

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN HAI BÀ TRUNG
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Bản án số: **13/2021/DS-ST**

Ngày: 11/5/2021

V/v tranh chấp về hợp đồng tín dụng,
hợp đồng mua bán căn hộ chung cư

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN HAI BÀ TRUNG, THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Trần Hữu Nam**

Các Hội thẩm nhân dân: Ông **Lê Văn Châu**

Ông **Vũ Mạnh Huê**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Đinh Ngọc Tú** - Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân quận Hai Bà Trưng tham gia phiên tòa:
Bà **Hoàng Thị Hoài Phương** - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 06 và 11 tháng 5 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 01/2021/TLST-DS ngày 04 tháng 01 năm 2021 về việc tranh chấp về hợp đồng tín dụng, hợp đồng mua bán căn hộ chung cư, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 28/2021/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 3 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 29/2021/QĐST-DS ngày 16 tháng 4 năm 2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP NT

Trụ sở chính: Số ..., phố T, phường L, quận H, thành phố Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật: Ông **N.X.T** - Chủ tịch Hội đồng quản trị. Người đại diện theo ủy quyền: Ông **N.H.B** - Giám đốc Ngân hàng TMCP NT - Chi nhánh H. Trụ sở: Số ..., phố B, phường L, quận H, thành phố Hà Nội; theo Giấy ủy quyền số 246/UQ-VCB-PC ngày 18/6/2018. Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Bà **N.T.K.T** - Phó Trưởng phòng Khách hàng; theo Giấy ủy quyền số 435/UQ-HAT-HCNS ngày 04/5/2021. - *Có mặt bà T.*

2. Bị đơn:

2.1. Chị **H.T.Q.N**, sinh năm 19... - *Vắng mặt.*

2.2. Anh **N.K.C**, sinh năm 19... - *Vắng mặt*.

Cùng nơi ĐKKH thường trú: Số ..., ngách .../..., ngõ ..., đường T, Tổ dân phố T, phường X, quận B, thành phố Hà Nội. Cùng nơi cư trú cuối cùng: Căn hộ chung cư số ...-..., Tòa ..., Dự án tổ hợp M, Khu X3, Khu CV4.3, phường P, quận N, thành phố Hà Nội.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập: **Công ty D**

Trụ sở: Số ..., đường C, phường P, quận N, thành phố Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật: Ông **P.L.A** - Tổng Giám đốc. Người đại diện theo ủy quyền: Bà **H.T.T.P**, sinh năm 19... Nơi cư trú: Số ..., ngách ..., ngõ ..., phố K, phường K, quận B, thành phố Hà Nội. Theo Giấy ủy quyền số 01/UQ-PVSSG ngày 22/02/2021. - *Có mặt bà P.*

4. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

4.1. Cháu **N.H.H.L**, sinh năm 20...

4.2. Cháu **N.H.H.Đ**, sinh năm 20...

Người đại diện theo pháp luật của cháu L, cháu Đ: Anh **N.K.C** và chị **H.T.Q.N**. - *Vắng mặt*.

Cùng nơi ĐKKH thường trú: Số ..., ngách .../..., ngõ ..., đường T, Tổ dân phố T, phường X, quận B, thành phố Hà Nội. Cùng nơi cư trú cuối cùng: Căn hộ chung cư số ...-..., Tòa ..., Dự án tổ hợp M, Khu X3, Khu CV4.3, phường P, quận N, thành phố Hà Nội.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện, Bản tự khai, Biên bản phiên họp về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, nguyên đơn là **Ngân hàng TMCP NT** trình bày:

Ngân hàng TMCP NT - Chi nhánh H đã cấp tín dụng cho chị H.T.Q.N, anh N.K.C theo 02 hợp đồng gồm:

Hợp đồng cho vay số 18/628-DA/0735 ngày 28/11/2018: Số tiền cho vay: 1.928.756.677 đồng. Thời hạn cho vay: 240 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân vốn vay lần đầu. Mục đích sử dụng vốn vay: Thanh toán một phần tiền cho Chủ đầu tư để mua Căn hộ số ...-..., Tầng ..., Tòa P, Dự án Khu căn hộ nhà chung cư M thuộc Tổ hợp M, có địa chỉ tại Khu X3, khu CV4.3, phường P, quận N, thành phố Hà Nội. Lãi suất cho vay trong hạn: Đối với các khoản giải ngân trước và trong ngày 31/3/2019: Lãi suất cho vay đối với các khoản giải ngân trong tháng 12/2018 là 8,9%/năm và được cố định 24 tháng kể từ ngày giải ngân. Sau thời gian cố định lãi suất, lãi suất cho vay được điều chỉnh bằng lãi suất huy động

VND kỳ hạn 24 tháng trả lãi sau của Ngân hàng cộng (+) 3,5%/năm nhưng không thấp hơn sàn lãi suất cho vay mua Bất động sản cùng kỳ hạn do Ngân hàng thông báo tại thời điểm đó. Lãi suất này được điều chỉnh theo chu kỳ 3 tháng/1 lần theo thông báo của Ngân hàng kể từ ngày điều chỉnh lãi suất và đương nhiên được hai bên chấp thuận mà không phải thỏa thuận lại. Đối với các khoản giải ngân sau ngày 31/3/2019: Lãi suất cho vay bằng lãi suất huy động VND kỳ hạn 24 tháng trả lãi sau của Ngân hàng cộng (+) 3,5%/năm nhưng không thấp hơn sàn lãi suất cho vay mua Bất động sản cùng kỳ hạn do Ngân hàng thông báo tại thời điểm đó. Lãi suất này được điều chỉnh theo chu kỳ 3 tháng/1 lần theo thông báo của Ngân hàng kể từ ngày Ngân hàng giải ngân vốn vay và đương nhiên được hai bên chấp thuận mà không phải thỏa thuận lại. Trường hợp khách hàng chậm trả nợ gốc, lãi, các khoản tiền phạt và chi phí khác (nếu có) hoặc dư nợ của Khách hàng tại các Tổ chức tín dụng khác chuyển thành dư nợ cần chú ý (Theo thông tin của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam): Kể từ ngày khách hàng chậm trả nợ gốc, lãi, các khoản tiền phạt và chi phí khác (nếu có) cho Ngân hàng hoặc dư nợ của khách hàng tại các Tổ chức tín dụng khác chuyển thành dư nợ cần chú ý (Theo thông tin của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam) lãi suất cho vay sẽ được điều chỉnh bằng lãi suất huy động VND kỳ hạn 24 tháng trả lãi sau của Ngân hàng cộng (+) 5,5%/năm nhưng không thấp hơn sàn và không cao hơn trần lãi suất cho vay mua Bất động sản cùng kỳ hạn do Ngân hàng thông báo tại ngày điều chỉnh. Lãi suất cho vay này được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần theo thông báo của Ngân hàng kể từ ngày điều chỉnh. Mức lãi suất áp dụng đối với dư nợ gốc bị quá hạn là: 150 % lãi suất cho vay trong hạn. Mức lãi suất áp dụng đối với lãi chậm trả là: 0 %/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Ngày giải ngân vốn vay lần đầu: 04/12/2018, số tiền giải ngân: 55.107.334 đồng. Ngày giải ngân vốn vay lần 2: 12/02/2020, số tiền giải ngân: 1.735.881.009 đồng.

Hợp đồng phát hành và sử dụng thẻ tín dụng quốc tế Vietcombank ngày 20/12/2018 của chị H.T.Q.N: Số tiền hạn mức cấp tín dụng: 100.000.000 đồng. Dư nợ gốc thẻ tín dụng đến ngày 05/10/2020: 98.508.631 đồng. Lãi và phí đến ngày 05/10/2020: 13.218.676 đồng.

Biện pháp bảo đảm khoản vay: Ngân hàng TMCP NT - Chi nhánh H và chị H.T.Q.N, anh N.K.C đã ký Hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán số 18/628-HDTC/0735 ngày 28/11/2018. Bên thế chấp đồng ý thế chấp cho Ngân hàng tài sản theo Hợp đồng mua bán căn hộ số P1-1405/HĐMBCH/MĐP ký ngày 23/11/2018 giữa Công ty D và chị H.T.Q.N. Tài sản bảo đảm là: Căn hộ ...-..., Tầng ..., Tòa nhà P, diện tích sử dụng 77,43m², diện tích sàn xây dựng 83,99m². Tình trạng tài sản bảo đảm: Hiện để không. Hợp đồng

thẻ chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản tại thành phố Hà Nội ngày 03/12/2018.

Tính đến ngày 05/10/2020, chị H.T.Q.N, anh N.K.C đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ đối với Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 18/628-DA/0735 ngày 28/11/2018 như sau: Nợ gốc: 1.775.628.343 đồng. Nợ lãi trong hạn: 113.974.453 đồng. Nợ lãi quá hạn: 620.712 đồng. Tổng: 1.890.223.508 đồng. Cụ thể:

Tài khoản vay 0858000018005: Ngày vay 04/12/2018. Dư nợ gốc: 55.107.334 đồng. Tiền lãi trong hạn phát sinh: 10.019.676 đồng. Tiền lãi trong hạn đã trả: 6.422.949 đồng. Tiền lãi trong hạn chưa trả: 3.596.727 đồng. Tiền lãi quá hạn phát sinh: 32.345 đồng. Tiền lãi quá hạn đã trả: 0 đồng. Tiền lãi quá hạn chưa trả: 32.345 đồng.

Tài khoản vay 1012578722: Ngày vay 12/02/2020. Dư nợ gốc: 1.735.881.009 đồng. Tiền lãi trong hạn phát sinh: 131.797.313 đồng. Tiền lãi trong hạn đã trả: 21.419.587 đồng. Tiền lãi trong hạn chưa trả: 110.377.726 đồng. Tiền lãi quá hạn phát sinh: 593.890 đồng. Tiền lãi quá hạn đã trả: 5.523 đồng. Tiền lãi quá hạn chưa trả: 588.367 đồng.

Chị H.T.Q.N đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng phát hành và sử dụng thẻ tín dụng quốc tế Vietcombank ngày 20/12/2018 tính đến hết ngày 05/10/2020 số tiền như sau: Nợ gốc: 98.508.631 đồng. Nợ lãi và phí: 13.218.676 đồng. Tổng: 111.727.307 đồng.

Ngân hàng TMCP NT yêu cầu Tòa án:

- Buộc chị H.T.Q.N, anh N.K.C phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP NT toàn bộ số tiền phát sinh theo Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 18/628-DA/0735 ngày 28/11/2018 và Hợp đồng phát hành và sử dụng thẻ tín dụng quốc tế Vietcombank ngày 20/12/2018 tạm tính đến hết ngày 05/10/2020 là 2.001.950.815 đồng, trong đó: Nợ gốc là 1.874.136.974 đồng, tiền lãi và phí là 127.813.841 đồng.

- Buộc chị H.T.Q.N, anh N.K.C phải tiếp tục trả lãi và phí phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 18/628-DA/0735 ngày 28/11/2018 và Hợp đồng phát hành và sử dụng thẻ tín dụng quốc tế Vietcombank ngày 20/12/2018, kể từ ngày tiếp theo của ngày Tòa án ra bản án/quyết định cho đến ngày thực tế chị H.T.Q.N, anh N.K.C trả hết nợ gốc cho Ngân hàng TMCP NT.

- Tuyên nếu chị H.T.Q.N, anh N.K.C không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ ngay sau khi bản án/quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp

luật, thì Ngân hàng TMCP NT có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản bảo đảm của chị H.T.Q.N, anh N.K.C theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán số 18/628-HĐTC/0735 ngày 28/11/2018 để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

- Tuyên nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ trả nợ, thì Ngân hàng TMCP NT có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý bất kỳ tài sản nào thuộc quyền sở hữu, sử dụng của chị H.T.Q.N, anh N.K.C để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

Tại văn bản số 19/CV-PVSSG ngày 05/02/2021, Đơn yêu cầu độc lập, Biên bản phiên họp về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là **Công ty D** trình bày:

Công ty D là chủ đầu tư Dự án Tổ hợp M tại địa chỉ khu X3, Khu CV4.3, phường P, quận N, thành phố Hà Nội, đầu tư xây dựng khu căn hộ cao cấp để bán. Công ty đã ký Hợp đồng mua bán căn hộ số P1-1405/HĐMBCH/MĐP ngày 23/11/2018 với bên mua là chị H.T.Q.N, theo đó, chị N đã mua căn hộ số P1-1405 thuộc Tòa nhà P, Dự án Tổ hợp M tại địa chỉ khu X3, Khu CV4.3, phường P, quận N, thành phố Hà Nội.

Thực hiện hợp đồng mua bán căn hộ, chị N thanh toán tiền mua căn hộ trên cho chủ đầu tư theo từng đợt thanh toán và trên cơ sở bảo lãnh thanh toán của Ngân hàng TMCP NT - Chi nhánh H theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán số 18/628-HĐTC/0735 ngày 28/11/2018 ký giữa Ngân hàng TMCP NT - Chi nhánh H và chị H.T.Q.N và Hợp đồng hợp tác ba bên số 18/628-HTBB/0735 ngày 28/11/2018 ký giữa chị H.T.Q.N (Bên mua căn hộ), Công ty D (Bên bán căn hộ) và Ngân hàng TMCP NT - Chi nhánh H (bên bảo lãnh thanh toán cho bên mua căn hộ).

Chị H.T.Q.N đã nhận bàn giao căn hộ nêu trên, có Biên bản nhận bàn giao căn hộ ngày 14/12/2018 và đã vào ở căn hộ này một khoảng thời gian ngay sau khi nhận bàn giao, nhưng căn hộ trong tình trạng vắng chủ một thời gian dài, không thấy chị N và gia đình, người thân ăn ở, sinh sống ở đây nữa, như trong Văn bản số 03/2020/CV-BQLTN-MDP ngày 15/12/2020 mà Ban quản lý Tòa nhà M đã gửi.

Hiện căn hộ số ...-..., Tòa P, Dự án tổ hợp M đã được Sở Tài Nguyên và Môi Trường thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CV505252 do ngày 30/05/2020, số vào sổ: CS19968, đứng tên chị H.T.Q.N và anh N.K.C. Công ty D đang giữ bản gốc Giấy chứng nhận này.

Đến nay chị H.T.Q.N vẫn chưa thanh toán cho Công ty số tiền thanh toán đợt cuối cùng và các khoản tiền phát sinh khác, đã vi phạm điều khoản thanh toán trong hợp đồng mua bán căn hộ nêu trên. Trong thời gian qua, Công ty đã nhiều lần gửi thông báo cho chị N yêu cầu thực hiện nghĩa vụ thanh toán các khoản còn lại phải thanh toán và đến nhận Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, nhưng chị N không hợp tác, không đến làm việc và chưa thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho Công ty.

Công ty D yêu cầu Tòa án:

- Tuyên buộc chị H.T.Q.N và anh N.K.C phải thanh toán các khoản tiền gồm: Thanh toán đợt cuối (5% giá trị căn hộ đã bao gồm thuế GTGT) là 137.768.334 đồng; Lãi phạt chậm thanh toán tạm tính đến hết ngày 02/02/2021 là 9.349.186 đồng; Lệ phí trước bạ là 13.776.833 đồng; Lệ phí thẩm định hồ sơ là 1.090.000 đồng. Tổng cộng là 161.984.353 đồng (Một trăm sáu mươi một triệu, chín trăm tám mươi bốn nghìn, ba trăm năm mươi ba đồng.)

- Trường hợp chị H.T.Q.N và anh N.K.C chậm thanh toán, thì còn phải trả tiền lãi chậm trả phát sinh trong toàn bộ thời gian chậm trả theo lãi suất quy định cho đến ngày Công ty nhận đủ các khoản thanh toán nêu trên.

- Trường hợp phải xử lý tài sản thế chấp là căn hộ chung cư số ...-..., Tòa ..., Dự án tổ hợp M, Khu X3, Khu CV4.3, phường P, quận N, thành phố Hà Nội, thì Công ty được ưu tiên thanh toán toàn bộ khoản tiền mà chị H.T.Q.N và anh N.K.C phải thanh toán nêu trên và tiền lãi phát sinh (nếu có) đến thời điểm thanh toán.

Chị **H.T.Q.N**, anh **N.K.C** là bị đơn, đồng thời là người đại diện theo pháp luật của cháu **N.H.H.L**, cháu **N.H.H.Đ** - Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, đã được tổng đạt hợp lệ Thông báo về việc thụ lý vụ án, Giấy triệu tập, Quyết định xem xét, thẩm định tại chỗ, Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải (lần 1), Thông báo về việc thụ lý yêu cầu độc lập, Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải (lần 2), Thông báo kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa, Giấy triệu tập phiên tòa để biết những vấn đề cụ thể mà Ngân hàng TMCP NT và Công ty D yêu cầu Tòa án giải quyết, đồng thời được triệu tập đến Tòa án để thực hiện các quyền, nghĩa vụ tố tụng của đương sự. Tuy nhiên, chị N, anh C không có mặt theo giấy triệu tập của Tòa án để làm bản tự khai, không gửi văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP NT, yêu cầu độc lập Công ty D, không cung cấp, giao nộp tài liệu, chứng cứ, không chứng minh để tự bảo vệ hoặc nhờ người khác bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho mình, không đưa ra yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập, không có mặt khi Tòa

án xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản thế chấp, không tham gia phiên họp, phiên hòa giải, phiên tòa. Do chị N, anh C không thực hiện nghĩa vụ của đương sự, nên phải 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 TMCP NT, Công ty D đã giao nộp và Tòa án đã thu thập theo quy định tại Điều 97 của Bộ luật Tố tụng dân sự để giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa, Ngân hàng TMCP NT rút yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý bất kỳ tài sản nào thuộc quyền sở hữu, sử dụng của chị N, anh C để thu hồi nợ; Yêu cầu chị N, anh C phải thanh toán tổng số tiền phát sinh theo Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 18/628-DA/0735 ngày 28/11/2018 tính đến ngày 11/5/2021 là 2.017.186.519 đồng, gồm: Nợ gốc là 1.775.628.343 đồng, tiền lãi trong hạn là 232.401.567 đồng, tiền lãi quá hạn là 9.156.609 đồng; Yêu cầu chị N trả số tiền phát sinh theo Hợp đồng phát hành và sử dụng thẻ tín dụng quốc tế Vietcombank ngày 20/12/2018 tính đến ngày 11/5/2021 là 139.557.864 đồng, gồm: Nợ gốc là 98.508.631 đồng, tiền lãi trên nợ gốc là 18.841.797 đồng, phí không thanh toán đủ số tiền thanh toán tối thiểu 19.882.211 đồng, phí vượt hạn mức tín dụng là 2.325.225 đồng; Và thanh toán tiền lãi phát sinh theo các Hợp đồng tín dụng trên kể từ ngày 11/5/2021 cho đến khi trả hết nợ; Giữ nguyên yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm và tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

Công ty D yêu cầu chị N phải thanh toán tổng số tiền tính đến ngày 11/5/2021 là 164.651.189 đồng, gồm: Tiền mua căn hộ còn thiếu là 137.768.334 đồng, tiền lãi chậm thanh toán là 12.016.022 đồng, lệ phí trước bạ là 13.776.833 đồng, lệ phí thẩm định hồ sơ là 1.090.000 đồng, giữ nguyên các yêu cầu khác.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân quận Hai Bà Trưng tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Thư ký Tòa án thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước khi mở phiên tòa. Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại phiên tòa. Ngân hàng TMCP NT, Công ty D chấp hành đúng, chị N, anh C không chấp hành quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng TMCP NT, buộc chị N, anh C phải trả nợ gốc, tiền lãi phát sinh theo Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn và nợ gốc, tiền lãi, lãi phạt chậm trả phát sinh theo Hợp đồng phát hành và sử dụng thẻ tín dụng quốc tế Vietcombank, chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm. Chấp nhận yêu cầu Công ty D, buộc chị N phải trả 5% giá trị căn hộ, tiền lãi chậm thanh toán, lệ phí trước bạ, lệ phí thẩm định hồ sơ. Thứ tự ưu tiên thanh toán như sau: Thanh toán các khoản tiền theo Hợp đồng tín dụng cho vay từng lần trung dài hạn, các khoản tiền theo Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư, các khoản tiền theo Hợp

đồng phát hành và sử dụng thẻ tín dụng quốc tế Vietcombank. Về án phí: Đề nghị Tòa án xác định theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Ngân hàng TMCP NT khởi kiện vụ án dân sự tại Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội về việc tranh chấp về hợp đồng tín dụng đối với chị H.T.Q.N, anh N.K.C là đúng thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 18/628-DA/0735 ngày 28/11/2018. Theo đó, Ngân hàng TMCP NT có quyền yêu cầu Tòa án nơi có trụ sở của Chi nhánh Hà Thành (Số .., phố B, phường L, quận Hai Bà Trưng) để giải quyết tranh chấp. Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm b khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng.

Trước thời điểm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty D có đơn yêu cầu độc lập về việc tranh chấp Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số P1-1405/HĐMBCH/MĐP ngày 23/11/2018 đối với chị H.T.Q.N, anh N.K.C. Xét Công ty D không tham gia tố tụng với bên nguyên đơn hoặc với bên bị đơn và việc giải quyết vụ án có liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của Công ty, nên căn cứ vào Điều 201 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án chấp nhận thụ lý yêu cầu độc lập để giải quyết trong cùng vụ án.

[2] Về việc xét xử trong trường hợp đương sự vắng mặt tại phiên tòa: Tòa án đã triệu tập hợp lệ lần thứ hai, chị H.T.Q.N, anh N.K.C là bị đơn không có yêu cầu phản tố, đồng thời là người đại diện theo pháp luật của cháu N.H.H.L, cháu N.H.H.Đ - người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập, vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan, mà không có người đại diện tham gia phiên tòa. Căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt chị N, anh C, cháu L, cháu Đ.

[3] Về nội dung và hiệu lực của Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 18/628-DA/0735 ngày 28/11/2018 và Hợp đồng phát hành và sử dụng thẻ tín dụng quốc tế Vietcombank ngày 20/12/2018:

[3.1] Ngày 28/11/2018, bên cho vay là Ngân hàng TMCP NT - Chi nhánh H, bên vay là chị H.T.Q.N, anh N.K.C ký kết Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 18/628-DA/0735, gồm các nội dung chủ yếu sau: Tổng số tiền cho vay

tối đa: 1.928.756.677 đồng. Thời hạn cho vay: 240 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn vay lần đầu. Phương thức cho vay: Từng lần. Mục đích sử dụng vốn: Thanh toán 1.928.756.677 đồng cho Chủ đầu tư là Công ty D. Thông tin về nhà: Căn hộ số ..-..., Tầng ..., Tòa P, Dự án khu căn hộ chung cư M, tại Khu X3, Khu CV4.3, phường P, quận N, thành phố Hà Nội. Giá trị mua bán là 2.755.366.682 đồng.

Lãi suất cho vay trong hạn: Đối với khoản giải ngân trước và trong ngày 31/3/2019 và trước thời điểm hết doanh số của chương trình cho vay “An tâm lãi suất năm 2018”, lãi suất cho vay trong tháng 11/2018 là 9,2%/năm và được cố định 24 tháng kể từ ngày giải ngân. Sau thời gian cố định lãi suất: Lãi suất cho vay được điều chỉnh bằng lãi suất huy động VND kỳ hạn 24 tháng trả lãi sau của Ngân hàng cộng 3,5%/năm nhưng không thấp hơn sàn lãi suất cho vay mua bất động sản cùng kỳ do Ngân hàng thông báo tại thời điểm đó. Lãi suất này được điều chỉnh 3 tháng/lần theo thông báo của Ngân hàng. Đối với khoản giải ngân sau ngày 31/3/2019 hoặc sau thời điểm hết doanh số của chương trình cho vay “An tâm lãi suất năm 2018”, lãi suất cho vay được điều chỉnh bằng lãi suất huy động VND kỳ hạn 24 tháng trả lãi sau của Ngân hàng cộng 3,5%/năm nhưng không thấp hơn sàn lãi suất cho vay mua bất động sản cùng kỳ do Ngân hàng thông báo tại thời điểm đó. Lãi suất này được điều chỉnh 3 tháng/lần theo thông báo của Ngân hàng. Kể từ ngày khách hàng chậm trả nợ gốc, lãi, các khoản tiền phạt và chi phí khác (nếu có) cho Ngân hàng hoặc dư nợ của khách hàng tại các tổ chức tín dụng khác chuyển thành dư nợ cần chú ý, lãi suất cho vay được điều chỉnh bằng lãi suất huy động VND kỳ hạn 24 tháng trả lãi sau của Ngân hàng cộng 5,5%/năm nhưng không thấp hơn sàn và không cao hơn trần lãi suất cho vay mua bất động sản cùng kỳ do Ngân hàng thông báo tại ngày điều chỉnh.

Lãi suất áp dụng đối với dư nợ gốc bị quá hạn: Là 150% lãi suất cho vay trong hạn kể từ thời điểm chuyển nợ quá hạn cho đến khi trả hết dư nợ gốc bị quá hạn.

Biện pháp bảo đảm tiền vay: Thế chấp tài sản là tất cả các quyền tài sản, quyền đòi nợ, quyền truy đòi, các khoản phải thu, các khoản bồi hoàn, các khoản được nhận và bất kỳ lợi ích nào khác của chị N, anh C phát sinh từ Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số P1-1405/HĐMBCH/MĐP ngày 23/11/2018 và các văn bản, phụ lục điều chỉnh sửa đổi (nếu có) để mua bán căn hộ số ..-..., Tầng ..., Tòa P, Dự án tổ hợp M, tại Khu X3, Khu CV4.3, phường P, quận N, thành phố Hà Nội.

Trả nợ gốc: Ân hạn nợ gốc kể từ ngày giải ngân lần đầu cho đến khi Chủ đầu tư thông báo bàn giao nhà cộng 12 tháng, nhưng tối đa không quá 24 tháng

kể từ ngày giải ngân lần đầu. Sau thời gian ân hạn, nợ gốc được trả định kỳ 1 tháng/lần.

Trả lãi tiền vay: Trả lãi trên dư nợ gốc trong hạn: Khách hàng phải trả lãi trên dư nợ gốc trong hạn trong thời gian 06 ngày được tính từ ngày tiếp theo của ngày lên phiếu tính lãi. Lãi trên dư nợ gốc trong hạn được tính bằng số dư nợ gốc thực tế nhân số ngày vay thực tế nhân lãi suất cho vay trong hạn chia 365 ngày. Trả lãi trên dư nợ gốc quá hạn: Khách hàng phải trả lãi trên dư nợ gốc quá hạn theo lãi suất 150% lãi suất trong hạn. Lãi trên dư nợ gốc quá hạn được tính bằng số dư nợ gốc quá hạn nhân số ngày quá hạn nhân lãi suất áp dụng đối với dư nợ gốc quá hạn chia 365 ngày.

Phương thức thu nợ: Ngân hàng được chủ động trích tiền (ghi nợ). Trường hợp tài khoản của khách hàng không có tiền hoặc không đủ tiền để trả nợ gốc, lãi, phí và các nghĩa vụ tài chính khác, khách hàng phải chuyển ngay tiền mặt và/hoặc chuyển tiền vào tài khoản mở tại Ngân hàng và/hoặc tài khoản do Ngân hàng chỉ định để thu nợ.

Ngoài ra, các bên còn thỏa thuận về cam đoan, quyền và nghĩa vụ của khách hàng, Ngân hàng, chấm dứt cho vay, thu hồi trả nợ trước hạn, xử lý nợ, giải quyết tranh chấp, phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại. Hợp đồng có hiệu lực kể từ ngày ký cho đến khi khách hàng trả hết nợ gốc, lãi tiền vay, phí và các nghĩa vụ tài chính khác cho Ngân hàng.

[3.2] Ngày 20/12/2018, Ngân hàng TMCP NT - Chi nhánh H và chị H.T.Q.N ký kết Hợp đồng phát hành và sử dụng thẻ tín dụng quốc tế Vietcombank, gồm các nội dung chủ yếu sau: Loại thẻ Vietcombank Visa, hạn mức tín dụng 100.000.000 đồng để thanh toán hàng hóa dịch vụ tại các đơn vị chấp nhận thẻ, trên internet, mobile và/hoặc rút tiền mặt tại các máy giao dịch tự động hoặc điểm ứng tiền mặt trong và ngoài lãnh thổ Việt Nam và/hoặc các kênh giao dịch khác theo quy định của Ngân hàng. Sao kê thẻ là bảng kê chi tiết bao gồm nhưng không giới hạn các giao dịch thẻ, phí và lãi phát sinh liên quan đến việc sử dụng thẻ của chủ thẻ trong một khoản thời gian cố định. Số dư sao kê là khoản tiền phải thanh toán của chủ thẻ bao gồm giá trị các giao dịch thẻ, phí và lãi phát sinh liên quan đến việc phát hành, sử dụng và thanh toán thẻ được liệt kê trong sao kê hàng tháng. Số tiền thanh toán tối thiểu là khoản tiền tối thiểu mà chủ thẻ phải thanh toán trong mỗi kỳ sao kê. Ngày đề nghị thanh toán là ngày chậm nhất mà chủ thẻ phải thanh toán số tiền thanh toán tối thiểu hoặc toàn bộ số dư sao kê để được hưởng ưu đãi miễn phí không thanh toán đủ số tiền thanh toán tối thiểu và/hoặc lãi trên sao kê. Ngày đến hạn là ngày thứ 60 kể từ ngày đề nghị thanh toán đầu tiên (hoặc ngày đề nghị thanh toán của kỳ sao kê thứ 3), chủ thẻ phải thanh toán đủ số tiền thanh toán tối thiểu để không bị chuyển nợ quá hạn. Tài

sản bảo đảm là tài sản thuộc quyền sở hữu hợp pháp của chủ thẻ/bên thứ ba mà Ngân hàng chấp nhận để bảo đảm cho việc phát hành và sử dụng thẻ. Hàng tháng, Ngân hàng gửi sao kê cho chủ thẻ theo địa chỉ bưu điện và/hoặc địa chỉ hòm thư điện tử mà chủ thẻ đăng ký với Ngân hàng. Trong trường hợp chủ thẻ không nhận được sao kê hoặc chậm nhận được sao kê, chủ thẻ vẫn có trách nhiệm thanh toán đầy đủ, đúng hạn cho Ngân hàng các giao dịch thẻ, lãi và phí phát sinh trong kỳ. Trường hợp chủ thẻ không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ, đúng hạn, Ngân hàng được quyền thu nợ từ nguồn lương, thu nhập của chủ thẻ hay từ cơ quan, đơn vị công tác của chủ thẻ, và/hoặc tài sản bảo đảm của chủ thẻ, và hoặc từ bên bảo lãnh, và/hoặc bất cứ tài sản nào khác của chủ thẻ. Nếu Ngân hàng thu nợ từ tài khoản tiền gửi hoặc sổ tiết kiệm của chủ thẻ để thanh toán các khoản nợ phát sinh thì tài khoản hoặc sổ tiết kiệm đó được coi là không kỳ hạn. Ngân hàng được quyền miễn trách đối với việc thay đổi kỳ hạn tiền gửi của chủ thẻ. Ngân hàng được quyền lập ủy nhiệm thu yêu cầu các ngân hàng mở tài khoản cho chủ thẻ trích thu tiền để thu hồi nợ gốc, lãi trong trường hợp các khoản nợ gốc, nợ lãi bị chuyển sang quá hạn. Ngân hàng được quyền điều chỉnh hạn mức tín dụng và/hoặc thay đổi hạng thẻ mà không cần chấp thuận của chủ thẻ, nhưng phải thông báo trong vòng 30 ngày kể từ ngày điều chỉnh. Ngân hàng được quyền quy định về hạn mức thanh toán, hạn mức rút tiền mặt và các hạn mức khác. Các khoản thanh toán số dư sao kê được áp dụng theo thứ tự: Phí thường niên, phí phạt (phí vượt hạn mức, phí không thanh toán đủ số tiền tối thiểu), lãi của giao dịch rút tiền mặt, lãi của giao dịch chi tiêu, phí rút tiền mặt, phí dịch vụ, các giao dịch rút tiền mặt, các giao dịch chi tiêu và theo thứ tự ngày các giao dịch này được cập nhật vào hệ thống. Đối với giao dịch thanh toán hàng hóa, dịch vụ: Khi đến ngày đề nghị thanh toán, nếu chủ thẻ trả toàn bộ số dư sao kê thì Ngân hàng sẽ ưu đãi miễn lãi cho toàn bộ giao dịch trong kỳ. Nếu chủ thẻ không thanh toán, Ngân hàng sẽ tính lãi tất cả các giao dịch kể từ ngày giao dịch được cập nhật vào hệ thống đến ngày thực tế trả nợ. Nếu chủ thẻ chỉ trả một phần số dư sao kê, Ngân hàng sẽ tính lãi tất cả các giao dịch kể từ ngày cập nhật vào hệ thống đến ngày trả một phần số dư sao kê, số dư sao kê còn lại chưa thanh toán sẽ tiếp tục được tính lãi cho đến khi được thanh toán và sẽ được thể hiện trên kỳ sao kê tiếp theo. Đối với giao dịch rút tiền mặt: Chủ thẻ sẽ phải chịu lãi ngay từ ngày giao dịch được cập nhật vào hệ thống đến ngày sao kê và khoản lãi này được thể hiện trên sao kê cùng kỳ. Nếu chủ thẻ trả toàn bộ số dư sao kê vào hoặc trước ngày đề nghị thanh toán, chủ thẻ sẽ được miễn lãi từ ngày sao kê đến ngày thực tế trả nợ, nếu không trả hoặc chỉ trả một phần số dư sao kê, Ngân hàng tiếp tục tính lãi đối với tất cả các giao dịch rút tiền mặt kể từ ngày sao kê cho đến ngày chủ thẻ trả hết nợ và các khoản lãi này sẽ được thể hiện trên sao kê kỳ tiếp theo. Đối với giao dịch rà soát: Lãi và phí, phạt chưa thanh toán cũng được tính theo nguyên tắc trên. Nếu đến ngày đề

ngiht thanh toán, chủ thẻ không trả hoặc trả số tiền nhỏ hơn số tiền thanh toán tối thiểu sẽ chịu phí không thanh toán đủ số tiền thanh toán tối thiểu. Khi chủ thẻ sử dụng quá hạn mức tín dụng được cấp phải chịu khoản phí vượt hạn mức tính trên dư nợ vượt hạn mức. Chi tiết các loại phí, mức phí, lãi suất được quy định trong Biểu phí và lãi thẻ tín dụng quốc tế công bố trên trang thông tin điện tử của Ngân hàng (website: www.vietcombank.com.vn). Ngoài ra, các bên còn thỏa thuận về quyền và nghĩa vụ khác của chủ thẻ, của Ngân hàng, về việc chấm dứt sử dụng thẻ, sự kiện bất khả kháng, cam kết của chủ thẻ... Trường hợp phát sinh tranh chấp mà không thương lượng được, các bên đồng ý giải quyết tranh chấp tại Tòa án nhân dân nơi có trụ sở chi nhánh của Ngân hàng tại thời điểm nộp đơn khởi kiện.

Xét 02 hợp đồng tín dụng nêu trên có nội dung phù hợp với quy định tại các khoản 14, 16 Điều 4, khoản 2 Điều 91, điểm a, d khoản 3 Điều 98 của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010, do các bên tự nguyện ký kết, nên các hợp đồng tín dụng có hiệu lực và các bên phải thực hiện quyền, nghĩa vụ đối với nhau theo đúng cam kết.

[4] Về yêu cầu đòi nợ gốc:

[4.1] Đối với Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 18/628-DA/0735 ngày 28/11/2018:

[4.1.1] Ngày 04/12/2018, Ngân hàng TMCP NT - Chi nhánh H đã cho chị H.T.Q.N, anh N.K.C vay số tiền 55.107.334 đồng theo Giấy nhận nợ số 01 bằng cách chuyển vào tài khoản của Công ty D để thanh toán 2% giá trị căn hộ. Thời hạn cho vay: 240 tháng. Ngày đến hạn: 04/12/2038. Kỳ trả nợ gốc đầu tiên vào ngày 02/3/2020, số tiền trả nợ gốc hàng kỳ là 242.500 đồng. Kỳ cuối trả nợ vào ngày 04/12/2038, số tiền 544.834 đồng. Thực hiện lịch trả nợ, chị N, anh C không trả được kỳ nợ gốc nào.

[4.1.2] Ngày 12/12/2020, Ngân hàng TMCP NT - Chi nhánh H đã cho chị H.T.Q.N, anh N.K.C vay số tiền 1.735.881.009 đồng theo Giấy nhận nợ số 02 bằng cách chuyển vào tài khoản của Công ty D để thanh toán tiền mua căn hộ. Thời hạn cho vay: 240 tháng kể từ ngày giải ngân lần đầu. Ngày đến hạn: 04/12/2038. Kỳ trả nợ gốc đầu tiên vào ngày 02/3/2020, số tiền trả nợ gốc hàng kỳ là 7.680.000 đồng. Kỳ cuối trả nợ vào ngày 04/12/2038, số tiền 7.881.009 đồng. Thực hiện lịch trả nợ, chị N, anh C chỉ trả được 02 kỳ nợ gốc, với tổng số tiền là $7.680.000 \text{ đồng} \times 2 = 15.360.000 \text{ đồng}$. Ngân hàng TMCP NT - Chi nhánh H đã gửi các Thông báo chuyển nợ quá hạn số 525/TB-HAT ngày 21/5/2020, số 982/TB-HAT ngày 03/6/2020, số 634/TB-HAT ngày 01/7/2020, số 789/TB-HAT ngày 30/7/2020, số 708/TB-HAT ngày 17/8/2020, số 965/TB-HAT ngày 22/9/2020, nhưng chị N, anh C không trả nợ như cam kết.

[4.1.3] Nay Ngân hàng TMCP NT yêu cầu chị N, anh C trả số nợ gốc theo hợp đồng tín dụng nêu trên là: 55.107.334 đồng + 1.720.521.009 đồng = 1.775.628.343 đồng, Tòa án đã kiểm tra các chứng từ cho vay, thu nợ, xác định số nợ gốc chưa trả là đúng. Chị N, anh C không giao nộp tài liệu, chứng cứ phản đối yêu cầu của Ngân hàng. Do đó, căn cứ vào Điều 95 của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010, Tòa án chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng TMCP NT, buộc chị N, anh C phải trả số nợ gốc tính đến ngày 11/5/2021 là 1.775.628.343 đồng.

[4.2] Đối với Hợp đồng phát hành và sử dụng thẻ tín dụng quốc tế Vietcombank ngày 20/12/2018: Ngày 21/12/2018, Ngân hàng TMCP NT đã phát hành thẻ tín dụng cho chị N để sử dụng với hạn mức tín dụng là 100.000.000 đồng. Quá trình sử dụng thẻ, chị N vi phạm nghĩa vụ thanh toán, Ngân hàng đã gửi các sao kê nhắc nợ, nhưng chị N không trả nợ, nên Ngân hàng đã chốt dư nợ gốc đến ngày 20/4/2020 là 98.508.631 đồng và chấm dứt quyền sử dụng thẻ của chị N từ ngày 19/5/2020. Sau đó, Ngân hàng còn nhiều lần gửi thông báo chuyển nợ quá hạn, nhưng chị N không thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Nay Ngân hàng yêu cầu chị N trả số nợ gốc là 98.508.631 đồng, Tòa án đã kiểm tra các chứng từ cho vay, thu nợ, xác định số nợ gốc chưa trả là đúng. Chị N không giao nộp tài liệu, chứng cứ phản đối yêu cầu của Ngân hàng. Do đó, căn cứ vào Điều 95 của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010, Tòa án chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng TMCP NT, buộc chị N phải trả số nợ gốc tính đến ngày 11/5/2021 là 98.508.631 đồng.

[5] Về yêu cầu đòi tiền lãi, phí:

[5.1] Đối với Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 18/628-DA/0735 ngày 28/11/2018:

[5.1.1] Theo Giấy nhận nợ số 01 ngày 04/12/2018, số tiền cho vay là 55.107.334 đồng, lãi suất cho vay trong hạn: 8,9%/năm và cố định 24 tháng. Sau thời gian cố định lãi suất: Lãi suất cho vay được điều chỉnh bằng lãi suất huy động VND kỳ hạn 24 tháng trả lãi sau của Ngân hàng cộng 3,5%/năm nhưng không thấp hơn sàn lãi suất cho vay mua bất động sản cùng kỳ do Ngân hàng thông báo tại thời điểm đó. Lãi suất này được điều chỉnh 3 tháng/lần theo thông báo của Ngân hàng. Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển quá hạn. Tính đến ngày 11/5/2021, số tiền lãi trong hạn phát sinh là 13.695.109 đồng, chị N, anh C đã trả được 6.422.949 đồng, số tiền lãi trong hạn chưa trả là 7.272.160 đồng. Khoản vay bị chuyển quá hạn từ ngày 14/4/2020, số tiền lãi quá hạn phát sinh tính đến ngày 11/5/2021 là 367.620 đồng, chị N, anh C đã trả được 0 đồng, số tiền lãi quá hạn chưa trả là 367.620 đồng.

[5.1.2] Theo Giấy nhận nợ số 02 ngày 12/12/2020, số tiền cho vay là 1.735.881.009 đồng, lãi suất cho vay trong hạn: 10,5%/năm và cố định 24 tháng.

Sau thời gian cố định lãi suất: Lãi suất cho vay được điều chỉnh bằng lãi suất huy động VND kỳ hạn 24 tháng trả lãi sau của Ngân hàng cộng 3,5%/năm nhưng không thấp hơn sàn lãi suất cho vay mua bất động sản cùng kỳ do Ngân hàng thông báo tại thời điểm đó. Lãi suất này được điều chỉnh 3 tháng/lần theo thông báo của Ngân hàng. Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển quá hạn. Tính đến ngày 11/5/2021, số tiền lãi trong hạn phát sinh là 246.548.994 đồng, chị N, anh C đã trả được 21.419.587 đồng, số tiền lãi trong hạn chưa trả là 225.129.407 đồng. Khoản vay bị chuyển quá hạn từ ngày 03/4/2020, số tiền lãi quá hạn phát sinh tính đến ngày 11/5/2021 là 8.794.512 đồng, chị N, anh C đã trả được 5.523 đồng, số tiền lãi quá hạn chưa trả là 8.788.989 đồng.

[5.1.3] Nay Ngân hàng TMCP NT yêu cầu chị N, anh C trả số tiền lãi trong hạn là: $7.272.160 \text{ đồng} + 225.129.407 \text{ đồng} = 232.401.567 \text{ đồng}$ và số tiền lãi quá hạn là: $367.620 \text{ đồng} + 8.788.989 \text{ đồng} = 9.156.609 \text{ đồng}$, Tòa án đã kiểm tra các Quyết định ban hành lãi suất cho vay, Bảng tính lãi, Bảng tổng hợp thu nợ, xác định Ngân hàng áp dụng đúng công thức tính lãi theo thỏa thuận. Chị N, anh C không giao nộp tài liệu, chứng cứ phản đối yêu cầu của Ngân hàng. Do đó, căn cứ vào Điều 95 của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010, Tòa án chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng TMCP NT, buộc chị N, anh C phải trả số tiền lãi theo hợp đồng tín dụng nêu trên tính đến ngày 11/5/2021 gồm tiền lãi trong hạn là 232.401.567 đồng và tiền lãi quá hạn là 9.156.609 đồng.

[5.2] Đối với Hợp đồng phát hành và sử dụng thẻ tín dụng quốc tế Vietcombank ngày 20/12/2018:

Đối với các giao dịch thẻ từ ngày 21/12/2018 đến ngày 19/02/2020, Ngân hàng TMCP NT xác định chị N không vi phạm nghĩa vụ thanh toán, không có tranh chấp, không yêu cầu giải quyết, nên Tòa án không xem xét. Ngân hàng yêu cầu chị N phải trả các khoản tiền lãi, phí phát sinh từ ngày 20/02/2020 đến ngày 11/5/2021 gồm:

Tiền lãi trên nợ gốc từ ngày 20/4/2020 đến nay là 18.841.797 đồng, theo công thức: $\text{Số tiền chịu lãi} \times 17\%/365 \times \text{Số ngày thực nợ}$. Ngân hàng không yêu cầu tính lãi quá hạn theo lãi suất bằng 150% lãi suất trong hạn, nên được ghi nhận.

Phí không thanh toán đủ số tiền thanh toán tối thiểu từ ngày 20/4/2020 đến nay là 19.882.211 đồng, theo công thức: $\text{Phí không thanh toán đủ số tiền thanh toán tối thiểu} = 3\% \times \text{Giá trị thanh toán tối thiểu}$. $\text{Giá trị thanh toán tối thiểu} = 5\% \text{ Giá trị sao kê phải thanh toán}$.

Phí vượt hạn mức tín dụng từ ngày 20/5/2020 đến nay là 2.325.225 đồng, theo công thức: $\text{Phí vượt hạn mức tín dụng} = \text{Giá trị sao kê vượt hạn mức tín dụng} \times 15\%/365 \times \text{số ngày vượt hạn mức}$.

Xét chị N vi phạm hợp đồng, hết khả năng thanh toán từ ngày 20/4/2020, Ngân hàng đã vô hiệu thẻ tín dụng từ ngày 19/5/2020, do đó căn cứ vào Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010, Thông tư số 19/2016/TT-NHNN ngày 30/6/2016 (được sửa đổi, bổ sung Thông tư số 30/2016/TT-NHNN ngày 14/10/2016, Thông tư số 26/2017/TT-NHNN ngày 29/12/2017, Thông tư số 41/2018/TT-NHNN ngày 28/12/2018, Thông tư số 28/2019/TT-NHNN ngày 25/12/2019), Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng Nhà nước, Tòa án chỉ chấp nhận yêu cầu đòi tiền lãi trên nợ gốc là 18.841.797 đồng và phí không thanh toán đủ số tiền thanh toán tối thiểu từ ngày 20/4/2020 đến ngày 19/5/2020 là 148.657 đồng; không chấp nhận phí không thanh toán đủ số tiền thanh toán tối thiểu là 19.733.554 đồng và phí vượt hạn mức tín dụng là 2.325.225 đồng.

[6] Về nội dung và hiệu lực của Hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán số 18/628-HDTC/0735: Ngày 28/11/2018, bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP NT - Chi nhánh H và bên thế chấp là chị H.T.Q.N, anh N.K.C tự nguyện ký kết Hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán số 18/628-HDTC/0735, gồm các nội dung chủ yếu gồm: Nghĩa vụ được bảo đảm bao gồm tất cả các khoản nợ và nghĩa vụ thuộc bất kỳ loại nào mà chị N, anh C phải trả cho Ngân hàng khi đến hạn thanh toán, kể cả nợ gốc, nợ lãi, lãi phạt, các loại phí, lệ phí và các khoản bồi thường phát sinh theo Hợp đồng cấp tín dụng số 18/628-DA/0735 ngày 28/11/2018 và tất cả các hợp đồng cấp tín dụng ký giữa chị N, anh C và Ngân hàng trong thời hạn 20 năm kể từ ngày ký hợp đồng, bao gồm cả các phụ lục, văn bản sửa đổi, bổ sung (nếu có) tại từng thời điểm. Tài sản bảo đảm là tất cả các quyền tài sản, quyền đòi nợ, quyền truy đòi, các khoản phải thu, các khoản bồi hoàn, các khoản được nhận và bất kỳ lợi ích nào khác của chị N, anh C phát sinh từ Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số P1-1405/HĐMBCH/MĐP ngày 23/11/2018 và các văn bản, phụ lục điều chỉnh sửa đổi (nếu có) để mua bán căn hộ số ...-..., Tầng ..., Tòa P, Dự án tổ hợp M, tại Khu X3, Khu CV4.3, phường P, quận N, thành phố Hà Nội. Giá trị tài sản bảo đảm vào ngày ký kết hợp đồng là 2.755.366.682 đồng. Ngoài ra, các bên còn thỏa thuận về việc chuyển giao giấy tờ liên quan đến tài sản bảo đảm, cam đoan, cam kết, phương thức xử lý tài sản bảo đảm, cơ quan giải quyết tranh chấp và các điều khoản chung. Hợp đồng có hiệu lực kể từ thời điểm được ký kết. Ngày 03/12/2018, hai bên nộp Đơn yêu cầu đăng ký biện pháp bảo đảm và được Trung tâm Đăng ký giao dịch, tài sản tại thành phố Hà Nội chứng nhận việc đăng ký có hiệu lực. Xét hợp đồng thế chấp nêu trên tuân thủ quy định tại các Điều 317, 318, 319, 320, 322, 323, 325, 327 của Bộ luật Dân sự 2015, được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định tại Nghị định số 102/2017/NĐ-CP ngày 01/9/2017 của Chính phủ, nên hợp

đồng có hiệu lực từ thời điểm giao kết và phát sinh hiệu lực đối kháng với người thứ ba kể từ thời điểm đăng ký.

[7] Về nội dung và hiệu lực của Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số P1-1405/HĐMBCH/MĐP ngày 23/11/2018 và Hợp đồng hợp tác ba bên số 18/628-HTBB/0735 ngày 28/11/2018:

[7.1] Ngày 23/11/2018, bên bán là Công ty D, bên mua là chị H.T.Q.N đã tự nguyện ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số P1-1405/HĐMBCH/MĐP và các Phụ lục 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, gồm các nội dung chủ yếu sau:

Bên bán đồng ý bán và bên mua đồng ý mua căn hộ số ...-..., Tầng ..., Tòa P, diện tích sử dụng (thông thủy) 77,43m², diện tích sàn xây dựng (tìm tường) 83,99m², thuộc Dự án tổ hợp M, tại Khu X3, Khu CV4.3, phường P, quận N, thành phố Hà Nội. Mục đích sử dụng căn hộ: Để ở. Năm hoàn thành việc xây dựng dự kiến: Tháng 6/2020. Tổng giá trị hợp đồng bao gồm giá bán căn hộ (đã bao gồm thuế giá trị gia tăng và giá trị quyền sử dụng đất) và kinh phí bảo trì phần sở hữu chung. Giá bán căn hộ là: 77,43m² x 35.585.260 đồng/m² = 2.755.366.682 đồng. Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung là: Giá bán căn hộ chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng x 2%. Phương thức thanh toán: Bằng đồng Việt Nam, tiền mặt hoặc chuyển khoản. Thời điểm xác định bên mua đã thanh toán tiền là thời điểm bên bán xuất phiếu thu về khoản tiền đã nhận thanh toán hoặc số tiền chuyển khoản đã ghi có vào tài khoản của bên bán.

Tiến độ thanh toán giá bán căn hộ: Bên mua sẽ thanh toán cho bên bán tổng giá trị hợp đồng (trừ chi phí bảo trì phần sở hữu chung) theo 03 đợt cụ thể: Đợt 1: Thanh toán 70% giá bán căn bộ (đã bao gồm thuế giá trị gia tăng) chậm nhất vào thời điểm bên mua ký Phụ lục số 07 của Hợp đồng. Đợt 2: Thanh toán 25% giá bán căn bộ (đã bao gồm thuế giá trị gia tăng) và 100% kinh phí bảo trì phần sở hữu chung khi nhận thông báo bàn giao căn hộ Bên bán có trách nhiệm thông báo bằng văn bản trước 10 ngày cho bên mua về ngày bàn giao căn hộ. Đợt 3: Thanh toán 5% giá bán căn bộ (đã bao gồm thuế giá trị gia tăng) chậm nhất trong vòng 07 ngày kể từ ngày bên bán gửi thông báo bàn giao giấy chứng nhận cho bên mua, nhưng không chậm hơn thời điểm bên bán bàn giao giấy chứng nhận cho bên mua.

Xác nhận hoàn thành nghĩa vụ thanh toán: Khi bên mua thực hiện xong toàn bộ các nghĩa vụ thanh toán, bên bán có nghĩa vụ phát hành văn bản xác nhận bên mua đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng. Bên bán có quyền từ chối xác nhận khi bên mua chậm hoặc không thực hiện nghĩa vụ thanh toán hoặc thanh toán thiếu số tiền phải trả của các đợt thanh toán hoặc chưa thanh toán tiền lãi, tiền phạt, bồi thường vi phạm hợp đồng hoặc các khoản thuế, phí, lệ phí khác.

Chất lượng công trình nhà ở: Bên bán thực hiện xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở tại Tòa nhà có căn hộ của bên mua theo quy hoạch, thiết kế, nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt và bảo đảm chất lượng theo quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do Nhà nước quy định và hoàn thành trước ngày bàn giao cho bên mua.

Quyền của bên bán: Yêu cầu bên mua trả tiền mua căn hộ theo đúng thỏa thuận và được tính lãi phạt, bồi thường thiệt hại trong trường hợp bên mua chậm thanh toán theo tiến độ; Được bảo lưu quyền sở hữu căn hộ và có quyền từ chối bàn giao căn hộ hoặc bàn giao bản chính giấy chứng nhận của bên mua cho đến khi bên mua hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán; Được quyền yêu cầu bên mua cung cấp giấy tờ, nộp phí và lệ phí để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận cho bên mua; Được toàn quyền sở hữu đối với căn hộ và có các quyền hợp pháp khác đối với căn hộ cho đến thời điểm hoàn thành việc bàn giao căn hộ cho bên mua...

Nghĩa vụ của bên mua: Thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền mua căn hộ, kinh phí bảo trì phần sở hữu chung và các khoản phải trả khác (nếu có) theo thỏa thuận; Thanh toán các khoản thuế và lệ phí theo quy định của pháp luật. Sử dụng căn hộ đúng mục đích để ở; Nộp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho bên bán khi vi phạm các thỏa thuận; Bảo đảm đáp ứng đầy đủ các điều kiện để được cấp giấy chứng nhận, cung cấp đầy đủ, kịp thời thông tin, hồ sơ pháp lý cho bên bán theo các quy định của pháp luật và cơ quan quản lý nhà nước liên quan đến việc cấp giấy chứng nhận...

Thuế và các khoản phí, lệ phí: Bên mua thanh toán lệ phí trước bạ, các loại thuế, lệ phí và các loại phí có liên quan đến việc cấp giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật khi bên bán làm thủ tục cấp giấy chứng nhận cho bên mua. Bên bán có trách nhiệm nộp các nghĩa vụ tài chính thuộc trách nhiệm của bên bán cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.

Trách nhiệm của các bên khi vi phạm hợp đồng: Nếu quá 10 ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán mà bên mua không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ, thì phải thanh toán ngay khoản tiền đến hạn và một khoản tiền lãi với lãi suất bằng 150% lãi suất cho vay bằng đồng Việt Nam kỳ hạn 6 tháng do Ngân hàng TMCP NT - Chi nhánh H công bố tại thời điểm thanh toán trên tổng số tiền chậm thanh toán và được tính bắt đầu từ ngày thứ 11 kể từ ngày đến hạn thanh toán đến ngày thực trả.

Ngoài ra, các bên thỏa thuận về phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung, việc sử dụng căn hộ trong nhà chung cư, sơ đồ mặt bằng và vị trí căn hộ, sơ đồ mặt bằng tầng có căn hộ, danh mục vật liệu và thiết bị hoàn thiện bên trong và bên ngoài căn hộ, mẫu biên bản bàn giao căn hộ, mẫu biên bản thanh lý hợp đồng, thủ

tục xin cấp giấy chứng nhận, cam kết của các bên, sự kiện bất khả kháng, chấm dứt hợp đồng, nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư. Hợp đồng có hiệu lực từ ngày ký. Các phụ lục đính kèm hợp đồng và các sửa đổi, bổ sung theo thỏa thuận của các bên là nội dung không tách rời hợp đồng và có hiệu lực thi hành. Trường hợp một hoặc nhiều điều, khoản, điểm trong hợp đồng bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tuyên vô hiệu, không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định của pháp luật thì các điều, khoản, điểm khác của hợp đồng vẫn có hiệu lực thi hành đối với hai bên.

Xét Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số P1-1405/HĐMBCH/MĐP ngày 23/11/2018 và các Phụ lục 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07 có nội dung phù hợp với quy định tại các Điều 24, 25, 26, 100, 108, 118, 119, 120, 121, 122, 124 của Luật Nhà ở năm 2014 và các Điều 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 54, 55, 56, 57, 58 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, do các bên tự nguyện ký kết, nên hợp đồng có hiệu lực kể từ ngày ký và các bên phải thực hiện quyền, nghĩa vụ đối với nhau theo đúng cam kết.

Thực hiện hợp đồng, chị N đã thanh toán tổng số tiền mua căn hộ là 2.617.598.343 đồng (tương đương 95% giá trị căn hộ) và kinh phí bảo trì phần sở hữu chung là 50.442.410 đồng. Ngày 14/12/2018, chị N và Công ty D đã ký Biên bản bàn giao căn hộ. Các bên xác nhận căn hộ đã được xây dựng, hoàn thiện theo đúng tiến độ và phù hợp với các đặc điểm, mô tả trong Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số P1-1405/HĐMBCH/ MĐP ngày 23/11/2018. Chị N đã kiểm tra, xem xét ký và theo các điều khoản, điều kiện thỏa thuận, không có ý kiến thắc mắc, khiếu nại, khiếu kiện gì. Theo cung cấp của Công an phường P tại Biên bản xác minh ngày 23/12/2020, vợ chồng chị N, anh C và 02 con đăng ký tạm trú tại căn hộ trên từ tháng 3/2019 và sinh sống cho đến tháng 12/2019 thì chuyển đi nơi khác không rõ địa chỉ. Ngày 22/5/2020, Chi cục thuế quận N ban hành Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà đất với số tiền là 13.776.833 đồng. Ngày 25/5/2020, Công ty D đã gửi thông báo cho chị N có trách nhiệm nộp số tiền trên chậm nhất hết ngày 08/6/2020. Do chị N không nộp, nên Công ty đã nộp lệ phí trước bạ là 13.776.833 đồng và lệ phí thẩm định hồ sơ là 1.090.000 đồng. Ngày 15/6/2020 và 25/6/2020, Công ty đã gửi các thông báo cho chị N về việc chị N đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất và phải thanh toán các khoản tiền còn thiếu chậm nhất là ngày 03/7/2020, nhưng chị N không thực hiện nghĩa vụ như thỏa thuận.

Nay Công ty D yêu cầu chị N thanh toán tiền mua căn hộ đợt cuối (5% giá trị căn hộ đã bao gồm thuế GTGT) là 137.768.334 đồng, lãi phạt chậm thanh toán tính đến ngày 11/5/2021 là 12.016.022 đồng, lệ phí trước bạ là 13.776.833 đồng, lệ phí thẩm định hồ sơ là 1.090.000 đồng, tổng số tiền là 164.651.189 đồng. Tòa

án đã kiểm tra các Phiếu thu, Phiếu xác nhận thu tiền qua Ngân hàng, Giấy nộp tiền vào ngân sách Nhà nước, Phiếu chi, thông báo lãi suất cho vay bằng đồng Việt Nam kỳ hạn 6 tháng do Ngân hàng TMCP NT, xác định Công ty giao nộp đủ các tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của mình. Chị N không giao nộp tài liệu, chứng cứ phản đối yêu cầu của Công ty. Do đó, căn cứ vào Điều 21 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số P1-1405/HĐMBCH/MĐP ngày 23/11/2018 và các Phụ lục, Tòa án chấp nhận yêu cầu của Công ty D, buộc chị N phải trả các khoản tiền tính đến ngày 11/5/2021 gồm tiền mua căn hộ là 137.768.334 đồng, tiền lãi chậm thanh toán là 12.016.022 đồng, lệ phí trước bạ là 13.776.833 đồng, lệ phí thẩm định hồ sơ là 1.090.000 đồng, tổng số tiền là 164.651.189 đồng.

[7.2] Ngày 28/11/2018, bên A là chị H.T.Q.N, anh N.K.C, bên B là Công ty D và bên C là Ngân hàng TMCP NT - Chi nhánh H ký kết Hợp đồng hợp tác ba bên số 18/628-HTBB/0735, gồm các nội dung chủ yếu sau:

Ngân hàng đồng ý cho chị N, anh C vay số tiền tối đa là 1.928.756.677 đồng để thanh toán tiền mua căn hộ. Khoản vay được giải ngân theo phương thức chuyển khoản trực tiếp vào tài khoản mở tại Ngân hàng của Chủ đầu tư. Khách hàng được rút vốn và nhận nợ một lần hoặc nhiều lần theo thời hạn rút vốn tối đa quy định trong hợp đồng tín dụng. Để bảo đảm cho khoản vay, chị N, anh C dùng tài sản là nhà ở hình thành trong tương lai và/hoặc toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán căn hộ là đối tượng của Hợp đồng mua bán căn hộ và/hoặc chính căn hộ sau khi chị N, anh C được bàn giao quyền sở hữu từ Chủ đầu tư theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán số 18/628-HDTC/0735 ngày 28/11/2018.

Giai đoạn hợp tác: Khách hàng, Chủ đầu tư và Ngân hàng thực hiện các nội dung hợp tác theo các điều khoản của Hợp đồng hợp tác ba bên từ ngày hợp đồng có hiệu lực cho đến khi Ngân hàng nhận được toàn bộ các giấy chứng nhận của khách hàng và khách hàng còn dư nợ với Ngân hàng theo hợp đồng tín dụng tại thời điểm đó. Giai đoạn hợp tác có thể chấm dứt theo thỏa thuận bằng văn bản giữa các bên hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và quy định của pháp luật.

Trình tự thanh toán tiền mua căn hộ và giải ngân: Tại mỗi thời điểm thanh toán theo lịch đã thỏa thuận, Ngân hàng sẽ giải ngân khoản vay theo hợp đồng tín dụng sau khi khách hàng đã thanh toán hết phần vốn tự có.

Chủ đầu tư chỉ được cấp cho chị N, anh C 01 bản chính duy nhất Hợp đồng mua bán căn hộ, giấy chứng nhận nộp tiền để chị N, anh C gửi vào hồ sơ vay vốn tại Ngân hàng. Trên cơ sở tiến độ thanh toán tiền mua căn hộ, Chủ đầu tư có trách

nhệm làm thủ tục cấp giấy chứng nhận cho chị N, anh C và chuyển trực tiếp giấy chứng nhận cho Ngân hàng quản lý theo thỏa thuận.

Nguyên tắc xử lý tài sản thế chấp: Nếu xảy ra sự kiện vi phạm mà theo hợp đồng mua bán căn hộ dẫn đến việc khách hàng bị phạt, bao gồm nhưng không giới hạn bởi phạt lãi suất quá hạn thanh toán, phạt tiền, chấm dứt hợp đồng, Chủ đầu tư thông báo ngay cho Ngân hàng biết. Trong vòng 10 ngày, Ngân hàng sẽ yêu cầu khách hàng khắc phục vi phạm. Chủ đầu tư sẽ áp dụng các chế tài xử phạt vi phạm hợp đồng theo điều khoản cam kết mà không cần sự đồng ý của khách hàng hay Ngân hàng, bao gồm cả việc phạt thanh lý hợp đồng. Tiền thu được từ việc xử lý tài sản sẽ được thanh toán theo thứ tự: Chủ đầu tư tính toán tất cả các nghĩa vụ tài chính mà khách hàng phải trả và giữ lại khoản phải trả. Khoản còn lại bao gồm cả tiền tự có của khách hàng và vốn Ngân hàng sẽ được Chủ đầu tư chuyển cho Ngân hàng để thu nợ gốc, lãi, phí theo hợp đồng tín dụng với khách hàng. Khoản còn lại sau khi trừ (nếu có) sẽ được Ngân hàng trả cho khách hàng.

Phương thức xử lý tài sản thế chấp: Trước khi xử lý tài sản thế chấp, Ngân hàng gửi thông báo bằng văn bản về việc xử lý tài sản cho khách hàng, Chủ đầu tư và đăng ký văn bản thông báo xử lý tài sản theo quy định của pháp luật về đăng ký giao dịch bảo đảm. Ngân hàng có toàn quyền quyết định thời gian xử lý và ghi trong thông báo. Khách hàng có quyền chủ động tìm kiếm và đề nghị người nhận chuyển nhượng tài sản thế chấp trong vòng 10 ngày kể từ ngày nhận được thông báo xử lý tài sản thế chấp với điều kiện giá bán và các thỏa thuận khác về mua bán tài sản thế chấp phải được thông báo trước cho Ngân hàng và được Ngân hàng chấp thuận bằng văn bản. Hết thời hạn trên mà tài sản thế chấp chưa được chuyển nhượng thì Ngân hàng có quyền chuyển nhượng hoặc ủy quyền cho Chủ đầu tư hoặc bên khác chuyển nhượng hoặc trực tiếp nhận chuyển giao quyền của khách hàng hoặc xử lý tài sản thế chấp bằng bất cứ hình thức nào khác, với bất kỳ một mức giá hợp lý nào mà không cần sự đồng ý của khách hàng. Các khoản tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp sau khi trừ chi phí bảo quản, bán tài sản và các chi phí cần thiết khác có liên quan để xử lý tài sản được thanh toán theo thứ tự: Nợ gốc theo hợp đồng tín dụng, tất cả các khoản lãi cộng dồn chưa trả, các vụ trả nợ khác của khách hàng đối với Ngân hàng, các khoản phí, tiền phạt, tiền bồi thường thiệt hại (nếu có), các nghĩa vụ tài chính mà khách hàng phải trả cho Chủ đầu tư trong trường hợp vi phạm hợp đồng mua bán nhà, phần tiền còn lại được trả cho khách hàng. Nếu số tiền thu được không đủ để thanh toán đầy đủ các nghĩa vụ của khách hàng đối với Ngân hàng, thì khách hàng vẫn phải chịu trách nhiệm thanh toán toàn bộ phần còn thiếu đó.

Ngoài ra, các bên còn thỏa thuận về quyền và nghĩa vụ của khách hàng, Chủ đầu tư và Ngân hàng. Hợp đồng có hiệu lực kể từ ngày có đầy đủ chữ ký của

các bên và chấm dứt khi kết thúc giai đoạn hợp tác. Trường hợp Hợp đồng mua bán nhà ở và Hợp đồng hợp tác ba bên có quy định khác nhau về cùng một nội dung, bao gồm nhưng không giới hạn ở nội dung Điều 4 Hợp đồng hợp tác ba bên, thì ưu tiên áp dụng quy định tại Hợp đồng hợp tác ba bên. Trường hợp tranh chấp phát sinh và hòa giải không thành, bên bị vi phạm có quyền yêu cầu Tòa án nhân dân nơi Ngân hàng có trụ sở giải quyết.

Xét hợp đồng hợp tác ba bên nêu trên có nội dung phù hợp với quy định tại các Điều 385, 398, 401 của Bộ luật Dân sự năm 2015, do các bên tự nguyện ký kết, nên hợp đồng có hiệu lực và các bên phải thực hiện quyền, nghĩa vụ đối với nhau theo đúng cam kết.

[8] Về yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm:

[8.1] Ngày 29/01/2021, Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ căn hộ số ..-..., Tòa ..., Dự án tổ hợp M, Khu X3, Khu CV4.3, phường P, quận N, thành phố Hà Nội. Chị N, anh C đã được triệu tập hợp lệ, nhưng vắng mặt không có lý do, nên không xem xét được bên trong căn hộ. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV505252 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 30/5/2020, chị N, anh C có quyền sở hữu riêng đối với căn hộ chung cư số ..-..., diện tích sàn 77,4m², Tòa ... và có quyền sử dụng chung đối với thửa đất diện tích 2.920m² tại Tòa ...+..., Dự án tổ hợp M, Khu X3, Khu CV4.3, phường P, quận N, thành phố Hà Nội, là đất ở tại đô thị, thời hạn sử dụng lâu dài, nguồn gốc Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

[8.2] Nay Ngân hàng TMCP NT, Công ty D yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm. Xét thấy căn hộ số ..-..., Tòa ..., Dự án tổ hợp M, Khu X3, Khu CV4.3, phường P, quận N, thành phố Hà Nội là tài sản bảo đảm thực hiện toàn bộ nghĩa vụ của chị N, anh C phát sinh theo Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 18/628-DA/0735 ngày 28/11/2018, Giấy nhận nợ số 01 ngày 04/12/2018, Giấy nhận nợ số 02 ngày 12/12/2020, Hợp đồng phát hành và sử dụng thẻ tín dụng quốc tế Vietcombank ngày 20/12/2018 và Hợp đồng hợp tác ba bên số 18/628-HTBB/0735 ngày 28/11/2018. Căn cứ vào Điều 299, 323 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và Hợp đồng hợp tác ba bên số 18/628-HTBB/0735 ngày 28/11/2018, Tòa án chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng TMCP NT, Công ty D, trường hợp chị N, anh C không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ, thì Ngân hàng TMCP NT, Công ty D có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự xử lý tài sản bảo đảm nêu trên để thu hồi các khoản nợ. Số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm, sau khi thanh toán chi phí bảo quản, thu giữ và xử lý tài sản, được ưu tiên thanh toán các nghĩa vụ của chị N đối với Công ty D, sau đó thanh toán các

nghĩa vụ của chị N, anh C đối với Ngân hàng TMCP NT. Nếu còn tiền thì trả cho chị N, anh C, nếu thiếu tiền thì chị N, anh C phải tiếp tục trả cho Công ty D, Ngân hàng TMCP NT đến khi hết 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 thế chấp có nghĩa vụ chấp hành quyết định của cơ quan xử lý tài sản bảo đảm.

[9] Về án phí:

[9.1] Do yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP NT đối với chị N, anh C về việc tranh chấp Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 18/628-DA/0735 ngày 28/11/2018 được chấp nhận toàn bộ, nên căn cứ vào khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, Ngân hàng TMCP NT không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Chị N, anh C phải trả Ngân hàng TMCP NT tổng số tiền là 2.017.186.519 đồng, nên phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 72.343.730 đồng.

[9.2] Do yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP NT đối với chị N về việc tranh chấp Hợp đồng phát hành và sử dụng thẻ tín dụng quốc tế Vietcombank ngày 20/12/2018 được chấp nhận một phần, nên căn cứ vào khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 4 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, Ngân hàng TMCP NT phải chịu 1.102.939 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với giá trị yêu cầu không được chấp nhận là 22.058.777 đồng. Chị N phải trả Ngân hàng TMCP NT tổng số tiền là 117.499.085 đồng, nên phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 5.874.954 đồng.

[9.3] Do yêu cầu độc lập của Công ty D đối với chị N về việc tranh chấp Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số P1-1405/HĐMBCH/MĐP ngày 23/11/2018 được chấp nhận toàn bộ, nên căn cứ vào khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, Công ty D không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, được trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp. Chị N phải trả Công ty D tổng số tiền là 164.651.189 đồng, nên phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 8.232.559 đồng.

[10] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ngân hàng TMCP NT tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 200.000 đồng, nên căn cứ vào Điều 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự, được Tòa án ghi nhận và xác nhận Ngân hàng đã nộp đủ.

[11] Tại phiên tòa, Ngân hàng TMCP NT tự nguyện rút yêu cầu nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ trả nợ, thì có quyền yêu cầu cơ

quan thi hành án dân sự xử lý bất kỳ tài sản nào thuộc quyền sở hữu, sử dụng của chị H.T.Q.N, anh N.K.C để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật. Căn cứ vào điểm c khoản 1 Điều 217, khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án đình chỉ xét xử đối với yêu cầu đã rút và Ngân hàng không phải chịu án phí. Nếu sau này Ngân hàng khởi kiện lại và thời hiệu khởi kiện vẫn còn, thì sẽ giải quyết bằng vụ án khác.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các khoản 14, 16 Điều 4, khoản 2 Điều 91, Điều 95 và điểm a, d khoản 3 Điều 98 của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010; Thông tư số 19/2016/TT-NHNN ngày 30/6/2016 (được sửa đổi, bổ sung Thông tư số 30/2016/TT-NHNN ngày 14/10/2016, Thông tư số 26/2017/TT-NHNN ngày 29/12/2017, Thông tư số 41/2018/TT-NHNN ngày 28/12/2018, Thông tư số 28/2019/TT-NHNN ngày 25/12/2019), Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng Nhà nước;

Căn cứ vào các Điều 317, 318, 319, 320, 322, 323, 325, 327 của Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ vào các Điều 24, 25, 26, 100, 108, 118, 119, 120, 121, 122, 124 của Luật Nhà ở năm 2014;

Căn cứ vào các Điều 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 54, 55, 56, 57, 58 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014;

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm b khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 157, điểm c khoản 1 Điều 217, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 235, khoản 2 Điều 244, các Điều 266, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào khoản 2, 4 Điều 26 của 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 và Danh mục án phí, lệ phí Tòa án ban hành kèm theo;

Căn cứ vào 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.

1. Đình chỉ xét xử yêu cầu của Ngân hàng TMCP NT về việc nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ trả nợ, thì Ngân hàng TMCP NT có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý bất kỳ tài sản nào thuộc quyền

sở hữu, sử dụng của chị H.T.Q.N, anh N.K.C để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật. Nếu có tranh chấp, thì Ngân hàng TMCP NT có quyền khởi kiện lại theo quy định của pháp luật.

2. Xử:

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP NT về việc đòi chị H.T.Q.N, anh N.K.C trả số tiền phát sinh theo Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 18/628-DA/0735 ngày 28/11/2018, Giấy nhận nợ số 01 ngày 04/12/2018, Giấy nhận nợ số 02 ngày 12/12/2020. Buộc chị H.T.Q.N, anh N.K.C phải trả Ngân hàng TMCP NT tổng số tiền tính đến ngày 11/5/2021 là 2.017.186.519 đồng (Hai tỷ, không trăm mười bảy triệu, một trăm tám mươi sáu nghìn, năm trăm mười chín đồng), gồm: Nợ gốc là 1.775.628.343 đồng (Một tỷ, bảy trăm bảy mươi lăm triệu, sáu trăm hai mươi tám nghìn, ba trăm bốn mươi ba đồng), tiền lãi trong hạn là 232.401.567 đồng (Hai trăm ba mươi hai triệu, bốn trăm linh một nghìn, năm trăm sáu mươi bảy đồng), tiền lãi quá hạn là 9.156.609 đồng (Chín triệu, một trăm năm mươi sáu nghìn, sáu trăm linh chín đồng).

2.2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP NT về việc đòi chị H.T.Q.N trả số tiền phát sinh theo Hợp đồng phát hành và sử dụng thẻ tín dụng quốc tế Vietcombank ngày 20/12/2018. Buộc chị H.T.Q.N phải trả Ngân hàng TMCP NT tổng số tiền tính đến ngày 11/5/2021 là 117.499.085 đồng (Một trăm mười bảy triệu, bốn trăm chín mươi chín nghìn, không trăm tám mươi lăm đồng), gồm: Nợ gốc là 98.508.631 đồng (Chín mươi tám triệu, năm trăm linh tám nghìn, sáu trăm ba mươi một đồng), tiền lãi là 18.841.797 đồng (Mười tám triệu, tám trăm bốn mươi một nghìn, bảy trăm chín mươi bảy đồng), phí không thanh toán đủ số tiền thanh toán tối thiểu là 148.657 đồng (Một trăm bốn mươi tám nghìn, sáu trăm năm mươi bảy đồng).

2.3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP NT về việc đòi chị H.T.Q.N trả phí không thanh toán đủ số tiền thanh toán tối thiểu là 19.733.554 đồng và phí vượt hạn mức tín dụng là 2.325.225 đồng.

2.4. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, chị H.T.Q.N, anh N.K.C còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền gốc còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật.

2.5. Chấp nhận yêu cầu độc lập của Công ty D về việc yêu cầu H.T.Q.N thực hiện các nghĩa vụ phát sinh theo Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số P1-1405/HĐMBCH/MĐP ngày 23/11/2018 và Hợp đồng hợp tác ba bên số 18/628-HTBB/0735 ngày 28/11/2018. Buộc chị H.T.Q.N phải trả Công ty D tổng số tiền

tính đến ngày 11/5/2021 là 164.651.189 đồng (Một trăm sáu mươi bốn triệu, sáu trăm năm mươi một nghìn, một trăm tám mươi chín đồng), gồm: Tiền mua căn hộ còn thiếu là 137.768.334 đồng (Một trăm ba mươi bảy triệu, bảy trăm sáu mươi tám nghìn, ba trăm ba mươi bốn đồng), tiền lãi chậm thanh toán là 12.016.022 đồng (Mười hai triệu, không trăm mười sáu nghìn, không trăm hai mươi hai đồng), lệ phí trước bạ là 13.776.833 đồng (Mười ba triệu, bảy trăm bảy mươi sáu nghìn, tám trăm ba mươi ba đồng), lệ phí thẩm định hồ sơ là 1.090.000 đồng (Một triệu, không trăm chín mươi nghìn đồng).

2.6. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, chị H.T.Q.N còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền mua căn hộ còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật.

2.7. Trường hợp chị H.T.Q.N, anh N.K.C không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả các khoản nợ nêu trên, thì Ngân hàng TMCP NT, Công ty D có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự xử lý tài sản bảo đảm là: Căn hộ chung cư số ...-..., diện tích sàn 77,4m², Tòa ..., Dự án tổ hợp M, Khu X3, Khu CV4.3, phường P, quận N, thành phố Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV505252 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 30/5/2020 cho chị H.T.Q.N, anh N.K.C, đã thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán số 18/628-HDTC/0735 ngày 28/11/2018, đăng ký thế chấp ngày 03/12/2018 tại Trung tâm Đăng ký giao dịch, tài sản tại thành phố Hà Nội.

2.8. Số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm, sau khi thanh toán chi phí bảo quản, thu giữ và xử lý tài sản, được ưu tiên thanh toán các nghĩa vụ của chị H.T.Q.N đối với Công ty D tại mục 2.5, 2.6 phần Quyết định của Bản án này, sau đó thanh toán các nghĩa vụ của chị H.T.Q.N, anh N.K.C đối với Ngân hàng TMCP NT tại mục 2.1, 2.2, 2.4 phần Quyết định của Bản án này. Nếu còn tiền thì trả cho chị H.T.Q.N, anh N.K.C, nếu thiếu tiền thì chị H.T.Q.N, anh N.K.C phải tiếp tục trả cho Công ty D, Ngân hàng TMCP NT đến khi hết nợ.

2.9. Khi xử lý tài sản bảo đảm, các đương sự, những người đăng ký hộ khẩu thường trú, tạm trú, sinh sống tại căn hộ chung cư số ...-..., Tòa ..., Dự án tổ hợp M, Khu X3, Khu CV4.3, phường P, quận N, thành phố Hà Nội có nghĩa vụ chấp hành quyết định của cơ quan xử lý tài sản bảo đảm.

2.10. Về án phí:

2.10.1. Ngân hàng TMCP NT phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 1.102.939 đồng (Một triệu, một trăm linh hai nghìn, chín trăm ba mươi chín đồng),

trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 36.020.000 đồng (Ba mươi sáu triệu, không trăm hai mươi nghìn đồng) theo biên lai thu số 0003895 ngày 31/12/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội, được nhận lại số tiền 34.917.061 đồng (Ba mươi bốn triệu, chín trăm mười bảy nghìn, không trăm sáu mươi một đồng).

2.10.2. Công ty D không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, được trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 4.000.000 đồng (Bốn triệu đồng) theo biên lai thu số 0004036 ngày 05/02/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.

2.10.3. Chị H.T.Q.N, anh N.K.C phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 72.343.730 đồng (Bảy mươi hai triệu, ba trăm bốn mươi ba nghìn, bảy trăm ba mươi đồng).

2.10.4. Chị H.T.Q.N phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 14.107.513 đồng (Mười bốn triệu, một trăm linh bảy nghìn, năm trăm mười ba đồng).

2.11. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ghi nhận Ngân hàng TMCP NT tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 200.000 đồng, xác nhận Ngân hàng đã nộp đủ.

2.12. 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.

2.13. Ngân hàng TMCP NT, Công ty D có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Chị H.T.Q.N, anh N.K.C, cháu N.H.H.L, cháu N.H.H.Đ (do chị N, anh C là người đại diện theo pháp luật) có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND quận Hai Bà Trưng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Trần Hữu Nam