

Bản án số: 27/2021/DS-ST  
Ngày: 29/10/2021  
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**TOÀ ÁN NHÂN DÂN QUẬN HOÀN KIẾM, THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Trương Thị Thu Hương

*Các Hội thẩm nhân dân:* Ông Đặng Thế Vinh

Bà Đào Phương Mai

*- Thư ký phiên tòa:* Ông Tô Việt Anh – Thư ký Toà án nhân dân quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội.

*- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa:* Bà Nguyễn Huyền Trang - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 10 năm 2021, tại trụ sở Toà án nhân dân quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 55/2020/TLST- DS ngày 05/11/2020 về việc: Tranh chấp Hợp đồng tín dụng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 55/2021/QĐXXST-DS ngày 19/7/2021 và các Quyết định hoãn phiên tòa số 55/2021/QĐST- DS ngày 06/8/2021, số 56/2021/QĐST- DS ngày 01/9/2021 và số 57/2021/QĐST- DS ngày 30/9/2021 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn: Ngân hàng H**

Địa chỉ: số 25 Bis N, phường B, quận 1, TP H

Người đại diện theo pháp luật: Ông P – Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Duy H và / hoặc ông Nguyễn Văn H

(Theo Giấy ủy quyền số 359/2020/TTXLNMB ngày 18/6/2020)

(Ông H, ông H có mặt)

**- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1989**

**Ông Hoàng Anh Đ, sinh năm 1989**

Cùng HKTT: số 54 T, phường Đ, quận H, TP Hà Nội

(Bà H, ông Đ vắng mặt).

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*\* Trong đơn khởi kiện ghi ngày 26/5/2020 của nguyên đơn là Ngân hàng H và các bản tự khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Ngân hàng H đã cho bà Nguyễn Thị H và ông Hoàng Anh Đ vay tiền theo các Hợp đồng tín dụng và Các giấy nhận nợ cụ thể như sau:

**- Hợp đồng tín dụng số 6106.01/17MB/HĐTD ngày 07/12/2017:**

+ Số tiền giải ngân là 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) kèm theo Giấy nhận nợ số 6106.01/17MB/HĐTD ĐNGN-KUNN/CN/01 ngày 08/12/2017;

+ Thời hạn vay: 240 tháng, từ ngày 09/12/2017 đến ngày 08/12/2037;

+ Mục đích sử dụng vốn: Mua bất động sản tại 54 Trần Nhật Duật, Phường Đồng Xuân, Hà Nội;

+ Lãi suất vay trong hạn: 10%/năm cố định trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày 09/12/2017 và được điều chỉnh 03 tháng/lần;

+ Lãi suất vay quá hạn là 150% lãi suất trong hạn.

**- Hợp đồng hạn mức số 6106.02/17MB/HĐTD ngày 07/12/2017:**

+ Số tiền giải ngân là 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) kèm theo Giấy nhận nợ số 6106.02/17MB/HĐTD ĐNGN-KUNN/CN/02 ngày 12/09/2018;

+ Thời hạn vay: 08 tháng, từ ngày 13/09/2018 đến ngày 12/05/2019;

+ Mục đích sử dụng vốn: Bổ sung vốn lưu động nhập hàng quần áo;

+ Lãi suất cho vay trong hạn: 10,5%/năm cố định trong thời hạn 3 tháng kể từ ngày 13/09/2018 và được điều chỉnh 03 tháng/ lần;

+ Lãi suất vay quá hạn là 150% lãi trong hạn.

Bà Nguyễn Thị H và ông Hoàng Anh Đ đã dùng toàn bộ tài sản của mình để bảo đảm cho khoản vay nêu trên với tài sản đảm bảo là “Toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại Số 54 T, phường Đ, quận H, thành phố H theo các Giấy tờ: Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10105175172, Hồ sơ gốc số: 6462.2004.QĐUB/16629.2004 do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 1/10/2004. Ngày 26/12/2017 Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội- Chi nhánh khu vực Ba Đình, Hoàn Kiếm, Đống Đa xác nhận chuyển nhượng cho ông Hoàng Anh Đ và bà Nguyễn Thị H theo Hợp đồng mua bán căn hộ công chứng số 04044.2017/CCHH/HDDMB, quyển số 10 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/12/2017 tại Văn phòng Công chứng Hồng Hà, thành phố Hà Nội. Cụ thể như sau: Loại tài sản: Nhà ở; Tổng diện tích sử dụng: 33,9 m<sup>2</sup>; Kết cấu nhà: Tường gạch, mái ngói; Số tầng 02+01; Tài sản trên gắn liền với Quyền sử dụng đất tại thửa số 296/1F, tờ bản đồ số B6 lập năm 1956, diện tích 188 m<sup>2</sup>. Thực hiện theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 071.2018/CCHH/HĐTC, quyển số 11 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/01/2018 tại Văn phòng Công chứng Hồng Hà, thành phố Hà Nội; Tài sản thế chấp trên đã được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 11/01/2018 tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội- Chi nhánh khu vực Ba Đình- Hoàn Kiếm- Đống Đa”.

Trong quá trình thực hiện các Hợp đồng tín dụng số 6106.01/17MB/HĐTD ngày 07/12/2017; Hợp đồng dụng hạn mức số 6106.02/17MB/HĐTD ngày 07/12/2017 và các Giấy nhận nợ kèm theo, bà Nguyễn Thị H và ông Hoàng Anh Đ chỉ trả cho Bank tổng số tiền là 132.250.047 đồng (Trong đó: Trả nợ gốc là 42.160.001 đồng; Trả nợ lãi là 90.090.406 đồng) và đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo Hợp đồng tín dụng đã ký kết với Ngân hàng từ ngày 10/9/2018. Khi bà Hoài – ông Đức vi phạm nghĩa vụ thanh toán, Bank đã nhiều lần làm việc, gửi thông báo đề nghị khách hàng thanh toán khoản nợ theo nội dung đã ký kết tại Hợp đồng tín dụng nêu trên; đồng thời đã yêu cầu bà Nguyễn Thị H và ông Hoàng Anh Đ tự nguyện bàn giao tài sản bảo đảm cho Ngân hàng xử lý theo đúng quy định nhưng khách hàng đã không thực hiện theo yêu cầu của Bank.

Dư nợ khoản vay của bà Nguyễn Thị H và ông Hoàng Anh Đ tại Bank tạm tính đến ngày 29/10/2021 với tổng số tiền là **1.802.227.484** đồng. Trong đó:

- + Nợ gốc: 1.257.839.999 đồng
- + Nợ lãi trong hạn: 329.465.301 đồng
- + Nợ lãi quá hạn : 215.321.151 đồng

Để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp, nay Ngân hàng H khởi kiện bà Nguyễn Thị H và ông Hoàng Anh Đ ra trước Tòa án nhân dân quận H, thành phố H để giải quyết các vấn đề sau:

**1.** Buộc bà Nguyễn Thị H và ông Hoàng Anh Đ phải thanh toán ngay toàn bộ nợ cho Bank tạm tính đến ngày 29/10/2021 với tổng số tiền là **1.802.227.484 đồng**. Trong đó: Nợ gốc là 1.257.839.999 đồng; nợ lãi trong hạn là 329.465.301 đồng; nợ lãi quá hạn là 215.321.151 đồng;

**2.** Buộc bà Nguyễn Thị H và ông Hoàng Anh Đ tiếp tục phải thanh toán phần nợ lãi phát sinh trên dư nợ gốc theo Hợp đồng tín dụng số 6106.01/17MB/HĐTD ngày 07/12/2017; Hợp đồng dụng hạn mức số 6106.02/17MB/HĐTD ngày 07/12/2017 và các Giấy nhận nợ kèm theo đã ký kết với Ngân hàng H kể từ ngày 30/10/2021 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ;

**3.** Kể từ ngày Bản án/Quyết định có hiệu lực pháp luật mà bà Nguyễn Thị H và ông Hoàng Anh Đ không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì Bank có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm cho khoản vay nói trên để thu hồi toàn bộ khoản nợ, tài sản bảo đảm bao gồm “*Toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại Số 54 T, phường Đ, quận H, thành phố H theo các Giấy tờ: Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10105175172, Hồ sơ gốc số: 6462.2004.QĐUB/16629.2004 do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 1/10/2004. Ngày 26/12/2017 Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội- Chi nhánh khu vực Ba Đình, Hoàn Kiếm, Đống Đa, Hà Nội xác nhận chuyển nhượng cho ông Hoàng Anh Đ và bà Nguyễn Thị H theo Hợp đồng mua bán căn hộ công chứng số 04044.2017/CCHH/HDDMB, quyển số 10 TP/CC-*

*SCC/HĐGD ngày 05/12/2017 tại Văn phòng Công chứng Hồng Hà, thành phố Hà Nội. Cụ thể như sau: Loại tài sản: Nhà ở; Tổng diện tích sử dụng: 33,9 m<sup>2</sup>; Kết cấu nhà: Tường gạch, mái ngói; Số tầng 02+01; Tài sản trên gắn liền với Quyền sử dụng đất tại thửa số 296/1F, tờ bản đồ số B6 lập năm 1956, diện tích 188 m<sup>2</sup>”;*

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 bà Nguyễn Thị H và ông Hoàng Anh Đ đối với Bank. Sau khi trừ đi các chi phí phát sinh trong quá trình khởi kiện và xử lý tài sản, nếu số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì bà Nguyễn Thị H và ông Hoàng Anh Đ vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại tại Bank.

**Tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn giữ nguyên quan điểm như trên.**

**\* Bị đơn là bà Nguyễn Thị H và ông Hoàng Anh Đ vắng mặt trong cả quá trình Tòa án giải quyết vụ án**

**\* Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân quận H phát biểu quan điểm về việc chấp hành pháp luật tố tụng dân sự và quan điểm giải quyết vụ án như sau:**

- Tòa án nhân dân quận H đã thụ lý và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

- Thẩm phán lập hồ sơ, xác minh, thu thập chứng cứ, tiến hành giao các văn bản tố tụng và tiến hành trình tự, thủ tục tại phiên tòa đúng quy định của pháp luật. Hội đồng xét xử tiến hành tố tụng tại phiên tòa đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- Người tham gia tố tụng đã thực hiện quyền và nghĩa vụ tố tụng đúng các quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 26 BLTTDS; Điều 280, 466, 468 BLDS; Quyết định số 1627/2001/QĐ- NHNN ngày 31/12/2001 của Thống đốc NHNN; Nghị quyết 326 về án phí, lệ phí Tòa án.

+ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng H đối với bà Nguyễn Thị H, ông Hoàng Anh Đ về yêu cầu trả toàn bộ số nợ gốc, lãi trong hạn và lãi quá hạn theo hợp đồng tín dụng.

+ Chấp nhận yêu cầu phát mại tài sản thế chấp để đảm bảo cho khoản vay trong trường hợp bà Nguyễn Thị H, ông Hoàng Anh Đ không trả hoặc trả không đầy đủ khoản nợ.

+ Các đương sự phải chịu án phí theo quy định

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng, Hội đồng xét xử nhận định:

- Về áp dụng pháp luật tố tụng:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Ngân hàng H khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng tín dụng đối với bị đơn là bà Nguyễn Thị H, ông Hoàng Anh Đ có hộ khẩu thường trú tại số 54 T, phường Đ, quận H, thành phố H nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận H, thành phố H theo quy định tại khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Hợp đồng tín dụng ký kết giữa các bên thể hiện bên cho vay là Ngân hàng H, bên vay là cá nhân bà Nguyễn Thị H, ông Hoàng Anh Đ, mục đích vay để mua bất động sản và bổ sung vốn để nhập quần áo. HĐXX xác định quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án này là tranh chấp dân sự về việc: Tranh chấp Hợp đồng tín dụng là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật.

[2] Về sự vắng mặt của bị đơn:

- Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã triệu tập hợp lệ bị đơn đến Tòa án để giải quyết vụ án. Tuy nhiên, qua xác minh tại chính quyền địa phương thể hiện bà Nguyễn Thị H, ông Hoàng Anh Đ vắng mặt tại nơi ở (BL 107) nên không tổng đạt trực tiếp các văn bản tố tụng được. Do đó, TAND quận H đã tiến hành niêm yết các văn bản tố tụng, thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng và quyết định xét xử vắng mặt bị đơn theo quy định tại Điều 179, Điều 180, Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự là có căn cứ.

[3] Về nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Việc ký kết hợp đồng: Ngân hàng H và bà Nguyễn Thị H, ông Hoàng Anh Đ đã ký kết các hợp đồng tín dụng số **6106.01/17MB/HĐTD ngày 07/12/2017**, số **6106.02/17MB/HĐTD ngày 07/12/2017** và các Giấy nhận nợ và cam kết trả nợ kèm theo với tổng giá trị hạn mức tín dụng là 1.300.000.000 VND (Một tỷ ba trăm triệu đồng).

- Xét tính hợp pháp của các hợp đồng: Người tham gia ký kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự, hoàn toàn tự nguyện, mục đích của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội phù hợp với quy định tại Điều 117 của Bộ luật Dân sự 2015 và Điều 17 Quy chế cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng (Ban hành theo Quyết định số: 1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31/12/2001 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam).

- Về hình thức của hợp đồng phù hợp với quy định tại Điều 119 của Bộ luật Dân sự năm 2015

- Về nội dung của hợp đồng: Các điều khoản của hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật nên phát sinh hiệu lực đối với các bên về quyền, nghĩa vụ và các bên phải có trách nhiệm thực hiện các thỏa thuận đã cam kết trong hợp đồng.

- Về việc thực hiện hợp đồng của các bên: Hội đồng xét xử thấy rằng, sau khi các bên ký kết các hợp đồng tín dụng, các khế ước nhận nợ, Ngân hàng H đã thực hiện việc giải ngân cho bà Nguyễn Thị H, ông Hoàng Anh Đ. Hai

bên không có thắc mắc gì về các nội dung và điều khoản của Hợp đồng cũng như việc giải ngân số tiền vay. Bà Nguyễn Thị H, ông Hoàng Anh Đ đã nhận đủ số tiền vay nhưng không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ của mình là vi phạm hợp đồng. Vì vậy, Ngân hàng H khởi kiện yêu cầu buộc bà Nguyễn Thị H, ông Hoàng Anh Đ phải trả nợ gốc và lãi phát sinh là có căn cứ và đúng pháp luật nên cần chấp nhận. Nguyên đơn giao nộp căn cứ chứng minh là bảng kê chi tiết nợ gốc, nợ lãi theo lịch trình trả nợ theo hợp đồng tín dụng đã ký kết của bị đơn tính từ thời điểm giải ngân.

Xét các chứng cứ mà nguyên đơn cung cấp phù hợp với nhau, phù hợp với lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, căn cứ khoản 1 Điều 466 của Bộ luật Dân sự 2015 và khoản 2 Điều 6 Quy chế cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc buộc bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền còn nợ gốc là: **1.257.839.999** đồng là có căn cứ.

Về yêu cầu trả nợ lãi: Xét sự thỏa thuận về mức lãi suất vay của các bên là phù hợp với quy định tại Điều 11 Quyết định số 1627/2001/QĐ- NHNN ngày 31/12/2001 của Ngân hàng nhà nước Việt Nam về việc Ban hành quy chế cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng. Để chứng minh cho yêu cầu của mình, nguyên đơn cung cấp bảng tính lãi, mức tính lãi, các quyết định điều chỉnh lãi suất của ngân hàng. Do vậy, nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải thanh toán khoản tiền nợ lãi (*tạm tính đến ngày 29/10/2021*) gồm nợ lãi trong hạn là **329.056.335** đồng và nợ lãi quá hạn là **215.321.151** đồng là có căn cứ chấp nhận.

Từ những phân tích và đánh giá như trên, Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn là bà Nguyễn Thị H, ông Hoàng Anh Đ phải có nghĩa vụ trả số tiền còn nợ cho nguyên đơn là Ngân hàng H theo hợp đồng hạn mức tín dụng số **6106.01/17MB/HĐTD ngày 07/12/2017, số 6106.02/17MB/HĐTD ngày 07/12/2017** và các Khế ước nhận nợ kèm theo (*tính đến ngày 29/10/2021*) tổng số tiền là: **1.802.227.484 đồng** bao gồm nợ gốc là **1.257.839.999** đồng, nợ lãi trong hạn là **329.056.335** đồng và nợ lãi quá hạn là **215.321.151** đồng.

[6] Về tài sản thế chấp: Để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ, bà Nguyễn Thị H, ông Hoàng Anh Đ đã dùng tài sản của mình là tài sản gắn liền với đất tại số 54 phố T, phường Đ, quận H, TP H để thế chấp. Đối với tài sản thế chấp này, Hội đồng xét xử thấy rằng: Theo cung cấp của Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội, chi nhánh Ba Đình- Hoàn Kiếm- Đống Đa thì nhà đất nói trên có nguồn gốc như sau: “Ngày 01/10/2004 UBND TP Hà Nội cấp giấy chứng nhận số 10105175172 cho ông Nguyễn Văn Tuyết và Nguyễn Thị Thanh tại địa chỉ số 54 T, phường Đ, quận H, thành phố H. Ngày 11/9/2007 đăng ký sang tên theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 8162.07 ngày 13/8/2007 tại Phòng công chứng số 1 thành phố Hà Nội cho ông Nguyễn Mạnh Tuyền, cụ thể:

*Thửa đất số: 296/1F, tờ bản đồ số: B6 lập 1956*

*Đất ở: diện tích 188.0m<sup>2</sup> (sử dụng chung)*

*Nhà ở: DTSD: 33,9m<sup>2</sup>*

*Tài sản gắn liền với đất: Tường gạch mái ngói, số tầng: 02 + 1.*

*Ngày 26/12/2017 chuyển nhượng cho ông Hoàng Anh Đ và bà Nguyễn Thị H theo Hợp đồng mua bán căn hộ số công chứng 04044.2017/CCHH/HĐMB, quyển số 10/TP/CC- SCC- HĐGD lập ngày 05/12/2017 tại Văn phòng công chứng Hồng Hà, thành phố Hà Nội ” (BL 162))*

Theo xác nhận của Văn phòng công chứng Hồng Hà thì việc thực hiện hợp đồng mua bán căn hộ số công chứng 04044.2017/CCHH/HĐMB, quyển số 10/TP/CC- SCC- HĐGD do công chứng viên văn phòng công chứng Hồng Hà chứng nhận ngày 05/12/2017 được thực hiện đúng quy trình và đúng quy định của pháp luật về công chứng hiện hành. Các bên ký kết hợp đồng theo đúng nội dung đã thỏa thuận trong hợp đồng. Cho đến nay không có bất kỳ đơn thư hay khiếu nại nào liên quan đến Hợp đồng mua bán nói trên gửi đến Văn phòng công chứng Hồng Hà (BL 197). Như vậy, tài sản thế chấp là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bên thế chấp là bà Nguyễn Thị H, ông Hoàng Anh Đ tại thời điểm thế chấp.

Tài sản được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất, số công chứng 071.2018/CCHH/HĐTC, quyển số 11TP/CC- SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Hồng Hà. Việc thế chấp tài sản theo Hợp đồng thế chấp nêu trên đã được đăng ký thế chấp và được Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội- chi nhánh Ba Đình, Hoàn Kiếm, Đống Đa chứng nhận ngày 11/01/2018 theo đúng quy định của pháp luật.

Xét hợp đồng thế chấp tài sản đã được thỏa thuận, ký kết trên cơ sở tự định đoạt của các bên, mục đích và nội dung thỏa thuận phù hợp với đạo đức xã hội, không vi phạm điều cấm của pháp luật, hợp đồng thế chấp đã được chứng thực của cơ quan công chứng và đã đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định tại các Điều 117, 119, 317, 318, 319, 323 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 167 của Luật Đất đai; khoản 1 Điều 4, khoản 2 Điều 10 của Nghị định số:163/2006/NĐ-CP ngày 29-12-2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; khoản 2 Điều 1 của Nghị định số:11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về 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. Do vậy, hợp đồng thế chấp đã có hiệu lực, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên và các bên phải có trách nhiệm thực hiện các thỏa thuận đã cam kết trong hợp đồng.

Theo hợp đồng thế chấp tài sản đã ký giữa các bên thì tài sản thế chấp là tài sản gắn liền với đất, cụ thể là nhà ở diện tích 33,9m<sup>2</sup>, gắn liền với quyền sử dụng đất tại thửa đất số 296/1F tờ bản đồ số B6 lập 1956, sử dụng chung: 188m<sup>2</sup> tại số 54 T, Đ, H, H. Tòa án nhân dân quận H đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ tài sản thế chấp và Ngân hàng cho biết tài sản thế chấp hiện nay so với khi được thế chấp không có gì thay đổi (BL 208). Qua xác minh tại

chính quyền địa phương thể hiện, tại nhà đất nói trên hiện nay không có ai sinh sống (BL 217).

Nay, Ngân hàng H yêu cầu kê biên và tổ chức phát mại tài sản thế chấp nêu trên để thu hồi nợ trong trường hợp bà Nguyễn Thị H, ông Hoàng Anh Đ không trả được nợ cho Ngân hàng và nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì bà Nguyễn Thị H, ông Hoàng Anh Đ vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng là có căn cứ và phù hợp với quy định tại các Điều 299, 303, 323 của Bộ luật Dân sự 2015 nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Quan điểm và ý kiến phát biểu của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân quận H tham gia phiên tòa là có căn cứ, đúng với các quy định của pháp luật và phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[8] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTV Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[9] Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 26; khoản 1 Điều 39, Điều 147; điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 179, Điều 180, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 117, 119, 292, 293, 298, 299, 303, 317, 318, 319, 323, 463, 465, 466 Bộ luật dân sự 2015.

Căn cứ Điều 167 Luật Đất đai;

Căn cứ khoản 1 Điều 4, khoản 2 Điều 10 Nghị định số:163/2006/NĐ-CP ngày 29-12-2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm và khoản 2 Điều 1 Nghị định số: 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về 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;

Căn cứ Quyết định số:1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31/12/2001 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam;

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTV Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

**Xử:**



1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng H đối với bà Nguyễn Thị H, ông Hoàng Anh Đ.

2. Buộc bà Nguyễn Thị H, ông Hoàng Anh Đ thanh toán cho Ngân hàng H theo Hợp đồng tín dụng số 6106.01/17MB/HĐTD ngày 07/12/2017; Hợp đồng dụng hạn mức số 6106.02/17MB/HĐTD ngày 07/12/2017 và các Giấy nhận nợ kèm theo với tổng số tiền là: **1.802.227.484 VND** (*Một tỷ, tám trăm linh hai triệu, hai trăm hai mươi bảy nghìn, bốn trăm tám mươi bốn đồng*) bao gồm nợ gốc là **1.257.839.999 VND** (*Một tỷ, hai trăm năm mươi bảy triệu, tám trăm ba mươi chín nghìn, chín trăm chín mươi chín đồng*), nợ lãi trong hạn là **329.056.335 VND** (*Ba trăm hai mươi chín triệu, không trăm năm mươi sáu nghìn, ba trăm ba mươi lăm đồng*) và nợ lãi quá hạn là **215.321.151 VND** (*Hai trăm mười lăm triệu, ba trăm hai mươi một nghìn, một trăm năm mươi một đồng*) (đư nợ tạm tính đến ngày 29/10/2021).

3. Kể từ ngày 30/10/2021, bà Nguyễn Thị H, ông Hoàng Anh Đ còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc. Trường hợp trong Hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

4. Trong trường hợp bà Nguyễn Thị H, ông Hoàng Anh Đ không trả được khoản nợ nêu trên thì Ngân hàng H có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên và tổ chức phát mại tài sản thế chấp để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng là: *Toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại Số 54 T, phường Đ, quận H, thành phố H theo các Giấy tờ: Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10105175172, Hồ sơ gốc số: 6462.2004.QĐUB/16629.2004 do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 1/10/2004. Ngày 26/12/2017 Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội- Chi nhánh khu vực Ba Đình, Hoàn Kiếm, Đống Đa xác nhận chuyển nhượng cho ông Hoàng Anh Đ và bà Nguyễn Thị H theo Hợp đồng mua bán căn hộ công chứng số 04044.2017/CCHH/HDDMB, quyển số 10 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/12/2017 tại Văn phòng Công chứng Hồng Hà, thành phố Hà Nội. Cụ thể như sau: Loại tài sản: Nhà ở; Tổng diện tích sử dụng: 33,9 m<sup>2</sup>; Kết cấu nhà: Tường gạch, mái ngói; Số tầng 02+01; Tài sản trên gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại thửa đất số 296/1F, tờ bản đồ số B6 lập năm 1956, diện tích 188 m<sup>2</sup>, hình thức sử dụng: chung 188m<sup>2</sup>.*

Nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì bà Nguyễn Thị H, ông Hoàng Anh Đ phải tiếp tục có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng.

5. Về án phí: Bà Nguyễn Thị H, ông Hoàng Anh Đ liên đới phải chịu: **66,066,825 VND** (*Sáu mươi sáu triệu, không trăm sáu mươi sáu nghìn, tám trăm hai mươi lăm đồng*) án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả Ngân hàng H số tiền

tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Hoàn Kiếm theo biên lai số: 0018016 ngày 05/11/2020 là: **28.900.000 VND** (*Hai mươi tám triệu, chín trăm nghìn đồng*).

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 các Điều 6, 7 và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

6. Quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền làm đơn kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền làm đơn kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- TANDTP.Hà Nội;
- VKSND quận Hoàn Kiếm;
- Chi cục THA DS Q.Hoàn Kiếm;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu VP/TA.

**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Trương Thị Thu Hương**

