

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
QUẬN TÂY HỒ  
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Bản án số: 11/2022/DSST

Ngày: 16/5/2022

V/v: *Tranh chấp hợp đồng tín dụng*

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

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Diệp

*Các Hội thẩm nhân dân:* Ông Nguyễn Như Bình

Ông Nguyễn Tiến Độ

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Hà Ngọc Tiến – Thư ký TAND quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tây Hồ tham gia phiên tòa:**

Ông Dương Xuân Quang – Kiểm sát viên

Ngày 16 tháng 5 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 13/2021/DS-ST ngày 24 tháng 3 năm 2021 về việc Tranh chấp hợp đồng tín dụng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 01/2022/QĐXX-ST ngày 05 tháng 01 năm 2022 giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Q (V ).**

Trụ sở: Q, phường B, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hàn Ngọc V1 – Chủ tịch HĐQT.

Đại diện theo ủy quyền: - Bà Trần Thị Thu H – Giám đốc Trung tâm Quản lý nợ Ngân hàng bán lẻ.

- Ông Trần Thành C – Giám đốc Thu hồi nợ trực tiếp và xử lý nợ.

Người được ủy quyền lại: Anh Bùi Văn L, anh Nguyễn Minh H, chị Phạm Thùy L. (Theo Giấy ủy quyền số: 007245.22 ngày 10/02/2022). (Có mặt tại phiên tòa)

**2. Bị đơn: Ông Phạm Lê H , sinh năm 1967**

ĐKKH và trú tại: Số A ngõ T, phường B, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội. (Có mặt tại phiên tòa)

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

- 3.1. Hộ gia đình ông Phạm Mạnh H3 :  
Ông Phạm Mạnh H3 , sinh năm 1940.  
Bà Lê Thị Lan H4 , sinh năm 1948 (vợ ông H3 ).  
ĐKKH và trú tại: Số H ngõ T, phường B, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội. (Ông H3 , bà H4 có đơn xin xử vắng mặt)
- 3.2. Hộ gia đình anh Phạm Mạnh H5 (con trai ông H3 , bà H4 ):  
Anh Phạm Mạnh H5 , sinh năm 1969.  
Chị Phạm Minh H, sinh năm 1968 (vợ anh H5 )  
Cháu Phạm Yến N, sinh năm 2004 (con gái của anh H5 và chị H6 )  
ĐKKH và trú tại: Số A ngõ T, phường B, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội. (Anh H5 , chị H, cháu N vắng mặt tại phiên tòa)
- 3.3. Hộ gia đình chị Phạm Thị Thu H6 (con gái ông H3 , bà H4 ):  
Chị Phạm Thị Thu H6 , sinh năm 1976.  
Cháu Nguyễn Huyền M , sinh năm 2005.  
ĐKKH và trú tại: Số A ngõ T, phường B, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội. (Chị H6 , cháu M có đơn xin xử vắng mặt)

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại đơn khởi kiện của nguyên đơn - Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam, và quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

#### **1 Quá trình ký kết Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp tài sản**

##### **1.1 Hợp đồng tín dụng:**

**\*Hợp đồng tín dụng số 096/TTBMB/HĐTD – V 06/14 ngày 18/06/2014:**

- Số tiền vay: 800.000.000 đồng (*Tám trăm triệu đồng*) theo Khế ước nhận nợ số 096/KUNN1-V 06/14 ngày 18/06/2014.
- Thời hạn vay: 72 tháng kể từ ngày nhận nợ đầu tiên.
- Lãi suất vay: 9,99%/năm trong 06 tháng đầu tiên, 06 tháng liền sau đó lãi suất cho vay bằng 10,99%/năm. Sau 12 tháng, lãi suất điều chỉnh 03 tháng/lần, bằng lãi suất cho vay của sản phẩm cho vay tiêu dùng tháng do V công bố tại thời điểm, phù hợp các quy định của Pháp luật, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam và chính sách của V từng thời kỳ.
- Mục đích vay: Cho vay tiêu dùng.
- Hình thức giải ngân: Tiền mặt.
- PH4 thức trả nợ:
  - + Trả nợ gốc: Vào ngày 25 hàng tháng, mỗi tháng trả 11.110.000 đồng, ngày trả nợ đầu tiên là ngày 25/07/2014.
  - + Trả lãi: Lãi tính theo dư nợ thực tế và được trả vào ngày 25 hàng tháng.

Ngày trả gốc và lãi đầu tiên: 25/07/2014.

## **1.2 Tài sản bảo đảm cho khoản vay là:**

Toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số 137; tờ bản đồ số 8E-IV-05, địa chỉ: số 81 tổ 22 cụm 4, phường Bưởi, quận Tây Hồ, Hà Nội. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 107817 do UBND quận Tây Hồ cấp ngày 12/11/2019 cho ông Phạm Mạnh H3 và bà Lê Thị Lan H4. Tài sản trên được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng: 02804.14; quyền số 06TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/06/2014 tại Văn phòng công chứng Vạn Xuân, TP Hà Nội và được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

## **2. Quá trình thực hiện Hợp đồng:**

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng trên, ông Phạm Lê H đã thanh toán được cho V tổng số tiền là: *404.187.274 đồng (Bốn trăm linh bốn triệu, một trăm tám mươi bảy nghìn, hai trăm bảy mươi tư đồng).*

Nợ gốc : 233.320.073 đồng

Nợ lãi trong hạn : 165.452.679 đồng

Nợ Lãi quá hạn : 5.414.522 đồng

Do ông Phạm Lê H vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi cho V nên toàn bộ khoản vay trên bị chuyển nợ quá hạn. Tổng dư nợ tạm tính đến ngày 31/12/2021 của ông Phạm Lê H là: **1.269.379.557 đồng** (*Một tỷ, hai trăm sáu chín triệu, ba trăm bảy chín nghìn, năm trăm năm mươi bảy đồng*), cụ thể:

Nợ gốc : 566.679.927 đồng

Nợ lãi trong hạn : 148.648.779 đồng

Nợ lãi quá hạn : 554.230.854 đồng

Sau khi phát sinh nợ quá hạn, V đã đơn đốc, tạo điều kiện cho ông Phạm Lê H thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho V, tuy nhiên ông Phạm Lê H đã không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, gây ảnh hưởng lớn đến quyền và lợi ích hợp pháp của V.

Ngân hàng TMCP Q (V) kính đề nghị Tòa án xem xét giải quyết yêu cầu như sau:

Buộc ông Phạm Lê H phải trả cho V toàn bộ khoản nợ với tổng số tiền tạm tính đến ngày 31/12/2021 của ông Phạm Lê H là: **1.269.379.557 đồng** (*Một tỷ, hai trăm sáu chín triệu, ba trăm bảy chín nghìn, năm trăm năm mươi bảy đồng*), trong đó Nợ gốc: 566.679.927 đồng; Nợ lãi trong hạn: 148.648.779 đồng; Nợ lãi quá hạn: 554.230.854 đồng.

Ông H phải tiếp tục trả cho V các khoản lãi, lãi quá hạn phát sinh theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng đã ký cho đến ngày ông Phạm Lê H thanh toán toàn bộ khoản vay.

Trường hợp ông Phạm Lê H không thực hiện hoặc thực hiện không đầy

đủ nghĩa vụ trả nợ cho V thì đề nghị Tòa án tuyên V được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp cho khoản vay để thu hồi nợ, cụ thể là Toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số 137; tờ bản đồ số 8E-IV-05, địa chỉ: số 81 tổ 22 cụm 4, phường Bưởi, quận Tây Hồ, Hà Nội. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 107817 do UBND quận Tây Hồ cấp ngày 12/11/2019 cho ông Phạm Mạnh H3 và bà Lê Thị Lan H4. Tài sản trên được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng: 02804.14; quyền số 06TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/06/2014 tại Văn phòng công chứng Vạn Xuân, TP Hà Nội và được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì đề nghị Tòa án tuyên ông Phạm Lê H phải có nghĩa vụ trả hết nợ cho V.

***Bị đơn ông Phạm Lê H trình bày ý kiến như sau:***

Ông xác nhận ngày 18/06/2014 có ký kết hợp đồng tín dụng 096/TTBMB/HĐTD – V 06/14 với Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam. Số tiền vay: 800.000.000 đồng (*Tám trăm triệu đồng*) theo Khế ước nhận nợ số 096/KUNN1-V 06/14 ngày 18/06/2014. Thời hạn vay là 72 tháng.

Bố mẹ đẻ ông H là ông Phạm Mạnh H3 và bà Lê Thị Lan H4 đứng ra bảo đảm cho khoản vay của ông H, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng: 02804.14; quyền số 06TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/06/2014 tại Văn phòng công chứng Vạn Xuân, TP Hà Nội. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: Thửa đất số 137; tờ bản đồ số 8E-IV-05, địa chỉ: số 81 tổ 22 cụm 4, phường Bưởi, quận Tây Hồ, Hà Nội (nay là số 25A ngõ 460/7/39 Thụy Khuê, phường Bưởi, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội), đứng tên chủ sở hữu là ông Phạm Mạnh H3 và bà Lê Thị Lan H4.

Đến thời điểm hiện tại ông Phạm Lê H đã thanh toán cho V số tiền gồm cả gốc và lãi là **404.187.274 đồng** (*Bốn trăm linh bốn triệu, một trăm tám mươi bảy nghìn, hai trăm bảy mươi tư đồng*). Ông H xác nhận tính đến ngày 31/12/2021 còn nợ V tổng số tiền là: **1.269.379.557 đồng** (*Một tỷ, hai trăm sáu chín triệu, ba trăm bảy mươi chín nghìn, năm trăm năm mươi bảy đồng*), trong đó Nợ gốc: 566.679.927 đồng; Nợ lãi trong hạn: 148.648.779 đồng; Nợ lãi quá hạn: 554.230.854 đồng. Ông đề nghị Ngân hàng xem xét miễn, giảm tiền lãi cho ông vì hoàn cảnh khó khăn.

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

*Ông Phạm Mạnh H3 và bà Lê Thị Lan H4 trình bày ý kiến:*

Để bảo đảm cho khoản vay của con trai là ông Phạm Lê H tại Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam. Ông H3 và bà H4 xác nhận có ký Hợp đồng thế

chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng: 02804.14; quyền số 06TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/06/2014 tại Văn phòng công chứng Vạn Xuân, TP Hà Nội; Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: Thửa đất số 137; tờ bản đồ số 8E-IV-05, địa chỉ: số 81 tổ 22 cụm 4, phường Bưởi, quận Tây Hồ, Hà Nội (nay là số 25A ngõ 460/7/39 Thụy Khuê, phường Bưởi, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội), đứng tên chủ sở hữu là ông Phạm Mạnh H3 và bà Lê Thị Lan H4 .

Nay Ngân hàng khởi kiện đối với ông Phạm Lê H , ông bà đồng ý không có ý kiến gì, ông H phải có trách nhiệm giải quyết với Ngân hàng. Ông bà cũng đề nghị V xem xét miễn, giảm tiền lãi cho ông H vì hiện tại cả gia đình đang trong hoàn cảnh khó khăn.

Ông H3 và bà H4 xin được vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

*Chị Phạm Thị Thu H6 , cháu Nguyễn Huyền M trình bày:*

Việc khởi kiện giữa Ngân hàng V và ông Phạm Lê H , ông H phải có trách nhiệm giải quyết, chị H6 và cháu M không có liên quan và tranh chấp gì và xin được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

*Anh Phạm Mạnh H5 , Chị Phạm Minh H6 , Cháu Phạm Yến Nhi trình bày:*

Việc khởi kiện giữa Ngân hàng V và ông Phạm Lê H , anh H5 , chị H6 và cháu Nhi không có liên quan và tranh chấp gì.

Anh H5 , chị H6 , cháu Nhi đã được triệu tập hợp lệ, nhưng không tham gia quá trình hòa giải, công khai chứng cứ tại Tòa án.

***Tại phiên tòa, các bên trình bày ý kiến như sau:***

- *Nguyên đơn:* Vẫn giữ nguyên ý kiến như đã trình bày tại các buổi làm việc ở Tòa án. Đề nghị bị đơn thanh toán cho nguyên đơn tổng số tiền tạm tính đến ngày 15/5/2022 là 1.327.777.178 đồng bao gồm:

Số tiền nợ gốc: 566.679.927 đồng

Số tiền nợ lãi trong hạn: 148.468.779 đồng

Số tiền nợ lãi quá hạn: 612.628.472 đồng

Buộc bị đơn phải thanh toán phần nợ lãi phát sinh từ ngày 15/5/2022 cho đến ngày thanh toán xong khoản nợ gốc.

Trường hợp bị đơn không thanh toán khoản nợ nêu trên thì Ngân hàng đề nghị cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: Thửa đất số 137; tờ bản đồ số 8E-IV-05, địa chỉ: số 81 tổ 22 cụm 4, phường Bưởi, quận Tây Hồ, Hà Nội (nay là nhà và đất tại: số 25A ngõ 460/7/39 Thụy Khuê, phường Bưởi, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội), đứng tên chủ sở hữu là ông Phạm Mạnh H3 và bà Lê Thị Lan H4 .

Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì đề nghị Tòa án tuyên ông Phạm Lê H phải có nghĩa vụ trả hết nợ cho ngân hàng.

- *Bị đơn trình bày:* Ông Phạm Lê H xác nhận tính đến ngày 15/5/2022 còn nợ Ngân hàng V số tiền gồm cả gốc và lãi là 1.327.777.178 đồng Do hoàn cảnh khó khăn, nên ông đề nghị Ngân hàng xem xét miễn, giảm tiền lãi cho ông.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Đã được Tòa án triệu tập hợp lệ, nhưng vắng mặt tại phiên tòa.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tây Hồ phát biểu ý kiến:*

- Về việc tuân theo pháp luật và việc chấp hành pháp luật của những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tòa án còn vi phạm thời hạn đưa vụ án ra xét xử.

- Về nội dung: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tây Hồ và ý kiến trình bày của đương sự tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:*

[1] Về thủ tục tố tụng:

- Về quan hệ tranh chấp: Đơn khởi kiện của Ngân hàng TMCP Q (V) yêu cầu đòi lại số tiền cho vay, tiền lãi theo Hợp đồng tín dụng số 096/TTBMB/HĐTD – V 06/14 ngày 18/06/2014 ký với ông Phạm Lê H. Quan hệ pháp luật trong vụ án xác định là Tranh chấp hợp đồng dân sự cụ thể là Hợp đồng vay tài sản được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về thẩm quyền giải quyết: Bị đơn là ông Phạm Lê H trú tại: Số 25A ngõ 460/7/39 Thụy Khuê, phường Bưởi, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội. Việc Tòa án nhân dân quận Tây Hồ thụ lý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn để giải quyết về tranh chấp Hợp đồng tín dụng là phù hợp với quy định của pháp luật tại Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 188 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về sự vắng mặt của các đương sự: Ông Phạm Mạnh H3, bà Lê Thị Lan H4, chị Phạm Thị Thu H6, cháu Nguyễn Huyền M có đơn xin vắng mặt trong quá trình Tòa án tiến hành tố tụng. Căn cứ khoản 1 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử giải quyết vụ án vắng mặt ông H3, bà H4, chị H6 và cháu M.

Anh Phạm Mạnh H5, chị Phạm Minh H6, cháu Phạm Yến Nhi đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến phiên tòa, nhưng vẫn vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều

227 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử giải quyết vụ án vắng mặt anh H5 , chị H6 , cháu Nhi.

[3] Về nội dung:

**1. Hợp đồng tín dụng số: 096/TTBMB/HĐTD – V 06/14 ngày 18/06/2014 và Khế ước nhận nợ số 096/KUNN1-V 06/14 ngày 18/06/2014 được kí giữa Ngân hàng TMCP Q và ông Phạm Lê H :**

Căn cứ vào nội dung Hợp đồng tín dụng hai bên đã kí cùng với khế ước nhận nợ, các tài liệu chứng cứ đã có trong hồ sơ vụ án và lời khai của các đương sự thể hiện: Ngân hàng TMCP Q đã cho ông Phạm Lê H vay số tiền 800.000.000 đồng; Mục đích vay: Cho vay tiêu dùng; Hình thức giải ngân: nhận tiền mặt; Thời hạn vay là 72 tháng, kể từ ngày 18/6/2014 đến ngày 18/6/2020; PH4 thức trả nợ: Trả nợ gốc vào ngày 25 hàng tháng, mỗi tháng trả 11.110.000 đồng, ngày trả nợ đầu tiên là ngày 25/07/2014, tiền lãi tính theo dự nợ thực tế và được trả vào ngày 25 hàng tháng. Lãi suất cho vay là 9,99%/năm trong 06 tháng đầu tiên, 06 tháng liên sau đó lãi suất cho vay bằng 10,99%/năm. Sau 12 tháng, lãi suất điều chỉnh 03 tháng/lần, bằng lãi suất cho vay của sản phẩm cho vay tiêu dùng tháng do V công bố tại thời điểm, phù hợp các quy định của Pháp luật, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam và chính sách của V từng thời kỳ. Hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ nêu trên được ký kết trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, thể hiện đầy đủ ý chí của các bên tham gia hợp đồng, đúng với các quy định của pháp luật và có hiệu lực thi hành.

Theo các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ, cũng như xác nhận của các đương sự, ngay từ kỳ thanh toán thứ ba bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền. Tính đến hiện tại, ông H mới thanh toán được cho Ngân hàng số tiền 404.187.274 đồng (*Bốn trăm linh bốn triệu, một trăm tám mươi bảy nghìn, hai trăm bảy mươi tư đồng*), trong đó nợ gốc: 233.320.073 đồng, nợ lãi trong hạn: 165.452.679 đồng, nợ lãi quá hạn: 5.414.522 đồng. Tính đến ngày 15/5/2022 bị đơn còn nợ Ngân hàng tổng số tiền 1.327.777.178 đồng bao gồm:

Số tiền nợ gốc: 566.679.927 đồng

Số tiền nợ lãi trong hạn: 148.468. 779 đồng

Số tiền nợ lãi quá hạn: 612.628.472 đồng

Yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng là chính đáng, phù hợp với thỏa thuận giữa các bên đã được kí kết trong Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ và Hợp đồng thế chấp tài sản, phù hợp với quy định của pháp luật. Do vậy, Hội đồng xét xử thấy yêu cầu khởi kiện buộc bị đơn là ông Phạm Lê H phải thanh toán tổng số tiền 1.327.777.178 đồng bao gồm: Số tiền nợ gốc: 566.679.927 đồng; Số tiền nợ lãi trong hạn: 148.468. 779 đồng; Số tiền nợ lãi quá hạn: 612.628.472 đồng cho Ngân hàng TMCP Q là có cơ sở để chấp nhận.

**2. Về Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng: 02804.14; quyền số 06TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/06/2014 tại Văn phòng công chứng Vạn Xuân, TP Hà Nội.**

Tại Mục 7.3 Điều 1 Hợp đồng tín dụng số: 096/TTBMB/HĐTD – V 06/14 ngày 18/06/2014 thể hiện, hình thức bảo đảm cho khoản vay của bị đơn là nhà đất tại địa chỉ: Thửa đất số 137; tờ bản đồ số 8E-IV-05, địa chỉ: số 81 tổ 22 cụm 4, phường Bưởi, quận Tây Hồ, Hà Nội (nay là số 25A ngõ 460/7/39 Thụy Khuê, phường Bưởi, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội), được UBND quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AI107817 ngày 12/11/2009, đứng tên chủ sở hữu là ông Phạm Mạnh H3 và bà Lê Thị Lan H4. Ngày 12/6/2014 ông Phạm Mạnh H3 và bà Lê Thị Lan H4 ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng: 02804.14; quyền số 06TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/06/2014 tại Văn phòng công chứng Vạn Xuân, TP Hà Nội, thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để bảo đảm cho khoản vay của ông Phạm Lê H tại Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam. Việc ký kết Hợp đồng thế chấp giữa các bên đã tuân thủ đúng các quy định pháp luật về nội dung, hình thức, có đăng ký giao dịch bảo đảm đầy đủ.

Trong nội dung GCN quyền sử dụng đất, trên mảnh đất tại địa chỉ: Thửa đất số 137; tờ bản đồ số 8E-IV-05, địa chỉ: số 81 tổ 22 cụm 4, phường Bưởi, quận Tây Hồ, Hà Nội (nay là số 25A ngõ 460/7/39 Thụy Khuê, phường Bưởi, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội) có nhà xây gạch 01 tầng, diện tích xây dựng 10m<sup>2</sup>, diện tích sử dụng 10m<sup>2</sup>; Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 02/7/2021 của TAND quận Tây Hồ thì trên thửa đất này hiện có nhà 04 tầng, xây bê tông cốt thép, xây trên diện tích 32,2m<sup>2</sup>. Tuy vậy, tại mục 2.3 Điều 2 Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã quy định: “...*Bất kỳ sự thay đổi, sửa chữa, nâng cấp nào của bên B đối với tài sản thế chấp làm tăng giá trị thực tế của Tài sản thế chấp sẽ được coi là bộ phận không tách rời thuộc tài sản thế chấp...*”, nên Hội đồng xét xử xác định toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất như TAND quận Tây Hồ đã tiến hành xem xét thẩm định thực tế là tài sản bảo đảm cho khoản vay của ông Phạm Lê H tại Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam.

Vì ông Phạm Lê H không thực hiện đúng thời hạn nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng, nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu xử lý, phát mại tài sản thế chấp đảm bảo để thu hồi nợ cho Ngân hàng là có căn cứ pháp lý, đúng quy định của pháp luật, phù hợp với nội dung các bên đã cam kết nêu trong hợp đồng thế chấp tài sản. Do vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu này của Ngân hàng, cụ thể:

Trong trường hợp ông Phạm Lê H không trả được nợ hoặc trả không đầy đủ khoản nợ nói trên cho Ngân hàng, thì quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: Thửa đất số 137; tờ bản đồ số 8E-IV-05, địa chỉ: số 81 tổ 22



cụm 4, phường Bưởi, quận Tây Hồ, Hà Nội (nay là số 25A ngõ 460/7/39 Thụy Khuê, phường Bưởi, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội), được UBND quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AI107817 ngày 12/11/2009, đứng tên chủ sở hữu là ông Phạm Mạnh H3 và bà Lê Thị Lan H4 sẽ được xử lý để thu hồi nợ cho Ngân hàng TMCP Q theo Luật Thi hành án Dân sự.

#### **4. Về án phí:**

Ông Phạm Lê H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Ngân hàng được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

*Căn cứ vào:*

- Điều 463, Điều 464, Điều 465, Điều 466 của Bộ luật dân sự 2015;
- Điều 147, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ quy định về giao dịch đảm bảo;
- Nghị định 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006;
- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội;

*Xử:*

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Q đối với ông Phạm Lê H theo Hợp đồng tín dụng số: 096/TTBMB/HĐTD – V 06/14 ngày 18/06/2014.

2. Buộc ông Phạm Lê H phải trả cho Ngân hàng TMCP Q tổng số tiền 1.327.777.178 đồng (*Một tỷ, ba trăm hai mươi bảy triệu, bảy trăm bảy mươi bảy nghìn, một trăm bảy mươi tám đồng*) tính đến ngày 15/5/2022, bao gồm:

Số tiền nợ gốc: 566.679.927 đồng

Số tiền nợ lãi trong hạn: 148.468.779 đồng

Số tiền nợ lãi quá hạn: 612.628.472 đồng

Kể từ ngày tiếp theo của ngày 15/5/2022, ông Phạm Lê H vẫn phải tiếp tục trả lãi theo lãi suất thỏa thuận của Hợp đồng tín dụng đã ký đối với khoản nợ gốc cho đến khi thi hành án xong.

3. Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, ông Phạm Lê H không trả đủ khoản nợ được quy định tại mục 2 quyết định này thì Ngân hàng TMCP Q có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản đảm bảo thực hiện nghĩa vụ dân sự để thu hồi nợ cho Ngân hàng theo Luật

thi hành án dân sự, cụ thể: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: Thửa đất số 137; tờ bản đồ số 8E-IV-05, địa chỉ: số 81 tổ 22 cụm 4, phường Bưởi, quận Tây Hồ, Hà Nội (nay là số 25A ngõ 460/7/39 Thụy Khuê, phường Bưởi, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội), được UBND quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AI107817 ngày 12/11/2009, đứng tên chủ sở hữu là ông Phạm Mạnh H3 và bà Lê Thị Lan H4 . Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng: 02804.14; quyền số 06TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/06/2014 tại Văn phòng công chứng Vạn Xuân, TP Hà Nội và Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 20/7/2021 của Tòa án nhân dân quận Tây Hồ đối với tài sản thế chấp.

4. Nếu ông Phạm Lê H trả được toàn bộ số nợ quy định tại mục 2 của quyết định này thì Ngân hàng TMCP Q phải trả lại giấy tờ nhận thế chấp tại mục 3 quyết định này và làm thủ tục giải chấp ngay cho ông Phạm Mạnh H3 và bà Lê Thị Lan H4 .

5. Trường hợp phải xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ thì các tổ chức, cá nhân đang kinh doanh, sinh sống, sinh hoạt dưới mọi hình thức trên các tài sản thế chấp có nghĩa vụ chuyển đi nơi khác để thi hành án.

6. Sau khi xử lý các tài sản thế chấp tại mục 3 quyết định này mà chưa trả được hết nợ tại mục 2 của quyết định này thì ông Phạm Lê H phải tiếp tục trả cho đến khi trả xong.

7. Về án phí sơ thẩm:

Ông Phạm Lê H phải chịu 39.959.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ngân hàng TMCP Q được hoàn trả 18.076.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004440 ngày 24/3/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Tây Hồ, 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 và người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận việc 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, Điều 7 và Điều 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

8. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được tổng đạt hợp lệ bản án.

***Nơi nhận:***

- Các đương sự;
- VKSND quận Tây Hồ;
- CCTHADS quận Tây Hồ;
- Lưu HS/VP.

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

**Nguyễn Thị Diệp**