

Bản án số: 45/2020/DS-ST

Ngày: 26/6/2020

V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng.

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

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHƯƠNG MỸ – THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Tưởng Ngọc Tuấn*

*Hội thẩm nhân dân:*

Ông Trần Trung Úy

Ông Nguyễn Ngọc Quý

*Thư ký phiên tòa: Ông Tô Mạnh Hà – Thư ký TAND huyện Chương Mỹ.*

*Đại diện VKSND huyện Chương Mỹ tham gia phiên tòa: Bà Triệu Thị Hồng*  
*– Kiểm sát viên.*

Ngày 26/6/2020, tại trụ sở TAND huyện Chương Mỹ tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự sơ thẩm thụ lý số 76/2020/TLST-DS ngày 25/6/2020 về việc: “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 19/2020/QĐXX –DS, ngày 16/6/2020 giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc tế Việt Nam; Địa chỉ: Tầng 1 (tầng trệt) và tầng 2, tòa nhà Sailing Tower. Số 111A Pasteur, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh; Người đại diện theo pháp luật: Ông Hàn Ngọc Vũ –Tổng Giám đốc; Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Thu Trang.

**2. Bị đơn:**

2.1. Ông Lê Văn H, sinh năm 1963

2.2. Bà Phạm Thị S, sinh năm 1966. Đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Văn H.

Đều HKTT và trú tại: Thôn Trung Tiến, xã Trần Phú, huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội.

Tại phiên tòa có mặt bà Trang, ông H.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**I. Trong đơn khởi kiện nộp tại Tòa án và quá trình tiến hành tố tụng và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn trình bày:**

### **1.1 . Về yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả nợ:**

Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam (viết tắt là VIB) cùng vợ chồng ông Lê Văn H và bà Phạm Thị S đã ký kết Hợp đồng tín dụng số 251/HĐTD-VIB038/10 ngày 22/10/2010 và Khế ước nhận nợ số 251/KUNN-VIB038/10 ngày 22/10/2010 với nội dung cụ thể như sau:

- Số tiền vay: 900.000.000 đồng
- Mục đích vay vốn: Bổ sung vốn mua bất động sản.
- Thời hạn vay: 60 tháng kể từ ngày 22/10/2010;
- Lãi suất vay: 15,8%/năm, điều chỉnh 06 tháng/01 lần theo từng khế ước nhận nợ bằng lãi suất điều chỉnh vốn kinh doanh VND kỳ hạn 06 tháng của VIB + biên độ lãi suất tối thiểu 6%/năm phù hợp với chính sách về lãi suất của VIB và pháp luật.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ngân hàng đã giải ngân đầy đủ số tiền theo hợp đồng tín dụng cho ông Lê Văn H và bà Phạm Thị S. Ông H, bà S đã trả được cho ngân hàng tổng số tiền: 507.882.943đ, trong đó gồm: Nợ gốc 235.818.544đ, lãi trong hạn: 266.367.709; lãi quá hạn: 5.696.690đ.

Khoản vay của ông H, bà S quá hạn từ ngày 06/02/2012.

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu ông Lê Văn H và bà Phạm Thị S phải trả cho ngân hàng tổng số tiền còn nợ tạm tính đến ngày 25/6/2020 là: 2.517.986.924 đồng. Trong đó gồm: Nợ gốc: 664.181.456 đồng; Nợ lãi trong hạn: 201.586.249 đồng; Nợ lãi quá hạn: 1.652.219.219 đồng.

Kể từ ngày 26/6/2020 vợ chồng ông H và bà S tiếp tục chịu lãi và lãi quá hạn đối với số tiền gốc còn nợ theo Hợp đồng tín dụng đã ký kết cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

### **2. Về yêu cầu xử lý tài sản thế chấp:**

Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ, các bên đã ký kết Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số công chứng: 6999 - QS 04.2010 ngày 20/10/2010 tại Phòng Công chứng số 7, TP. Hà Nội.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay là: Quyền sử dụng 111 m<sup>2</sup> đất ở, hình thức sử dụng riêng 111 m<sup>2</sup> và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 267, tờ bản đồ số 06, tại Thôn Trung Tiến, xã Trần Phú, huyện Chương Mỹ, tỉnh Hà Tây (nay là thành phố Hà Nội) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AK 793312, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số: 01228 do UBND huyện Chương Mỹ, tỉnh Hà Tây (nay là thành phố Hà Nội) cấp ngày 19/02/2008 cho Hộ ông Lê Văn H và bà Phạm Thị S.

VIB khẳng định việc ký Hợp đồng thế chấp tài sản nêu trên là đúng quy định pháp luật. Trong trường hợp ông H và bà S không trả được nợ, Vib yêu cầu

cơ quan Thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp các bên đã ký kết.

**II. Bị đơn ông Lê Văn H và bà Phạm Thị S do ông H làm đại diện ủy quyền trình bày:**

**1. Về nghĩa vụ trả nợ:**

Năm 2010 ông Lê Văn H và bà Phạm Thị S đã ký kết Hợp đồng tín dụng số 251/HĐTD-VIB038/10 ngày 22/10/2010 và Khế ước nhận nợ số 251/KUNN-VIB038/10 ngày 22/10/2010 với ngân hàng Quốc tế Việt Nam.

Mục đích vay: Sử dụng việc gia đình.

Số tiền ông H, bà S vay ban đầu là 900.000.000 đồng.

Sau khi vay tiền thì ông H, bà S sử dụng đúng mục đích vay. Quá trình trả nợ thì ông H, bà S gặp nhiều khó khăn dẫn đến thất thoát vốn và chưa trả hết nợ cho ngân hàng. Ông H, bà S đã trả được cho ngân hàng tổng số tiền: 507.882.943đ, trong đó gồm: 235.818.544đ gốc, lãi trong hạn: 266.367.709; lãi quá hạn: 5.696.690đ. Ông bà còn nợ ngân hàng số tiền 664.181.456 đồng nợ gốc, còn tiền lãi do ngân hàng tính.

Từ khoảng năm 2012 ông bà có đề nghị ngân hàng cho trả hết toàn bộ nợ gốc, miễn lãi do tại thời điểm ông bà ký hợp đồng vay lãi suất ngân hàng áp dụng là cao, khó điều kiện trả. Tuy nhiên ngân hàng không đồng ý.

**2. Về yêu cầu xử lý tài sản thế chấp:**

Bị đơn xác nhận để đảm bảo cho khoản vay theo hợp đồng tín dụng trên, Các bên có ký Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số công chứng: 6999 - QS 04.2010 ngày 20/10/2010 tại Phòng Công chứng số 7, TP. Hà Nội.

Theo đó, ông bà có thế chấp tài sản là Quyền sử dụng 111 m<sup>2</sup> đất ở, hình thức sử dụng riêng 111 m<sup>2</sup> và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 267, tờ bản đồ số 06, tại Thôn Trung Tiến, xã Trần Phú, huyện Chương Mỹ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AK 793312, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số: 01228 do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 19/02/2008 cho hộ ông Lê Văn H và bà Phạm Thị S.

Quan điểm hiện nay ông H đề nghị phía ngân hàng và cơ quan liên quan cho phép trả toàn bộ tiền nợ gốc và đề nghị miễn giảm lãi để ông bà có điều kiện trả nợ. Ông H, bà S có một tài sản là bất động sản duy nhất tại thửa số 267, tờ bản đồ số 06, tại Thôn Trung Tiến, xã Trần Phú, huyện Chương Mỹ. Nếu ngân hàng không đồng ý thì quan điểm ông đề nghị tiến hành phát mại đất để trả nợ cho ngân hàng.

**Đại diện Viện kiểm sát huyện Chương Mỹ thể hiện quan điểm:**

Quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành tố tụng và thu thập chứng cứ theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự đã được Tòa án yêu cầu tham gia đúng và đầy đủ quyền, nghĩa vụ tố tụng của họ;

Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã tiến hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Cụ thể:

- Buộc bị đơn phải trả nguyên đơn toàn bộ số tiền còn nợ tính đến ngày 25/6/2020 là: 2.517.986.924 đồng. Trong đó gồm: Nợ gốc: 664.181.456 đồng; Nợ lãi trong hạn: 201.586.249 đồng; Nợ lãi quá hạn: 1.652.219.219 đồng..

- Xác định Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất là có hiệu lực pháp luật và có hiệu lực thi hành.

- Bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

#### **[1] Về tố tụng:**

Bị đơn là ông Lê Văn H và bà Phạm Thị S cư trú tại: Thôn Trung Tiến, xã Trần Phú, huyện Chương Mỹ, Hà Nội; Việc Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; thời điểm giao kết HĐTD, HĐTCTS, Bộ luật dân sự năm 2005 đang có hiệu lực pháp luật nên áp dụng Bộ luật dân sự năm 2005 để giải quyết tranh chấp.

#### **[2] Về nội dung.**

**2.1. Xét yêu cầu khởi kiện đòi nợ gốc, tiền lãi trong hạn, quá hạn của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:**

2.1.1 Xét tính hiệu lực của Hợp đồng tín dụng số 251/HĐTD-VIB038/10 ngày 22/10/2010 và Khế ước nhận nợ số 251/KUNN-VIB038/10 ngày 22/10/2010. Số tiền ngân hàng cho vợ chồng ông H, bà S vay 900.000.000 đồng. Nội dung của Hợp đồng tuân thủ các quy định của pháp luật. Xác định Hợp đồng tín dụng số 251/HĐTD-VIB038/10 ngày 22/10/2010 có hiệu lực pháp luật và các bên phải thực hiện quyền, nghĩa vụ của mình theo thỏa thuận của Hợp đồng tín dụng.

2.1.2. Xét yêu cầu buộc bị đơn phải trả toàn bộ gốc, lãi phát sinh của nguyên đơn:

Thực hiện Hợp đồng tín dụng, Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam đã giải ngân cho ông H bà S vay đủ số tiền 900.000.000 đồng, bị đơn đã nhận đủ thông qua khế ước. Như vậy Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam đã thực hiện đúng thỏa thuận trong Hợp đồng.

Sau khi vay được tiền, ông H và bà S mới trả được: 507.882.943đ, trong đó gồm: 235.818.544đ, lãi trong hạn: 266.367.709; lãi quá hạn: 5.696.690đ. Đến nay ông H, bà S không thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo các kỳ trả nợ quy định tại Hợp đồng tín dụng đã ký kết và vẫn chưa thanh toán hết khoản vay trên. Như vậy ông H, bà S đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ từ ngày 06/02/2012 và bị xác định là vi phạm hợp đồng.

Đối với nội dung trình bày của ông H cho rằng từ năm 2012 ông đề nghị ngân hàng cho trả gốc và tắt toán khoản vay do lãi suất tại thời điểm cho vay quá cao. Xét thấy không có tài liệu nào thể hiện việc ông đã làm việc thời điểm năm 2012 với ngân hàng. Do hợp đồng tín dụng đã ký giữa hai bên là tự nguyện, không bị ai ép buộc, trong hợp đồng đã thể hiện rõ quy định về lãi suất trong hạn, quá hạn nên việc ngân hàng giữ quan điểm không chấp nhận ý kiến của ông về việc chỉ xin trả gốc, miễn toàn bộ lãi là có cơ sở.

Do đó Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam khởi kiện đề nghị buộc ông H, bà S phải trả toàn bộ số tiền nợ gốc, tiền lãi trong hạn, tiền lãi quá hạn theo Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ kèm theo là có căn cứ pháp luật, được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Theo đó, buộc ông Lê Văn H và bà Phạm Thị S phải có nghĩa vụ trả Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam toàn bộ số tiền còn nợ cả gốc và lãi phát sinh của khoản vay tính đến 25/6/2020 là: 2.517.986.924 đồng. Trong đó gồm: Nợ gốc: 664.181.456 đồng; Nợ lãi trong hạn: 201.586.249 đồng; Nợ lãi quá hạn: 1.652.219.219 đồng.

Kể từ ngày 26/6/2020, ông H, bà S phải tiếp tục chịu lãi đối với số tiền gốc còn nợ theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng đã ký.

## **2.2. Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc xử lý tài sản thế chấp theo thỏa thuận của Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp tài sản:**

Đối với yêu cầu đề nghị xử lý khối tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản.

Xét: Hợp đồng thế chấp số công chứng 6999 - QS 04.2010 ngày 20/10/2010 tại Phòng Công chứng số 7, TP. Hà Nội, đã đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Chương Mỹ. Theo đó tài sản đảm bảo cho khoản vay của ông H, bà S là: Quyền sử dụng 111 m<sup>2</sup> đất ở, hình thức sử dụng riêng 111 m<sup>2</sup> và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 267, tờ bản đồ số 06, tại Thôn Trung Tiến, xã Trần Phú, huyện Chương Mỹ, tỉnh Hà Tây (nay là thành phố Hà Nội) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AK 793312, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số: 01228 do UBND huyện Chương Mỹ, tỉnh Hà

Tây (nay là thành phố Hà Nội) cấp ngày 19/02/2008 cho Hộ ông Lê Văn H và bà Phạm Thị S.

Khi tham gia ký Hợp đồng thế chấp thì không bị ai ép buộc và trực tiếp ký. Hội đồng xét xử xác định: Các bên khi tham gia ký Hợp đồng thế chấp tài sản đã thực hiện đúng về hình thức, trình tự, thủ tục và tuân thủ đúng quy định của pháp luật. Theo đó thỏa thuận trong Hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật và các bên phải thực hiện quyền, nghĩa vụ theo thỏa thuận của Hợp đồng thế chấp tài sản.

Do vậy: Yêu cầu của nguyên đơn đề nghị được xử lý tài sản bảo đảm trong trường hợp bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ là có căn cứ và phù hợp với thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp được Hội đồng xét xử chấp nhận. Theo đó trường hợp ông Lê Văn H và bà Phạm Thị S không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam có quyền đề nghị cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng 111 m<sup>2</sup> đất ở, hình thức sử dụng riêng 111 m<sup>2</sup> và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 267, tờ bản đồ số 06, tại Thôn Trung Tiến, xã Trần Phú, huyện Chương Mỹ, tỉnh Hà Tây (nay là thành phố Hà Nội) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AK 793312, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số: 01228 do UBND huyện Chương Mỹ, tỉnh Hà Tây (nay là thành phố Hà Nội) cấp ngày 19/02/2008 cho Hộ ông Lê Văn H và bà Phạm Thị S để thu hồi khoản nợ.

**[3] Về án phí:** Theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 thì:

- Ông Lê Văn H và bà Phạm Thị S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trong trường hợp yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận.

- Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, được hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên!

### **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 147, Điều 227, khoản 1 và khoản 2 Điều 266, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ các Điều: 290, 342, 343, 355, 471, 474, 476, 715, 721 Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ khoản 7 Điều 113, Điều 130 Luật Đất đai năm 2003;

Căn cứ các Điều: 91, 95, 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

Căn cứ Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 về thi hành luật đất đai năm 2003; Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm và Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 về việc sửa đổi, bổ sung Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm;

Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội khóa 14.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam.
2. Về trách nhiệm trả nợ: Buộc ông Lê Văn H và bà Phạm Thị S phải có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam toàn bộ số tiền còn nợ theo Hợp đồng tín dụng đã ký kết tính đến ngày 25/6/2020 là: 2.517.986.924 đồng. Trong đó gồm: Nợ gốc: 664.181.456 đồng; Nợ lãi trong hạn: 201.586.249 đồng; Nợ lãi quá hạn: 1.652.219.219 đồng.

Kể từ ngày 26/6/2020 ông Lê Văn H và bà Phạm Thị S phải tiếp tục chịu lãi đối với số tiền gốc còn nợ theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng đã ký.

### 3. Về xử lý tài sản thế chấp:

3.1. Trường hợp ông H và bà S không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc không thanh toán xong khoản nợ thì Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam có quyền đề nghị cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại khối tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ là: Quyền sử dụng 111 m<sup>2</sup> đất ở, hình thức sử dụng riêng 111 m<sup>2</sup> và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 267, tờ bản đồ số 06, tại Thôn Trung Tiến, xã Trần Phú, huyện Chương Mỹ, tỉnh Hà Tây (nay là thành phố Hà Nội) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AK 793312, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số: 01228 do UBND huyện Chương Mỹ, tỉnh Hà Tây (nay là thành phố Hà Nội) cấp ngày 19/02/2008 cho hộ ông Lê Văn H và bà Phạm Thị S.

3.2. Trường hợp sau khi phát mại tài sản bảo đảm không đủ nghĩa vụ trả nợ thì ông H và bà S vẫn phải có nghĩa vụ thanh toán số nợ gốc, lãi còn lại cho ngân hàng đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

### 4. Về án phí:

4.1. Ông Lê Văn H và bà Phạm Thị S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 82.359.738 đồng.

4.2. Trả lại Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam 39.597.000 tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Chương Mỹ theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2015/0004802 ngày 22/5/2020.

Án xử công khai sơ thẩm. Báo cho nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

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, người 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 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.

**Nơi nhân:**

- TAND TP Hà Nội;
- VKSND huyện Chương Mỹ;
- THA huyện Chương Mỹ;
- Các đương sự;
- Lu HS, VT.

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

**(Đã ký)**

**Tưởng Ngọc Tuấn**