

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
QUẬN THANH XUÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

Bản án số: 07/2023/DSST

Ngày: 23/02/2023

Về việc: “**Tranh chấp hợp đồng tín dụng**”

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN QUẬN THANH XUÂN

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đỗ Thị Diệu Thúy

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Ngọc Loan
2. Ông Đặng Như Hùng

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Anh Minh - Thư ký Tòa án nhân dân quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân quận Thanh Xuân tham gia phiên tòa: Bà Đào Thị Mai Phương - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 02 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 81/2023/TLST-DS ngày 15/10/2021 về việc “**Tranh chấp hợp đồng tín dụng**” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 02/2023/QĐXXST-DS ngày 06/01/2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 13/2023/QĐST - DS ngày 06/02/2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP V (XX Bank) ;

Trụ sở chính: Số 89 L, phường L, quận Đ, Thành phố H.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Chí D- Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Trịnh Chiêu M, ông Nguyễn Thế K, bà Lê Thị H, bà Nguyễn Thị Ngọc H (*theo văn bản uỷ quyền số 1442 ngày 02/6/2021*) - Có mặt.

2. Bị đơn:

1. Ông Trần Quốc V, sinh năm 1961

2. Bà Nguyễn Ngọc T, sinh năm 1963

3. Anh Trần Kiên T, sinh năm 1995

Cùng đăng ký hộ khẩu thường trú: Số 19, hẻm 72/73/92 Q, phường N, quận T, Thành phố H.

Cùng trú tại: Số 19, ngõ 21, đường L, phường N, quận T, Thành phố H - Vắng mặt.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Tổng Công ty T

Địa chỉ: Số 1 H, phường N, quận Đ, Thành phố H.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Võ Hồng T - Chủ tịch HĐQT kiêm tổng giám đốc - Vắng mặt

2. Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư xây dựng B

Địa chỉ: Số 4 đường H, phường L, quận B, Thành phố H.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Tiến T - Chủ tịch hội đồng quản trị - Vắng mặt

3. Công ty Cổ phần L (nay là Công ty Cổ phần Quốc tế H)

Địa chỉ: Lầu 1 – 1 V, 7 L, phường B, Quận A, thành phố H - Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 01 tháng 06 năm 2021 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Thương mại cổ phần V - ông Nguyễn Thế K trình bày:

Ngày 27/06/2018, Ngân hàng TMCP V - Chi nhánh A (XX Bank) ký kết với bà ông Trần Quốc V, bà Nguyễn Ngọc T, anh Trần T K “Hợp đồng cho vay” số LN1806060715140 với nội dung: Ngân hàng cho ông V, bà T, anh T vay số tiền 1.792.045.200 đồng, mục đích để thanh toán tiền mua căn hộ chung cư số 12, tầng 1, Dự tổ hợp văn phòng, dịch vụ thương mại và nhà ở T Tower, địa chỉ: Số 21 đường L, phường N, quận T, Hà Nội; Thời hạn vay là 300 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân vốn vay đầu tiên; Lãi suất cho vay là 8%/năm áp dụng trong 12 tháng kể từ ngày giải ngân lần đầu tiên, hết thời hạn 12 tháng, lãi suất cho vay sẽ được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần vào các ngày 01/01, 01/04, 01/07 và 01/10 hàng năm bằng mức lãi suất tiết kiệm thường VNĐ tại quầy kỳ hạn 24 tháng theo mức tiền gửi cao nhất của bên Ngân hàng đang áp dụng tại thời điểm điều chỉnh + biên độ 4%/năm; Lãi suất quá hạn bằng 150% mức lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn; Lãi suất chậm trả đối với tiền lãi chậm trả bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn áp dụng tại thời điểm chậm trả nhưng tối đa không quá 10% tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

Thực hiện hợp đồng, XX Bank đã giải ngân cho bên vay tổng số tiền 586.488.000 đồng theo các Khế ước nhận nợ lần 1/số LN1806060715140 ngày 04/07/2018, giải ngân số tiền 195.496.000 đồng; Khế ước nhận nợ lần 2/số LN1806060715140 ngày 10/08/2018 giải ngân số tiền 195.496.000 đồng; Khế ước nhận nợ lần 3/ số LN1806060715140 ngày 10/08/2018 giải ngân số tiền 195.496.000 đồng.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay là quyền tài sản thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà Nguyễn Ngọc T và ông Trần Quốc V phát sinh từ Hợp đồng mua bán căn hộ số 27/2018/HĐMB -T TOWER ký ngày 20/04/2018 giữa Tổng công ty T và Công ty cổ phần tư vấn đầu tư xây dựng B và Công ty Cổ phần L; Văn bản thỏa thuận chuyển nhượng Hợp đồng mua bán căn hộ số 27/2018/VBCN/LMH - NNT ngày 07/05/2018 giữa Công ty Cổ phần L và bà Nguyễn Ngọc T; Xác nhận của Công ty cổ phần tư vấn đầu tư xây dựng B ngày 25/06/2018 về việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của người khác số LN1806060715140 ngày 27/06/2018 liên quan đến việc mua bán nhà ở có thông tin: Căn hộ 1, tầng 1, số 21 L, phường N, quận T, Hà Nội thuộc Dự án tổ hợp văn phòng dịch vụ thương mại nhà ở T Tower, diện

tích sử dụng 100m², diện tích sàn xây dựng 110,8m², mục đích dùng để ở, năm hoàn thành 2019. Tài sản được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 27/06/2018 tại Tạm đăng ký giao dịch tài sản tại thành phố Đ.

Quá trình thực hiện hợp đồng, tính đến ngày 01/06/2021, ông V, bà T, anh T mới thanh toán cho XX Bank được tổng số tiền gốc và lãi là 110.675.934 đồng, bao gồm: 38.002.000 đồng nợ gốc, 71.913.417 đồng nợ lãi, phạt chậm trả 760.517 đồng.

XX Bank đã nhiều lần đôn đốc bên vay thực hiện nghĩa vụ trả nợ nhưng ông V, bà T và anh T không thực hiện. Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của mình, XX bank phải khởi kiện đến Tòa án yêu cầu giải quyết.

Nay XXBank giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị tòa án buộc ông Trần Quốc V, bà Nguyễn Ngọc T và anh Trần Kiên T thanh toán trả XXBank khoản nợ gốc và lãi theo “Hợp đồng cho vay” số LN1806060715140 ngày 27/06/2018 tính đến ngày xét xử sơ thẩm và khoản tiền lãi kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ. Trong trường hợp ông V, bà T, anh T không thực hiện nghĩa vụ thanh toán thì đề nghị Tòa án tuyên XXBank có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của người khác số LN1806060715140 ngày 27/06/2018 để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

*** Bị đơn - ông Trần Quốc V, bà Nguyễn Ngọc T, anh Trần Kiên T thống nhất trình bày:**

Ông bà có ký kết hợp đồng để mua căn hộ số 1, tầng 1, tại Dự án số 21 L, phường N, quận T, Hà Nội do Công ty T, Bộ Quốc phòng làm chủ đầu tư đã chuyển giao cho Công ty cổ phần tư vấn đầu tư xây dựng B và Công ty Cổ phần L là đơn vị phân phối phát triển dự án. Ông bà có ký hợp đồng mua lại căn hộ này từ Công ty Cổ phần L. Khi ông bà tham gia ký hợp đồng mua nhà, một số cán bộ của Ngân hàng có đến tận nhà xác minh tài sản và tiến hành các thủ tục cần thiết, đồng thời hứa hẹn Ngân hàng sẽ bảo lãnh và đồng hành cùng ông bà trong quá trình mua nhà. Vì tin tưởng nên gia đình ông bà đã đồng ý mua căn hộ này. Để thanh toán tiền mua nhà, ông bà đã phải thanh toán cho Công ty Cổ phần L số tiền tương đương 30% giá trị căn hộ là 927.479.000 đồng và số tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng. Số còn lại ông bà vay XXBank để trả chủ đầu tư theo tiến độ thanh toán của dự án. Thực hiện thông báo của bên bán, ông bà đã thanh toán 03 lần với số tiền là 586.488.000 đồng tương ứng với 03 lần vay vốn tại XXBank vào các ngày 04/07/2018, 10/08/2018 và 16/10/2018, số tiền mỗi lần vay là 195.496.000 đồng.

Ông bà xác định có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng nhưng do chủ đầu tư đã vi phạm nghĩa vụ bàn giao nhà nên Ngân hàng phải đôn đốc để chủ đầu tư thực hiện nghĩa vụ của mình, khi đó ông bà sẽ trả toàn bộ nợ gốc và lãi cho Ngân hàng.

*** Tại Biên bản ghi lời khai 01/07/2022, bị đơn - bà Nguyễn Ngọc T trình bày:**

Bà xác nhận ngày 27/06/2018, vợ chồng bà và con trai là Trần Kiên T có ký hợp đồng cho vay số LN1806060715140 để vay số tiền 1.792.045.200 đồng, thời hạn vay là 300 tháng; Mục đích vay là mua căn hộ chung cư số 1 tại số 21 L,

phường N, quận T, Hà Nội thuộc dự án đầu tư tổ hợp văn phòng, dịch vụ thương mại và nhà ở T.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay là quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán căn hộ chung cư theo hợp đồng thế chấp số LN1806060715140 ngày 27/06/2018.

Sau khi ký hợp đồng cho vay, hợp đồng thế chấp, Ngân hàng đã giải ngân cho bên vay, thực tế là giải ngân cho chủ đầu tư để thanh toán tiền nhà, thanh toán 03 đợt, mỗi đợt 195.496.000 đồng. Tổng cộng số tiền Ngân hàng đã giải ngân là 586.488.000 đồng.

Khi dự án dừng thi công, Ngân hàng dừng giải ngân cho ông bà. Quá trình thực hiện hợp đồng, gia đình bà thanh toán đầy đủ tiền gốc, lãi theo thoả thuận.

Tổng số tiền gốc, lãi gia đình bà đã thanh toán cho Ngân hàng là 110.675.934 đồng, trong đó tiền gốc thanh toán là 38.002.000 đồng, còn lại là tiền lãi và tiền phạt.

Sau đó bà được biết chủ đầu tư không có khả năng tiếp tục thực hiện dự án nên gia đình bà đã dừng thực hiện trả gốc và lãi từ tháng 12/2020.

Nay Ngân hàng khởi kiện vợ chồng bà tại Toà án, quan điểm của bà là hiện nay gia đình không có điều kiện để trả nợ cho Ngân hàng nên đề nghị Toà án căn cứ pháp luật giải quyết. Trường hợp nếu cần thiết, Ngân hàng có quyền yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ.

Hiện nay chồng bà là ông Trần Quốc V và con trai bà là Trần Kiên T bận công việc, không thể đến Toà án tham gia tố tụng được nên gia đình bà sẽ làm thủ tục uỷ quyền cho bà tham gia tố tụng tại Toà án.

Tuy nhiên, sau đó gia đình bà T không thực hiện việc uỷ quyền cũng như không đến Toà án theo giấy triệu tập.

*** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - Tổng Công ty T trình bày:** Tổng Công ty T đã nhận được thông báo của Toà án về việc bổ sung người tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án, quan điểm của Tổng Công ty T là vụ án không liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ và trách nhiệm của Tổng Công ty mà là việc làm đơn phương giữa các bên liên quan. Do đó, Tổng Công ty đề nghị Toà án trong quá trình thụ lý, đưa vụ án ra xét xử, không tiến hành triệu tập hoặc yêu cầu Tổng Công ty T phải có mặt để tham gia tố tụng theo quy định của pháp luật.

*** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - Công ty Cổ phần tư vấn Đầu tư Xây dựng B trình bày:** Công ty Cổ phần tư vấn Đầu tư Xây dựng B và Công ty Cổ phần L có ký thoả thuận số 05/TTMB - BD ngày 05/01/2018 thoả thuận mua bán một số sản phẩm tại Dự án tổ hợp văn phòng dịch vụ thương mại nhà ở T Tower tại số 21 L, phường N, quận T, Hà Nội. Tuy nhiên, các nội dung thoả thuận các bên vẫn đang đối chiếu số liệu quá trình thực hiện. Công ty đã gửi nhiều văn bản yêu cầu Công ty L bàn giao khách hàng mua căn hộ và số tiền đã thu của khách hàng để nộp về tài khoản theo đúng quy định để hai bên tiến hành quyết toán nhưng

đến nay, Công ty L chưa thực hiện. Mặt khác, liên quan đến dự án trên, Cơ quan điều tra hình sự Bộ quốc phòng đang tiến hành điều tra theo Thông báo số 02/TB-TNTP ngày 23/08/2022, Công ty Cổ phần tư vấn Đầu tư Xây dựng B tập T phối hợp giải trình với Cơ quan điều tra hình sự Bộ quốc phòng về các vấn đề liên quan đến Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 19/2009/HĐHTKD giữa Công ty B và Tổng Công ty T, các thỏa thuận giữa Công ty B với Công ty Cổ phần L và khách hàng mua căn hộ tại Dự án nên đề nghị Toà án tạm dừng việc xét xử vụ án chờ kết luận của Cơ quan Công an.

*** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan- Công ty Cổ phần L nay là Công ty Cổ phần Quốc tế H** vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án nên Toà án không thể ghi lời khai và tiến hành các thủ tục tố tụng khác theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

- **Đại diện nguyên đơn trình bày:** Ngân hàng Thương mại cổ phần V (XXBank) giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án buộc ông Trần Ngọc V, bà Nguyễn Ngọc T và anh Trần Kiên T phải thanh toán trả XXBank tổng số tiền nợ gốc và lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm là 814.439.319 đồng trong đó nợ gốc là 548.435.992 đồng, nợ lãi là 232.468.360 đồng (gồm lãi trong hạn: 68.646.091 đồng, lãi quá hạn: 163.822.269 đồng), lãi phạt là 33.534.968 đồng theo Hợp đồng cho vay số LN1806060715140 ngày 27/06/2018 và khoản tiền lãi phát sinh kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thanh toán xong khoản nợ theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng. Trường hợp ông V, bà T, anh T không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì đề nghị Tòa án tuyên Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm là: quyền tài sản thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà Nguyễn Ngọc T và ông Trần Quốc V phát sinh từ Hợp đồng mua bán căn hộ số 27/2018/HĐMB -T TOWER ký ngày 20/04/2018 giữa Tổng công ty T và Công ty cổ phần tư vấn đầu tư xây dựng B và Công ty Cổ phần L; Văn bản thỏa thuận chuyển nhượng Hợp đồng mua bán căn hộ số 27/2018/VBCN/LMH - NNT ngày 07/05/2018 giữa Công ty Cổ phần L và bà Nguyễn Ngọc T; Xác nhận của Công ty cổ phần tư vấn đầu tư xây dựng B ngày 25/06/2018 về việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của người khác số LN1806060715140 ngày 27/06/2018 để thu hồi nợ.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân quận Thanh Xuân có quan điểm:**

+ **Về việc tuân theo pháp luật của thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký Tòa án và những người tham gia tố tụng:** Về quan hệ pháp luật giải quyết, về thẩm quyền: Căn cứ đơn khởi kiện và các tài liệu kèm theo, Tòa án xác định đúng quan hệ pháp luật là “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” là đúng quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn có địa chỉ cư trú tại số 1, ngõ 2, đường L, phường N, quận T, thành phố Hà Nội nên Tòa án nhân dân quận Thanh Xuân thụ lý vụ án là đúng quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự; Về xác định tư cách tham gia tố tụng: Tòa án đã xác định đúng, đầy đủ tư cách tham gia tố tụng của đương sự là nguyên, bị đơn, người liên quan theo quy định tại Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự; Về việc thu thập chứng cứ: Tòa án đã tiến hành

xem xét, thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp, tên hành lấy lời khai của bà Nguyễn Ngọc T - bị đơn để làm rõ nội dung tranh chấp. Như vậy Toà án đã thực hiện đúng quy định tại các điều 97,98,101 Bộ luật tố tụng dân sự; Về tổ chức phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hoà giải: Toà án đã tuân theo quy định tại các điều 208,209, 210,211 Bộ luật tố tụng dân sự; Việc tổng đạt các văn bản tố tụng cho đương sự theo đúng quy định tại điều 173, 175,177 Bộ luật tố tụng dân sự; Thẩm phán chuyển hồ sơ và gửi Quyết định đưa vụ án ra xét xử cho Viện kiểm sát đúng thời gian quy định tại khoản 2 Điều 220; Về thu thập chứng cứ: Tòa án đã thực hiện đúng quy định tại Điều 97 Bộ luật tố tụng dân sự; Về thời hạn chuẩn bị xét xử: Tòa án chưa đảm bảo đúng quy định về thời hạn chuẩn bị xét xử tại điểm a khoản 1 Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, thư ký Toà án: Tại phiên toà, thành phần Hội đồng xét xử đảm bảo đúng quy định tại Điều 52 ,53, 54 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về trình tự, thủ tục xét xử vụ án; Thư ký Toà án đã thực hiện đúng các quy định về nhiệm vụ, quyền hạn của thư ký theo quy định tại Điều 51 của Bộ luật tố tụng dân sự

- Việc chấp hành pháp luật của đương sự: Nguyên đơn thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại Điều 70, 71 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Bị đơn, người liên quan chưa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định tại Điều 70,72,73 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

+ **Ý kiến về việc giải quyết vụ án:** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Thanh Xuân tham gia phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ: Các điều 317, 303, 322, 323, 351, 357, 466, 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 52, 54 ,56, khoản 2 Điều 91, 92, 93, 94, 95 Luật các tổ chức tín dụng; Điều 21, Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 262; Nghị quyết số 01/2019/NQ- HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán TAND tối cao; Nghị quyết 326/2016/QH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội quy định về án phí lệ phí Tòa án, xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần V; Buộc ông V, bà T, anh T phải thanh toán trả Ngân hàng tổng số tiền gốc và lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm là 814.439.319 đồng, gồm nợ gốc là 548.435.992 đồng, lãi trong hạn là 68.646.091 đồng, lãi quá hạn là 163.822.269 đồng, phí phạt chậm trả lãi là 33.534.968 đồng theo Hợp đồng cho vay số LN1806060715140 ngày 27/06/2018 và khoản tiền lãi của số tiền gốc chưa thanh toán kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử cho đến khi thanh toán xong khoản nợ. Trường hợp ông V, bà T, anh T không thanh toán được toàn bộ số tiền trên thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm là quyền tài sản thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà Nguyễn Ngọc T và ông Trần Quốc V phát sinh từ Hợp đồng mua bán căn hộ số 27/2018/HĐMB -T TOWER ký ngày 20/04/2018; Văn bản thỏa thuận chuyển nhượng Hợp đồng mua bán căn hộ số 27/2018/VBCN/LMH - NNT ngày 07/05/2018 giữa Công ty Cổ phần L và bà Nguyễn Ngọc T và Hợp đồng thế chấp quyền tài sản để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của người khác số LN1806060715140 ngày 27/06/2018 để thu hồi nợ.

Nếu số tiền phát mại tài sản bảo đảm không đủ thanh toán toàn bộ khoản nợ thì ông V, bà T, anh T phải có nghĩa vụ tiếp tục trả hết khoản nợ cho Ngân hàng.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1]. Về quan hệ pháp luật có tranh chấp, về thẩm quyền: Theo đơn khởi kiện, nguyên đơn - Ngân hàng Thương mại cổ phần V khởi kiện bị đơn - ông Trần Quốc V, bà Nguyễn Ngọc T, anh Trần Kiên T, tại thời điểm khởi kiện có địa chỉ cư trú tại số 19, ngõ 21, đường L, phường N, quận T, thành phố Hà Nội, yêu cầu thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo Hợp đồng cho vay số LN1806060715140 ngày 27/06/2018 được xác lập giữa các bên nhằm mục đích vay tiền để thanh toán tiền mua căn hộ chung cư. Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, đây là tranh chấp dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

[1.2]. Về sự vắng mặt của người tham gia tố tụng: Tại phiên tòa, bị đơn - ông Trần Quốc V, bà Nguyễn Ngọc T, anh Trần Kiên T, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - Tổng công ty T, Công ty Cổ phần tư vấn Đầu tư Xây dựng B, Công ty Cổ phần L đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là phù hợp quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung:

Ngày 27/06/2018, ông Trần Quốc V, bà Nguyễn Ngọc T, anh Trần Kiên T và Ngân hàng Thương mại cổ phần V (viết tắt là XXBank) xác lập quan hệ tín dụng thông qua “Hợp đồng cho vay” số LN1806060715140. Xét nội dung và hình thức của hợp đồng tín dụng, Hội đồng xét xử thấy: Hợp đồng được xác lập trên cơ sở tự nguyện của các bên tham gia, mục đích giao kết không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội; hình thức, nội dung phù hợp quy định của pháp luật về hợp đồng vay tài sản nên căn cứ Điều 117, Điều 463 Bộ luật dân sự năm 2015, hợp đồng có hiệu lực thi hành đối với các bên tham gia.

Theo nội dung hợp đồng, XXBank đồng ý cho ông V, bà T, anh T vay số tiền 1.792.045.200 đồng, mục đích vay để thanh toán tiền mua căn hộ chung cư số 1 tầng 12, tại số 21, đường L, phường N, quận Thanh Xuân, Hà Nội thuộc Dự án đầu tư tổ hợp văn phòng, dịch vụ thương mại và nhà ở T Tower trong thời hạn 300 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân vốn vay đầu tiên - ngày 04/07/2018. Nợ gốc và lãi trả thành nhiều kỳ, mỗi kỳ cách nhau 01 tháng.

Sau khi ký hợp đồng, XXBank đã giải ngân cho ông V, bà T, anh T ba lần với tổng số tiền 586.488.000 đồng theo các Khế ước nhận nợ lần 1/ số LN1806060715140 ngày 04/07/2018, lần 2/ số LN1806060715140 ngày 10/08/2018; lần 3/ số LN1806060715140 ngày 16/10/2018.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông V, bà T, anh T mới thanh toán trả Ngân hàng được số tiền nợ gốc là 38.052.008 đồng, nợ lãi là 71.913.417 đồng, phạt chậm trả là 760.517 đồng. Theo tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn xuất trình, kể từ sau

ngày 30/04/2021 đến nay, ông V, bà T, anh T không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ gốc cũng như nợ lãi theo thỏa thuận đối với XXBank. Do vậy, XXBank khởi kiện ông bà và anh T để thu hồi toàn bộ khoản nợ gốc còn lại và lãi theo thỏa thuận trong Hợp đồng trên là có căn cứ, phù hợp với quy định tại Điều 280, khoản 1 Điều 466 Bộ luật dân sự năm 2015.

[2.1]. Xét yêu cầu thanh toán số tiền nợ gốc của nguyên đơn:

Theo hợp đồng, XXBank cho ông V, bà T, anh T vay tổng số tiền 1.792.045.200 đồng nhưng Ngân hàng mới giải ngân cho bên vay tổng số tiền 586.488.000 đồng theo 03 khế ước nhận nợ. Theo thỏa thuận của các bên, ông V, bà T, anh T phải thanh toán trả Ngân hàng số tiền gốc trong thời hạn 300 tháng theo phương thức trả gốc đều 01 tháng một lần vào ngày 26 hàng tháng. Tổng số kỳ trả nợ là 288 kỳ, số tiền phải trả trong mỗi kỳ là 678.000 đồng, riêng kỳ cuối cùng thanh toán 910.000 đồng. Kể từ lần Ngân hàng giải ngân vốn vay đầu tiên đến ngày 30/04/2021 (là lần trả nợ gốc sau cùng), ông V, bà T, anh T đã thanh toán trả Ngân hàng được tổng số tiền gốc là 38.002.000 đồng. Từ ngày 01/05/2021, ông bà không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ gốc là vi phạm thỏa thuận của các bên trong hợp đồng tín dụng, theo thỏa thuận Ngân hàng có quyền khởi kiện thu hồi toàn bộ khoản nợ trước khi hết hạn hợp đồng. Quá trình giải quyết vụ án, ông V, bà T, anh T xác nhận có ký hợp đồng tín dụng với XXBank, xác nhận số tiền Ngân hàng đã giải ngân cho bên vay và xác nhận nghĩa vụ trả nợ đối với Ngân hàng nhưng do chủ đầu tư chưa bàn giao nhà cho ông bà nên ông bà chưa thực hiện nghĩa vụ thanh toán đối với Ngân hàng. Nay nguyên đơn yêu cầu ông V, bà T, anh T thanh toán số tiền gốc là 548.435.992 đồng. Căn cứ Điều 280, khoản 1 Điều 466 Bộ luật dân sự năm 2015, khoản 2 Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng, yêu cầu của nguyên đơn có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận, buộc bị đơn phải có nghĩa vụ thực hiện.

Theo lời khai của ông V, bà T, anh T, khi giao kết hợp đồng tín dụng, Ngân hàng đã hứa hẹn bảo lãnh và đồng hành cùng ông bà trong việc mua căn hộ chung cư. Đến nay ông bà chưa được nhận bàn giao nhà nên Ngân hàng phải có trách nhiệm đôn đốc chủ đầu tư, khi nào nhận được nhà ông bà mới thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng. Tuy nhiên, thỏa thuận này của các bên không thể hiện trong hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ và các văn bản tín dụng liên quan. Quá trình Toà án giải quyết vụ án, ông V, bà T, anh T cũng không xuất trình tài liệu, chứng cứ nào chứng minh các bên có thỏa thuận này nên Hội đồng xét xử không có cơ sở xem xét yêu cầu của bị đơn.

[2.2]. Xét yêu cầu thanh toán khoản tiền lãi của nguyên đơn:

[2.2.1]. Đối với khoản tiền lãi trong hạn: Theo hợp đồng tín dụng, các bên thỏa thuận áp dụng mức lãi suất vay là 8%/năm áp dụng trong 12 tháng kể từ ngày giải ngân, hết thời hạn 12 tháng, lãi suất cho vay sẽ được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần vào các ngày 01/01, 01/04, 01/07 và 01/10 hàng năm, lãi suất điều chỉnh bằng mức lãi suất tiết kiệm thường VNĐ tại quầy kỳ hạn 24 tháng theo mức tiền gửi cao nhất của bên Ngân hàng đang áp dụng tại thời điểm điều chỉnh + biên độ 4%/năm; Lãi suất quá hạn bằng 150% mức lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn.

Theo khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng, “*tổ chức tín dụng và khách hàng có quyền thỏa thuận về lãi suất, phí cấp tín dụng trong hoạt động ngân hàng của tổ chức tín dụng theo quy định của pháp luật*” nên việc XXBank và ông V, bà T, anh T thỏa thuận về lãi suất vay 8%/năm tại thời điểm giao kết hợp đồng tín dụng là đúng pháp luật. Quá trình thực hiện hợp đồng, từ tháng thứ 13 trở đi, XXBank đã thực hiện việc điều chỉnh lãi suất vay đối với khoản vay của ông V, bà T, anh T 03 tháng một lần vào các ngày 01/01, 01/04, 01/07 và 01/10 theo thỏa thuận. Cụ thể, đối với dư nợ gốc theo Khế ước nhận nợ số 01 ngày 04/07/2018, XXBank bắt đầu điều chỉnh lãi suất kể từ thời điểm 10/08/2019, đối với Khế ước nhận nợ số 02 ngày 10/08/2018, lãi suất điều chỉnh từ ngày 10/08/2019, Khế ước nhận nợ số 03 ngày 16/10/2018, lãi suất vay điều chỉnh từ ngày 16/10/2019 bằng lãi suất tiết kiệm thường VNĐ tại quầy kỳ hạn 24 tháng theo mức tiền gửi cao nhất của bên Ngân hàng đang áp dụng tại thời điểm điều chỉnh + biên độ 4%/năm và điều chỉnh định kỳ 03 tháng một lần theo thỏa thuận. Đối chiếu với các Quyết định về việc ban hành lãi suất huy động vốn áp dụng đối với khách hàng cá nhân do XXBank ban hành từ ngày 10/08/2019 (thời điểm điều chỉnh lần đầu tiên) đến nay, mức lãi suất vay XXBank đã điều chỉnh đối với khoản vay của ông V, bà T, anh T là phù hợp với chính sách về lãi suất của XXBank và phù hợp quy định của Ngân hàng Nhà nước tại thời điểm điều chỉnh nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Từ ngày 04/07/2018 đến thời điểm chuyển nợ quá hạn (ngày 26/12/2020), ông V, bà T, anh T phải thanh toán khoản tiền lãi trong hạn là 140.559.508 đồng, gia đình đã thanh toán được 71.913.417 đồng, còn lại 68.646.091 đồng. Nay XXBank yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền lãi trong hạn là 68.646.091 đồng là có căn cứ, cần buộc bị đơn phải có nghĩa vụ thực hiện.

[2.2.2]. Đối với khoản tiền lãi quá hạn: Kể từ ngày 26/12/2020, Ngân hàng áp dụng lãi suất quá hạn đối với dư nợ của ông V, bà T, anh T.

Theo hợp đồng tín dụng, các bên thỏa thuận lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất vay. Căn cứ quy định tại điểm c khoản 4 Điều 13 Thông tư 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam thì “*Trường hợp khoản nợ vay bị chuyển nợ quá hạn, thì khách hàng phải trả lãi trên dư nợ gốc bị quá hạn tương ứng với thời gian chậm trả, lãi suất áp dụng không vượt quá 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn*”. Do đó, mức lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất vay các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng là phù hợp pháp luật. Kể từ thời điểm đến hạn thanh toán của các kỳ thanh toán nợ gốc theo Hợp đồng tín dụng, ông V, bà T, anh T không thực hiện việc trả nợ đúng hạn và khoản nợ không được Ngân hàng cơ cấu lại thời gian trả nợ, bên vay phải chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất bằng 150% lãi suất vay đã được điều chỉnh.

Xét mức lãi suất nợ quá hạn XXBank áp dụng đối với dư nợ quá hạn của ông V, bà T, anh T, Hội đồng xét xử thấy: Kể từ thời điểm quá hạn của các kỳ thanh toán, XXBank áp dụng lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất vay đã được điều chỉnh đối với dư nợ gốc quá hạn theo thỏa thuận trong hợp đồng. Kể từ ngày 26/12/2020, XXBank áp dụng mức lãi suất quá hạn áp dụng đối với dư nợ gốc quá hạn của ông V, bà T, anh T là 15,45% (10,30% x 150%), sau đó điều chỉnh lên 15,60%/năm, từ

ngày 27/04/2021, giảm xuống 14,25%/năm, do mức lãi suất VNĐ tại quầy kỳ hạn 24 tháng theo mức tiền gửi cao nhất của bên Ngân hàng do XXBank công bố từ ngày 01/04/2021 đến nay không thay đổi nên mức lãi suất Ngân hàng đã điều chỉnh không thay đổi. Xét mức lãi suất quá hạn Ngân hàng áp dụng đối với dư nợ gốc quá hạn của ông V, bà T là phù hợp với thỏa thuận của các bên trong hợp đồng tín dụng và phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Theo “Bảng kê tính lãi” do XXBank xuất trình, tính đến thời điểm xét xử sơ thẩm, tổng số tiền lãi quá hạn đối với dư nợ gốc chưa thanh toán của ông V, bà T, anh T là 163.822.269 đồng. Nguyên đơn yêu cầu bị đơn có nghĩa vụ thanh toán số tiền này.

Xét yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật nên được chấp nhận và buộc bị đơn có nghĩa vụ thực hiện.

[2.2.3]. Đối với khoản phạt chậm trả lãi: Theo hợp đồng tín dụng, các bên còn thỏa thuận về phạt chậm trả như sau: *“Lãi suất chậm trả đối với tiền lãi chậm trả bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn áp dụng tại thời điểm chậm trả nhưng tối đa không quá 10% tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả”*.

Căn cứ điểm b mục 2 Điều 8 Nghị quyết 01/2019/NQ - HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, thỏa thuận của các bên không trái pháp luật nên được chấp nhận.

Theo tài liệu do Ngân hàng xuất trình, tính đến thời điểm xét xử sơ thẩm, khoản tiền phạt chậm trả ông V, bà T, anh T phải thanh toán là 33.534.968 đồng

Như vậy, tổng số tiền nợ gốc và nợ lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 18/11/2021) ông T, bà Diệp có nghĩa vụ thanh toán trả XXBank là: 548.435.992 đồng + 68.646.091 đồng + 163.822.269 đồng + 33.534.968 đồng = **814.439.319 đồng**.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc tiếp tục tính lãi đối với khoản nợ gốc chưa thanh toán của ông V, bà T, anh T kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử đến khi thanh toán xong khoản nợ, theo theo Án lệ số 08/2016/AL “về việc xác định lãi suất, việc điều chỉnh lãi suất trong hợp đồng tín dụng kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử” được lựa chọn từ quyết định giám đốc thẩm số 12/2013/KDTM-GĐT ngày 16/05/2013 và được công bố theo Quyết định số 698/QĐ-CA ngày 17/10/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao thì: *“Đối với các khoản tiền vay của tổ chức Ngân hàng, tín dụng, ngoài khoản nợ gốc, lãi vay trong hạn, lãi vay quá hạn, phí mà khách hàng vay phải thanh toán cho bên vay theo hợp đồng tín dụng tính đến ngày xét xử sơ thẩm thì kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, khách hàng vay phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay”*.

Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 357 Bộ luật dân sự 2015 và quy định tại Án lệ số 08/2016/AL, buộc ông V, bà T, anh T phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền gốc chưa thanh toán kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc cho XXBank.

[2.2.3]. Về tài sản bảo đảm cho khoản vay: Ngày 27/06/2018, ông Trần Quốc V, bà Nguyễn Ngọc T và XXBank giao kết “Hợp đồng thế chấp quyền tài sản để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác” số LN1806060715140, theo đó, bên thế chấp là ông Trần Quốc V, bà Nguyễn Ngọc T cam kết thế chấp tài sản là: *“Tất cả các quyền tài sản thuộc quyền sở hữu bên thế chấp phát sinh từ Hợp đồng mua bán căn hộ số 27/2018/HĐMB -T TOWER ký ngày 20/04/2018 giữa doanh nghiệp kinh doanh Bất động sản Công ty cổ phần tư vấn đầu tư xây dựng B và Công ty Cổ phần L; Văn bản thoả thuận chuyển nhượng Hợp đồng mua bán căn hộ số 27/2018/VBCN/LMH - NNT giữa Công ty Cổ phần L và bà Nguyễn Ngọc T; Xác nhận của Công ty cổ phần tư vấn đầu tư xây dựng B ngày 25/06/2018 về việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở bao gồm tất cả các phụ lục, văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng liên quan đến việc mua bán nhà ở”* để đảm bảo cho việc thực hiện toàn bộ nghĩa vụ hiện tại và nghĩa vụ trong tương lai của bên vay đối với bên Ngân hàng phát sinh từ tất cả các văn kiện tín dụng ký giữa bên vay và bên Ngân hàng trước, trong, sau ngày ký kết hợp đồng thế chấp. Quyền tài sản có giá trị tại thời điểm thế chấp là 3.258.264.000 đồng.

Hợp đồng thế chấp quyền tài sản được công chứng chứng thực và đăng ký giao dịch bảo đảm tại T tâm đăng ký giao dịch tài sản tại Đà Nẵng ngày 27/06/2018, được cấp Giấy chứng nhận đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 03/07/2018.

Căn cứ Điều 295, khoản 1 Điều 299 và các điều 319, 320, 321, 322, 323 Bộ luật dân sự 2015; Khoản 2 Điều 4, Điều 8, Điều 10, Điều 12 Nghị định 163/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm, Nghị định số 11/NĐ-CP ngày 22/02/2012 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 163/NĐ-CP của Chính phủ; Khoản 2 Điều 147, điểm c khoản 1, khoản 2 Điều 148, khoản 1 Điều 149 Luật nhà ở năm 2014 và khoản 3 Điều 47 Nghị định 83/2010/NĐ-CP ngày 23/07/2010 về đăng ký giao dịch bảo đảm, hình thức và nội dung “Hợp đồng thế chấp quyền tài sản” đã giao kết phù hợp với quy định của pháp luật nên có hiệu lực thi hành đối với các bên tham gia.

Do khi giao kết “Hợp đồng thế chấp quyền tài sản để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác” số LN1806060715140, tài sản là căn hộ chung cư số 1 tầng 12, tại số 21 đường L, phường N, quận T, Hà Nội thuộc Dự án đầu tư tổ hợp văn phòng, dịch vụ thương mại và nhà ở T Tower chưa hình thành nên các bên căn cứ Hợp đồng mua bán căn hộ số 27/2018/HĐMB -T TOWER ký ngày 20/04/2018; Văn bản thoả thuận chuyển nhượng Hợp đồng mua bán căn hộ số 27/2018/VBCN/LMH - NNT giữa Công ty Cổ phần L và bà Nguyễn Ngọc T để thoả thuận giá trị tài sản tại thời điểm thế chấp là 3.258.264.000 đồng và bên Ngân hàng đồng ý cấp tín dụng cho bên vay số tiền cao nhất là 1.792.045.200 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đối với quyền tài sản theo “Hợp đồng thế chấp quyền tài sản để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác” số LN1806060715140, xác định được hiện nay căn hộ

chung cư số 1 tầng 12 thuộc Dự án đầu tư tổ hợp văn phòng, dịch vụ thương mại và nhà ở T Tower chưa hoàn thiện, chưa được bàn giao cho chủ sở hữu. Tuy nhiên căn cứ mục 2, mục 4 Điều 1 Nghị định 11/2012/NĐ-CP ngày 22/12/2012 của Chính Phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2016 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm thì bên nhận bảo đảm có quyền đối với toàn bộ tài sản hình thành trong tương lai và có quyền yêu cầu xử lý tài sản trên theo quy định tại điều khoản 1 Điều 299 Bộ luật dân sự năm 2015.

Theo nội dung hợp đồng thế chấp, tài sản này bảo đảm cho việc thực hiện toàn bộ nghĩa vụ của bên vay đối với bên Ngân hàng phát sinh từ tất cả các hợp đồng tín dụng và các văn bản liên quan ký giữa bên Ngân hàng và bên thế chấp trong thời gian trước, trong, sau khi ký hợp đồng thế chấp với dư nợ gốc tối đa là 1.792.045.200 đồng và lãi phát sinh. Do đó, trong trường hợp ông V, bà T, anh T không thực hiện nghĩa vụ trả nợ đối với XX Bank, XX Bank có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý các tài sản bảo đảm trên để thu hồi khoản nợ trong phạm vi nghĩa vụ dân sự được bảo đảm theo quy định tại Điều 355 Bộ luật dân sự năm 2005. Trong trường hợp số tiền thu được từ việc phát mãi tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông V, bà T, anh T vẫn phải có nghĩa vụ tiếp tục trả hết khoản nợ cho Ngân hàng. Trường hợp số tiền thu được lớn hơn nghĩa vụ dân sự được bảo đảm thì ông V, bà T có quyền nhận lại số tiền chênh lệch, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

[3]. Về án phí: Do toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án, lệ phí Tòa án và điểm d Mục 1.3 phần II Danh mục mức án phí, lệ phí kèm theo Nghị Quyết, ông Trần Quốc V, bà Nguyễn Ngọc T, anh Trần Kiên T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là: 36.000.000 đồng + 3% x (814.439.319 đồng - 800.000.000 đồng) = 36.433.179 đồng. Tuy nhiên, ông V là người cao tuổi theo quy định tại Điều 2 Luật người cao tuổi năm 2009 nên được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016; Bà T, anh T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là $(36.433.179 \text{ đồng} : 3) \times 2 = 24.288.786 \text{ đồng}$

Hoàn trả XXBank số tiền tạm ứng án phí 15.000.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0006996 ngày 15/10/2021 của Chi cục Thi hành án quận Thanh Xuân.

[4]. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định tại các Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 117, Điều 280, Điều 463, khoản 1 Điều 466, Điều 295, khoản 1 Điều 299 và các điều 319, 320, 321, 322, 323 Bộ luật dân sự 2015; Khoản 2 Điều 4, Điều 8, Điều 10, Điều 12 Nghị định 163/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm, Nghị định số 11/NĐ-CP ngày 22/02/2012 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 163/NĐ-CP của Chính phủ; Khoản 2 Điều 147, điểm c khoản 1, khoản 2 Điều 148, khoản 1 Điều 149 Luật nhà ở năm 2014 và khoản 3 Điều 47

Nghị định 83/2010/NĐ-CP ngày 23/07/2010; Điểm c khoản 4 Điều 13 Thông tư 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam; Điểm b mục 2 Điều 8 Nghị quyết 01/2019/NQ - HĐTP ngày 11/01/2019 và Án lệ số 08/2016/AL của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ khoản 2 Điều 26, điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án, lệ phí Tòa án và điểm d Mục 1.3 phần II Danh mục mức án phí, lệ phí kèm theo Nghị Quyết

*** Tuyên xử:**

[1]. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần V đối với ông Trần Quốc V, bà Nguyễn Ngọc T, anh Trần Kiên T về việc yêu cầu thực hiện nghĩa vụ thanh toán số tiền nợ gốc, nợ lãi, phạt chậm trả theo “Hợp đồng cho vay” số LN1806060715140 ngày 27/06/2018

Buộc ông Trần Quốc V, bà Nguyễn Ngọc T, anh Trần Kiên T phải thanh toán trả Ngân hàng Thương mại cổ phần V tổng số tiền nợ gốc và nợ lãi theo “Hợp đồng cho vay” số LN1806060715140 ngày 27/06/2018 tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 23/02/2023) là: 814.439.319 đồng (*tám trăm mười bốn triệu bốn trăm ba chín nghìn ba trăm mười chín đồng*) trong đó nợ gốc là: 548.435.992 đồng (*năm trăm bốn tám triệu bốn trăm ba năm ngàn chín trăm chín hai đồng*), nợ lãi trong hạn là 68.646.091 đồng (*sáu mươi tám triệu sáu trăm bốn mươi sáu nghìn không trăm chín mươi một đồng*), lãi quá hạn là 163.822.269 đồng (*một trăm sáu mươi ba triệu tám trăm hai mươi hai nghìn hai trăm sáu mươi chín đồng*), phạt chậm trả là 33.534.968 đồng (*ba mươi ba triệu năm trăm ba mươi tư nghìn chín trăm sáu tám đồng*).

[2]. Trong trường hợp ông Trần Quốc V, bà Nguyễn Ngọc T, anh Trần Kiên T không thực hiện nghĩa vụ thanh toán trên đối với Ngân hàng Thương mại cổ phần V, Ngân hàng Thương mại cổ phần V có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm là: Tất cả các quyền tài sản thuộc quyền sở hữu của bên thế chấp phát sinh từ Hợp đồng mua bán căn hộ số 27/2018/HĐMB - T TOWER ký ngày 20/04/2018 giữa doanh nghiệp kinh doanh Bất động sản Công ty cổ phần tư vấn đầu tư xây dựng B và Công ty Cổ phần L; Văn bản thỏa thuận chuyển nhượng Hợp đồng mua bán căn hộ số 27/2018/VBCN/LMH - NNT giữa Công ty Cổ phần L và bà Nguyễn Ngọc T; Xác nhận của Công ty cổ phần tư vấn đầu tư xây dựng B ngày 25/06/2018 về việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở bao gồm tất cả các phụ lục, văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng liên quan đến việc mua bán nhà ở có thông tin sau: Căn hộ 1, tầng 12, số 21 L, phường N, quận T, Hà Nội thuộc Dự án tổ hợp văn phòng dịch vụ thương mại nhà ở T Tower, diện tích sử dụng 100m², diện tích sàn xây dựng 110,8m², mục đích dùng để ở, năm hoàn thành 2019 theo “Hợp đồng thế chấp quyền tài sản để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác” số LN1806060715140 ngày 27/06/2018 để thu hồi

khoản nợ gốc và lãi trong phạm vi nghĩa vụ được bảo đảm. Trong trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm không đủ thanh toán toàn bộ khoản nợ thì ông V, bà T, anh T vẫn phải có nghĩa vụ tiếp tục trả hết khoản nợ cho Ngân hàng. Trường hợp số tiền thu được từ việc bán tài sản lớn hơn nghĩa vụ dân sự được bảo đảm thì ông V, bà T được nhận lại số tiền chênh lệch, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

[3]. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, ông Trần Quốc V, bà Nguyễn Ngọc T, anh Trần Kiên T phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi thi hành xong khoản nợ gốc. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

[4]. Về án phí: Ông Trần Quốc V được miễn án phí dân sự sơ thẩm; bà Nguyễn Ngọc T, anh Trần Kiên T phải chịu 24.288.786 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả Ngân hàng Thương mại cổ phần V số tiền tạm ứng án phí 15.000.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0006996 ngày 15/10/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Thanh Xuân, Hà Nội

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

[5]. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.

Bị đơn - Ông Trần Quốc V, bà Nguyễn Ngọc T, anh Trần Kiên T, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - Tổng công ty T, Công ty Cổ phần tư vấn Đầu tư Xây dựng B, Công ty Cổ phần L nay là Công ty Cổ phần Quốc tế H có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày được tổng đạt (hoặc niêm yết) bản án sơ thẩm.

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

Nơi nhận :

- Người tham gia tố tụng
- VKSND Q. Thanh Xuân
- TAND T.P Hà Nội
- VKSND T.P Hà Nội
- Chi cục THADS Q. Thanh Xuân
- Lưu hồ sơ vụ án

Đỗ Thị Diệu Thúy

