệ để trả nợ cho Ngân hàng.

Bà L, ông D vắng mặt tại phiên tòa.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Hoàn Kiếm phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của những người tham gia tố tụng, phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án như sau: Thẩm phán đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; thụ lý vụ án đúng thẩm quyền; tổng đạt văn bản tố tụng cho đương sự, tiến hành hòa giải, thu thập chứng cứ đúng quy định. Tại phiên tòa HĐXX đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về thành phần HĐXX và thư ký phiên tòa, điều khiển phiên tòa theo đúng trình tự thủ tục.

Phát biểu ý kiến về nội dung vụ án, đại diện Viện Kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bà L, ông D phải trả toàn bộ số nợ gốc và lãi cho Ngân hàng theo quy định của pháp luật. Trong trường hợp bị đơn không thanh toán đầy đủ số nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng được quyền phát mại tài sản thế chấp thuộc quyền sở hữu và sử dụng của bà L, ông D để thu hồi nợ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, sau khi tranh luận và nghị án, HĐXX nhận định:

1. Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Ngân hàng khởi kiện về tranh chấp Hợp đồng tín dụng với bị đơn là bà L và ông D. Bị đơn hiện cư trú tại quận Hoàn Kiếm, Hà Nội. Vì vậy, căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự, xác định đây là vụ án dân sự về tranh chấp Hợp đồng tín dụng và Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

2. Về việc vắng mặt đương sự tại phiên tòa: Xét thấy, bị đơn là bà L và ông D đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến phiên tòa nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt nên căn cứ khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên là đúng quy định của pháp luật.

3. Về nội dung vụ án:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bị đơn phải có nghĩa vụ thanh toán khoản nợ theo các Hợp đồng tín dụng số 3180-LAV-201900567 ngày 22 tháng 03 năm 2019, Hợp đồng tín dụng số 3180-LAV-201902609 ngày 04 tháng 12 năm 2019, Hợp đồng tín dụng số 3180-LAV-202000717 ngày 24 tháng 04 năm 2020. Xét các Hợp đồng tín dụng trên thấy rằng: Đây là văn bản của Ngân hàng do người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng ký với bên vay là bà L và ông D. Hợp đồng tín dụng có đầy đủ chữ ký và con dấu của bên cho vay tiền và chữ ký của bên vay tiền. Hợp đồng tín dụng đảm bảo về mặt hình thức, nguyên tắc tự nguyện giao kết hợp đồng, đảm bảo về thẩm quyền ký kết, các bên tham gia ký kết có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, hình thức và nội dung của Hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật, các bên đương sự không có tranh chấp về hình thức và nội dung của Hợp đồng nên xác định Hợp đồng tín dụng số 3180-LAV-201900567 ngày 22 tháng 03 năm 2019, Hợp đồng tín dụng số 3180-LAV-201902609 ngày 04 tháng 12 năm 2019, Hợp đồng tín dụng số 3180-LAV-202000717 ngày 24 tháng 04 năm 2020 là hợp pháp và phát sinh hiệu lực kể từ ngày ký.

Nội dung các Hợp đồng tín dụng ký giữa Ngân hàng và bà L, ông D nhằm mục đích cho vay và vay tiền để mua nhà ở và thanh toán tiền hàng. Sau khi ký Hợp đồng tín dụng thì Ngân hàng đã giải ngân cho bà L và ông D đủ số tiền 15.490.000.000 đồng thể hiện tại Chứng từ giao dịch và Ủy nhiệm chi ngày 22/3/2019, ngày 04/12/2019 và ngày 24/4/2020.

Khi đến hạn trả nợ theo thỏa thuận giữa hai bên quy định trong Hợp đồng tín dụng, bà L và ông D đã trả được một phần nợ gốc và lãi. Sau đó ông bà không thanh toán nợ đúng hạn nên khoản vay của Hợp đồng tín dụng số 3180-LAV-201900567 ngày 22 tháng 03 năm 2019 chuyển sang quá hạn từ ngày 27/11/2020, khoản vay của Hợp đồng tín dụng số 3180-LAV-201902609 ngày 04 tháng 12 năm 2019 chuyển sang quá hạn từ ngày 15/11/2020, khoản vay của Hợp đồng tín dụng số 3180-LAV-202000717 ngày 24 tháng 04 năm 2020 chuyển sang quá hạn từ ngày 20/11/2020.

Qua các tài liệu chứng cứ do Ngân hàng cung cấp thể hiện Ngân hàng đã nhiều lần thông báo bằng văn bản cũng như làm việc trực tiếp với ông D, bà L để đôn đốc việc trả nợ, bà L cũng nhiều lần cam kết, hứa trả nợ nhưng sau đó không thực hiện. Nay Ngân hàng khởi kiện ông D bà L về việc yêu cầu thanh toán số nợ gốc và nợ lãi trong hạn, lãi quá hạn theo quy định trong Hợp đồng là có căn cứ nên được chấp nhận.

Xét “Bảng kê tổng hợp gốc lãi của khách hàng D và L tính đến ngày 21/12/2022” do Ngân hàng cung cấp phù hợp với thỏa thuận của các bên đã ký kết trong Hợp đồng, phương thức tính lãi trong hạn, lãi quá hạn đảm bảo đúng quy định của pháp luật và được hai bên thỏa thuận ký kết trong Hợp đồng tín dụng. Xét thấy việc bổ sung yêu cầu về khoản tiền lãi tạm tính đến ngày 21/12/2022 của nguyên đơn không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu nên căn cứ khoản 1 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự, HĐXX chấp nhận việc bổ sung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tại phiên tòa.

Từ những nhận định trên HĐXX thấy rằng có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng đối với bà L và ông D về tranh chấp Hợp đồng tín dụng. Xác định số nợ gốc, nợ lãi mà ông bà phải trả cho Ngân hàng theo 03 Hợp đồng tín dụng tính đến ngày 21/12/2022 là: **18.070.862.383 đồng**.

Tài sản đảm bảo: Để đảm bảo cho khoản vay trên, Ngân hàng và bà L, ông D đã ký kết 03 Hợp đồng thế chấp: Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số: 07/2019/HĐTC/TTRPDDAT ngày 01/04/2019; Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số: 08/2019/HĐTC/TTRPDDAT ngày 01/04/2019; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 34/2019/HĐTC/TTRPDDAT ngày 02/12/2019

Xét thấy: Các Hợp đồng thế chấp trên là sự thỏa thuận giữa hai bên, được lập thành văn bản, có đầy đủ chữ ký của các bên gồm bên thế chấp (bà L và ông D) và bên nhận thế chấp (Đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng). Các Hợp đồng thế chấp này được Văn phòng công chứng H, thành phố Hà Nội công chứng và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – chi nhánh khu vực Ba Đình, Hoàn Kiếm, Đống Đa theo đúng trình tự, thủ tục quy định tại Điều 298 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên có hiệu lực thi hành và phát sinh quyền, nghĩa vụ đối với các bên tham gia ký kết.

Như vậy Hợp đồng thế chấp đã hội tụ đầy đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật nên hợp pháp cả về hình thức lẫn nội dung và đủ điều kiện đảm bảo cho khoản vay theo các Hợp đồng tín dụng trên.

Xét yêu cầu của Ngân hàng đòi bà L và ông D phải thanh toán số nợ gốc và số nợ lãi phát sinh tạm tính đến ngày 21/12/2022 là: **18.070.862.383 đồng**, nếu ông bà không thanh toán nợ thì yêu cầu phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng: Yêu cầu này phù hợp với thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng đã ký kết giữa hai bên cũng như thỏa thuận trong Hợp đồng thế chấp, phù hợp với quy định tại các Điều 56, 58 Nghị định 163 ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm, Nghị định số 11 ngày 22/02/2012 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; Bộ luật dân sự năm 2015 và được các bên liên quan đồng ý ký kết nên có căn cứ để Tòa án chấp nhận.

Việc bà L đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện để ông bà trả nợ cho Ngân hàng chậm nhất là trước tháng 6/2023. Tuy nhiên đại diện Ngân hàng không đồng ý với đề nghị của bà L nên HĐXX không có cơ sở để xem xét.

Hiện nay tại ngôi nhà số 6 phố L và số 105 phố H, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội là tài sản ông D và bà L thế chấp để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng hiện không có ai ở.

Bà L và ông D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, Ngân hàng được hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp. Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Bởi các lẽ trên!

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ:

Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điểm a Khoản 1 Điều 39, Khoản 1 Điều 147, Khoản 2 Điều 227, Khoản 1 Điều 228, Khoản 1 Điều 244, Điều 271, Khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Các điều 116, 117, 317, 318, 320, 321, 323 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Luật Ngân hàng Nhà nước Việt Nam ngày 16 tháng 6 năm 2010;

Luật các tổ chức tín dụng số 47/2010/QH12 ngày 17/6/2010;

Điều 56, 58 Nghị định số 163/2016/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ quy định về giao dịch bảo đảm;

Nghị quyết số 326/2016/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 Tòa án;

Xử:

1, Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N' đối với bị đơn là bà L và ông D về tranh chấp Hợp đồng tín dụng.

2, Xác định Hợp đồng tín dụng số 3180-LAV-201900567 ngày 22 tháng 03 năm 2019, Hợp đồng tín dụng số 3180-LAV-201902609 ngày 04 tháng 12 năm 2019, Hợp đồng tín dụng số 3180-LAV-202000717 ngày 24 tháng 04 năm 2020 ký giữa Ngân hàng với ông D, bà L là hợp pháp và phát sinh hiệu lực kể từ ngày ký

3, Buộc bà L và ông D phải thanh toán cho Ngân hàng N' (tạm tính đến ngày 21/12/2022) theo 03 Hợp đồng tín dụng số tiền là: **18.070.862.383 đồng**, trong đó:

Nợ gốc là: 14.198.871.000 đồng

Nợ lãi trong hạn là: 3.640.475.852 đồng

Nợ lãi quá hạn là: 231.515.531 đồng

4, Xác định Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số: 07/2019/HĐTC/TTRPDDAT ngày 01/04/2019; Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số: 08/2019/HĐTC/TTRPDDAT ngày 01/04/2019; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 34/2019/HĐTC/TTRPDDAT ngày 02/12/2019 ký giữa Ngân hàng với ông D và bà L là hợp pháp và phát sinh hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký giao dịch đảm bảo và đủ điều kiện để đảm bảo cho khoản vay của ông D và bà L.

5, Trường hợp bà L và ông D không trả hoặc trả không đủ cho Ngân hàng số tiền trên thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự tiến hành kê biên, phát mãi tài sản bảo đảm sau để thu hồi nợ:

- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 154673 thuộc thửa đất số 38/1F; tờ bản đồ số: D1 lập 1956 có địa chỉ tại số 105 phố H, phường H, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội do Sở tài nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 07/11/2017 cho bà A đã được sang tên chuyển nhượng cho ông D và bà L ngày 28/3/2019.

- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 154441 thuộc thửa đất số 38/1F; tờ bản đồ số: D1 lập 1956 có địa chỉ tại số 105 phố H, phường H, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội do Sở tài nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 13/11/2017 cho bà A đã được sang tên chuyển nhượng cho ông D và bà L ngày 28/3/2019

- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 526913 thuộc thửa đất số: 144; tờ bản đồ số: 7H-II-30 có địa chỉ tại số 6 phố L, phường H, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội do UBND quận Hoàn Kiếm cấp ngày 25/9/2012 cho bà B và ông T đã được sang tên chuyển nhượng cho ông D và bà L ngày 30/11/2019.

Những người sinh sống, quản lý, sử dụng các tài sản, công trình trên thửa đất thế chấp nêu trên có nghĩa vụ bàn giao cho cơ quan có thẩm quyền để thi hành án theo Luật thi hành án dân sự.

Trường hợp sau khi xử lý tài sản thế chấp mà vẫn không đủ để trả nợ thì ông D và bà L vẫn phải có nghĩa vụ thanh toán hết khoản nợ cho Ngân hàng.

6, Kể từ ngày 21/12/2022, bà L, ông D còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi đối với số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng, được điều chỉnh theo quyết định của Ngân hàng theo từng thời kỳ.

7, Trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 của Luật thi hành án dân sự, người 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, 9 của Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án là 05 năm được quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

8, Về án phí: ông D và bà L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 126.070.800 đồng (Một trăm hai mươi sáu triệu không trăm bảy mươi nghìn tám trăm đồng). Ngân hàng N' được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 62.604.000 đồng (Sáu mươi hai triệu, sáu trăm lẻ bốn nghìn đồng) theo Biên lai số 0051656 ngày 06/6/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Hoàn Kiếm.

9, Quyền kháng cáo: Đại diện nguyên đơn (Ngân hàng N') có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bà L, ông D được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- VKS ND quận Hoàn Kiếm;
- Chi cục THADS quận Hoàn Kiếm;
- Các đ-ơng sự;
- L- u hồ sơ vụ án.

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

