

Số: 72/2022/DS-ST  
Ngày: 05-5-2022  
*V/v: Tranh chấp phát sinh từ  
Hợp đồng tín dụng.*

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN QUẬN BA ĐÌNH, THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đặng Thu Phương*

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Bà Dương Thị Diễm

2. Bà Nguyễn Thị Thụy

*Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thúy Nga - Thư ký Tòa án nhân dân  
quận Ba Đình.*

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Ba Đình: Bà Bùi Mai Phương -  
Kiểm sát viên*

Ngày 05 tháng 5 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Ba Đình, thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 88/2021/TLST-DS ngày 01 tháng 7 năm 2021 về việc “*Tranh chấp phát sinh từ Hợp đồng tín dụng*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 74/2022/QĐXX-ST ngày 21 tháng 3 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 63/2022/QĐST-DS ngày 13 tháng 4 năm 2022, giữa:

- **Nguyên đơn:** Ngân hàng TMCP X.

Trụ sở: Đường Đ, phường A, quận B, thành phố Hà Nội;

*Người đại diện theo pháp luật của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn L - chức  
vụ: Tổng giám đốc;*

*Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Ông Trần Văn H, ông  
Nguyễn Anh D và ông Luyện Duy H (Theo Giấy uỷ quyền số 582/UQ-SHB  
ngày 20/9/2021); (Ông Luyện Huy H có mặt)*

- **Bị đơn:** 1. Ông Nguyễn Trọng Q (sinh năm 1976);

**2. Bà Nguyễn Hương L (sinh năm 1984);**

*Người đại diện theo ủy quyền của bà L: Ông Nguyễn Trọng Q*

Cùng nơi cư trú: Lô C khu tái định cư, phường E, quận G, thành phố Hà Nội. Bà L do ông Q đại diện theo ủy quyền; (Ông Q có mặt)

**\* Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Trọng Q:** Công ty Luật TNHH Một thành viên Y; Trụ sở: Minh Khai, phường U, quận V, Hà nội- Do **ông Nguyễn Thành N**, Giám đốc là người đại diện theo pháp luật.

(Có mặt)

**- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1. **Ông Trịnh Hoàng G** (sinh năm 1976);

2. **Bà Vũ Thị Minh H** (sinh năm 1977);

3. **Cháu Trịnh Minh H** (sinh năm 2004)

4. **Cháu Trịnh Minh A** (sinh năm 2007).

Cháu Trịnh Minh H và Trịnh Minh A là con của ông G, bà Vũ Thị Minh H- Do ông G, bà Vũ Thị Minh H là người đại diện hợp pháp.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà Hằng: Ông Trịnh Hoàng G*

Cùng địa chỉ: Tập thể M, quận N, thành phố Hà Nội; (Ông G vắng mặt)

**NỘI DUNG VỤ ÁN**

***Tại đơn khởi kiện đề ngày 12/8/2020 và các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn do người đại diện theo ủy quyền trình bày:***

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn là ông Nguyễn Trọng Q và bà Nguyễn Hương L thanh toán tiền nợ tại Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 0000/2017/HĐTD-TDH-CN/110218 ngày 11/05/2017 được ký kết giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần X và ông Q, bà L. Số tiền vay là 1.000.000.000 đồng + Mục đích vay: Thanh toán một phần tiền mua nhà tại địa chỉ Tập thể M, phường L, quận N, thành phố Hà Nội.

+ Thời hạn vay: 300 tháng, kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn vay đầu tiên.

+ Lãi suất trong hạn kỳ đầu tiên: Lãi suất áp dụng trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày giải ngân là 8,1%/năm.

Lãi suất trong hạn được điều chỉnh: Điều chỉnh lần đầu tiên là 12 tháng kể từ ngày giải ngân, các lần tiếp theo được điều chỉnh 03 tháng/1 lần kể từ thời điểm điều chỉnh gần nhất.

+ Lãi suất nợ quá hạn: Bằng 150% lãi suất nợ trong hạn.

Bị đơn đã nhận nợ số tiền trên theo Khế ước nhận nợ đã ký.

Tài sản đảm bảo cho khoản vay là: Căn hộ tại Tập thể M, phường T, quận N, Hà Nội, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI400, số vào sổ cấp GCN: CS00000 do Sở tài nguyên và môi trường Hà Nội cấp ngày 22/05/2017 đứng tên chủ sử dụng là ông Nguyễn Trọng Q và bà Nguyễn Hương L. Hợp đồng thế chấp tài sản công chứng số 0000/2017 quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐTHC ngày 24/5/2017 tại Văn phòng công chứng Y và được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật tại Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Hà Nội.

Quá trình thực hiện Hợp đồng, bên vay vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Khoản vay của bị đơn đã chuyển sang nợ quá hạn kể từ ngày 25/3/2019. Ngân hàng đã nhiều lần gửi thông báo yêu cầu bị đơn thực hiện nghĩa vụ trả nợ nhưng bị đơn không thanh toán cũng như không bàn giao tài sản thế chấp. Tạm tính đến ngày 06/7/2020, bị đơn còn nợ nguyên đơn tổng số tiền là 1.088.049.639 đồng, cụ thể:

- Nợ gốc: 930.070.000 đồng
- Nợ lãi trong hạn và quá hạn: 157.979.639 đồng

Nguyên đơn đề nghị Tòa án buộc bị đơn phải thanh toán số tiền còn nợ trên cho nguyên đơn. Trường hợp bị đơn không thanh toán được nợ thì ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ. Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán hết các khoản nợ thì bị đơn vẫn phải có nghĩa vụ thanh toán hết nợ cho nguyên đơn. Yêu cầu Tòa án cho tiếp tục tính lãi quá hạn của khoản vay theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng tính đến ngày bị đơn thực tế trả hết nợ cho nguyên đơn.

***Bị đơn, ông Nguyễn Trọng Q (ông Q đồng thời là đại diện theo ủy quyền của bị đơn là bà Nguyễn Hương L) trình bày:***

Ngày 25/08/2017, vợ chồng ông Nguyễn Trọng Q, bà Nguyễn Hương L và Ngân hàng TMCP X có ký hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số 1105/2017/HĐTDTDH-CN/110218 với số tiền vay, lãi suất và thời hạn trả nợ đúng như phía ngân hàng trình bày. Bị đơn đã được ngân hàng giải ngân số tiền trên và ký Khế ước nhận nợ. Quá trình thực hiện hợp đồng, do gặp khó khăn về kinh tế nên bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Đối với yêu cầu khởi kiện của ngân hàng thì bị đơn đề nghị tạo điều kiện giảm bớt một phần số tiền lãi. Về tài sản thế chấp thuộc quyền sở hữu của bị đơn. Tuy nhiên từ khi thế chấp cho đến nay thì bị đơn cho bạn là ông Nguyễn Trọng Q và gia đình ở, quản lý và sử dụng. Từ khi thế chấp cho đến nay thì tài sản thế chấp vẫn giữ nguyên trạng, ông Q, bà L không cải tạo sửa chữa gì.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Trịnh Hoàng G (ông Hoàng G đồng thời là đại diện theo ủy quyền của bà Vũ Thị Minh H) trình bày:***

Năm 2017, do cần một khoản tiền kinh doanh nên ông có nhờ bạn là ông Nguyễn Trọng Q đứng tên hộ sổ đỏ tài sản của vợ chồng ông để vay vốn ngân hàng X. Sau khi vay thì ông luôn thanh toán lãi và gốc cho ngân hàng theo đúng thỏa thuận. Về lý do vi phạm nghĩa vụ thanh toán là do vợ chồng gặp khó khăn về tài chính dẫn đến việc không thể tiếp tục trả nợ. Ông đề nghị phía ngân hàng X xem xét miễn lãi và sẽ thu xếp thanh toán tiền gốc cho ngân hàng.

***Tại phiên tòa :*** -Nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu khởi kiện và đề nghị Hội đồng xét xử buộc bị đơn phải thanh toán tổng số tiền gốc và lãi tính đến ngày xét xử 25/4/2022 là: 1.321.534.050 đồng, cụ thể:

+ Nợ gốc: 930.070.000 đồng

+ Nợ lãi trong hạn và quá hạn: 391.464.050 đồng (Trong hạn là: 353.182.459 đồng; quá hạn là: 38.281.591 đồng)

Ngoài ra, nguyên đơn không yêu cầu bị đơn phải thanh toán khoản tiền lãi phạt chậm trả.

- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn đòi thanh toán khoản tiền lãi. Bởi vì trong quá trình thực hiện hợp đồng, phía bị đơn đã thanh toán tiền cho ngân hàng theo đúng cam kết. Tuy nhiên, do hoàn cảnh khách quan gặp khó khăn về kinh tế nên không tiếp tục trả được nợ theo thỏa thuận. Khi không có khả năng thanh toán thì bị đơn đã chủ động bàn giao tài sản thế chấp để phía ngân hàng tiến hành các thủ tục phát mại. Việc ngân hàng không xử lý tài sản để thu hồi nợ kịp thời là do lỗi của ngân hàng. Từ đó dẫn đến bị đơn phải chịu lãi xuất quá hạn, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bị đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu đòi thanh toán tiền lãi của nguyên đơn.

\* Đại diện Viện kiểm sát phát biểu về sự tuân thủ pháp luật của Hội đồng xét xử và nguyên đơn là chấp hành đúng quy định của pháp luật. Phía người liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến tham gia phiên tòa hai lần nhưng vẫn vắng mặt. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 và Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt người liên quan.

Về nội dung: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải thanh toán tiền gốc và lãi trong hạn, lãi quá hạn cho ngân hàng. Trong trường hợp bị đơn không thanh toán được khoản nợ trên thì nguyên đơn có

quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án xử lý tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra tại phiên tòa. Căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về tố tụng:

Ngân hàng Thương mại cổ phần X khởi kiện yêu cầu bị đơn là ông Nguyễn Trọng Q và bà Nguyễn Hương L thanh toán khoản tiền nợ theo Hợp đồng tín dụng hai bên đã ký kết. Đây là Tranh chấp phát sinh từ Hợp đồng tín dụng. Nơi cư trú của bị đơn là: Đội Cấn, phường E, quận G, thành phố Hà Nội. Tòa án nhân dân quận Ba Đình thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trịnh Hoàng G và bà Nguyễn Thị Minh H đã đ- ợc Tòa án triệu tập họp lệ đến tham gia phiên tòa hai lần nhưng vắng mặt không có lý do. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 và Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Toà án tiến hành xét xử vắng mặt người liên quan.

[2] Về nội dung:

Ngày y 11/5/2017, giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần X và ông Nguyễn Trọng Q, bà Nguyễn Hương L đã ký kết Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 0000/2017/HĐTD-TDH-CN/110218. Theo đó, nguyên đơn đồng ý cho bị đơn vay số tiền là 1.000.000.000 đồng; Mục đích vay: Thanh toán một phần tiền mua nhà. Thời hạn thanh toán, ph- ơng thức trả nợ, mức lãi suất đ- ợc thể hiện tại Hợp đồng tín dụng. Bị đơn đã nhận nợ theo khế - ớc nhận nợ đã ký.

Quá trình thực hiện hợp đồng, bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Khoản vay của bị đơn đã chuyển sang nợ quá hạn kể từ ngày 25/3/2019.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn không có ý kiến gì về số tiền vay, số tiền đã thanh toán, số tiền hiện tại còn nợ và mức lãi suất cho vay.

Do bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên căn cứ thỏa thuận của 2 bên tại Hợp đồng tín dụng và quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 thì Ngân hàng có quyền thu hồi nợ trước hạn của bên vay. Do bị đơn không thanh toán đầy đủ được tiền gốc và lãi cho nguyên đơn theo cam kết nên nguyên đơn đã làm đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả nốt phần nợ gốc còn lại là có căn cứ được chấp nhận. Vì vậy, cần buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền nợ gốc còn lại của Hợp đồng tín dụng là: 930.070.000 đồng.

Đối với khoản tiền lãi, tại phiên tòa phía bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu tính lãi của nguyên đơn với lý do: Khi thực hiện hợp đồng, phía bị đơn thấy không còn khả năng trả nợ nên đã chủ động đề nghị bàn giao tài sản thế chấp cho Ngân hàng để tiến hành các thủ tục phát mại. Việc ngân hàng không xử lý tài sản để thu hồi nợ kịp thời là do lỗi của ngân hàng. Vì vậy, bị đơn không có trách nhiệm phải thanh toán khoản tiền lãi. Về vấn đề này, Hội đồng xét xử thấy: Tài sản thế chấp là Nhà đất đứng tên chủ sở hữu là ông Nguyễn Trọng Q và bà Nguyễn Hương L, tuy nhiên những người đang cư trú tại nhà đất này là ông Trịnh Hoàng G và bà Vũ Thị Minh H, nếu không có sự đồng ý của những người đang sử dụng nhà đất thì phía Ngân hàng cũng không thể tiến hành xử lý tài sản thế chấp được. Vì vậy, lý do bị đơn đưa ra để không đồng ý thanh toán tiền lãi cho nguyên đơn là không có căn cứ để chấp nhận. Cần buộc bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền lãi tính đến ngày xét xử, cụ thể: Tiền lãi trong hạn là: 353.182.459 đồng; số tiền lãi quá hạn là: 38.281.591 đồng; Tổng lãi là: 391.464.050 đồng.

Tổng số tiền gốc và lãi bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn là: 1.076.159.991 đồng

Đối với yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm là: Tập thể M, phường T, quận N, Hà Nội, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI0000, số vào sổ cấp GCN: CS00000 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 22/05/2017 đứng tên chủ sử dụng là ông Nguyễn Trọng Q và bà Nguyễn Hương L. Diện tích đất sử dụng chung là: 394,3m<sup>2</sup>; nhà chung cư diện tích sàn là: 40,6m<sup>2</sup>. Hội đồng xét xử thấy: Hợp đồng thế chấp tài sản công chứng số 00000/2017 quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐTHC ngày 24/5/2017 ký giữa bị đơn và ngân hàng tại Văn phòng công chứng Y. Việc ký kết là hoàn toàn tự nguyện không trái các quy định của pháp luật, đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Hà Nội và được ký kết đúng quy định tại Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm nên là Hợp đồng hợp pháp và có hiệu lực thi hành đối với các bên.

Vì vậy, cần chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc xử lý tài sản đảm bảo để thu hồi nợ nếu bị đơn không trả đ-ợc nợ. Trường hợp phải xử lý tài sản bảo đảm thì những người đang ăn ở thực tế tại căn hộ đó phải chuyển đi chỗ khác để thi hành án.

[3] Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật. Hoàn trả cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

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

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

#### **Căn cứ vào:**

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 317, 318, 319 và Điều 320; Điều 463, Điều 466 và Điều 468 Bộ luật dân sự 2015;

- Điều 91, Điều 95, Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng;

- Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về “Giao dịch bảo đảm”;

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

#### **Xử:**

**1.** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần X đối với ông Nguyễn Trọng Q và bà Nguyễn Hương L.

**2.** Buộc ông Nguyễn Trọng Q và bà Nguyễn Hương L phải thanh toán cho Ngân hàng Thương mại cổ phần X số tiền nợ gốc là: 930.070.000 đồng; Nợ lãi trong hạn và quá hạn là: 391.464.050 đồng. Tổng số tiền phải thanh toán là: 1.321.534.050đ (một tỷ ba trăm hai một triệu năm trăm ba tư nghìn không trăm năm mươi đồng), theo Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 005/2017/HĐ TD TDH-CN/110218 ngày 11/05/2017.

Kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử sơ thẩm, bị đơn còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi đối với khoản tiền nợ gốc ch- a trả cho đến khi thanh toán hết nợ theo mức lãi xuất mà hai bên thoả thuận trong Hợp đồng tín dụng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, ông Nguyễn Trọng Q và bà Nguyễn Hương L không thanh toán hoặc thanh toán không đủ số tiền gốc và tiền lãi nói trên cho Ngân hàng Thương mại cổ phần X thì Ngân hàng Thương mại cổ phần X có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ là: Căn hộ chung cư tại Tập thể M, phường T, quận N, Hà Nội, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI000000, số vào sổ cấp GCN: CS00000 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 22/05/2017 đứng tên chủ sử

dụng là ông Nguyễn Trọng Q và bà Nguyễn Hương L. Diện tích đất sử dụng chung là: 394,3m<sup>2</sup>; nhà chung cư diện tích sàn là: 40,6m<sup>2</sup>, theo Hợp đồng thế chấp tài sản công chứng số 0000/2017 quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐTHC ngày 24/5/2017 tại Văn phòng công chứng Y.

Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán hết các khoản nợ thì bị đơn vẫn phải có nghĩa vụ thanh toán hết nợ cho nguyên đơn.

**2. Về án phí:** Ông Nguyễn Trọng Q và bà Nguyễn Hương L phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm là 51.646.000đ (năm một triệu sáu trăm bốn sáu nghìn đồng)

Hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần X số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 22.000.000 (Hai mươi hai triệu) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0052 ngày 29/06/2021 tại Chi cục thi hành án quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.

Tr- ờng hợp bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật đ- ợc thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật thi hành án dân sự thì ng- ời đ- ợc thi hành án dân sự, ng- ời phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị c- ỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7 và 9 của Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án đ- ợc thực hiện theo qui định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

□n xử công khai sơ thẩm, Nguyên đơn và bị đơn có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận tổng đạt bản án hợp lệ.

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

**Nơi nhận :**

- TAND thành phố Hà Nội;
- VKS quận Ba Đình, VKS Hà Nội;
- Chi cục Thi hành án quận Ba Đình;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu văn phòng.

**Đặng Thu Phương**