

Bản án số: **51/2020/DS-ST**

Ngày: 14/7/2021

V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN THANH XUÂN, THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: **Bà Lê Thị Thu Hường**

Các Hội thẩm nhân dân: Ông **Phạm Văn Bình**

Bà **Nguyễn Thị Hồng**

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà **Trần Thị Huyền Trang**

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội  
tham gia phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Tố Lan** - Kiểm sát viên

Ngày 14 tháng 7 năm 2021 tại Trụ sở Tòa án nhân dân quận Thanh Xuân,  
thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 46/2021/TLST-DS  
ngày 13/05/2021 về việc “Tranh chấp Hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa  
vụ án ra xét xử số: 242/2021/QĐXX-ST ngày 28 tháng 6 năm 2021 giữa các  
đương sự:

**1. Nguyên đơn: Ngân hàng T**

Trụ sở: số \*\* Ngô Quyền, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Đình Lâm, Chức vụ: Chủ tịch Hội  
đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lê D, ông Nguyễn X S và ông  
Nguyễn Q T, Chuyên viên Ngân hàng, theo Giấy uỷ quyền số 24183/UQ-  
PVB ngày 17/12/2020 của ông Mai X T, Giám đốc khối quản lý và tái cấu  
trúc tài sản Ngân hàng T.

(Có mặt tại phiên tòa)

**2. Bị đơn: Bà Nguyễn T V, sinh năm 1989**

Nơi ĐKKHKT và nơi ở hiện nay: số \*\* ngõ \*, Bùi Xương Trạch,  
phường Khương Đình, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

(Bà V vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

**3. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

- Ông Nguyễn Q H, sinh năm 1978, có mặt tại phiên tòa

- Ông Nguyễn N L, sinh năm 1955 (bố ông N), vắng mặt

- Bà Ngô T B, sinh năm 1958 (mẹ ông N), vắng mặt
- Bà Nguyễn T D, sinh năm 1985 (vợ ông N), vắng mặt
- Cháu Nguyễn T D, sinh năm 2006 và cháu Nguyễn B N, sinh năm 2010 (con ông N, bà D. Ông N, bà D là người đại diện của cháu D và N), vắng mặt

Ông L, bà B, bà D uỷ quyền cho ông Nguyễn Q H đại diện tại phiên tòa và có đơn xin xét xử vắng mặt.

Đều trú tại: Căn hộ chung cư \*\*\* Tòa nhà H, thương mại nhà ở số \*\* đường Phùng Hưng, phường Phúc La, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

### **NỘI D V U Á N:**

#### **1. Theo Đơn khởi kiện ngày 16/4/2021 và những lời khai trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, nguyên đơn là Ngân hàng Ttrình bày:**

Bà Nguyễn T V vay vốn tại Ngân hàng T(sau đây gọi tắt là "Ngân hàng") theo các hợp đồng sau: Hợp đồng tín dụng số 28/2018/HĐTD/PVB-CNDD ngày 25/01/2018 với nội D cơ bản sau: số tiền vay: 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng); Mục đích: Thanh toán tiền mua nhà; Thời hạn vay: 240 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên và Hợp đồng tín dụng số 53/2018/HĐTD/PVB-CN.DDO ngày 07/02/2018 với nội D cơ bản: số tiền vay: 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng); Mục đích: Tiêu dùng mua đồ nội thất; Thời hạn vay: 84 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Và ngoài các điều khoản trên thì hợp đồng số 28/2018/HĐTD/PVB-CNDD và hợp đồng số 53/2018/HĐTD/PVB-CN.DDO đều quy định về: Lãi suất trong hạn: Tại thời điểm giải ngân là 8.8%/năm cố định trong 12 tháng đầu tiên kể từ thời điểm giải ngân, sau đó được điều chỉnh 3 tháng/lần, bằng LSCS+biên độ 4%/năm; Lãi suất quá hạn: Bằng 150% lãi suất trong hạn; Phạt chậm trả: Theo quy định của ngân hàng nhưng không vượt quá 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

- Trả nợ gốc: được trả làm 240 kỳ, mỗi kỳ 01 tháng vào ngày 25 hàng tháng (khoản 3.1 Điều 3 Hợp đồng tín dụng), và cụ thể như sau: Kỳ hạn trả nợ gốc vào ngày 25 hàng tháng, nợ gốc được trả thành 240 kỳ, cụ thể: từ kỳ 01 đến kỳ thứ 239 số tiền trả mỗi kỳ là 4.170.000 VNĐ/kỳ, kỳ thứ 240 số tiền trả là 3.370.000 VNĐ. Kỳ trả gốc đầu tiên vào ngày 25/2/2018 (điểm 7. Mục II Khế ước nhận nợ số 01, ngày 25/2/2018 cho Hợp đồng vay số 28/2018/HĐTD/PVB-CNDD ngày 25/01/2018). Tại khoản 3.1 Điều 3 của Hợp đồng vay số 53/2018/HĐTD/PVB-CN.DDO ngày 7/02/2018 quy định: Bên vay và Ngân hàng thoả thuận nợ gốc được trả làm 84 kỳ, mỗi kỳ 01 tháng vào ngày 25 hàng tháng, và cụ thể như sau: Kỳ hạn trả nợ gốc vào ngày 25 hàng tháng, nợ gốc được trả thành 84 kỳ, cụ thể: từ kỳ thứ 01 đến kỳ thứ 83 số tiền trả mỗi kỳ là 2.380.000 VNĐ/kỳ, kỳ thứ 84 số tiền trả là 2.460.000 VNĐ. Kỳ trả gốc

đầu tiên vào ngày 25/3/2018 (điểm 7. Mục II Khế ước nhận nợ số 02, ngày 7/2/2018 cho Hợp đồng vay số 53/2018/HĐTD/PVB-CN.DDO ngày 7/2/2018), xem trong hợp đồng.

Thực hiện hợp đồng tín dụng trên, ngày 25/01/2018 và ngày 07/02/2018, Ngân hàng đã giải ngân cho bà V toàn bộ số tiền 1.200.000 đồng (Một tỷ hai trăm triệu đồng) theo Khế ước nhận nợ - Khách hàng cá nhân số 01 ngày 25/01/2018 đối với Hợp đồng cho vay số 28/2018/HĐTD/PVB-CNĐĐ có quy định: thời hạn vay 240 tháng, lãi suất vay và việc trả nợ gốc lãi quy định như hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ và Khế ước nhận nợ số 02, ngày 7/2/2018 cho Hợp đồng vay số 53/2018/HĐTD/PVB-CN.DDO có quy định: thời hạn vay 84 tháng, lãi suất vay và việc trả nợ gốc lãi quy định như hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ.

Để đảm bảo cho khoản vay trên bà Nguyễn T V đã thế chấp tài sản là căn hộ chung cư số \*\*\*, diện tích 95,0m<sup>2</sup>, địa chỉ: Tòa nhà hỗn hợp Trung tâm dịch vụ, thương mại nhà ở số \*\* đường Phùng Hưng, phường Phúc La, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 001243, số vào sổ cấp GCN số CS 06516 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội, cấp ngày 06/03/2017 cấp cho ông Kiều M H. Đã đăng ký sang tên bên thế chấp ngày 19/01/2018 tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội, Chi nhánh quận Hà Đông) theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 540.2018/HĐTC ngày 25/01/2018 tại Văn phòng Công chứng Thăng Long, Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp căn hộ chung cư số công chứng 860.2018/HĐSD ngày 07/02/2018. Tài sản được đăng ký sang tên bên thế chấp bà Nguyễn T V và được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Tính đến thời điểm xét xử, bà V mới trả được số tiền 90.900.413 đồng vào nợ gốc, 39.407.921 đồng vào nợ lãi 51.492.492 đồng. Ngoài ra, không trả thêm được khoản nào khác. Do bà V vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng, nên Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

\* Buộc bà Nguyễn T V phải thanh toán cho Ngân hàng số tiền tạm tính đến ngày xét xử 14/7/2021 là:

- Nợ gốc: 1.160.592.079 đồng
- Nợ lãi trong hạn: 360.242.844 đồng
- Nợ lãi quá hạn: 111.273.594 đồng
- Tổng cộng: 1.632.108.517 đồng

Và các khoản lãi, chi phí phát sinh kể từ ngày 15/7/2021 cho đến khi bà Nguyễn T V hoàn thành nghĩa vụ trả nợ vay.

\* Nếu bà Nguyễn T V không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ nêu trên thì Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án kê

biên, phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ. Trong trường hợp sau khi xử lý tài sản đảm bảo mà vẫn không đủ nghĩa vụ trả nợ thì buộc bà Nguyễn T V phải tiếp tục trả số nợ còn lại.

## **2. Bị đơn là bà Nguyễn T V trình bày:**

Bà xác nhận có vay của Ngân hàng T số tiền là 1.200.000.000 đồng (Một tỷ hai trăm triệu đồng) theo Hợp đồng tín dụng số 28/2018/HĐTD/PVB-CNDD ngày 25/01/2018 và Hợp đồng tín dụng số 53/2018/HĐTD/PVB-CN.DDO ngày 07/02/2018 để thanh toán tiền nhà và mua đồ nội thất như Ngân hàng đã khởi kiện. Tài sản bảo đảm cho khoản vay trên là căn hộ chung cư số \*\*\*, diện tích 95,0m<sup>2</sup>, địa chỉ: Tòa nhà H, thương mại nhà ở số \*\* đường Phùng Hưng, phường Phúc La, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 001243, số vào sổ cấp GCN số CS 06516 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội, cấp ngày 06/03/2017 cấp cho ông Kiều M H. Đã đăng ký sang tên bên thế chấp ngày 19/01/2018 tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội, Chi nhánh quận Hà Đông) theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 540.2018/HĐTC ngày 25/01/2018 tại Văn phòng Công chứng Thăng Long, Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp căn hộ chung cư số công chứng 860.2018/HĐSD ngày 07/02/2018. Tài sản đã được đăng ký sang tên bà Nguyễn T V.

Hiện nay trên căn hộ bà V thế chấp có gia đình ông Nguyễn N L, bà Ngô T B, ông Nguyễn Q H, bà Nguyễn T D, cháu Nguyễn T D và cháu Nguyễn B N đang ở và sinh sống trên căn hộ thế chấp này.

Quá trình vay vốn, bà xác nhận đã trả được một phần gốc, lãi cho Ngân hàng số tiền là: 90.900.413 đồng vào nợ gốc, 39.407.921 đồng vào nợ lãi 51.492.492 đồng. Nay bà V xác nhận còn nợ Ngân hàng số tiền đúng như nội D khởi kiện. Do dịch bệnh làm ăn khó khăn nên bà không trả nợ đúng hạn cho Ngân hàng. Nay Ngân hàng khởi kiện đòi nợ đối với bà và yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm, bà đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện cho bà được trả nợ gốc theo lộ trình và miễn giảm lãi suất để bà có thể khắc phục khó khăn hoàn trả các khoản vay trên. Ngoài ra bà không còn ý kiến nào khác. Do bận công việc nên bà đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt theo quy định của pháp luật.

## **3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:**

- Ông Nguyễn Q H đại diện cho ông Nguyễn N L, bà Ngô T B, bà Nguyễn T D, cháu Nguyễn T D và cháu Nguyễn B N thống nhất trình bày:

Năm 2018, do nhu cầu gia đình ông cần tiền để mua căn hộ \*\*\*, diện tích 95,0m<sup>2</sup>, địa chỉ: Tòa nhà H, số \*\* đường Phùng Hưng, phường Phúc La, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội của ông Kiều M H để ở, gia đình ông N đã thanh toán cho ông H số tiền 1.050.000.000 đồng. Gia đình ông muốn vay tiền Ngân hàng nhưng lại không thể tự vay được số tiền như mong muốn nên do có quen biết với bà V từ trước, nên nhờ bà Nguyễn T V đứng tên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, dùng chính tài sản là

căn hộ chung cư số \*\*\*, diện tích 95,0m<sup>2</sup>, địa chỉ: Tòa nhà H số \*\* đường Phùng Hưng, phường Phúc La, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, để làm thủ tục vay tiền Ngân hàng. Sau đó Ngân hàng đã giải ngân số tiền vay cho bà Nguyễn T V như trong hợp đồng đã ký kết. Hiện nay, gia đình ông N vẫn sinh sống trên căn hộ chung cư này.

Nay Ngân hàng có yêu cầu khởi kiện đòi nợ đối với bà V, ông N đồng ý với việc giải quyết vụ án theo đơn khởi kiện của Ngân hàng. Ông xác định nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng tín dụng thuộc về bà V, việc thỏa thuận giữa gia đình ông và bà V không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này. Trường hợp bà V không trả được nợ thì Ngân hàng đề nghị xử lý tài sản thế chấp là căn hộ chung cư số \*\*\*, diện tích 95,0m<sup>2</sup>, địa chỉ: Tòa nhà H số \*\* đường Phùng Hưng, phường Phúc La, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội để thu hồi nợ, gia đình ông đề xuất phương án với Ngân hàng như sau: để gia đình ông sẽ tự được trả số nợ gốc 1.160.592.079 đồng, theo lộ trình thay bà V để lấy lại căn nhà trên, và đề nghị Ngân hàng miễn giảm lãi suất. Trong trường hợp không được chấp nhận thì đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- Bà Nguyễn T D trình bày: bà và ông N, đồng thời là đại diện cho hai con chưa thành niên là cháu Nguyễn T D và cháu Nguyễn B N thống nhất với những lời khai như chồng bà đã trình bày và không bổ sung gì thêm. Ông L, bà B cũng thống nhất với lời khai của ông N, không bổ sung gì. Do ông, bà bận không thể thường xuyên đến Tòa án được, nên ông, bà có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt ông, bà.

Tại phiên tòa, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Q H và đại diện theo ủy quyền cho ông L, bà B, bà D trình bày: Ông đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng đối với bà Nguyễn T V, đề nghị Ngân hàng cho gia đình ông được trả nợ thay bà Nguyễn T V khoản nợ gốc theo lộ trình và miễn giảm lãi để gia đình ông lấy lại căn hộ trên. Đại diện Ngân hàng giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và trình bày: Không đồng ý với đề nghị của bà Nguyễn T V và gia đình ông N về việc trả nợ gốc theo lộ trình và miễn giảm lãi suất.

Đại diện Viện kiểm sát nhận dân quận Thanh Xuân đã tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Thư ký Tòa án, nguyên đơn thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến khi mở phiên tòa. Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, các đương sự thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự tại phiên tòa. Về việc giải quyết vụ án: Xét thấy hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ được các bên ký kết trên cơ sở tự nguyện, có mục đích và nội D không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, phù hợp với các quy định của Luật các tổ chức tín dụng nên có hiệu lực pháp luật. Bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả nguyên đơn số tiền còn nợ tính đến ngày xét xử. Trong trường hợp bị đơn không trả được thì nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử

lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ. Về án phí, quyết 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 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 T khởi kiện vụ án dân sự tranh chấp về hợp đồng tín dụng đối với bị đơn là bà Nguyễn T V, có hộ khẩu thường trú và nơi ở hiện nay tại: số \*\* ngõ \*, Bùi Xương Trạch, phường Khương Đình, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội. Căn cứ khoản 1 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

[2] Về việc xét xử trong trường hợp vắng mặt bị đơn bà Nguyễn T V và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn N L, bà Ngô T B, bà Nguyễn T D tại phiên tòa: Trong vụ án này, bà Nguyễn T V là bị đơn, không có yêu cầu phản tố. ông Nguyễn N L, bà Ngô T B, bà Nguyễn T D là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, đồng thời ông N, bà D, là người đại diện theo pháp luật cho hai con chưa thành niên là: cháu Nguyễn T D và cháu Nguyễn B N không có yêu cầu độc lập. Tòa án đã triệu tập hợp lệ các đương sự để tham gia phiên tòa nhưng bà Nguyễn T V, Nguyễn N L, bà Ngô T B, bà Nguyễn T D vắng mặt và đã có đơn xin xét xử vắng mặt nên căn cứ Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[3] Về hiệu lực của Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ:

Ngày 25/01/2018 và ngày 07/02/2018, Ngân hàng TMCP Đại chúng V ký Hợp đồng tín dụng số 28/2018/HĐTD/PVB-CNDD và Hợp đồng tín dụng số 53/2018/HĐTD/PVB-CN.DDO với bà Nguyễn T V theo đó, Ngân hàng cho bà V vay số tiền là 1.200.000.000 đồng (Một tỷ hai trăm triệu đồng) để mua nhà và mua đồ nội thất căn hộ chung cư số \*\*\*, diện tích 95,0m<sup>2</sup>, địa chỉ: Tòa nhà H số \*\* đường Phùng Hưng, phường Phúc La, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, với thời hạn vay cho Hợp đồng số 28/2018/HĐTD/PVB-CNDD là 240 tháng và Hợp đồng số 53/2018/HĐTD/PVB-CN.DDO là 84 tháng. Ngày 25/01/2018 và ngày 07/02/2018, bà V đã được Ngân hàng giải ngân đủ số tiền vay theo Khế ước nhận nợ. Ngoài ra hợp đồng và khế ước nhận nợ còn quy định cụ thể về lãi suất, thời hạn trả nợ, việc trả gốc, lãi như đã nêu ở trên.

Xét thấy: Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ được các bên ký kết trên cơ sở tự nguyện, có mục đích và nội D không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, phù hợp với các quy định tại khoản 16 Điều 4; khoản 2 Điều 91, điểm a khoản 3 Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 7, điểm đ khoản 1 Điều 25 Quyết định 1627/2011/QĐ-NHNN ngày

31/12/2001 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước, nên hợp đồng có hiệu lực pháp luật, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên.

[4] Xét yêu cầu đòi nợ gốc:

Tại khoản 3.1 Điều 3 Hợp đồng vay số 28/2018/HĐTD/PVB-CNĐĐ ngày 25/01/2018 và Khế ước nhận nợ, các bên thỏa thuận: Trả nợ gốc: Bên vay và Ngân hàng thỏa thuận nợ gốc được trả làm 240 kỳ, mỗi kỳ 01 tháng vào ngày 25 hàng tháng. Số tiền trả nợ gốc từng kỳ được quy định cụ thể tại khế ước nhận nợ, ngày kết thúc kỳ cuối cùng là ngày kết thúc thời hạn cho vay quy định tại khoản 1.2 Điều 1 ở trên. Cụ thể tại khế ước quy định: kỳ thứ 1 đến kỳ thứ 239 số tiền trả mỗi kỳ 4.170.000 VNĐ/kỳ, kỳ thứ 240 số tiền trả là 3.370.000 VNĐ. Kỳ trả gốc đầu tiên vào ngày 25/2/2018 (điểm 7. Mục II Khế ước nhận nợ số 01, ngày 25/2/2018 cho Hợp đồng vay số 28/2018/HĐTD/PVB-CNĐĐ ngày 25/01/2018).

Tại khoản 3.1 Điều 3 của Hợp đồng vay số 53/2018/HĐTD/PVB-CN.DDO ngày 7/02/2018 quy định: Bên vay và Ngân hàng thỏa thuận nợ gốc được trả làm 84 kỳ, mỗi kỳ 01 tháng vào ngày 25 hàng tháng, và cụ thể như sau: Kỳ hạn trả nợ gốc vào ngày 25 hàng tháng, nợ gốc được trả thành 84 kỳ, cụ thể: từ kỳ thứ 01 đến kỳ thứ 83 số tiền trả mỗi kỳ là 2.380.000 VNĐ/kỳ, kỳ thứ 84 số tiền trả là 2.460.000 VNĐ. Kỳ trả gốc đầu tiên vào ngày 25/3/2018 (điểm 7. Mục II Khế ước nhận nợ số 02, ngày 7/2/2018 cho Hợp đồng vay số 53/2018/HĐTD/PVB-CN.DDO ngày 7/2/2018).

Tuy nhiên bà V đã không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ gốc như kỳ hạn thỏa thuận trên, cũng không gửi văn bản đề nghị Ngân hàng cơ cấu lại thời hạn trả nợ theo khoản 3.1 Điều 3 Hợp đồng vay số 28/2018/HĐTD/PVB-CNĐĐ ngày 25/01/2018 và Hợp đồng vay số 53/2018/HĐTD/PVB-CN.DDO ngày 7/02/2018. Tính đến ngày xét xử, bà V mới trả được số tiền là: 90.900.413 đồng vào nợ gốc, 39.407.921 đồng vào nợ lãi 51.492.492 đồng. Việc bị đơn không trả nợ như trên đã vi phạm các Hợp đồng vay và điều khoản và điều kiện cấp tín dụng đi kèm hợp đồng vay trên, nên căn cứ vào Hợp đồng vay, Ngân hàng đã chuyển dư nợ gốc chưa trả theo kỳ sang quá hạn, áp dụng lãi suất quá hạn. Mặc dù, kỳ hạn trả nợ cuối cùng và cũng là thời hạn vay kết thúc vào ngày 25/1/2019, nhưng bị đơn không trả thêm được khoản nào khác, nên Ngân hàng khởi kiện để thu hồi nợ. Do đó, theo Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng; Điều 25, khoản 2 Điều 13 Quyết định 1627/2011/QĐ-NHNN ngày 31/12/2001 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước (được sửa đổi bổ sung theo Quyết định số 127/2005/QĐ-NHNN ngày 03/02/2005), Hội đồng xét xử thấy có căn cứ buộc bên vay là bà Nguyễn T V phải trả số tiền nợ gốc 1.160.592.079 đồng cho Ngân hàng T.

[5] Xét yêu cầu đòi nợ lãi:

Tại khoản 3.2 Điều 3 Hợp đồng vay số 28/2018/HĐTD/PVB-CNĐĐ ngày 25/01/2018 và Hợp đồng vay số 53/2018/HĐTD/PVB-CN.DDO ngày 7/02/2018 quy định việc trả nợ lãi được thực hiện: “*Định kỳ hàng tháng, theo*

*đư nợ thực tế*”. Tuy nhiên bà V đã không thực hiện nghĩa vụ trả lãi hàng tháng theo đúng thỏa thuận đã cam kết nêu trên, nên theo Điều 8 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán tối cao, bà V phải chịu lãi trên nợ gốc trong hạn chưa trả và lãi trên nợ gốc quá hạn chưa trả theo lãi suất thỏa thuận nhưng phải phù hợp với pháp luật về tín dụng.

Theo hợp đồng tín dụng, các bên thỏa thuận lãi trong hạn là 8,8%/năm cố định trong 12 tháng đầu tiên kể từ thời điểm giải ngân, sau đó được điều chỉnh 03 tháng/lần, bằng LSCS+biên độ 4%/năm. Lãi suất nợ quá hạn bằng 150% mức lãi suất trong hạn. Phạt chậm trả: Theo quy định của Ngân hàng nhưng không vượt quá 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Ngân hàng tính lãi quá hạn trên dư nợ gốc chưa trả theo kỳ mà không phải trên tổng khoản nợ gốc đúng như thỏa thuận với bị đơn. Như vậy, việc Ngân hàng áp dụng mức lãi suất như trên là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, Điều 8 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTM ngày 11/01/2019; Điều 11 Quyết định 1627/2011/QĐ-NHNN ngày 31/12/2001 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước.

Về việc điều chỉnh lãi suất thấy: Ngân hàng đã áp dụng điều chỉnh lãi suất đúng như thỏa thuận tại Hợp đồng vay số 28/2018/HĐTD/PVB-CNĐĐ ngày 25/01/2018 và Hợp đồng vay số 53/2018/HĐTD/PVB-CN.DDO ngày 7/02/2018, cụ thể: Áp dụng theo Quyết định số 13660/2018 ngày 10/12/2018 và Quyết định số 16181/QĐ-PVB ngày 19/11/2019 về việc: Ban hành biểu mẫu lãi suất tiền gửi dành cho khách hàng cá nhân của Ngân hàng T(kèm theo Bảng tính lãi của khách hàng Nguyễn T V từ ngày 25/01/2018 đến ngày 14/7/2021 và bảng tính lãi từ ngày 07/2/2018 đến ngày 14/7/2021) là phù hợp với quy định Hợp đồng vay.

Từ phân tích như trên, Hội đồng xét xử thấy có căn cứ chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng T về việc đòi bị đơn phải trả số tiền nợ lãi tính đến ngày 14/7/2021, gồm lãi trong hạn: 360.242.844 đồng, lãi quá hạn: 111.273.594 đồng.

[6] Xét yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm:

Ngày 19/01/2018 tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội - Chi nhánh quận Hà Đông đã đăng ký sang tên bên thế chấp, theo Hợp đồng thế chấp công chứng số 540.2018/HĐTC ngày 25/01/2018 tại Văn phòng Công chứng Thăng Long, hợp đồng sửa đổi bổ sung HĐTC căn hộ chung cư công chứng số 860.2018/HĐSD ngày 7/02/2018 bên nhận thế chấp là Ngân hàng T, bên thế chấp là bà Nguyễn T V cùng ký kết Hợp đồng thế chấp tài sản với nội D chủ yếu:

- Tài sản thế chấp là: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 001243, số vào sổ cấp GCN số CS 06516 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội, cấp ngày 06/03/2017 cấp cho ông Kiều M H. Đã đăng ký sang tên bên thế chấp ngày 19/01/2018 tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội, Chi nhánh quận Hà Đông



theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 540.2018/HĐTC ngày 25/01/2018 tại Văn phòng Công chứng Thăng Long, Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp căn hộ chung cư số công chứng 860.2018/HĐSD ngày 07/02/2018 sang tên bà Nguyễn T V. Cụ thể: căn hộ chung cư số \*\*\*, diện tích 95,0m<sup>2</sup>, địa chỉ: Tòa nhà H số \*\* đường Phùng Hưng, phường Phúc La, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội. Giá trị tài sản bảo đảm do các bên thỏa thuận là 1.644.000.000 đồng, là cơ sở để Ngân hàng xác định dư nợ cấp tín dụng, không áp dụng khi xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ. Ngân hàng đồng ý cấp tín dụng cho bên thế chấp tổng số tiền gốc cao nhất là 1.200.000.000 đồng.

- Nghĩa vụ được bảo đảm: tài sản thế chấp được bảo đảm cho toàn bộ nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng tín dụng số 28/2018/HĐTD/PVB-CNDD ngày 25/01/2018 và Hợp đồng tín dụng số 53/2018/HĐTD/PVB-CN.DDO ngày 07/02/2018 với Ngân hàng T cho đến khi bên được bảo đảm và bên thế chấp thực hiện xong tất cả các nghĩa vụ được bảo đảm nêu trên đối với Ngân hàng và Ngân hàng đã thực hiện các thủ tục giải chấp tài sản thế chấp. Nếu bên được bảo đảm còn bất kỳ khoản nợ hoặc nghĩa vụ nào đối với Ngân hàng thì tài sản thế chấp tiếp tục được bảo đảm cho đến khi bên được bảo đảm thực hiện xong tất cả các nghĩa vụ đối với Ngân hàng.

Ngày 19/01/2018, tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội - Chi nhánh quận Hà Đông các bên đã đăng ký sang tên bên thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 540.2018/HĐTC ngày 25/01/2018 tại Văn phòng công chứng Thăng Long, Hợp đồng sửa đổi bổ D HĐTC căn hộ chung cư số công chứng 860.2018/HĐSD ngày 7/02/2018 và được cơ quan đăng ký chứng nhận việc đăng ký thế chấp.

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ tài sản thế chấp ngày 17/6/2021 phù hợp với hợp đồng thế chấp thể hiện quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, trong đó: tổng diện tích theo Giấy chứng nhận căn hộ chung cư số \*\*\*, diện tích 95,0m<sup>2</sup>, địa chỉ: Tòa nhà H số \*\* đường Phùng Hưng, phường Phúc La, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội. Các đương sự tham gia xem xét thẩm định xác nhận hiện trạng nhà chung cư không có gì thay đổi so với thời điểm Ngân hàng nhận thế chấp và đúng như trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ghi nhận. Từ khi thế chấp đến nay, gia đình ông Nguyễn Q H gồm sáu người là: ông Nguyễn N L, bà Ngô T B, ông Nguyễn Q H, bà Nguyễn T D cháu Nguyễn T D, cháu Nguyễn B N đang sinh sống trên căn hộ này.

Xét Hợp đồng thế chấp nêu trên tuân thủ đúng quy định Bộ luật Dân sự 2015, được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm đúng quy định tại Nghị định 83/2010/NĐ-CP ngày 23/7/2010, Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 và Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ, nên hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật. Mục đích của thế chấp là người có nghĩa vụ dùng tài sản thuộc sở hữu của mình để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ đối với bên nhận thế chấp, trong trường hợp nghĩa vụ đó không được bên thế chấp thực hiện hoặc thực hiện không đúng thì phải giao tài sản đã thế chấp cho

bên nhận thế chấp xử lý nhằm đảm bảo quyền lợi của bên nhận thế chấp. Trong trường hợp này, bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn T V đã đăng ký sang tên quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, bà Nguyễn T V và Ngân hàng T đã căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác lập, thực hiện giao dịch thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, nên xác định Ngân hàng T là đúng pháp luật, Hội đồng xét xử thấy có cơ sở chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản thế chấp trên của Ngân hàng T trong trường hợp bà Nguyễn T V không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ.

[7] Về án phí: Căn cứ khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự khoản 2 Điều 26, Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, yêu cầu của Ngân hàng T được Tòa án chấp nhận toàn bộ, nên trả lại cho Ngân hàng T số tiền tạm ứng án phí đã nộp. Nguyễn T V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tính trên số tiền phải trả cho Ngân hàng.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26, điểm b khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 36, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, 228, 235, 266, 271, 273, 278, 280 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Điều 116, 317, 325, 299, khoản 7 Điều 323 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Khoản 16 Điều 4, khoản 2 Điều 91, điểm a khoản 3 Điều 98, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

- Nghị định 83/2010/NĐ-CP ngày 23/7/2010 của Chính phủ về đăng ký giao dịch bảo đảm;

- Quyết định 1627/2011/QĐ-NHNN ngày 31/12/2001 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước, được sửa đổi bổ sung bằng Quyết định số 127/2005/QĐ-NHNN ngày 03/02/2005;

- Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTM ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

### **Xử:**

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng T đối với bà Nguyễn T V.

2. Buộc bà Nguyễn T V phải trả cho Ngân hàng T số tiền còn nợ tính đến ngày 14/7/2021 theo Hợp đồng tín dụng số 28/2018/HĐTD/PVB-CNDD ngày 25/01/2018 và Hợp đồng tín dụng số 53/2018/HĐTD/PVB-CN.DDO ngày 07/02/2018 và Khế ước nhận nợ - Khách hàng cá nhân, bao gồm: Nợ gốc:

1.160.592.079 đồng; Nợ lãi trong hạn: 360.242.844 đồng; Nợ lãi quá hạn: 111.273.594 đồng; Tổng cộng: **1.632.108.517** đồng (Một tỷ sáu trăm ba mươi hai triệu một trăm linh tám nghìn năm trăm mười bảy đồng).

Kể từ ngày 15/7/2021 cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo lãi suất nợ quá hạn các bên thoả thuận trong hợp đồng tín dụng hoặc trong khế ước nhận nợ nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật.

**3.** Trong trường hợp bà Nguyễn T V không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng T có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ, đó là: căn hộ chung cư số \*\*\*, diện tích 95,0m<sup>2</sup>, địa chỉ: Tòa nhà H số \*\* đường Phùng Hưng, phường Phúc La, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 001243, số vào sổ cấp GCN số CS 06516 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội, cấp ngày 06/03/2017 cấp cho ông Kiều M H. Tài sản này đã được đăng ký sang tên bên thế chấp ngày 19/01/2018 tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội, Chi nhánh quận Hà Đông) theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 540.2018/HĐTC ngày 25/01/2018 tại Văn phòng Công chứng Thăng Long, Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp căn hộ chung cư số công chứng 860.2018/HĐSD ngày 07/02/2018 đứng tên bà Nguyễn T V.

Trường hợp sau khi xử lý tài sản bảo đảm mà không đủ để thu hồi nợ thì bà Nguyễn T V vẫn tiếp tục có nghĩa vụ trả hết nợ cho Ngân hàng T.

**4. Về án phí dân sự:**

- Bà Nguyễn T V phải chịu 60.900.000 đồng (Sáu mươi sáu triệu, chín trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Trả lại Ngân hàng T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 27.300.000 đồng (Hai mươi bảy triệu ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai số 00006630 ngày 11/5/2021 tại Chi Cục thi hành án dân sự quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

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.

**5.** Án xử công khai sơ thẩm, Ngân hàng T, ông Nguyễn Q H có mặt được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; bà Nguyễn T V, ông Nguyễn N L, bà Ngô T B, bà Nguyễn T D xin vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết./.

**Nơi nhận:**

- Đường sự;

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

- VKSND quận Thanh Xuân;
- Chi cục THADS quận Thanh Xuân;
- Lưu hồ sơ vụ án, VP.

**Lê Thị Thu Hường**



