

Bản án số: 299/2023/DS-PT

Ngày: 29/6/2023

V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng

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

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Mai Tiến Dũng
Các thẩm phán: Ông Trương Chí Anh
Ông Chu Tuấn Anh

Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Hương Lan – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội: Bà Nguyễn Mai Thanh, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 29 tháng 6 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 630/2022/TLPT-DS ngày 30/12/2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2022/DS-ST ngày 23/9/2022 của Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 260/2023/QĐ-PT ngày 08/6/2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP K (T bank)

Trụ sở: Số x phố Quang Trung, phường Trần Hưng Đạo, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội. *Người đại diện theo pháp luật:* Ông **Hồ Hùng A**- Chủ tịch Hội đồng quản trị. *Người đại diện theo uỷ quyền:* Bà **Phạm Thị N**- Giám đốc Xử lý nợ. (Quyết định số 0267/2023/QĐ-HĐQT ngày 10/4/2023 của Chủ tịch HĐQT T bank).

Người đại diện uỷ quyền tham gia tố tụng: bà **Lê Thị H**; bà **Nguyễn Thị Thu T**; bà **Nguyễn Thị N**; ông **Nguyễn Trung H** - Cán bộ xử lý nợ. Địa chỉ: Tầng x, Toà nhà Văn phòng T bank, số x Trần Duy Hưng, Trung Hoà, Cầu Giấy, Hà Nội. (Giấy uỷ quyền về việc tham gia tố tụng số 331-03/2023/UQ-TCB ngày 18/4/2023); (có mặt bà H, bà N)

Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Viết T2, sinh năm 1979; (có mặt)
2. Bà Nguyễn Thị Thanh H2, sinh năm 1982; (có mặt)

Địa chỉ: Số x Lý Thái Tổ, phường Lý Thái Tổ, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Công ty TNHH Đầu tư và phát triển đô thị G; (vắng mặt)

Trụ sở: Số x đường Bằng Lăng 1, khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật: Ông **Phạm Minh V** – Tổng giám đốc.

Do có kháng cáo của bị đơn là Ông Nguyễn Viết T2 và Bà Nguyễn Thị Thanh H2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm vụ án có nội dung như sau:

Tại Đơn khởi kiện ngày 19/4/2022 và quá trình giải quyết vụ án - người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 04/01/2019 Ngân hàng TMCP K (T bank) cùng Ông Nguyễn Viết T2 và Bà Nguyễn Thị Thanh H2 đã ký kết Hợp đồng tín dụng số TTC201959304040/HĐTD cùng đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số TTC201959304040/01, với nội dung như sau:

- Số tiền nhận nợ: 914.909.878 đồng (Chín trăm mười bốn triệu, chín trăm linh chín nghìn, tám trăm bảy mươi tám đồng).

- Mục đích vay: Thanh toán tiền mua bất động sản tại dự án Khu Đô thị Gia Lâm căn số P030321.

Lãi suất vay:

+ Đối với giai đoạn 1: Áp dụng lãi suất cố định 8.57%/năm từ ngày nhận nợ đến hết 31/8/2020.

+ Đối với giai đoạn 2: Áp dụng lãi suất số định 8.57%/năm từ sau ngày kết thúc giai đoạn 1 đến hết 24 tháng kể từ ngày nhận nợ.

+ Lãi suất áp dụng đối với khoản vay của bên vay trong thời gian tiếp theo được điều chỉnh định kỳ một tháng một lần vào các ngày 15 hàng tháng và bằng lãi suất cơ sở Vingroup dài hạn (+) biên độ 3.5%/năm nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu được T bank quy định theo từng thời kỳ, tương ứng với từng đối tượng khách hàng.

Tài sản bảo đảm cho nghĩa vụ tín dụng và các nghĩa vụ khác của Ông Nguyễn Viết T2 và Bà Nguyễn Thị Thanh H2 tại T bank gồm: Căn hộ số x tầng 3 (mã căn/tầng này có thể được điều chỉnh theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền) thuộc Tòa nhà số P03 cùng quyền sử dụng các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung của khu căn hộ, có địa chỉ tại thị trấn Trâu Quỳ, các xã Dương Xá, Kiều Ky, Đa Tốn, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội, Việt Nam thuộc Dự án Khu đô thị Gia Lâm (VinCity Ocean Park hoặc tên gọi khác theo quyết định của Chủ đầu tư hoặc Cơ quan có thẩm quyền tại từng thời điểm). Hợp đồng mua bán căn hộ số P030321/VCOP/HĐMBCH ngày 24/12/2018 giữa Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô Thị Gia Lâm và Ông Nguyễn Viết T2. Hợp đồng thế chấp tài sản số: TTC201959304040/HĐTC ngày 08/01/2019. Tài sản thế chấp trên đã đăng ký giao dịch tài sản bảo đảm ngày 09/1/2019 tại Cục đăng ký quốc gia giao dịch bảo đảm, số đơn: 1313519023.

Quá trình thực hiện hợp đồng: Sau khi vay vốn Ngân hàng, Ông T2 và bà H2 đã không thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo đúng cam kết trong Hợp đồng tín

dụng. T bank đã gửi nhiều Thông báo, Công văn yêu cầu Ông T2 và bà H2 thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo đúng cam kết hoặc bàn giao tài sản cho Ngân hàng xử lý theo đúng quy định nhưng Ông T2 và bà H2 đã không thực hiện theo yêu cầu của Ngân hàng.

Tính đến ngày 11/8/2022 Ông T2 và bà H2 đã thanh toán cho Ngân hàng T bank tổng số tiền là 342.953.499 đồng, trong đó số tiền nợ gốc là 42.894.000 đồng và số tiền lãi là 300.059.499 đồng.

Tính đến ngày 11/8/2022 Ông T2 và bà H2 còn nợ Ngân hàng T bank tổng số tiền 883.593.987 đồng, trong đó dư nợ gốc là 872.015.878 đồng; nợ lãi trong hạn là 11.528.707 đồng; nợ lãi quá hạn là 17.085 đồng; lãi phạt là 32.317 đồng;

Do Ông T2, bà H2 không thực hiện trả nợ theo thỏa thuận trong Hợp đồng. Vì vậy, Ngân hàng T bank khởi kiện đến Tòa án quận Hoàn Kiếm, đề nghị Tòa án giải quyết các nội dung sau:

1. Buộc bị đơn Ông T2 và bà H2 thanh toán trả ngay cho Ngân hàng T bank số tiền tạm tính đến ngày 11/8/2022 là: 883.593.987 đồng, trong đó nợ gốc là 872.015.878 đồng; lãi trong hạn là 11.528.707 đồng; nợ lãi quá hạn là 17.085 đồng; lãi phạt là 32.317 đồng và các khoản nợ lãi, tiền phạt phát sinh theo lãi suất quá hạn, lãi phạt thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số TTC201959304040/HĐTD ngày 04/01/2019, kể từ ngày 12/8/2022 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

2. Ngân hàng rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền phạt vi phạm Hợp đồng là: 70.523.830 đồng (bảy mươi triệu, năm trăm hai mươi ba nghìn, tám trăm ba mươi đồng).

3. Kể từ ngày Quyết định/bản án có hiệu lực pháp luật, Ông Nguyễn Việt T2 và Bà Nguyễn Thị Thanh H2 không thực hiện nghĩa vụ thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì T bank có quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án tiến hành kê biên, xử lý tài sản bảo đảm của khoản vay nói trên để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho T bank, tài sản bảo đảm là: Căn hộ số 321 tại tầng 3 (mã căn/tầng này có thể được điều chỉnh theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền) thuộc Tòa nhà số P03 cùng quyền sử dụng các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung của khu căn hộ, có địa chỉ tại thị trấn Trâu Quỳ, các xã Dương Xá, Kiều Ky, Đa Tốn, huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội, thuộc Dự án Khu đô thị Gia Lâm (VinCity Ocean Park hoặc tên gọi khác theo quyết định của Chủ đầu tư hoặc Cơ quan có thẩm quyền tại từng thời điểm). Hợp đồng mua bán căn hộ số P030321/VCOP/HĐMBCH ngày 24/12/2018 giữa Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô Thị Gia Lâm và Ông Nguyễn Việt T2. Hợp đồng thế chấp tài sản số: TTC201959304040/HĐTC ngày 08/01/2019.

4. Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của Ông T2 và bà H2 đối với Ngân hàng T bank. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì Ông T2 và bà H2 vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng T bank. Ngoài ra nguyên đơn không có yêu cầu gì khác.

Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Nguyên đơn Ngân hàng T bank vẫn giữ nguyên yêu cầu, đề nghị Tòa án buộc bị đơn Ông T2 và bà H2 phải trả cho Ngân hàng số tiền nợ gốc và lãi theo Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ đã ký giữa hai bên, số tiền tạm tính đến ngày 23/9/2022 (ngày xét xử sơ thẩm) là: Nợ gốc: 867.249.878 đồng; lãi trong hạn: 7.270.643 đồng; lãi phạt chậm trả: 4.725 đồng. Tổng cộng cả gốc và lãi là: 874.525.246 đồng (tám trăm bảy mươi tư triệu, năm trăm hai mươi lăm nghìn, hai trăm bốn sáu đồng).

Ông T2 và bà H2 tiếp tục phải thanh toán cho Ngân hàng T bank khoản tiền nợ lãi, lãi phạt phát sinh theo lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và các Khế ước nhận nợ đã ký giữa hai bên kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ và giữ nguyên ý kiến về việc yêu cầu Tòa án tuyên cho Ngân hàng T bank được quyền kê biên, xử lý tài sản đảm bảo để thu hồi toàn bộ khoản nợ gốc và lãi nêu trên.

Nguyên đơn Ngân hàng T bank đã có Đơn tự nguyện xin rút toàn bộ số tiền phạt vi phạm Hợp đồng là 70.523.830 đồng, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

*** Bị đơn - Ông Nguyễn Viết T2 trình bày:**

Ông T2 xác nhận ông và vợ ông là Bà Nguyễn Thị Thanh H2 có giao kết Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp như đại diện Ngân hàng T bank trình bày là đúng.

Ông xác nhận số tiền nợ gốc, lãi tính đến ngày 11/8/2022 như nguyên đơn trình bày là đúng. Hàng tháng vợ chồng ông vẫn nộp đủ số tiền gốc, lãi cho Ngân hàng, ông xác nhận kỳ tháng 7/2022 ông chưa thanh toán cho Ngân hàng.

Nay Ông T2 đưa ra phương án trả nợ như sau: Vợ chồng ông sẽ trả số tiền nợ gốc, lãi theo Hợp đồng tín dụng đã ký, mỗi tháng trả cho Ngân hàng khoảng 10.500.000 đồng tùy thuộc vào số tiền lãi trên dư nợ gốc sẽ giảm dần hàng tháng, ông trả vào ngày 26 dương lịch hàng tháng.

*** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - Công ty TNHH Đầu tư và phát triển đô thị Gia Lâm trình bày:**

Ngày 18/8/2022 Công ty cổ phần Công ty TNHH Đầu tư và phát triển đô thị Gia Lâm có Văn bản cung cấp thông tin và hồ sơ về quá trình thanh toán tiền mua nhà (căn S2.030321) của vợ chồng Ông Nguyễn Viết T2 và Bà Nguyễn Thị Thanh H2 - theo Hợp đồng mua bán căn hộ số P030321/VCOP/HĐMB ngày 24/12/2018 cho Tòa án quận Hoàn Kiếm, cụ thể như sau:

Ngày 01/12/2020 Công ty đã gửi Thông báo thủ tục tắt toán Hợp đồng và xin cấp Giấy chứng nhận (lần 4) về việc Ông Nguyễn Viết T2 sẽ tự thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho căn hộ S2.030321 với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định tại Hợp đồng mua bán, sau khi hoàn thành xong nghĩa vụ trả nợ với Ngân hàng T bank. Đồng thời Ông T2 và bà H2 phải tuân thủ nghĩa vụ của bên mua căn hộ do các bên đã thỏa thuận tại Hợp đồng mua bán đã ký. Hiện Ông T2 và bà H2 vẫn chưa thực hiện thủ tục để xin cấp Giấy chứng nhận. (Gửi kèm theo Công văn là tài liệu, chứng cứ gồm: Bản pho to Thông báo thủ tục tắt toán Hợp đồng và xin cấp Giấy chứng nhận (lần 4) và Thỏa thuận Quản lý, xử lý tài sản bảo đảm tại Ngân hàng).

Công ty không có yêu cầu độc lập và xin được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án (bao gồm cả buổi xem xét thẩm định tài sản) và tại phiên tòa xét xử vụ án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 34/2022/DS-ST ngày 23/9/2022 của Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm, đã quyết định:

1. Chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP K (T bank) đối với bị đơn Ông Nguyễn Viết T2 và Bà Nguyễn Thị Thanh H2, về việc “Tranh chấp Hợp đồng tín dụng”.

2. Buộc bị đơn Ông Nguyễn Viết T2 và Bà Nguyễn Thị Thanh H2 phải trả cho nguyên đơn Ngân hàng TMCP K (T bank) số tiền nợ của Hợp đồng tín dụng số: TTC201959304040/HĐTD ngày 04/01/2019 và Khế ước nhận nợ số: TTC201959304040/01, tính đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 23/9/2022 là:

Nợ gốc là: 867.249.878 đồng.

Lãi trong hạn là: 7.270.643 đồng.

Lãi phạt chậm trả là: 4.725 đồng.

Tổng cộng cả gốc và lãi là: 874.525.246 đồng (tám trăm bảy mươi tư triệu, năm trăm hai mươi lăm nghìn, hai trăm bốn sáu đồng).

3. Bị đơn Ông Nguyễn Viết T2 và Bà Nguyễn Thị Thanh H2 còn phải tiếp tục thanh toán cho nguyên đơn Ngân hàng TMCP K (T bank) khoản tiền lãi phát sinh kể từ ngày kế tiếp của ngày xét xử sơ thẩm là ngày 24/9/2022 theo lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ đã ký giữa hai bên cho đến khi Ông T2 và bà H2 thanh toán xong toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng TMCP K (T bank).

4. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP K (T bank) đối với Ông Nguyễn Viết T2 và Bà Nguyễn Thị Thanh H2 về việc trả tiền phạt vi phạm Hợp đồng.

5. Trường hợp Ông Nguyễn Viết T2 và Bà Nguyễn Thị Thanh H2 không trả được khoản nợ trên và lãi phát sinh cho Ngân hàng, Ngân hàng TMCP K (T bank) có quyền đề nghị cơ quan Thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại xử lý tài sản bảo đảm là: Căn hộ số 321 tại tầng 3 (mã căn/tầng này có thể được điều chỉnh theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền) thuộc Tòa nhà số P03 cùng quyền sử dụng các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung của khu căn hộ, có địa chỉ tại thị trấn Trâu Quỳ, các xã Dương Xá, Kiều Ky, Đa Tốn, huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam thuộc Dự án Khu đô thị Gia Lâm (VinCity Ocean Park hoặc tên gọi khác theo quyết định của Chủ đầu tư hoặc Cơ quan có thẩm quyền tại từng thời điểm) do Công ty TNHH Đầu tư và phát triển đô thị Gia Lâm làm chủ đầu tư theo Hợp đồng mua bán căn hộ số P030321/VCOP/HĐMBCH ngày 24/12/2018 giữa Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô Thị Gia Lâm và Ông Nguyễn Viết T2 để thu hồi toàn bộ khoản nợ nêu trên.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của Ông Nguyễn Viết T2 và Bà Nguyễn Thị Thanh H2 đối với Ngân hàng. Nếu số tiền thu được từ xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán

hết khoản nợ thì Ông Nguyễn Viết T2 và Bà Nguyễn Thị Thanh H2 vẫn phải có nghĩa vụ trả hết các khoản nợ cho Ngân hàng. Nếu số tiền thu được còn thừa thì Ngân hàng trả lại cho Ông T2 và bà H2.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Không nhất trí với quyết định của bản án sơ thẩm, Ông Nguyễn Viết T2 và Bà Nguyễn Thị Thanh H2 là bị đơn trong vụ án kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn Ông T2, bà H2 vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo. Các đương sự không xuất trình tài liệu chứng cứ khác và không thỏa thuận với nhau về giải quyết nội dung vụ án.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Về giải quyết nội dung vụ án: Sau khi phân tích đại diện Viện kiểm sát đề nghị căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2022/DS-ST ngày 23/9/2022 của Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa xét thấy:

[1]. Về thủ tục: Các đương sự kháng cáo theo đúng quy định của pháp luật nên được chấp nhận về hình thức.

[2]. Về nội dung: Xét kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Ngày 04/01/2019 Ngân hàng thương mại cổ phần kỹ thương Việt Nam (T bank) do ông Lê Hồng Quyền, Phó Giám đốc T bank - Chi nhánh Hai Bà Trưng là đại diện và Ông Nguyễn Viết T2, Bà Nguyễn Thị Thanh H2 ký Hợp đồng tín dụng số TTC201959304040/HĐTD với số tiền Ngân hàng cho Ông T2, bà H2 vay tối đa là 914.909.878 đồng. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, các đương sự đều công nhận việc ký kết Hợp đồng tín dụng, các Khế ước nhận nợ là tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật, đúng chủ thể tham gia ký kết Hợp đồng nên Hợp đồng tín dụng trên có giá trị pháp lý và có hiệu lực thi hành đối với các bên.

Sau khi ký kết Hợp đồng tín dụng trên, ngày 08/01/2019 Ngân hàng T bank đã giải ngân cho Ông T2, bà H2 số tiền là 914.909.878 đồng theo Khế ước nhận nợ số TTC201959304040/01 số tiền nhận nợ là 914.909.878 đồng. Trong quá trình thực hiện Hợp đồng, Ông Nguyễn Viết T2 và Bà Nguyễn Thị Thanh H2 đã không thực hiện trả nợ theo như cam kết trong Hợp đồng tín dụng. Ngân hàng đã gửi nhiều Thông báo, Công văn yêu cầu Ông Nguyễn Viết T2 và Bà Nguyễn Thị Thanh H2 trả nợ, hoặc bàn giao tài sản bảo đảm cho Ngân hàng xử lý theo đúng quy định, nhưng Ông Nguyễn Viết T2 và Bà Nguyễn Thị Thanh H2

không thực hiện theo yêu cầu của Ngân hàng. Trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, Ông T2 và bà Hiền đã trả Ngân hàng 42.894.000 đồng tiền gốc, còn nợ 867.249.878 đồng tiền gốc. Do đó yêu cầu của nguyên đơn đối với Ông T2, bà H2 về số tiền gốc còn nợ lại là có căn cứ.

Ngân hàng T bank yêu cầu Ông T2, bà H2 trả số tiền nợ lãi tính đến ngày 23/9/2022 là: 7.275.368 đồng, lãi phạt chậm trả là: 4.725 đồng.

Xét Hợp đồng tín dụng số TTC201959304040/HĐTD, Khế ước nhận nợ số TTC201959304040/01 ngày 04/01/2019, các bên thỏa thuận lãi suất cho vay cố định giai đoạn 1 áp dụng từ ngày 08/01/2019 đến ngày 31/8/2020: 8.57%/năm; giai đoạn 2 sau ngày kết thúc giai đoạn 1 đến hết 24 tháng kể từ ngày nhận nợ áp dụng mức lãi suất là 8.57%. Giai đoạn 3 áp dụng lãi suất thả nổi được điều chỉnh định kỳ một tháng/lần vào ngày 15 hàng tháng. Mức điều chỉnh lãi suất bằng: Lãi suất cơ sở BDS Vingroup dài hạn cộng (+) 3,5%/năm nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu được quy định bởi Ngân hàng Nhà nước tại từng thời kỳ theo từng đối tượng khách hàng, tương ứng thời điểm thay đổi lãi suất. Lãi suất chậm trả: trong trường hợp bên vay không trả đúng hạn tiền lãi theo quy định tại Hợp đồng tín dụng, bên vay phải trả lãi chậm trả theo mức lãi suất bằng 10%/năm tính trên số tiền lãi chậm trả tương ứng thời gian chậm trả hoặc mức lãi suất chậm trả khác theo quy định của pháp luật trong từng thời kỳ. Đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng xác nhận tổng số nợ lãi đã tính theo đúng thỏa thuận trên. Hội đồng xét xử xét thấy việc thỏa thuận lãi suất là sự tự nguyện của các bên, số tiền lãi trong hạn, lãi quá hạn và lãi chậm trả được tính theo đúng quy định tại Điều 468 Bộ luật dân sự 2015, Điều 13 Thông tư 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng nhà nước; Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán và thỏa thuận lãi suất của các bên tại Hợp đồng và các Quyết định về mức lãi suất từng thời điểm của Ngân hàng thể hiện tại Bảng tính tổng hợp gốc lãi. Vì vậy, Ngân hàng yêu cầu Ông T2, bà H2 thanh toán số tiền lãi trong hạn, lãi quá hạn và lãi chậm trả và lãi phạt chậm trả của số tiền trên là phù hợp với quy định của pháp luật.

Nguyên đơn yêu cầu Ông T2, bà H2 tiếp tục phải thanh toán khoản tiền lãi phát sinh theo lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ đã ký giữa hai bên kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ là có căn cứ nên được chấp nhận.

Đối với số tiền phạt vi phạm hợp đồng, nguyên đơn Ngân hàng T bank đã có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu Tòa án giải quyết nên Hội đồng xét xử không xét và đình chỉ đối với yêu cầu này của nguyên đơn.

Về xử lý tài sản đảm bảo để thu hồi nợ của nguyên đơn Ngân hàng TMCP K (T bank): Tại đơn khởi kiện của T bank và trong quá trình giải quyết vụ án T bank đề nghị: Trường hợp Ông Nguyễn Viết T2 và Bà Nguyễn Thị Thanh H2 không thực hiện nghĩa vụ thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì T bank có quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án tiến hành kê biên, xử lý tài sản bảo đảm của khoản vay nói trên để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho T bank, tài sản bảo đảm là: Căn hộ số 321 tại tầng 3 (mã căn/tầng này có thể

được điều chỉnh theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền) thuộc Tòa nhà số P03 cùng quyền sử dụng các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung của khu căn hộ, có địa chỉ tại thị trấn Trâu Quỳ, các xã Dương Xá, Kiều Ky, Đa Tốn, huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam thuộc Dự án Khu đô thị Gia Lâm (VinCity Ocean Park hoặc tên gọi khác theo quyết định của Chủ đầu tư hoặc Cơ quan có thẩm quyền tại từng thời điểm). Hợp đồng mua bán căn hộ số P030321/VCOP/HĐMBCH ngày 24/12/2018 giữa Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô Thị Gia Lâm và Ông Nguyễn Viết T2. Hợp đồng thế chấp tài sản số: TTC201959304040/HĐTC ngày 08/01/2019.

Hội đồng xét xử xét thấy, để đảm bảo cho Hợp đồng tín dụng trên, Ông Nguyễn Viết T2 và Bà Nguyễn Thị Thanh H2 đã ký Hợp đồng thế chấp tài sản số: TTC201959304040/HĐTC ngày 08/01/2019. Tài sản thế chấp trên đã đăng ký giao dịch tài sản bảo đảm ngày 09/01/2019 tại Cục đăng ký quốc gia giao dịch bảo đảm, số đơn: 1313519023, tài sản thế chấp là:

- *Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán Căn hộ số 321 tại tầng 3 thuộc Tòa nhà số P03 cùng quyền sử dụng các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung của khu căn hộ, có địa chỉ tại thị trấn Trâu Quỳ, các xã Dương Xá, Kiều Ky, Đa Tốn, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội, Việt Nam thuộc Dự án Khu đô thị Gia Lâm (VinCity Ocean Park hoặc tên gọi khác theo quyết định của Chủ đầu tư hoặc Cơ quan có thẩm quyền tại từng thời điểm). Hợp đồng mua bán căn hộ số P030321/VCOP/HĐMBCH ngày 24/12/2018 giữa Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô Thị Gia Lâm và Ông Nguyễn Viết T2.*

- *Quyền đòi nợ, quyền thụ hưởng bảo hiểm...*

- *Quyền được nhận bàn giao bất động sản, quyền nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản gắn liền với đất cấp cho bất động sản.*

- *Các quyền lợi ích hợp pháp khác phát sinh từ Hợp đồng mua bán căn hộ nêu trên.*

Xét, Hợp đồng thế chấp được các bên tự nguyện ký kết, hình thức và nội dung thế chấp được thực hiện đúng theo quy định pháp luật. Hợp đồng thế chấp được đăng ký giao dịch bảo đảm tại cơ quan có thẩm quyền, do đó Hợp đồng thế chấp có giá trị pháp lý và hiệu lực thi hành đối với các bên.

Tại khoản 2.1 Điều 2 của Hợp đồng thế chấp, quy định: “*Thỏa thuận bảo đảm: Bên thế chấp tự nguyện thế chấp toàn bộ tài sản thế chấp quy định tại Hợp đồng này để bảo đảm cho toàn bộ nghĩa vụ của bên được bảo đảm và toàn bộ các nghĩa vụ của bên thế chấp đối với T bank phát sinh theo Hợp đồng thế chấp này*”.

Tại điểm a khoản 8.1, điểm a khoản 8.2 Điều 8 của Hợp đồng thế chấp về xử lý tài sản thế chấp, quy định: “*tài sản thế chấp sẽ được xử lý khi đến hạn thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm mà bên được bảo đảm không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ*”, “*T bank được quyền quyết định trực tiếp quản lý, thu giữ bất động sản khi xảy ra các trường hợp quy định tại khoản 1 điều này*”.

Tại điểm b khoản 8.3 Điều 8 của Hợp đồng thế chấp quy định: “*T bank nhận chính tài sản thế chấp/bất động sản và khấu trừ nghĩa vụ tương ứng của bên được bảo đảm*”.

Tại khoản 9.9 Điều 9 của Hợp đồng thế chấp về cam kết và bảo đảm quy định: “*Bên thế chấp thông báo ngay cho T bank khi được bàn giao bất động sản, đồng thời thực hiện ký phụ lục hoặc hợp đồng thế chấp mới để ghi nhận bất động sản đã hình thành. Trường hợp bên thế chấp không ký Phụ lục hoặc Hợp đồng thế chấp mới thì khi đó Hợp đồng này mặc nhiên được coi là Hợp đồng thế chấp bất động sản đã hình thành...*”

Ngày 18/8/2022 Công ty cổ phần Công ty TNHH Đầu tư và phát triển đô thị Gia Lâm có Văn bản cung cấp thông tin và hồ sơ quá trình thanh toán tiền mua nhà (căn S2.030321) theo Hợp đồng mua bán căn hộ số P030321/VCOP/HĐMB ngày 24/12/2018 cho Tòa án quận Hoàn Kiếm, cụ thể như sau: Ngày 01/12/2020 Công ty đã gửi Thông báo thủ tục tắt toán Hợp đồng và xin cấp Giấy chứng nhận (lần 4) về việc Ông Nguyễn Việt T2 sẽ tự thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho căn hộ S2.030321 với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo qui định tại Hợp đồng mua bán sau khi hoàn thành xong nghĩa vụ trả nợ với Ngân hàng nhưng Ông T2 và bà H2 không đến làm thủ tục. Hiện Ông T2 và bà H2 vẫn chưa thực hiện thủ tục để xin cấp Giấy chứng nhận.

Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 07/7/2022 của Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm, Ông T2 xác nhận ông đã nhận bàn giao căn hộ và hiện đang trực tiếp quản lý sử dụng căn hộ trên.

Như vậy Ông T2, bà H2 tự nguyện thỏa thuận với Ngân hàng về việc dùng toàn bộ tài sản thế chấp để bảo đảm cho khoản vay của ông bà. Việc ông bà vi phạm nghĩa vụ thanh toán là cơ sở để Ngân hàng có quyền yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm. Do tài sản đã hình thành và được bàn giao cho Ông T2 bà H2 nên theo thỏa thuận tại các điều khoản trên và theo quy định tại Điều 223, Điều 305, Bộ luật dân sự năm 2015: “*Người được giao tài sản thông qua Hợp đồng mua bán, tặng cho, trao đổi, cho vay hoặc Hợp đồng chuyển quyền sở hữu khác theo quy định của pháp luật thì có quyền sở hữu tài sản đó*”; “*Nhận chính tài sản bảo đảm để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ của bên bảo đảm*”, yêu cầu của T bank về việc được kê biên, phát mại xử lý tài sản bảo đảm: Căn hộ số 321 tại tầng 3 thuộc Tòa nhà số P03 cùng quyền sử dụng các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung của khu căn hộ, có địa chỉ tại thị trấn Trâu Quỳ, các xã Dương Xá, Kiều Ky, Đa Tốn, huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam thuộc Dự án Khu đô thị Gia Lâm để thu hồi toàn bộ số tiền nợ khi Ông T2 bà H2 vi phạm nghĩa vụ là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Toà án cấp sơ thẩm nhận định và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ phù hợp quy định của pháp luật. Kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận.

Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên toà phù hợp nhận định của Hội đồng xét xử.

[3]. Về án phí: Bị đơn Ông Nguyễn Viết T2 và Bà Nguyễn Thị Thanh H2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận. Do không chấp nhận kháng cáo nên bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Nguyên đơn Ngân hàng TMCP K (T bank) không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với yêu cầu khởi kiện được Tòa án chấp nhận. Nguyên đơn được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên!

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 1 Điều 38, Điều 148, khoản 1 Điều 308, Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Điều 318; Điều 323; Điều 342; Điều 355 của Bộ luật dân sự năm 2005;
- Điều 280; Điều 466; Điều 468; Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015;
- Điều 91; Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;
- Quy chế cho vay của các tổ chức tín dụng với khách hàng (Ban hành theo Quyết định số 1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31/12/2001 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước);

- Thông tư số 12/2010/TT - NHNN ngày 14/4/2010 của Ngân hàng nhà nước Việt Nam về việc hướng dẫn tổ chức tín dụng cho vay bằng đồng Việt Nam đối với khách hàng theo lãi suất thỏa thuận;

- 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;

Tuyên xử: Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 34/2022/DS-ST ngày 23/9/2022 của Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội, cụ thể:

1. Chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP K (T bank) đối với bị đơn Ông Nguyễn Viết T2 và Bà Nguyễn Thị Thanh H2, về việc “Tranh chấp Hợp đồng tín dụng”.

2. Buộc bị đơn Ông Nguyễn Viết T2 và Bà Nguyễn Thị Thanh H2 phải trả cho nguyên đơn Ngân hàng TMCP K (T bank) số tiền nợ của Hợp đồng tín dụng số: TTC201959304040/HĐTD ngày 04/01/2019 và Khế ước nhận nợ số: TTC201959304040/01, tính đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 23/9/2022 là:

Nợ gốc là: 867.249.878 đồng.

Lãi trong hạn là: 7.270.643 đồng.

Lãi phạt chậm trả là: 4.725 đồng.

Tổng cộng cả gốc và lãi là: 874.525.246 đồng (tám trăm bảy mươi tư triệu, năm trăm hai mươi lăm nghìn, hai trăm bốn sáu đồng).

3. Bị đơn Ông Nguyễn Viết T2 và Bà Nguyễn Thị Thanh H2 còn phải tiếp tục thanh toán cho nguyên đơn Ngân hàng TMCP K (T bank) khoản tiền lãi phát sinh kể từ ngày kế tiếp của ngày xét xử sơ thẩm là ngày 24/9/2022 theo lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ đã ký giữa hai bên cho

đến khi Ông T2 và bà H2 thanh toán xong toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng TMCP K (T bank).

4. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP K (T bank) đối với Ông Nguyễn Viết T2 và Bà Nguyễn Thị Thanh H2 về việc trả tiền phạt vi phạm Hợp đồng.

5. Trường hợp Ông Nguyễn Viết T2 và Bà Nguyễn Thị Thanh H2 không trả được khoản nợ trên và lãi phát sinh cho Ngân hàng, Ngân hàng TMCP K (T bank) có quyền đề nghị cơ quan Thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại xử lý tài sản bảo đảm là: Căn hộ số 321 tại tầng 3 (mã căn/tầng này có thể được điều chỉnh theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền) thuộc Tòa nhà số P03 cùng quyền sử dụng các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung của khu căn hộ, có địa chỉ tại thị trấn Trâu Quỳ, các xã Dương Xá, Kiều Ky, Đa Tốn, huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam thuộc Dự án Khu đô thị Gia Lâm (VinCity Ocean Park hoặc tên gọi khác theo quyết định của Chủ đầu tư hoặc Cơ quan có thẩm quyền tại từng thời điểm) do Công ty TNHH Đầu tư và phát triển đô thị Gia Lâm làm chủ đầu tư theo Hợp đồng mua bán căn hộ số P030321/VCOP/HĐMBCH ngày 24/12/2018 giữa Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô Thị Gia Lâm và Ông Nguyễn Viết T2 để thu hồi toàn bộ khoản nợ nêu trên.

Trường hợp phải xử lý tài sản đảm bảo thì Ông Nguyễn Viết T2 và Bà Nguyễn Thị Thanh H2, những người đang sinh sống tại địa chỉ trên hoặc những người liên quan (nếu có) cũng phải di chuyển người và tài sản đi chỗ khác để thi hành án.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của Ông Nguyễn Viết T2 và Bà Nguyễn Thị Thanh H2 đối với Ngân hàng. Nếu số tiền thu được từ xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì Ông Nguyễn Viết T2 và Bà Nguyễn Thị Thanh H2 vẫn phải có nghĩa vụ trả hết các khoản nợ cho Ngân hàng. Nếu số tiền thu được còn thừa thì Ngân hàng trả lại cho Ông T2 và bà H2.

6. Về án phí dân sự:

Ông Nguyễn Viết T2 và Bà Nguyễn Thị Thanh H2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là: 38.236.000 đồng (ba mươi tám triệu, hai trăm ba mươi sáu nghìn đồng).

Ông Nguyễn Viết T2 và Bà Nguyễn Thị Thanh H2 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm được nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0052022 ngày 11/11/2022 của Chi cục thi hành án dân sự quận Hoàn Kiếm.

Ngân hàng TMCP K (T bank) không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Ngân hàng TMCP K (T bank) được nhận lại 20.688.000 đồng (hai mươi triệu, sáu trăm tám mươi tám nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí mà Ngân hàng đã nộp - theo Biên lai thu tiền số: AA/2020/0051613 ngày 12/5/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự Quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội.

7. 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, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án, buộc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6,7,9 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

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

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

Nơi nhận:

- VKSNDTP Hà Nội;
- TAND quận Hoàn Kiếm;
- Chi cục THADS quận Hoàn kiếm;
- Các đương sự;
- Lưu văn phòng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Mai Tiến Dũng