

Bản án số: 66/2022/DS-ST
Ngày: 23/9/2022
V/v: tranh chấp hợp đồng tín dụng

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đào Thị Thúy

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Hoa.

Ông Tạ Văn Thắng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Huyền Lê – Thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Qo tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Cúc - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 9 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Qo, Thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số: 19/2021/TLST-DS ngày 01/4/2021 về tranh chấp hợp đồng tín dụng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 29/2022/QĐXXST-DS ngày 11 tháng 8 năm 2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 33/2022/QĐST-DS ngày 05/9/2022. Giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng A.

Địa chỉ: Số 191, Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông M – Chủ tịch Hội đồng quản trị.
Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Anh T Chuyên viên xử lý nợ theo Giấy ủy quyền số 573-03/2022/UQ-TCB ngày 16/8/2022. Có mặt.

- Bị đơn: Ông L, sinh năm 1961 và vợ là bà B, sinh năm 1964.

Nơi ĐKKHKT và nơi ở: TDP Du Nghệ, thị trấn Qo, huyện Qo, Thành phố Hà Nội. Ông L, bà B vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ông L, sinh năm 1961 và vợ là bà B, sinh năm 1964.

Nơi ĐKKHKT và nơi ở: TDP Du Nghệ, thị trấn Qo, huyện Qo, Thành phố Hà Nội. Vắng mặt.

+ **Chị Nguyễn Thị V sinh năm 1990.** Địa chỉ: Thôn Phú Mỹ, xã Ngọc Mỹ, huyện Qo, Thành phố Hà Nội (hiện đang thuê ngôi nhà là tài sản bảo đảm). Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 10/11/2009, Ngân hàng A (sau đây viết tắt là Ngân hàng) cùng với vợ chồng ông L và bà B đã ký kết Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 27393/HĐTD/TH-TN/TCB-TTB với nội dung như sau: Ngân hàng cho ông L và bà B vay số tiền 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng); Mục đích vay: Xây sửa nhà; Thời hạn vay: 120 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất vay áp dụng từ ngày giải ngân đầu tiên 20/11/2009 đến ngày 31/3/2010 là 10,5%/năm; Lãi suất thời gian tiếp theo được điều chỉnh 03 tháng/01 lần bằng lãi suất huy động tiết kiệm thường loại 12 tháng cộng biên độ 6%/năm, nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu được quy định bởi Ngân hàng tại từng thời kỳ theo từng đối tượng khách hàng tương ứng thời điểm thay đổi lãi suất. Lãi suất quá hạn bằng 1,5 lần lãi suất trong hạn. Lãi suất phạt bằng 1,5 lần lãi suất vay trong hạn tại thời điểm chậm trả. Trả gốc, lãi theo kỳ hạn hàng tháng tại Phụ lục số 01.

Ngân hàng đã thực hiện giải ngân cho ông L và bà B số tiền 270.000.000 đồng (Hai trăm bảy mươi triệu đồng) theo Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 27393 ngày 20/11/2009.

Để đảm bảo cho khoản vay, ngày 09/11/2009 ông L - bà B cùng với Ngân hàng A ký Hợp đồng thế chấp tài sản do Văn phòng công chứng Thăng Long – Thành phố Hà Nội công chứng số 1676.2009/HĐTC-TCB. Tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất thửa đất 124, tờ bản đồ số 3 diện tích 62,5m² tại: thôn Du Nghệ (nay là TDP Du Nghệ), thị trấn Qo, huyện Qo, tỉnh Hà Tây (nay là Thành phố Hà Nội). Thửa đất đã được UBND huyện Qo, tỉnh Hà Tây cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD173656, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất O 1228/TT ngày 24/3/2006 cho ông L. Ngày 10/11/2009 hai bên đã thực hiện đăng ký thế chấp theo quy định tại Văn phòng đăng ký đất và nhà UBND huyện Qo, tỉnh Hà Tây.

Quá trình thực hiện hợp đồng ông L và bà B đã thực hiện được một phần nghĩa vụ đã trả nợ cho Ngân hàng, cụ thể: tính đến ngày 18/5/2020, đã trả nợ gốc: 63.000.000 đồng và trả nợ lãi: 537.668.789 đồng.

Kể từ ngày 18/5/2012, ông L và bà B đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ với Ngân hàng nên một phần nợ gốc bị chuyển sang quá hạn. Đến ngày 20/11/2019 (ngày phải tắt toán toàn bộ khoản vay) ông L – bà B không thực hiện nghĩa vụ nên Ngân hàng đã chuyển toàn bộ dư nợ gốc sang nợ quá hạn. Sau nhiều lần đôn đốc việc trả nợ nhưng ông L – bà B vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc ông L – bà B phải trả số tiền còn nợ theo Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ đã ký, tạm tính đến ngày 18/5/2020 là 744.668.789 đồng. Trong đó: Nợ gốc: 207.000.000 đồng; Nợ lãi: 537.668.789 đồng và các khoản nợ lãi, tiền phạt phát sinh theo lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ, cho đến khi thanh toán xong nợ.

- Buộc ông L – bà B phải chịu tiền phạt vi phạm hợp đồng là 1% giá trị hợp đồng = 3.000.000đ (Ba triệu đồng).

- Trường hợp ông L – bà B không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng khi bản án của Tòa án có hiệu L pháp luật, đề nghị Tòa án tuyên Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền hoặc Văn phòng thừa phát lại tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ. Nếu số tiền từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì ông L – bà B vẫn phải có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng.

Qua xác minh tại Công an thị trấn Qo, ông L và bà B có đăng ký hộ khẩu thường trú tại: TDP Du Nghệ, thị trấn Qo, huyện Qo, Thành phố Hà Nội, thuộc diện KT2 đi chưa rõ địa chỉ, hiện không cư trú tại địa chỉ trên. Nhà, đất thế chấp có thời điểm để không, có thời điểm được Ông L – bà B cho người khác thuê. Người thuê nhà cũng thay đổi liên tục, không ổn định lâu dài, không đăng ký tạm trú hay khai báo với Công an thị trấn Qo. Tòa án nhân dân huyện Qo đã tiến hành tổng đạt trực tiếp và niêm yết các văn bản tố tụng như Thông báo thụ lý vụ án; Các giấy triệu tập; Thông báo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ tài sản; Các thông báo về phiên họp kiểm tra giao nộp công khai tiếp cận chứng cứ và hòa giải; Thông báo về việc giao nộp tài liệu, chứng cứ, Quyết định đưa vụ án ra xét xử; Quyết định hoãn phiên tòa,... tại nơi đăng ký hộ khẩu thường trú của ông L, bà B để ông bà biết và thực hiện quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên, ông L - bà B không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, không giao nộp tài liệu, chứng cứ và không có yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập. Do đó, ông L - bà B phải tự chịu hậu quả do Bộ luật tố tụng dân sự quy định. Tòa án căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ mà ngân hàng giao nộp, các tài liệu, chứng cứ mà Tòa án đã thu thập theo quy định tại Điều 97 Bộ luật tố tụng dân sự để giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - chị Nguyễn Thị Vân Anh – hiện đang thuê nhà là tài sản bảo đảm, trình bày:

Từ ngày 18/3/2022 chị thuê ngôi nhà tại TDP Du Nghệ, thị trấn Qo, huyện Qo, Thành phố Hà Nội (số 151 đường Hoàng Xá) để kinh doanh dịch vụ cắt tóc gội đầu ở tầng 1. Chị có sơn lại phòng ở tầng 1 (phần làm nơi kinh doanh), lợp trần thạch cao và dán giấy dán tường. Ngoài ra chị không cải tạo, sửa chữa gì ngôi nhà. Chị và bà B có ký hợp đồng thuê nhà với thời hạn 05 năm. Khi hai bên giao dịch thuê nhà, bà B không nói cho chị biết hiện nhà đất này đang là tài sản bảo đảm tại Ngân hàng. Khi cán bộ Tòa án đến thực hiện việc tổng đạt giấy tờ cho ông L – bà B thì chị mới biết và đã liên lạc, chụp văn bản tố tụng của Tòa án cho bà B. Bà B có hẹn ngày về để trao đổi việc này nhưng sau đó vẫn không về. Chị sẽ tự giải quyết việc thuê nhà với bà B, đề nghị Tòa án xem xét đảm bảo quyền lợi cho chị khi giải quyết vụ án nhưng chị từ chối tham gia tố tụng.

Tại phiên tòa:

- Đại diện Ngân hàng rút yêu cầu khởi kiện đối với tiền lãi phạt phát sinh theo Hợp đồng tín dụng, tạm tính đến ngày 23/9/2022 là: 261.451.232 đồng và phần lãi phạt phát sinh kể từ ngày 24/9/2022 cho đến khi ông L - bà B thanh toán xong toàn bộ khoản nợ; Và rút yêu cầu khởi kiện đối với tiền phí phạt hợp đồng là 3.000.000 đồng. Đề nghị Tòa án:

1. Buộc ông L, bà B phải có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng tổng số tiền nợ gốc và nợ lãi theo Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ, tạm tính đến ngày 23/9/2022 là 676.845.263 đồng gồm: Nợ gốc: 207.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 128.215.635 đồng; Nợ lãi quá hạn: 341.629.628 đồng.

2. Buộc ông L - bà B phải tiếp tục trả lãi theo lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ đã ký, cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

3. Kể từ ngày bản án có hiệu L pháp luật mà ông L, bà B không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ khoản nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án hoặc Văn phòng thừa phát lại tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm của khoản vay để thu hồi nợ. Tài sản bảo đảm được xử lý theo diện tích, kích thước thực tế tại thời điểm xử lý.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của ông L – bà B đối với Ngân hàng. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì bà ông L – bà B vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng.

- Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

+ Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, của nguyên đơn trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã theo đúng quy định của pháp luật. Bị đơn trốn tránh, giấu địa chỉ, không thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình. Vụ án để quá thời hạn chuẩn bị xét xử.

+ Về việc giải quyết vụ án: Áp dụng khoản 3 Điều 26; Điều a, khoản 1, Điều 35; Điều a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều b, khoản 2 Điều 227, 228; 244; 271 và 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Các Điều 290, 342, 343, 351, 355, 471- 478, 715-721 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán TANDTC hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm; Điều 130 Luật đất đai năm 2003; Khoản 3 điều 167 Luật đất đai 2013; Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006; Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22 tháng 02 năm 2012; Điều 61 Nghị định 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021; Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 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. Đề nghị: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tại phiên tòa, cụ thể: Buộc ông L – bà B phải thanh toán trả cho Ngân hàng số tiền tạm tính đến ngày 23/9/2022 là 676.845.263 đồng gồm: Nợ gốc: 207.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 128.215.635 đồng và nợ lãi quá hạn: 341.629.628 đồng. Từ ngày 24/9/2022, ông L – bà B vẫn phải tiếp tục trả lãi theo lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ cho đến khi thanh toán xong khoản nợ. Khi bản án có hiệu L pháp luật, nếu ông L - bà B không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ khoản nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm của khoản vay để thu hồi nợ. Nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì bà ông L – bà B vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng. Chấp nhận việc Ngân hàng rút các yêu cầu như Ngân hàng đã nêu tại phiên tòa. Bị đơn phải chịu án phí theo quy định. Ngân hàng không phải chịu án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

- Ngân hàng thương mại cổ phần Kỹ Thương Việt Nam khởi kiện yêu cầu giải quyết tranh chấp hợp đồng tín dụng với bị đơn là vợ chồng ông L và bà B có đăng ký hộ khẩu thường trú tại tổ dân phố Du Nghệ, Thị trấn Qo, huyện Qo, Thành phố Hà Nội. Tòa án nhân dân huyện Qo thụ lý, xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp hợp đồng tín dụng là đúng theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Tòa án đã thực hiện việc tổng đạt và niêm yết theo quy định Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 29/2022/QĐXXST-DS ngày 11 tháng 8 năm 2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 33/2022/QĐST-DS ngày 05/9/2022 cho bị đơn là ông L – bà B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Vân Anh nhưng các đương sự vẫn vắng mặt không có lý do. Do đó, Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[2.1]. Về nội dung và hiệu L của Hợp đồng tín dụng:

Ngày 10/11/2009, tại Ngân hàng A, vợ chồng ông L – bà B đã ký Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 27393/HĐTD/TH-TN/TCB-TTB với Ngân hàng A để vay số tiền là 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng) mục đích để xây sửa nhà. Hợp đồng có ghi rõ thỏa thuận của các bên về số tiền vay, thời hạn vay, hình thức trả nợ gốc và lãi, mức lãi suất, ... Ngày 20/11/2009 Ngân hàng đã thực hiện giải ngân số tiền 270.000.000đ (Hai trăm bảy mươi triệu đồng) cho ông L – bà B theo Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 27393.

Theo quy định tại khoản 4 Điều 1 Quyết định số 127/2005/QĐ-NHNN ngày 03/02/2005 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy chế cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng ban hành theo Quyết định số 1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31/12/2001 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước thì “Đối với khoản nợ vay không trả nợ đúng hạn ... việc phạt chậm trả đối với nợ quá hạn và nợ lãi vốn vay do hai bên thỏa thuận trên cơ sở quy định của pháp luật”. Theo quy định tại khoản 1, 2 Điều 422 Bộ luật Dân sự 2005: “Phạt vi phạm là sự thỏa thuận giữa các bên trong hợp đồng, theo đó bên vi phạm nghĩa vụ phải nộp một khoản tiền cho bên bị vi phạm. Mức phạt vi phạm do các bên thỏa thuận”. Xét thỏa thuận giữa hai bên tại khoản 5.2 Điều 5 Hợp đồng tín dụng nêu: *“Lãi suất phạt bằng 1,5 lần lãi suất vay trong hạn xác định theo Điều 1 tại thời điểm chậm trả; Trường hợp bên B (tức ông L – bà B) không thanh toán các lãi, các khoản phí...theo quy định của hợp đồng này đúng hạn thì sẽ phải trả lãi theo mức lãi suất phạt trên số lãi, phí, chi phí...chưa thanh toán đúng hạn đó tương ứng với số ngày thực tế chậm thanh*

toán. Số tiền lãi trong trường hợp này gọi là lãi phạt chậm trả” và tại khoản 7.3 Điều 7 Khế ước nhận nợ: “.....Bên nhận nợ chậm thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi, phí, phạt....sẽ phải chịu phạt theo quy định tại Hợp đồng tín dụng, đồng thời còn phải chịu phí phạt chậm trả và trả lãi cho Ngân hàng trên số tiền chậm trả với mức lãi suất phạt bằng 150% lãi suất trong hạn áp dụng tại thời điểm quá hạn” là không phù hợp với quy định của pháp luật tại thời điểm ký hợp đồng, nên không làm phát sinh quyền của Ngân hàng được yêu cầu bên vay phải trả lãi chậm trả tiền lãi, phí.... Chỉ từ ngày 15/3/2017, Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng có hiệu L thi hành, tại điểm b khoản 4 Điều 13 mới quy định trường hợp khách hàng không trả đúng hạn tiền lãi trên nợ gốc theo lãi suất cho vay đã thỏa thuận tương ứng với thời hạn vay mà đến hạn chưa trả, “thì phải trả lãi chậm trả theo mức lãi suất do tổ chức tín dụng và khách hàng thỏa thuận nhưng không vượt quá 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả”. Theo quy định tại khoản 1 Điều 8 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, thì đối với hợp đồng tín dụng xác lập trước ngày 01/01/2017, ngoài nợ gốc, bên vay chỉ phải trả 02 loại tiền lãi là lãi trên nợ gốc trong hạn chưa trả và lãi trên nợ gốc quá hạn chưa trả. Vì vậy, nếu Ngân hàng đã thu tiền phạt chậm trả lãi, thì Tòa án sẽ không chấp nhận và trừ vào các loại phí liên quan đến khoản vay, lãi quá hạn, lãi trong hạn, nợ gốc quá hạn, nợ gốc trong hạn theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng. Tuy nhiên, tại phiên tòa Ngân hàng đã rút yêu cầu khởi kiện về lãi phạt phát sinh theo Hợp đồng tín dụng.

Các thỏa thuận khác của Hợp đồng tín dụng nêu trên có nội dung phù hợp với quy định tại Điều 122, 124, 388, 405 Bộ luật Dân sự 2005; khoản 14 và 16 Điều 4, điểm a khoản 3 Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010. Các chủ thể giao kết hợp đồng có đầy đủ năng L hành vi dân sự, tự nguyện thỏa thuận ký kết hợp đồng theo hình thức phù hợp với các quy định của pháp luật nói trên nên có hiệu L và các bên phải thực hiện quyền, nghĩa vụ đối với nhau theo đúng cam kết.

[2.2]. Về yêu cầu đòi nợ gốc:

Theo các tài liệu chứng cứ đã thu thập được trong hồ sơ vụ án và trình bày của phía Ngân hàng, có đủ căn cứ xác định: Ngày 20/11/2009, ông L - bà B đã được Ngân hàng A giải ngân số tiền 270.000.000 đồng (Hai trăm bảy mươi triệu đồng) theo Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 27393.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, ông L - bà B đã trả được nợ gốc 63.000.000 đồng (Sáu mươi ba triệu đồng). Theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ thì ngày 20/11/2019 là ngày đến hạn trả nợ cuối cùng. Tuy nhiên, ông L – bà B đã không tiếp tục trả nợ gốc từ ngày 18/5/2012 nên dư nợ gốc còn là 207.000.000 đồng (Hai trăm linh bảy triệu đồng). Do đó, yêu cầu trả nợ gốc của Ngân hàng đối với ông L – bà B là có căn cứ chấp nhận. Buộc ông L – bà B phải trả cho Ngân hàng dư nợ gốc là 207.000.000 đồng (Hai trăm linh bảy triệu đồng).

[2.3]. Về yêu cầu đòi nợ lãi:

- Tại đơn khởi kiện, các bản khai trong quá trình giải quyết vụ án, Ngân hàng yêu cầu Tòa án buộc ông L – bà B phải trả số nợ lãi gồm nợ lãi trong hạn, nợ lãi quá hạn và tiền phạt phát sinh theo lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ. Tại phiên tòa, đại diện Ngân hàng đã rút yêu cầu khởi kiện đối với phần lãi phạt chậm trả tính đến ngày 23/9/2022 là 261.451.232đ và lãi phạt chậm trả kể từ ngày 24/9/2022 cho đến khi ông L – bà B thanh toán xong khoản nợ. Đồng thời, Ngân hàng cũng rút yêu cầu đối với tiền phạt vi phạm hợp đồng 3.000.000đ. Việc Ngân hàng rút các yêu cầu khởi kiện này là hoàn toàn tự nguyện, không trái quy định của pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

- Ngân hàng đề nghị ông L – bà B phải trả số nợ lãi tính đến ngày 23/9/2022 gồm: nợ lãi trong hạn: 128.215.635 đồng và nợ lãi quá hạn: 341.629.628 đồng.

Căn cứ bảng sao kê tính lãi thể hiện: Nợ lãi trong hạn ông L – bà B phải trả tính từ ngày 20/11/2009 đến ngày 20/11/2019 là 217.906.491đ. Ông L – bà B đã trả được 89.690.856đ nên còn nợ 128.215.635đ; Nợ lãi quá hạn phải trả kể từ thời điểm vi phạm nghĩa vụ đến ngày 23/9/2022 là 342.951.147đ. Ông L – bà B đã trả 1.321.519đ nên còn nợ 341.629.628đ. Số tiền nợ lãi trong hạn và nợ lãi quá hạn này đã được Ngân hàng thực hiện việc điều chỉnh lãi suất theo quy định tại Hợp đồng tín dụng và tại các quyết định về thay đổi lãi suất của Ngân hàng. Do đó, yêu cầu đòi nợ lãi trong hạn, nợ lãi quá hạn của Ngân hàng phù hợp với quy định tại Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng 2010 và đã được các đương sự thỏa thuận tại Điều 1, Điều 6, Điều 8 của Hợp đồng tín dụng nên được chấp nhận. Buộc ông L - bà B phải trả nợ lãi tính đến ngày 23/9/2022 gồm nợ lãi trong hạn: 128.215.635 đồng và nợ lãi quá hạn: 341.629.628 đồng. Buộc ông L – bà B vẫn phải tiếp tục trả lãi phát sinh từ 24/9/2022 trên số dư nợ gốc chưa trả theo lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật, đến khi trả hết nợ.

[2.4] Về yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ:

Ngày 09/11/2009, tại Ngân hàng A, Văn phòng công chứng Thăng Long – Thành phố Hà Nội đã chứng nhận: Bên nhận thế chấp là Ngân hàng A và bên thế chấp là ông L - bà B ký hợp đồng thế chấp số công chứng 1676.2009/HĐTC- TCB với nội dung: Bên thế chấp tự nguyện thế chấp tài sản thế chấp cùng mọi quyền và lợi ích phát sinh từ tài sản thế chấp để đảm bảo toàn bộ nghĩa vụ của bên thế chấp đối với Ngân hàng được quy định tại khoản 2.2 Điều 2 Hợp đồng thế chấp. Tài sản thế chấp là các tài sản cùng các quyền và lợi ích phát sinh từ quyền sử dụng hợp pháp của bên thế chấp đối với thửa đất số 124, tờ bản đồ số 3, diện tích 62,5m² tại địa chỉ: thôn Du Nghệ, Thị trấn Qo, huyện Qo, tỉnh Hà Tây (nay thuộc Thành phố Hà Nội) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD173656, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất O 1228/TT do UBND huyện Qo, tỉnh Hà Tây cũ cấp ngày 24/3/2006 cho ông L. Các chủ thể tham gia ký kết hợp đồng thế chấp này có đầy đủ năng lực hành vi dân sự; Hợp đồng đảm bảo về nội dung và hình thức theo quy định của pháp luật; Việc thế chấp đã được các bên đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất và nhà – UBND huyện Qo, Hà Tây cũ ngày 10/11/2009 là hoàn toàn phù hợp theo quy định Điều 106 và 130 Luật đất đai 2003; Điều 318, 322, 323, 342, 343, 715, 716, 717, 718, 719, 720 Bộ luật dân sự 2005; điểm c khoản 1 Điều 10 và Điều 12 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm. Do đó, Hợp đồng thế chấp phát sinh hiệu lực và có giá trị pháp lý đối với các bên kể từ thời điểm đăng ký thế chấp.

Quá trình xem xét, thẩm định tại chỗ thấy trên thửa đất thế chấp đã xây dựng 1 nhà bê tông 2 tầng 1 tum khép kín, xây hết diện tích của thửa đất. Theo hồ sơ quản lý địa chính tại UBND thị trấn Qo thì thửa đất thế chấp hiện có số thửa là 13 tờ bản đồ địa chính số 53 diện tích 61,2m² (theo bản đồ VLap). Ông L, bà B không thường xuyên sinh sống tại thửa đất trên và có cho người khác thuê nhà nhưng người thuê thường xuyên thay đổi. Tại thời điểm xét xử có chị Nguyễn Thị Vân Anh, sinh năm 1990, trú tại: Thôn Phú Mỹ, xã Ngọc Mỹ, huyện Qo, thành phố Hà Nội thuê để làm cửa hàng cắt tóc gội đầu, thời hạn thuê 05 năm, trả tiền 06 tháng/1 lần, thuê từ ngày 18/3/2022. Từ khi thuê nhà, chị Vân Anh chỉ lắp trần thạch cao, sơn tường và dán giấy dán tường tại tầng 1 để phục vụ kinh doanh chứ không sửa chữa, cải tạo gì thêm. Theo thỏa thuận của Ngân hàng với ông L – bà B tại Điều 4 Hợp đồng thế chấp thì *“trong thời gian thế chấp, bên thế chấp tự quản lý, sử dụng, khai thác tài sản thế chấp theo.....Phần giá trị tài sản tăng thêm từ việc đầu tư vào tài sản thế chấp cũng thuộc tài sản thế chấp và Ngân hàng có quyền thu giữ, xử lý, ưu tiên thanh toán đối với phần tăng thêm này”*. Do đó, việc chị

Vân Anh thuê nhà (là tài sản thế chấp) của ông L – bà B và nếu có cải tạo, sửa chữa làm gia tăng giá trị của tài sản thế chấp cũng thuộc tài sản thế chấp.

Xét thỏa thuận của các bên tại Điều 5 Hợp đồng thế chấp về việc xử lý tài sản thế chấp là phù hợp với quy định tại Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, Điều 721 Bộ luật dân sự 2005, Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm. Như vậy, yêu cầu của Ngân hàng về việc xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ trong trường hợp ông L – bà B không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ là có căn cứ, được Hội đồng xét xử chấp nhận. Số tiền thu được từ việc bán tài sản thế chấp sau khi trừ các chi phí bảo quản, thu giữ và xử lý tài sản thế chấp được sử dụng để trả nợ cho Ngân hàng. Nếu không đủ thì ông L – bà B vẫn phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng.

Khi xử lý tài sản bảo đảm, các đương sự, những người đăng ký hộ khẩu thường trú, tạm trú, sinh sống tại tài sản bảo đảm có nghĩa vụ chấp hành quyết định của cơ quan xử lý tài sản bảo đảm.

[3] Về án phí: Bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Ngân hàng không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[4] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; Điều 271 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ các Điều 122, 124, 318, 322, 323, 342, 388, 405, 474, 476, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721 Bộ Luật Dân sự 2005.

Căn cứ Điều 4, 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010.

Căn cứ Điều 106, 130 Luật đất đai 2003;

Căn cứ Điều 10 và 12 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm.

Căn cứ Điều 7 và 8 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 Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng A với vợ chồng ông L - bà B.

2. Buộc vợ chồng ông L - bà B phải trả Ngân hàng A số tiền vay theo Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 27393/HĐTD/ TH-TN/TCB-TTB ngày 10/11/2009, Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 27393 ngày 20/11/2009, tạm tính đến ngày 23/9/2022 là 676.845.263đ (Sáu trăm bảy mươi sáu triệu, tám trăm bốn mươi lăm nghìn, hai trăm sáu mươi ba đồng), trong đó gồm:

+ Nợ gốc: 207.000.000đ (Hai trăm linh bảy triệu đồng).

+ Nợ lãi trong hạn: 128.215.635đ (Một trăm hai mươi tám triệu, hai trăm mười lăm nghìn, sáu trăm ba mươi lăm đồng).

+ Nợ lãi quá hạn: 341.629.628đ (Ba trăm bốn mươi một triệu, sáu trăm hai mươi chín nghìn, sáu trăm hai mươi tám đồng).

3. Kể từ ngày 24/9/2022 vợ chồng ông L - bà B còn phải tiếp tục trả lãi đối với số tiền gốc còn nợ theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 27393/HĐTD/ TH-TN/TCB-TTB ngày 10/11/2009, Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 27393 ngày 20/11/2009 nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật, cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

Trường hợp các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng A thì lãi suất mà ông L – bà B còn phải tiếp tục thanh toán cho ngân hàng theo quyết định của Tòa án cũng được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam.

4. Đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng về tiền lãi phạt phát sinh theo Hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 27393/HĐTD/TH-TN/TCB-TTB ngày 10/11/2009, Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ số 27393 ngày 20/11/2009, tính đến ngày 23/9/2022 là 261.451.232đ và lãi phạt phát sinh từ ngày 24/9/2022 cho đến khi ông L – bà B thanh toán xong khoản nợ.

5. Đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng về phí phạt hợp đồng 3.000.000đ (Ba triệu đồng).

6. Khi bản án của Tòa án có hiệu L pháp luật, trường hợp vợ chồng ông L – bà B không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng A có quyền đề nghị Cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài

sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 1676.2009/HĐTC-TCB do Văn phòng công chứng Thăng Long - Thành phố Hà Nội công chứng ngày 09/11/2009, đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất và nhà UBND huyện Qo ngày 10/11/2009. Tài sản bảo đảm là: quyền sử dụng đất thửa đất số 124 tờ bản đồ số 123 diện tích 62,5 m² tại thôn Du Nghệ, thị trấn Qo, huyện Qo, tỉnh Hà Tây (nay là thửa số 13 tờ bản đồ địa chính số 53 diện tích 61,2m² tại Tổ dân phố Du Nghệ, thị trấn Qo, huyện Qo, Thành phố Hà Nội). Thửa đất này đã được UBND huyện Qo, tỉnh Hà Tây (nay là thành phố Hà Nội) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 173656, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất O 1228 ngày 24/3/2006 cho ông L.

Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán hết khoản nợ thì ông L và bà B vẫn phải có nghĩa vụ thanh toán số nợ còn lại cho Ngân hàng A đến khi trả xong nợ.

Khi xử lý tài sản bảo đảm, các đương sự, những người đăng ký hộ khẩu thường trú, tạm trú, sinh sống tại tài sản bảo đảm có nghĩa vụ chấp hành quyết định của cơ quan xử lý tài sản bảo đảm.

7. Về án phí:

- Vợ chồng ông L và bà B phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định là 31.073.000đ (Ba mươi một triệu, không trăm bảy mươi ba nghìn đồng).

- Ngân hàng A không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, được hoàn trả lại 9.447.000đ (Chín triệu bốn trăm bốn mươi bảy nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số AA/2016/0011457 ngày 29/3/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Qo, Thành phố Hà Nội.

8. Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có 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.

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 quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Các Hội thẩm nhân dân

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- TANDTP Hà Nội;
- VKSND huyện Qo;
- Chi cục THADS H. Qo;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ VA; VPTA;

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

Đào Thị Thúy

