

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN SÓC SƠN  
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Bản án số: 27/2020/DS-ST  
Ngày: 29/12/2020.  
V/v: Tranh chấp Hợp đồng tín dụng.

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

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Khắc Hải.

*Các Hội thẩm nhân dân:* Ông Vũ Anh Chi.

**Ông Nguyễn Văn Chí.**

*- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa:* Bà Lê Thị Vân Anh – Thư ký  
Tòa án nhân dân huyện Sóc Sơn, TP. HÀ NỘI.

*- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Sóc Sơn tham gia phiên  
tòa:* Bà Hoàng Thị H3 - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 28 và 29 tháng 12 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Sóc Sơn, TP. HÀ NỘI xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số: 39/2020/TLST-DS ngày 06 tháng 05 năm 2020 về tranh chấp hợp đồng tín dụng, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 21/2020/QĐXXST-DS ngày 23 tháng 11 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 17/2020/QĐST-DS ngày 11/12/2020 giữa các đương sự:

**Nguyên đơn: Ngân Hàng Thương mại Cổ phần X**

Địa chỉ: Số X đường Q, phường T, quận T, thành phố HÀ NỘI.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Đình L – Chủ tịch Hội đồng quản trị; Người đại diện theo ủy quyền: Ông Mai Xuân T – Giám đốc khối Quản lý và Tái cấu trúc tài sản theo Giấy ủy quyền số 10998/UQ-PVB ngày 02/11/2017 của Chủ tịch HĐQT; Người đại diện theo ủy quyền lại: Bà Hồ Hương L và bà Phạm Thị N theo Giấy ủy quyền số 131/UQ-PVB ngày 03/01/2020 của ngân Hàng TMCP X.

**Bị đơn: - Anh Lương Như M, sinh năm 1974;**

**- Chị Vũ Thị P sinh năm 1980;**

Cùng địa chỉ: Thôn L, xã H, Sóc Sơn, HÀ NỘI.

**Người có quyền lợi, N vụ liên quan đến vụ án:**

**- Ông Lương Như S sinh năm 1950;**

**- Bà Ngô Thị N sinh năm 1953;**

***Người đại diện theo ủy quyền của ông S và bà N là anh Lương Như M***  
theo Giấy ủy quyền ngày XY/9/2020 có xác nhận của UBND xã H, Sóc Sơn.

- Anh **Lương Duy H**, sinh năm 1982;
- Chị **Nguyễn Thị H1**, sinh năm 1989
- Cháu **Lương Duy H2**, sinh năm 2011;
- Cháu **Lương Khánh H3**, sinh năm 20XY;
- Cháu **Lương Khánh HÀ**, sinh năm 2018.

Đại diện hợp pháp và giám hộ cho ba cháu H2, H3, HÀ là anh Lương Như H (bố đẻ) và chị Nguyễn Thị H1 (mẹ đẻ).

- Cháu **Lương Quang A**, sinh năm 2002.

Đại diện hợp pháp và giám hộ cho cháu Quang A là anh Lương Như M (bố đẻ) và chị Vũ Thị P (mẹ đẻ).

Cùng địa chỉ: Thôn Thôn L, xã H, huyện Sóc Sơn, TP. HÀ NỘI.

Có mặt bà Ngọc, anh M; Vắng mặt chị P, ông S, bà N, anh H, chị H1, các cháu H2, H3, HÀ, Quang A.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***Theo đơn khởi kiện đề ngày 17/02/2020 và các lời khai tiếp theo người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ngân Hàng Thương mại cổ phần X (sau đây gọi tắt là ngân hàng X) trình bày:***

Ngân Hàng TMCP X và anh Lương Như M, chị Vũ Thị P đã ký kết các hợp đồng tín dụng cụ thể như sau:

- Hợp đồng cho vay số XXX/2016/HĐTD/PVB-NĐ ngày 27/7/2016 và khế ước nhận nợ số XXX/KUNN/PVB-NĐ ngày 27/07/2016 xác định số tiền đã vay: 560.000.000 đồng, mục đích vay: cho vay sửa nhà và mua sắm trang thiết bị, thời hạn vay: 102 tháng kể từ ngày 27/7/2016. Lãi suất trong hạn: lãi suất áp dụng trong 12 tháng đầu kể từ ngày giải ngân đầu tiên: 7,99%/năm; Lãi suất cho vay trong thời gian tiếp theo được điều chỉnh 3 tháng 1 lần, và được xác định theo công thức bằng lãi suất tiền gửi ngân hàng X bằng VNĐ kỳ hạn 12 tháng loại lĩnh lãi cuối kỳ áp dụng cho khách hàng cá nhân theo quy định của ngân hàng tại kỳ điều chỉnh+biên độ tối thiểu 3,8%/năm; lãi suất quá hạn: Bằng 150% lãi suất trong hạn. Hình thức rút vốn: chuyển khoản, phương thức trả nợ: Nợ gốc được trả đều 102 kỳ, mỗi kỳ có thời hạn 01 tháng. Ngày trả nợ đầu tiên là ngày 26/08/2016, ngày trả nợ cuối cùng là ngày kết thúc thời hạn khoản vay. Số tiền cụ thể từ kỳ 01 đến kỳ thứ 101 mỗi kỳ trả 5.490.000VNĐ/kỳ. Kỳ 102 trả 5.510.000VNĐ/kỳ; kỳ hạn trả nợ lãi: Lãi vay được trả định kỳ vào Hàng tháng, ngày trả nợ cùng với ngày trả nợ gốc. Lãi vay của kỳ thanh toán lãi cuối cùng sẽ được trả vào ngày trả nợ gốc cuối cùng.

- Hợp đồng cho vay số XX/2018/HĐTD/PVB-NĐ ngày 31/01/2018 và khế ước nhận nợ số XX/KUNN/PVB-HĐ ngày 01/2/2018 xác định số tiền đã vay: 350.000.000 đồng, mục đích vay: cho vay tiêu dùng có tài sản bảo đảm, thời hạn vay: 84 tháng kể từ ngày 01/02/2018 đến ngày 01/02/2025. Lãi suất trong hạn: Từ ngày 01/02/2018 đến ngày 31/01/2019 lãi suất bằng: 8,8%/năm; Từ ngày 01/2/2019 Lãi suất được điều chỉnh 3 tháng 1 lần, bằng LS13 + biên độ 4% /năm (LS13 là Lãi suất tiền gửi Ngân hàng X lĩnh lãi cuối kỳ của khách hàng cá nhân, có loại tiền bằng VNĐ, kỳ hạn 13 tháng theo biểu lãi suất huy động của ngân Hàng công bố từng thời kỳ); lãi suất quá hạn: Bằng 150% lãi suất trong hạn. Hình thức rút vốn: chuyển khoản; phương thức trả nợ: Kỳ hạn trả nợ gốc: 01 tháng/kỳ vào ngày 26 hàng tháng, kỳ gốc đầu tiên được trả vào ngày 26/02/2018. Số tiền gốc trả từ kỳ 01 đến kỳ 83 là 4.167.000 VNĐ/kỳ/tháng; số tiền gốc trả kỳ 84 là 4.139.000VNĐ/tháng; kỳ trả nợ lãi vào ngày 26 Hàng tháng, kỳ lãi đầu tiên được trả vào ngày 26/02/2018.

- Hợp đồng cho vay số: XY/2018/HĐTD/PVB-CNĐĐA ngày 08/02/2018 và khế ước nhận nợ số XY/KUNN/PVB-NĐ ngày 08/02/2018 xác định số tiền đã vay là 375.000.000 đồng, mục đích vay: cho vay mua xe ô tô, thời hạn vay: 48 tháng kể từ 08/2/2018. Lãi suất trong hạn: Từ ngày 08/02/2018 đến ngày 07/02/2019 lãi suất bằng: 8,8%/năm; Lãi suất từ ngày 08/2/2019 được điều chỉnh 3 tháng 1 lần, bằng lãi suất tham chiếu + biên độ 4% năm (Lãi suất tham chiếu là Lãi suất tiền gửi sản phẩm Ngân hàng X kỳ hạn 13 tháng lĩnh lãi cuối kỳ theo biểu lãi suất tiền gửi đối với khách hàng cá nhân tại ngân hàng niêm yết từng thời kỳ; lãi suất quá hạn: Bằng 150% lãi suất trong hạn. hình thức rút vốn: chuyển khoản; phương thức trả nợ: Kỳ hạn trả nợ gốc: 01 tháng/kỳ vào ngày 26 Hàng tháng. Kỳ gốc đầu tiên được trả vào ngày 26/2/2018. Ngày trả nợ gốc cuối cùng là ngày kết thúc thời hạn khoản vay. Số tiền gốc trả từ kỳ thứ 1 đến kỳ thứ 47 là 7.820.000 VNĐ/kỳ, số tiền gốc trả kỳ 48 là 7.460VNĐ/kỳ; kỳ hạn trả nợ lãi: Lãi vay được trả định kỳ vào ngày 26 hàng tháng theo dư nợ thực tế. Kỳ trả lãi đầu tiên: 26/2/2018. Lãi vay của kỳ tính lãi cuối cùng sẽ được trả vào ngày trả nợ gốc cuối cùng.

- Ngân hàng Ngân hàng X và anh Lương Như M đã ký Hợp đồng hạn mức thấu chi số YYY/2017/HĐHMTTC/PVB-NĐ ngày 19/06/2017: Giá trị hạn mức: 43.900.000 đồng, mục đích vay: Vay hạn mức thấu chi, thời hạn cấp hạn mức: 12 tháng. Lãi suất trong hạn: lãi suất thấu chi trong hạn tại thời điểm ký hợp đồng là: 12%/năm; Lãi suất thấu chi được điều chỉnh 03 tháng/lần “Kỳ điều chỉnh lãi suất” kể từ ngày ký Hợp đồng này, và được xác định theo công thức bằng lãi suất huy động cá nhân kỳ hạn 13 tháng trả lãi sau do ngân Hàng công bố + 4%/năm; Ngày điều chỉnh lãi suất được xác định là ngày bắt đầu mỗi kỳ điều chỉnh lãi suất. Nếu ngày điều chỉnh lãi suất rơi vào ngày ngân Hàng nghỉ

thì ngày điều chỉnh lãi suất sẽ được xác định là ngày làm việc tiếp theo liền kề; lãi suất quá hạn áp dụng với số tiền thấu chi quá hạn: Bằng 150% lãi suất thấu chi trong hạn.

Để đảm bảo cho hợp đồng tín dụng số XXX/2016/HĐTD/PVB-NĐ ngày 27/07/2016 và hợp đồng tín dụng số XX/2018/HĐTD/PVB-NĐ ngày 31/01/2018 ông Lương Như S, bà Ngô Thị N và ngân Hàng X đã ký Hợp đồng thế chấp số công chứng: XXXXX.2016/HĐTC quyền số 03/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/7/2016 và hợp đồng thế chấp số công chứng: YYYYY.2018/HĐTC; quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/1/2018 để thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số ZZ, tờ bản đồ số EE tại địa chỉ thôn Thôn L, xã H, huyện Sóc Sơn, HÀ NỘI diện tích 237 m<sup>2</sup> đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ ABCDEF số vào sổ cấp GCNQSDĐ: HGHIJK do UBND huyện Sóc Sơn cấp ngày 18/11/2009 cho ông Lương Như S và bà Ngô Thị N.

Để đảm bảo cho Hợp đồng cho vay số XY/2018/HĐTD/PVB-NĐ ngày 08/02/2018 anh Lương Như M và chị Vũ Thị P và ngân Hàng Thương mại cổ phần X ký Hợp đồng thế chấp số: XY/2018/HĐBĐ/PVB-CNĐĐA ngày 08/02/2018 để thế chấp xe ô tô con TOYOTA VIOS 05 chỗ ngồi màu bạc; số khung: RL4B29F33G50YYY35, số máy XNRXXXXXXXX, Biển số xe: 30E-XXX.XX; số đăng ký xe: XXXXXX do công an thành phố HÀ NỘI cấp ngày 09/02/2018 cho anh Lương Như M.

Căn cứ các hợp đồng cho vay, hợp đồng hạn mức thấu chi nêu trên ngân Hàng Ngân hàng X đã giải ngân cho anh M và chị P tổng số tiền là **1.328.900.000** đồng, anh M và chị P đã nhận đủ 1.328.900.000 đồng và ký tên xác nhận vào các khế ước nhận nợ nêu trên.

Quá trình thực hiện hợp đồng Anh M và chị P đã trả cho ngân Hàng tổng số tiền là **223.128.752** đồng (trong đó nợ gốc là 133.809.978 đồng, tổng nợ lãi là 89.318.774 đồng). Ngay sau khi khoản vay quá hạn Ngân Hàng Ngân hàng X đã nhiều lần nhắc nhở và đã gửi công văn yêu cầu anh M và chị P phải thanh toán toàn bộ dư nợ còn lại, tuy nhiên anh chị không thực hiện.

Tại phiên tòa đại diện ngân Hàng Ngân hàng X đề nghị Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

1. Buộc anh Lương Như M và chị Vũ Thị P thanh toán cho ngân Hàng Ngân hàng X tổng số tiền tạm tính đến ngày 29/12/2020 là: **1.675.597.094** đồng (bao gồm: Nợ gốc: **1.195.090.022** đồng và tổng nợ lãi: **480.507.072** đồng và tiền lãi phát sinh theo lãi suất quy định tại các Hợp đồng cho vay và khế ước nhận nợ kể từ ngày 30/12/2020 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ;

2. Trong trường hợp anh M và chị P không thanh toán nợ hoặc thanh toán

nợ không đầy đủ theo thỏa thuận thì ngân Hàng TMCP X có quyền yêu cầu cơ quan Thi Hành án kê biên, phát mại các tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất số ZZ, tờ bản đồ số EE tại địa chỉ thôn Thôn L, xã H, huyện Sóc Sơn, HÀ NỘI diện tích 237 m<sup>2</sup> đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD ABCDEF số vào sổ cấp GCNQSDĐ: HGHIJK do UBND huyện Sóc Sơn cấp ngày 18/11/2009 cho ông Lương Như S và bà Ngô Thị N và 01 xe ô tô con TOYOTA VIOS 05 chỗ ngồi màu bạc, Biển số xe: 30E-XXX.XX số đăng ký xe: XXXXXX do công an thành phố HÀ NỘI cấp ngày 09/02/2018 cho anh Lương Như M theo hợp đồng thế chấp các bên đã ký với ngân Hàng Ngân hàng X để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho ngân Hàng.

3. Đề nghị Tòa án tuyên trong bản án trường hợp số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ của anh M chị P thì ngân Hàng có quyền yêu cầu Cơ quan Thi Hành án kê biên, phát mại tài sản, các nguồn thu khác thuộc sở hữu/sử dụng của anh M, chị P để thu hồi nợ.

4. Về án phí: Đề nghị Tòa án tuyên anh M và chị P chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

***Quá trình giải quyết vụ án bị đơn là anh Lương Như M và chị Vũ Thị P thống nhất trình bày:***

Năm 2016 anh chị có vay của ngân Hàng Ngân hàng X 01 hợp đồng tín dụng, năm 2018 anh chị có vay của ngân Hàng Ngân hàng X 02 Hợp đồng tín dụng nữa, ngoài ra anh M có ký hợp đồng hạn mức tín dụng với ngân Hàng Ngân hàng X. Để đảm bảo cho khoản vay của các hợp đồng tín dụng trên anh chị đã thế chấp chiếc ô tô đứng tên anh M, bố mẹ anh chị là ông S và bà N đã thế chấp thửa đất đứng tên ông bà. Số hợp đồng cho vay, hợp đồng thế chấp, ngày tháng ký hợp đồng, số tiền ngân Hàng đã giải ngân, số tiền anh chị đã trả cho ngân Hàng và số tiền anh chị còn nợ ngân Hàng theo các hợp đồng hai bên đã ký anh chị không nhớ cụ thể. Nay ngân Hàng khởi kiện yêu cầu anh chị phải trả tổng số tiền nợ gốc, lãi và yêu cầu xử lý tài sản thế chấp trong trường hợp không trả được nợ anh chị đề nghị ngân Hàng tạo điều kiện cho anh chị trả nợ dần và lấy lại tài sản đảm bảo để tiếp tục sử dụng.

***Tại Biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 12/8/2020 người có quyền lợi, N vụ liên quan là ông Lương Như S và bà Ngô Thị N trình bày:***

Ông bà là bố mẹ đẻ của anh Lương Như M. Anh M và chị P có bàn với ông bà cho anh chị dùng tài sản là nhà đất đứng tên ông bà để thế chấp bảo lãnh cho anh chị vay vốn ngân Hàng. Ông bà đồng ý và đã ký hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất với ngân Hàng Ngân hàng X, số hợp đồng, ngày tháng năm hợp đồng ông bà không nhớ. Ông bà không biết anh M chị P vay ngân Hàng bao nhiêu tiền, chỉ biết ngoài thửa đất này anh chị còn dùng ô tô để thế chấp. Nay ngân Hàng khởi kiện anh M, chị P, liên quan đến thửa đất là tài sản đảm bảo theo hợp đồng thế chấp ông bà đã ký với ngân Hàng Ngân hàng X ông bà đề nghị ngân Hàng tạo điều kiện giãn nợ, giảm lãi để anh M chị P và gia đình ông bà có điều kiện thu xếp trả nợ.

**Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ** đối với thửa đất số ZZ, tờ bản đồ 01 tại địa chỉ Thôn Thôn L, xã H, Sóc Sơn, HÀ NỘI: Tài sản trên đất là: Một công suất; Một nhà cấp XX xây năm 1991; Một nhà 03 tầng xây năm 2016, 01 Sân gạch đỏ, 01 sân bê tông, 01 khu phụ dùng để đồ. Trên đất có ông S, bà N, anh M, chị P, anh H, chị H1, cháu Quang A, cháu H2, cháu H3, cháu HÀ đang sinh sống, ngoài ra không còn ai khác. Phần tài sản trên đất ngoài căn nhà 03 tầng là tài sản của anh H và chị H1 thì các tài sản gắn liền với đất khác đều là của ông S và bà N.

Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ đối tài sản thế chấp là xe ô tô thể hiện: Xe ô tô con TOYOTA VIOS 05 chỗ màu bạc; số khung: RL4B29F33G50YYY35, số máy XNRXXXXXXXX, Biển số xe: 30E-XXX.XX; số đăng ký xe: XXXXXX do công an thành phố HÀ NỘI cấp ngày 09/02/2018 cho ông Lương Như M đã hết hạn đăng kiểm từ tháng 11/2019 đến nay chưa được đăng kiểm mới.

***Tại phiên tòa:***

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Ngân Hàng Ngân hàng X giữ nguyên, không sửa đổi, bổ sung, rút một phần hay toàn bộ yêu cầu khởi kiện như đã trình bày.

Anh M trình bày: Anh thừa nhận toàn bộ việc vay mượn như đại diện ngân Hàng đã trình bày và đề nghị HĐXX xem xét tách riêng từng hợp đồng theo phạm vi bảo đảm để sau này sẽ thi hành từng hợp đồng riêng biệt. Ngoài ra đề nghị Ngân Hàng xem xét miễn giảm lãi phạt để gia đình có điều kiện trả nợ gốc và lãi trong hạn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân huyện Sóc Sơn, TP. Hà Nội tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng; Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân, Thư ký Tòa án và các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân, Thư ký Tòa án chấp Hành đúng quy định pháp luật; Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, N vụ liên quan chấp Hành đầy đủ quy định pháp luật.

Về nội dung vụ án: Viện kiểm sát có quan điểm do Tòa án không thực hiện các yêu cầu của Viện kiểm sát về việc thu thập bổ sung thêm tài liệu, chứng cứ, đảm bảo căn cứ giải quyết vụ án với các nội dung: -Bổ sung tài liệu là bản sao giấy khai sinh hoặc bản sao hộ khẩu để xác định nhân thân, tuổi của những người liên quan là các con anh M, chị P và các con anh H, chị H1; Làm rõ mâu thuẫn tại Hợp đồng cho vay số XX/2018 ngày 31/01/2018 xác định tài sản bảo đảm gồm: Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, **Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất...**nhưng đã bị gạch bỏ đóng dấu treo phần “ **Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất**” nhưng tại Hợp đồng thế chấp (N vụ hai) số XX/2018 ngày 31/01/2018 xác định: Tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất của bên thế chấp đối với thửa

đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, “**Quyền sử hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất**”; Thực tế Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ ABCDEF mang tên ông Lương Như S và và Ngô Thị N chỉ xác định là thửa đất số ZZ, tờ bản đồ số EE, địa chỉ: Thôn Thôn L, xã H, huyện Sóc Sơn, HÀ NỘI, diện tích 237m<sup>2</sup>, không có tài sản gắn liền với đất. Vậy Ngân Hàng căn cứ vào đâu để yêu cầu kê biên, phát mại quyền sử dụng đất và **tài sản gắn liền với đất** tại thửa đất số ZZ, tờ bản đồ số EE trong trường hợp anh M, chị P không trả hết nợ? Làm rõ khi ký kết hợp đồng thế chấp Ngân Hàng có thẩm định tài sản thế chấp không? Có xác định tài sản gắn liền với đất gồm có những gì không?; Yêu cầu Ngân Hàng tách lãi trong hạn, lãi quá hạn, cung cấp lãi suất điều chỉnh qua từng thời kỳ đối với các hợp đồng cho vay; Tiến Hành làm việc với UBND xã H để làm rõ diện tích 33m<sup>2</sup> đất đang thực tế sử dụng thừa so với Giấy chứng nhận quyền sử đất mang tên ông S, bà N. Ý kiến của ông S, bà N và của đại diện UBND xã H về diện tích 33m<sup>2</sup> đất trên? Có hay không việc ông S, bà N lấn chiếm đất công? Việc UBND xã H xác định thửa đất không có tranh chấp gì là chưa đầy đủ; Làm rõ các tài sản trên đất thuộc quyền sở hữu của ai, xây dựng thời gian nào? Quan điểm về tài sản trên đất nếu bị kê biên, phát mại quyền sử dụng đất?... nên không phát biểu quan điểm về hướng giải quyết vụ án.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

**[1]Về thủ tục tố tụng:** Ngân Hàng thương mại cổ phần X khởi kiện anh Lương Như M và chị Vũ Thị P theo Hợp đồng cho vay số XXX/2016/HĐTD/PVB-NĐ ngày 27/7/2016 và khế ước nhận nợ số XXX/KUNN/PVB-NĐ ngày 27/07/2016; Hợp đồng cho vay số XX/2018/HĐTD/PVB-NĐ ngày 31/01/2018 và khế ước nhận nợ số XX/KUNN/PVB-HĐ ngày 01/2/2018; Hợp đồng cho vay số: XY/2018/HĐTD/PVB-CNĐĐA ngày 08/02/2018 và khế ước nhận nợ số XY/KUNN/PVB-NĐ ngày 08/02/2018; Hợp đồng hạn mức thấu chi số YYY/2017/HĐHMTTC/PVB-NĐ ngày 19/06/2017 nên quan hệ pháp luật trong vụ này là tranh chấp dân sự về Hợp đồng tín dụng. Bị đơn trong vụ án là anh Lương Như M và chị Vũ Thị P đều cư trú tại thôn Thôn L, xã H, Sóc Sơn, HÀ NỘI. Do anh Lương Như M và chị Vũ Thị P vi phạm hợp đồng, không trả nợ đúng hạn theo các Hợp đồng cho vay, các khế ước nhận nợ và hợp đồng hạn mức thấu chi mà các bên đã ký nên ngân Hàng Ngân hàng X đã làm đơn khởi kiện anh M chị P đến Tòa án nhân dân huyện Sóc Sơn. Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 184 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân huyện Sóc Sơn thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền và còn thời hiệu.

Bị đơn là anh Lương Như M và chị Vũ Thị P không có yêu cầu phản tố, những người có quyền lợi, N vụ liên quan là ông Lương Như S, bà Ngô Thị N, anh Lương Duy H, chị Nguyễn Thị H1 không có yêu cầu độc lập và đều đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa ngày 11/12/2020, Hội đồng xét xử đã hoãn phiên tòa và tổng đạt hợp lệ Quyết định hoãn phiên tòa cho những người có tên trên, nhưng tại phiên tòa ngày hôm nay chị P, ông S, bà N, anh H, chị H1 vẫn vắng mặt không có lý do. Căn cứ vào Điểm b, khoản 2 Điều 227 và khoản 1, khoản 3 Điều 228 của bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án nhân dân huyện Sóc Sơn tiến Hành xét xử vắng mặt những người trên.

Đối với các yêu cầu của Viện kiểm sát nhân dân huyện Sóc Sơn nhận thấy: Do các đ-ơng sự chống đối không đến Tòa án làm việc và không cung cấp các tài liệu về bản sao, sổ hộ khẩu, chứng minh th-, giấy khai sinh của những ng-ời liên quan vì vậy Tòa án phải tiến hành niêm yết để xét xử là đúng quy định, đối với những vấn đề khác mà VKS yêu cầu thì đã đ-ợc Tòa án thu thập đầy đủ các tài liệu chứng cứ, các đ-ơng sự đã thừa nhận các chứng cứ đ-ợc công khai và không có đ-ơng sự nào có ý kiến về việc xem xét tính hợp pháp của chứng cứ, đây là cơ sở để HĐXX xem xét đánh giá về nội dung vụ án. Đối với diện tích thừa so với GCNQSD đất, HĐXX không xem xét do phạm vi yêu cầu của nguyên đơn chỉ yêu cầu đối với diện tích đất đã đ-ợc cấp giấy CNQSD đất, do đó những yêu cầu của VKSND huyện Sóc Sơn là không cần thiết, HĐXX vẫn có đủ cơ sở để giải quyết vụ án.

**[2]Về nội dung vụ án:** Hợp đồng cho vay số XXX/2016/HĐTD/PVB-NĐ ngày 27/7/2016 và khế ước nhận nợ số XXX/KUNN/PVB-NĐ ngày 27/07/2016; Hợp đồng cho vay số XX/2018/HĐTD/PVB-NĐ ngày 31/01/2018 và khế ước nhận nợ số XX/KUNN/PVB-HĐ ngày 01/2/2018; Hợp đồng cho vay số: XY/2018/HĐTD/PVB-CNĐĐA ngày 08/02/2018 và khế ước nhận nợ số XY/KUNN/PVB-NĐ ngày 08/02/2018; Hợp đồng hạn mức thấu chi số Hành vi dân sựYYY/2017/HĐHMTCPVB-NĐ ngày 19/06/2017 đều được các bên ký kết hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, không bị lừa dối, các chủ thể đều có đủ năng lực; Hình thức Hợp đồng tuân thủ đúng quy định pháp luật, các điều khoản trong hợp đồng không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội. Vì vậy Các Hợp đồng cho vay, hợp đồng hạn mức thấu chi giữa ngân Hàng Ngân hàng X và anh M, chị P đều hợp pháp.

Xét yêu cầu trả tiền nợ gốc, nợ lãi của ngân Hàng Ngân hàng X:

- Đối với hợp đồng cho vay số XXX/2016/HĐTD/PVB-NĐ ngày 27/7/2016 :

Ngày 27/7/2016 Ngân Hàng Ngân hàng X đã giải ngân cho anh M chị P số tiền **560.000.000đ**, anh M và chị P đã nhận đủ tiền và ký tên xác nhận vào khế ước nhận nợ số XXX/KUNN/PVB-NĐ ngày 27/07/2016. Đến nay anh chị đã trả cho Ngân Hàng TMCP X số tiền là 190.XX8.834 đồng (Trong đó nợ gốc 109.XX8.835, nợ lãi là 80.248.834). Từ ngày 30/4/2018 khoản nợ đã chuyển sang quá hạn. Ngân Hàng đã nhiều lần nhắc nhở và đã gửi công văn yêu cầu anh chị thanh toán toàn bộ dư nợ tuy nhiên anh M chị P không thực hiện.

Tạm tính đến ngày 29/12/2020 anh M và chị P còn nợ ngân Hàng Ngân hàng X số tiền là: **642.613.231** đồng. Bao gồm: Nợ gốc: **450.200.000** đồng tổng nợ lãi: **192.413.231** đ (lãi trong hạn là: 119.7ZZ.511 đồng, lãi quá hạn là 72.672.720 đồng).

Nh- vậy, anh M và chị P đã vi phạm N vụ trả nợ gốc theo Hợp đồng cho vay số XXX/2016/HĐTD/PVB-NĐ và khế ước nhận nợ số XXX/KUNN/PVB-NĐ ngày 27/07/2016. Do vậy cần buộc anh M, chị P cùng có N vụ thanh toán cho ngân Hàng Ngân hàng X số tiền nợ gốc theo hợp đồng này là: 450.200.000 đồng.

Về nợ lãi: Tại Điều 2 của hợp đồng cho vay và khế ước nhận nợ nêu trên các bên thống nhất thỏa thuận: Lãi suất trong hạn: lãi suất áp dụng trong 12 tháng đầu kể từ ngày giải ngân đầu tiên: 7,99%/năm; Lãi suất cho vay trong thời gian tiếp theo được điều chỉnh 3 tháng 1 lần, và được xác định theo công thức bằng lãi suất tiền gửi Ngân hàng X bằng VNĐ kỳ hạn 12 tháng loại lĩnh lãi cuối kỳ áp dụng cho khách Hàng cá nhân theo quy định của ngân Hàng tại kỳ điều chỉnh+biên độ tối thiểu 3,8%/năm; lãi suất quá hạn: Bằng 150% lãi suất trong hạn. Theo đó, thỏa thuận về lãi suất của các bên phù hợp với quy định pháp luật nên phần yêu cầu này của ngân Hàng được chấp nhận. Như vậy, tổng số tiền lãi tính đến ngày 29/12/2020 anh M và chị P phải trả cho ngân Hàng Ngân hàng X là **192.413.231** đồng, trong đó nợ lãi trong hạn là 119.7ZZ.511 đồng, nợ lãi quá hạn là 72.672.720 đồng

Đối với yêu cầu tiếp tục chịu lãi phát sinh theo Hợp đồng cho vay: Yêu cầu này phù hợp với các quy định pháp luật nên được chấp nhận. Anh Lương Như M và chị Vũ Thị P có trách nhiệm thanh toán khoản tiền lãi phát sinh trên số dư nợ gốc chưa trả kể từ ngày 30/12/2020 theo mức lãi suất quy định tại Hợp đồng cho vay XXX/2016/HĐTD/PVB-NĐ ngày 27/7/2016 và khế ước nhận nợ số XXX/KUNN/PVB-NĐ ngày 27/07/2016 cho đến khi thực hiện xong N vụ trả nợ cho ngân Hàng Ngân hàng X.

- Đối với hợp đồng cho vay số XX/2018/HĐTD/PVB-NĐ ngày 31/01/2018:

Ngày 01/02/2018 Ngân Hàng Ngân hàng X đã giải ngân cho anh M chị P số tiền **350.000.000đ**, anh M và chị P đã nhận đủ tiền và ký tên xác nhận vào khế ước nhận nợ số XX/KUNN/PVB-HĐ ngày 01/2/2018. Đến nay anh chị đã trả cho Ngân Hàng TMCP X số tiền là **21.293.248** đồng (Trong đó nợ gốc 13.907.521 đồng, tổng nợ lãi là 7.385.726 đồng). Từ ngày 30/4/2018 khoản nợ đã chuyển sang quá hạn. Ngân Hàng đã nhiều lần nhắc nhở và đã gửi công văn yêu cầu anh chị thanh toán toàn bộ dư nợ, tuy nhiên anh M chị P không thực hiện. Tạm tính đến ngày 29/12/2020 anh M và chị P còn nợ ngân Hàng Ngân hàng X số tiền là: **457.055.587** đồng. Bao gồm: Nợ gốc: **336.092.479** đồng tổng nợ lãi: **120.963.108** đồng (lãi trong hạn là: 81.151.831, lãi quá hạn là 39.811.277 đồng).

Nh- vậy, anh M và chị P đã vi phạm N vụ trả nợ gốc theo Hợp đồng cho vay số XX/2018/HĐTD/PVB-NĐ và khế ước nhận nợ số XX/KUNN/PVB-NĐ

ngày 01/02/2018. Do vậy cần buộc anh M, chị P cùng có N vụ thanh toán cho ngân Hàng Ngân hàng X số tiền nợ gốc theo hợp đồng này là: **336.092.479** đồng.

Về nợ lãi: Tại Điều 2 của hợp đồng cho vay và khế ước nhận nợ nêu trên các bên thống nhất thỏa thuận: Lãi suất trong hạn: Từ ngày 01/02/2018 đến ngày 31/01/2019 lãi suất bằng: 8,8%/năm; Từ ngày 01/2/2019 Lãi suất được điều chỉnh 3 tháng 1 lần, bằng LS13 + biên độ 4% /năm (LS13 là Lãi suất tiền gửi Ngân hàng X lĩnh lãi cuối kỳ của khách Hàng cá nhân, có loại tiền bằng VNĐ, kỳ hạn 13 tháng theo biểu lãi suất huy động của ngân Hàng công bố từng thời kỳ); lãi suất quá hạn: Bằng 150% lãi suất trong hạn. Theo đó thỏa thuận về lãi suất của các bên phù hợp với quy định pháp luật nên phần yêu cầu này của ngân Hàng được chấp nhận. Như vậy, tổng số tiền lãi tính đến ngày 29/12/2020 anh M và chị P phải trả cho ngân Hàng Ngân hàng X tổng nợ lãi: **120.963.108** đồng (lãi trong hạn là: 81.151.831, lãi quá hạn là 39.811.277 đồng).

Đối với yêu cầu tiếp tục chịu lãi phát sinh theo Hợp đồng cho vay: Yêu cầu này phù hợp với các quy định pháp luật nên được chấp nhận. Anh Lương Như M và chị Vũ Thị P có trách nhiệm thanh toán khoản tiền lãi phát sinh trên số dư nợ gốc chưa trả kể từ ngày 30/12/2020 theo mức lãi suất quy định tại Hợp đồng cho vay XX/2018/HĐTD/PVB-NĐ ngày 31/01/2018 và khế ước nhận nợ số XX/KUNN/PVB-NĐ ngày 01/02/2018 cho đến khi thực hiện xong N vụ trả nợ cho ngân Hàng Ngân hàng X.

- Đối với hợp đồng cho vay số XY/2018/HĐTD/PVB-CNĐĐA ngày 08/2/2018:

Ngày 08/2/2018 Ngân Hàng Ngân hàng X đã giải ngân cho anh M chị P số tiền **375.000.000đ**, anh M và chị P đã nhận đủ tiền và ký tên xác nhận vào khế ước nhận nợ số XY/KUNN/PVB-NĐ ngày 08/02/2018. Đến nay anh chị đã trả cho Ngân Hàng TMCP X số tiền là **11.786.671** đồng (Trong đó nợ gốc 10.102.457 đồng, nợ lãi là 1.684.215 đồng). Từ ngày 28/02/2018 khoản nợ đã chuyển sang quá hạn. Ngân Hàng đã nhiều lần nhắc nhở và đã gửi công văn yêu cầu anh chị thanh toán toàn bộ dư nợ, tuy nhiên anh M chị P không thực hiện. Tạm tính đến ngày 29/12/2020 anh M và chị P còn nợ ngân Hàng Ngân hàng X số tiền là: **509.287.749** đồng. Bao gồm: Nợ gốc: **364.897.543** đồng, tổng nợ lãi: **XY4.392.206 đ** (lãi trong hạn là: 72.219.259 đồng, lãi quá hạn là 72.172.947 đồng).

Nh- vậy, anh M và chị P đã vi phạm N vụ trả nợ gốc theo Hợp đồng cho vay số XY/2018/HĐTD/PVB-CNĐĐA ngày 08/2/2018 và khế ước nhận nợ số XY/KUNN/PVB-NĐ ngày 08/02/2018. Do vậy cần buộc anh M, chị P cùng có N vụ thanh toán cho ngân Hàng Ngân hàng X số tiền nợ gốc theo hợp đồng này là: **364.897.543** đồng.

Về nợ lãi: Tại Điều 2 của hợp đồng cho vay và khế ước nhận nợ nêu trên các bên thống nhất thỏa thuận: Lãi suất trong hạn: Từ ngày 08/02/2018 đến ngày 07/02/2019 lãi suất bằng: 8,8%/năm; Lãi suất từ ngày 08/2/2019 được điều chỉnh 3 tháng 1 lần, bằng lãi suất tham chiếu + biên độ 4% năm (Lãi suất tham

chiếu là Lãi suất tiền gửi sản phẩm Ngân hàng X kỳ hạn 13 tháng lĩnh lãi cuối kỳ theo biểu lãi suất tiền gửi đối với khách Hàng cá nhân tại ngân Hàng niêm yết từng thời kỳ; lãi suất quá hạn: Bằng 150% lãi suất trong hạn. Theo đó thỏa thuận về lãi suất của các bên phù hợp với quy định pháp luật nên phần yêu cầu này của ngân Hàng được chấp nhận. Như vậy, tổng số tiền lãi tính đến ngày 29/12/2020 anh M và chị P phải trả cho ngân Hàng Ngân hàng X tổng số tiền lãi là **XY4.392.206** đồng (lãi trong hạn là: 72.219.259 đồng, lãi quá hạn là 72.172.947).

Đối với yêu cầu tiếp tục chịu lãi phát sinh theo Hợp đồng cho vay: Yêu cầu này phù hợp với các quy định pháp luật nên được chấp nhận. Anh Lương Như M và chị Vũ Thị P có trách nhiệm thanh toán khoản tiền lãi phát sinh trên số dư nợ gốc chưa trả kể từ ngày 30/12/2020 theo mức lãi suất quy định tại Hợp đồng cho vay XY/2018/HĐTD/PVB-CNĐĐA ngày 08/2/2018 và khế ước nhận nợ số XY/KUNN/PVB-NĐ ngày 08/02/2018 cho đến khi thực hiện xong N vụ trả nợ cho ngân Hàng Ngân hàng X.

- Đối với hợp đồng hạn mức thấu chi số YYY/2017/HĐHMTTC/PVB-NĐ ngày 19/6/2017 giữa ngân Hàng Ngân hàng X và anh Lương Như M xác định: Giá trị hạn mức là **43.900.000** đồng, thời hạn cấp hạn mức là 12 tháng. Quá trình thực hiện hợp đồng anh M chưa thanh toán N vụ trả gốc và lãi. Khoản vay đã chuyển sang nợ quá hạn từ ngày 24/6/2017. Ngân Hàng đã nhiều lần nhắc nhở và yêu cầu anh M thanh toán toàn bộ dư nợ. Tuy nhiên anh M không thực hiện. Tạm tính đến ngày 29/12/2020 anh M còn nợ ngân Hàng Ngân hàng X số tiền là: **66.638.527** đồng. Bao gồm: Nợ gốc: **43.900.000** đồng tổng nợ lãi: **22.738.527** đồng (lãi trong hạn là: 1.505.305 đồng, lãi quá hạn là 21.233.222 đồng). Đây là hợp đồng vay riêng giữa anh Mạnh và Ngân hàng Đại chúng, không liên quan đến chị Ph-ong do vậy việc Ngân hàng yêu cầu chị Ph-ong cùng có trách nhiệm với anh Mạnh thanh toán cả hợp đồng này là không có cơ sở.

Theo đó, anh M đã vi phạm N vụ trả nợ gốc theo Hợp đồng đồng hạn mức thấu chi số YYY/2017/HĐHMTTC/PVB-NĐ ngày 19/6/2017. Do vậy cần buộc anh M thanh toán cho ngân Hàng Ngân hàng X số tiền nợ gốc là: **43.900.000 đồng**.

Về nợ lãi: Tại Điều 2 của hợp đồng hạn mức thấu chi nêu trên các bên thống nhất thỏa thuận: Lãi suất trong hạn: lãi suất thấu chi trong hạn tại thời điểm ký hợp đồng là: 12%/năm; Lãi suất thấu chi được điều chỉnh 03 tháng/lần “Kỳ điều chỉnh lãi suất” kể từ ngày ký Hợp đồng này, và được xác định theo công thức bằng lãi suất huy động cá nhân kỳ hạn 13 tháng trả lãi sau do ngân Hàng công bố + 4%/năm; Ngày điều chỉnh lãi suất được xác định là ngày bắt đầu mỗi kỳ điều chỉnh lãi suất. Nếu ngày điều chỉnh lãi suất rơi vào ngày ngân Hàng nghỉ thì ngày điều chỉnh lãi suất sẽ được xác định là ngày làm việc tiếp theo liền kề; lãi suất quá hạn áp dụng với số tiền thấu chi quá hạn: Bằng 150% lãi suất thấu chi trong hạn. Theo đó thỏa thuận về lãi suất của các bên phù hợp

với quy định pháp luật nên phần yêu cầu này của ngân Hàng được chấp nhận. Như vậy, tổng số tiền lãi tính đến ngày 29/12/2020 anh M phải trả cho ngân Hàng Ngân hàng X là **22.738.527** đồng, trong đó nợ lãi trong hạn là 1.505.305 đồng, nợ lãi quá hạn là 21.233.222 đồng.

Đối với yêu cầu tiếp tục chịu lãi phát sinh theo Hợp đồng hạn mức thấu chi: Yêu cầu này phù hợp với các quy định pháp luật nên được chấp nhận. Anh Lương Như M có trách nhiệm thanh toán khoản tiền lãi phát sinh trên số dư nợ gốc chưa trả kể từ ngày 30/12/2020 theo mức lãi suất quy định tại Hợp đồng hạn mức thấu chi số YYY/2017/HĐHMTTC/PVB-NĐ ngày 19/6/2017 cho đến khi thực hiện xong N vụ trả nợ cho ngân Hàng Ngân hàng X.

**- Về yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm:**

+ Tại Điều 5 của Hợp đồng cho vay số XXX/2016/HĐTD/PVB-NĐ ngày 27/7/2016 và Điều 4 của Hợp đồng cho vay số XX/2018/HĐTD/PVB-NĐ ngày 31/01/2018 quy định biện pháp bảo đảm N vụ hoàn trả vốn vay là thế chấp quyền sử dụng đất và giá trị tài sản trên đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AĐ ABCDEF do UBND huyện Sóc Sơn thành phố HÀ Nội cấp ngày 18/11/2009, số vào sổ cấp GCNQSDĐ: HGHIJK mang tên ông Lương Như S và bà Ngô Thị N. Điều khoản này được các bên cụ thể hóa tại hợp đồng thế chấp số công chứng: XXXXX.2016/HĐTC quyền số 03/TP/CC-SCC/HĐGD do công chứng viên văn phòng công chứng Đông Đô thành phố HÀ Nội chứng nhận ngày 27/7/2016 và sau này chuyển sang hợp đồng thế chấp số công chứng: YYYYY.2018/HĐTC quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD do công chứng viên văn phòng công chứng Đông Đô thành phố HÀ Nội chứng nhận ngày 31/01/2018 đã đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai HÀ Nội chi nhánh huyện Sóc Sơn ngày 31/01/2018. Theo đó: ông Lương Như S và bà Ngô Thị N đã dùng tài sản là quyền sử dụng đất thửa số ZZ, tờ bản đồ số EE, diện tích 237m<sup>2</sup>; địa chỉ: Thôn Thôn L, xã H, huyện Sóc Sơn, thành phố HÀ Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ ABCDEF do UBND huyện Sóc Sơn thành phố HÀ Nội cấp ngày 18/11/2009, số vào sổ cấp GCNQSDĐ: HGHIJK mang tên ông Lương Như S và bà Ngô Thị N để đảm bảo cho việc thực hiện toàn bộ N vụ của anh Lương Như M và chị Vũ Thị P đối với ngân Hàng Ngân hàng X phát sinh từ hợp đồng cho vay số XXX/2016/HĐTD/PVB-NĐ ngày 27/7/2016 và hợp đồng cho vay số XX/2018/HĐTD/PVB-NĐ ngày 31/01/2018 mà anh M và chị P đã ký với ngân Hàng. Đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để đảm bảo

cho cả N vụ của anh M đối với hợp đồng hạn mức thấu chi số YYY/2017/HĐHMTTC/PVB-NĐ là không có cơ sở chấp nhận vì vượt quá phạm vi bảo đảm của hợp đồng thế chấp số YYYYYY.2018/HĐTC mà ông S và bà N đã ký.

- Tại Điều 4 của Hợp đồng cho vay số XY/2018/HĐTD/PVB-CNĐĐA ngày 08/02/2018 quy định biện pháp bảo đảm N vụ hoàn trả vốn vay là: Thế chấp xe ô tô. Điều khoản này đã được cụ thể hóa tại Hợp đồng thế chấp xe ô tô số XY/2018/HĐBĐ/PVB-CNĐĐA ngày 8/2/2018 giữa anh Lương Như M, chị Vũ Thị P và ngân Hàng Ngân hàng X và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản tại HÀ NỘI ngày 08/2/2018. Theo đó, anh M và chị P thế chấp tài sản là 01 ô tô con TOYOTS VIOS 5 chỗ màu bạc; số khung: RL4B29F33G50YYY35, số máy XNRXXXXXXXX, Biển số xe: 30E-XXX.XX; số đăng ký xe: XXXXXX do công an thành phố HÀ NỘI cấp ngày 09/02/2018 cho anh Lương Như M để đảm bảo cho khoản vay của anh M chị P tại Ngân Hàng Ngân hàng X với điều kiện tổng số dư cấp tín dụng gốc không vượt quá 735.000.000đ.

Xét thấy việc thế chấp các tài sản bảo đảm khoản vay là tự nguyện, trước khi ký Hợp đồng thế chấp các bên đã tiến Hành xác minh, định giá tài sản theo quy định pháp luật, Hợp đồng thế chấp được lập thành văn bản có công chứng, đáp ứng đủ điều kiện của chủ thể ký hợp đồng, nội dung, hình thức, trình tự hợp đồng được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Căn cứ các Điều 293, 294, 295, 296, 298, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về thế chấp tài sản là Quyền sử dụng đất về “trình tự, thủ tục đăng ký, xóa đăng ký thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất”; Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm; Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính Phủ về việc sửa đổi một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính Phủ về giao dịch bảo đảm thì các Hợp đồng thế chấp số công chứng: XXXXX.2016/HĐTC quyền số 03/TP/CC-SCC/HĐGD do công chứng viên văn phòng công chứng Đông Đô thành phố HÀ NỘI chứng nhận ngày 27/7/2016 và hợp đồng thế chấp số công chứng: YYYYYY.2018/HĐTC quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD do công chứng viên văn phòng công chứng Đông Đô thành phố HÀ NỘI chứng nhận ngày 31/01/2018 giữa ông Lương Như S, bà Ngô Thị N và ngân Hàng Ngân hàng X và Hợp đồng thế chấp xe ô tô số XY/2018/HĐBĐ/PVB-CNĐĐA ngày 8/2/2018 giữa anh Lương Như M, chị Vũ Thị P và ngân Hàng Ngân hàng X đều có hiệu lực thi Hành. Vì vậy, cần chấp nhận yêu cầu của Ngân Hàng về việc xử lý các tài sản bảo đảm theo các hợp đồng thế chấp nêu trên để thu hồi nợ theo các Hợp đồng cho vay nêu trên nếu bị đơn không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho ngân Hàng.

Trường hợp số tiền thu được từ xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì anh Lương Như M và chị Vũ Thị P vẫn phải có N vụ trả hết

khoản nợ cho Ngân Hàng TMCP X. Ngân Hàng Ngân hàng X yêu cầu Chi cục Thi Hành án dân sự có thẩm quyền tiếp tục xử lý các tài sản khác của anh M chị P để thu hồi nợ cho Ngân Hàng Ngân hàng X.

Về án phí: Tổng số tiền anh Lương Như M và chị Vũ Thị P phải thanh toán cho ngân Hàng Ngân hàng X theo các hợp đồng cho vay số XXX/2016/HĐTD/PVB-NĐ ngày 27/7/2016 và khế ước nhận nợ số XXX/KUNN/PVB-NĐ ngày 27/07/2016; Hợp đồng cho vay số XX/2018/HĐTD/PVB-NĐ ngày 31/01/2018 và khế ước nhận nợ số XX/KUNN/PVB-HĐ ngày 01/2/2018; Hợp đồng cho vay số: XY/2018/HĐTD/PVB-CNĐĐA ngày 08/02/2018 và khế ước nhận nợ số XY/KUNN/PVB-NĐ ngày 08/02/2018 là 1.608.958.567 đồng. Tranh chấp trong vụ án này được áp dụng có giá ngạch. Theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQHXY của Ủy ban thường vụ Quốc hội ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, án phí sơ thẩm đ-ợc áp dụng là có giá ngạch, mức án phí tương ứng là 36.000.000đ + 3% của số tiền v-ợt quá 800.000.000đ (là 808.958.567đ) là 24.268.757đ. Tổng án phí đ-ợc xác định là **60.268.757** đồng. Anh M và chị P phải chịu toàn bộ.

Anh Lương Như M còn phải thanh toán cho ngân Hàng Ngân hàng X theo hợp đồng hạn mức thấu chi số YYY/HĐHMTTC/PVB- ngày 19/6/2017 là 66.638.527 đồng. Tranh chấp trong vụ án này được áp dụng có giá ngạch. Theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQHXY của Ủy ban thường vụ Quốc hội ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, án phí sơ thẩm tương ứng là: **3.331.926** đồng. Đối với số tiền án phí này anh M phải chịu toàn bộ.

Ngân Hàng TMCP X không phải chịu án phí và được hoàn lại 33.3ZZ.000 đồng tiền tạm ứng án phí tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2018/0018574 ngày 25/03/2020 của Chi cục Thi Hành án Dân sự huyện Sóc Sơn.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ các Điều 26,35, 39, XY6, XY7, 227, khoản 3 Điều 228; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Các Điều 293, 294, 295,296, 298, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 351, 353, 463, 466 Bộ luật Dân sự năm 2015;

-Các Điều 90, Khoản 2 Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

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

- Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính Phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính Phủ về giao dịch bảo đảm;

- Nghị quyết số 01/2019/NQ – HĐTP ngày 11/01/2019 hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

- Luật thi Hành án dân sự;

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

### **Xử:**

**1.**Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ngân Hàng Thương mại Cổ phần X đối với anh Lương Như M và chị Vũ Thị P về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng.

1.1. Buộc anh Lương Như M và chị Vũ Thị P có N vụ trả cho ngân Hàng TMCP X tổng số tiền nợ gốc và lãi theo Hợp đồng cho vay số XXX/2016/HĐTD/PVB-NĐ ngày 27/7/2016 và khế ước nhận nợ số XXX/KUNN/PVB-NĐ ngày 27/07/2016; Hợp đồng cho vay số XX/2018/HĐTD/PVB-NĐ ngày 31/01/2018 và khế ước nhận nợ số XX/KUNN/PVB-HĐ ngày 01/2/2018; Hợp đồng cho vay số: XY/2018/HĐTD/PVB-CNĐĐA ngày 08/02/2018 và khế ước nhận nợ số XY/KUNN/PVB-NĐ ngày 08/02/2018 tạm tính đến ngày 29/12/2020 là **1.608.958.567** đồng (Nợ gốc là **1.151.190.022** đồng, lãi trong hạn là **273.111.601** đồng, lãi quá hạn là **184.656.944** đồng) trong đó:

-Tiền nợ theo Hợp đồng cho vay số XXX/2016/HĐTD/PVB-NĐ ngày 27/7/2016 và khế ước nhận nợ số XXX/KUNN/PVB-NĐ ngày 27/7/2016 tạm tính đến ngày 29/12/2020 là **642.613.231đồng**, trong đó: Nợ gốc: 450.200.000 đồng tổng nợ lãi: 192.413.231 đ (lãi trong hạn là: 119.7ZZ.511 đồng, lãi quá hạn là 72.672.720 đồng).

- Tiền nợ theo Hợp đồng cho vay số XX/2018/HĐTD/PVB-NĐ ngày 31/01/2018 và khế ước nhận nợ số XX/KUNN/PVB-HĐ ngày 01/2/2018 tạm tính đến ngày 29/12/2020 là **457.055.587** đồng. Bao gồm: Nợ gốc: 336.092.479 đồng , tổng nợ lãi: 120.963.108 đồng (lãi trong hạn là: 81.151.831, lãi quá hạn là 39.811.277 đồng).

Tiền nợ theo Hợp đồng cho vay số XY/2018/HĐTD/PVB-CNĐĐA ngày 08/02/2018 và khế ước nhận nợ số XY/KUNN/PVB-NĐ ngày 08/02/2018 tạm tính đến ngày 29/12/2020 là **509.287.749** đồng. Trong đó: Nợ gốc: 364.897.543 đồng, tổng nợ lãi: XY4.392.206 đ (lãi trong hạn là: 72.219.259 đồng, lãi quá hạn là 72.172.947 đồng).

Kể từ ngày 30/12/2020 anh Lương Như M và chị Vũ Thị P còn có trách nhiệm thanh toán cho Ngân Hàng TMCP X tiền lãi phát sinh trên số dư nợ gốc chưa trả theo lãi suất quy định tại Hợp đồng cho vay số XXX/2016/HĐTD/PVB-NĐ ngày 27/7/2016 và khế ước nhận nợ số

XXX/KUNN/PVB-NĐ ngày 27/07/2016; Hợp đồng cho vay số XX/2018/HĐTD/PVB-NĐ ngày 31/01/2018 và khế ước nhận nợ số XX/KUNN/PVB-HĐ ngày 01/2/2018; Hợp đồng cho vay số: XY/2018/HĐTD/PVB-CNĐĐA ngày 08/02/2018 và khế ước nhận nợ số XY/KUNN/PVB-NĐ ngày 08/02/2018 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

1.2. Buộc Anh Lương Như M có N vụ trả cho ngân Hàng TMCP X tổng số tiền nợ gốc và lãi theo Hợp đồng hạn mức thấu chi số YYY/2017/HĐHMTTC/PVB-NĐ ngày 19/6/2017 tạm tính đến ngày 29/12/2020 là: 66.638.527 đồng. Trong đó: Nợ gốc: 43.900.000 đồng, tổng nợ lãi: 22.738.527 đồng (lãi trong hạn là: 1.505.305 đồng, lãi quá hạn là 21.233.222 đồng).

Kể từ ngày 30/12/2020 anh Lương Như M và chị Vũ Thị P còn có trách nhiệm thanh toán cho Ngân Hàng TMCP X tiền lãi phát sinh trên số dư nợ gốc chưa trả theo lãi suất quy định tại Hợp đồng hạn mức thấu chi số YYY/2017/HĐHMTTC/PVB-NĐ ngày 19/6/2017 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

2. Trong trường hợp anh M, chị P không thanh toán nợ hoặc thanh toán nợ không đầy đủ thì ngân Hàng TMCP X có quyền yêu cầu cơ quan Thi Hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ theo quy định pháp luật, cụ thể:

+Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số ZZ, tờ bản đồ số EE diện tích 237m<sup>2</sup> tại địa chỉ Thôn Thôn L, xã H, Sóc Sơn, HÀ NỘI (đã được UBND huyện Sóc Sơn cấp GCNQSDĐ số AĐ ABCDEF, sổ vào sổ cấp GCN số H GHIJK ngày 18/11/2009 cho ông Lương Như S và bà Ngô Thị N) theo HĐTC số công chứng XXXXX.2016/HĐTC quyền số 03/TP/CC-SCC/HĐGD do công chứng viên văn phòng công chứng Đông Đô thành phố HÀ NỘI chứng nhận ngày 27/7/2016 và hợp đồng thế chấp số công chứng: YYYYY.2018/HĐTC quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD do công chứng viên văn phòng công chứng Đông Đô thành phố HÀ NỘI chứng nhận ngày 31/01/2018. Phạm vi thế chấp bảo đảm cho N vụ của hợp đồng cho vay số XXX/2016/HĐTD/PVB-NĐ và hợp đồng cho vay số XX/2018/HĐTD/PVB-NĐ và lãi quá hạn phát sinh tính từ ngày 30/12/2020 trên dư nợ gốc thực tế thuộc phạm vi bảo đảm theo thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp. Cụ thể:

-Tiền nợ theo Hợp đồng cho vay số XXX/2016/HĐTD/PVB-NĐ ngày 27/7/2016 và khế ước nhận nợ số XXX/KUNN/PVB-NĐ ngày 27/7/2016 tạm tính đến ngày 29/122020 là **642.613.231đồng**, trong đó: Nợ gốc: 450.200.000 đồng tổng nợ lãi: 192.413.231 đ (lãi trong hạn là: 119.7ZZ.511 đồng, lãi quá hạn là 72.672.720 đồng).

- Tiền nợ theo Hợp đồng cho vay số XX/2018/HĐTD/PVB-NĐ ngày 31/01/2018 và khế ước nhận nợ số XX/KUNN/PVB-HĐ ngày 01/2/2018 tạm tính đến ngày 29/12/2020 là 457.055.587 đồng. Bao gồm: Nợ gốc: 336.092.479 đồng , tổng nợ lãi: 120.963.108 đồng (lãi trong hạn là: 81.151.831, lãi quá hạn là 39.811.277 đồng).

+ Xe ô tô con TOYOTA VIOS 5 chỗ màu bạc; số khung: RL4B29F33G50YYY35, số máy XNRXXXXXXX, Biển số xe: 30E-XXX.XX; số đăng ký xe: XXXXXX do công an thành phố HÀ NỘI cấp ngày 09/02/2018 cho anh Lương Như M theo Hợp đồng thế chấp xe ô tô số XY/2018/HĐBĐ/PVB-CNĐĐA ngày 8/2/2018 giữa anh Lương Như M, chị Vũ Thị P và ngân Hàng Ngân hàng X và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản tại HÀ NỘI ngày 08/2/2018. Phạm vi thế chấp bảo đảm cho N vụ của Hợp đồng cho vay số XY/2018/HĐTD/PVB-CNĐĐA ngày 08/02/2018, tạm tính đến ngày 29/12/2020 là: 509.289.749 đồng, trong đó: Nợ gốc: 364.897.543 đồng, Nợ lãi trong hạn: 72.219.259 đồng, Nợ lãi quá hạn: 72.172.947 đồng; và và lãi quá hạn phát sinh tính từ ngày 30/12/2020 trên dư nợ gốc thực tế thuộc phạm vi bảo đảm theo thỏa thuận trong Hợp đồng thế chấp số XY/2018/HĐBĐ/PVB-CNĐĐA ngày 8/2/2018 và hợp đồng cho vay số XY/2018/HĐTD/PVB-CNĐĐA ngày 08/02/2018 mà các bên đã ký kết.

Đối với phần tài sản gắn liền trên đất là nhà và các công trình phụ trợ nằm ngoài diện tích đất đã được cấp so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giao cho Ủy ban nhân dân xã H, huyện Sóc Sơn, thành phố HÀ NỘI xử lý theo thẩm quyền.

Việc xử lý các tài sản bảo đảm được thực hiện theo quy định chung của pháp luật. Trong quá trình xử lý tài sản thế chấp nêu trên thì những người thực tế đang quản lý, sử dụng tài sản thế chấp nêu trên đều có N vụ chấp Hành bản án.

Trường hợp sau khi phát mại tài sản đã thế chấp nêu trên mà không đủ thanh toán hết khoản nợ thì anh Lương Như M, chị Vũ Thị P vẫn phải có N vụ trả hết khoản nợ cho Ngân Hàng TMCP X, Ngân Hàng Ngân hàng X có quyền yêu cầu Chi cục Thi Hành án dân sự có thẩm quyền tiếp tục xử lý các tài sản khác của anh M, chị P theo quy định pháp luật.

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 Điều 6, 7, 9 Luật Thi Hành án dân sự, Luật sửa đổi bổ sung một số điều Luật Thi Hành án dân sự năm 20XY; Thời hiệu thi Hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi Hành án dân sự.

**Về án phí:** Anh Lương Như M và chị Vũ Thị P phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm là **60.268.757** đồng (Sáu mươi triệu hai trăm sáu mươi tám nghìn bảy trăm năm mươi bảy đồng).

Anh Lương Như M còn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là **3.331.926** đồng (Ba triệu ba trăm ba mươi một nghìn chín trăm hai mươi sáu đồng) (đối với hợp đồng hạn mức thấu chi số YYY/2017/HĐHMTC/PVB-NĐ ngày 19/6/2017).

Ngân Hàng TMCP X không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả ngân Hàng TMCP X số tiền 33.3ZZ.000 đồng tiền tạm ứng án phí tại Biên lai

thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2018/0018574 ngày 25/03/2020 của  
Chi cục Thi Hành án Dân sự huyện Sóc Sơn

Án xử công khai sơ thẩm, ngân Hàng TMCP X và anh Lương Như M có  
quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Chị Vũ Thị P, anh  
Lương Duy H, chị Nguyễn Thị H1, ông Lương Như S, bà Ngô Thị N có quyền  
kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được tổng đạt bản án hợp lệ.

**Nơi nhận:**

- VKSND. huyện Sóc Sơn;
- THADS huyện Sóc Sơn;
- Các đương sự;
- Lu: HS, VP.

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

**Nguyễn Khắc Hải**