

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN CHƯƠNG MỸ  
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

\*\*\*\*\*

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

\*\*\*\*\*

Bản án số: **132/2021/DS-ST**  
Ngày: 17/9/2021  
V/v: “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”.

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHƯƠNG MỸ - TP HÀ NỘI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Nguyễn Hoàng Long**

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị H

Bà Nguyễn Thị Liên

Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Đỗ Thị Luân – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chương Mỹ tham gia phiên tòa: Bà **Đỗ Thị Ly** - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 9 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 41/2021/TLST-DS ngày 08/04/2021 về “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 70/2021/QĐXXST-DS ngày 07/7/2021; Quyết định hoãn phiên tòa số 70/2021/QĐST-DS ngày 22/7/2021 giữa các đương sự:

\* ***Nguyên đơn:*** Ngân hàng TMCP X.

Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 16, 23, 24 Tòa nhà M, số 229 T, phường N, quận Đ, Thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Quang Đ - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Trần Ph - Giám đốc Ngân hàng TMCP X - Chi nhánh H (theo Giấy ủy quyền số 75/2020/QĐ-CTHĐQT ngày 17/3/2020 của Chủ tịch Hội đồng quản trị Ngân hàng TMCP X).

Ông Nguyễn Trần Ph ủy quyền cho: Ông Đoàn Trung K (theo Giấy ủy quyền số 903/2021/UQ-GĐCNHN ngày 09/3/2021).

\* ***Bị đơn:*** 1. Anh Trần Văn Đ, sinh năm 1984.

2. Chị Vương Thị L, sinh năm 1987.

Nơi đăng ký HKTT và cư trú tại: xóm Đ, thôn Y, xã TY, huyện C, Thành phố Hà Nội.

\* ***Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:***

1. Ông Nguyễn Văn Th, sinh năm 1965
2. Bà Trần Thị X, sinh năm 1960 (*vợ ông Th*)
3. Chị Nguyễn Thị Th, sinh năm 1991 (*con ông Th + bà X*)
4. Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1993 (*con ông Th + bà X*)
5. Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1995 (*con ông Th + bà X*)
6. Chị Nguyễn Thị Ph, sinh năm 1999 (*con ông Th + bà X*)
7. Anh Nguyễn Tuấn Đ, sinh năm 2001 (*con ông Th + bà X*)

Đăng ký HKTT và cư trú tại: xóm Th, thôn PV, xã PN, huyện C, Thành phố Hà Nội

***Tại phiên tòa:***

Anh Trần Văn Đ có mặt.

Ông Đoàn Trung K – Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP X có đơn xin xét xử vắng mặt.

Chị Vương Thị L và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*\* Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, lời trình bày tại phiên hòa giải – Người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn - Ngân hàng TMCP X - Ông Đoàn Trung K trình bày:*

**Về Hợp đồng tín dụng:** Ngày 08/3/2017, giữa Ngân hàng TMCP X – Chi nhánh Hà Nội (*gọi tắt là Ngân hàng X*) với vợ chồng anh Trần Văn Đ, chị Vương Thị L ký Hợp đồng tín dụng số 104.0308/2017/HĐTD-CN/PGBankHN với nội dung: Anh Đ, chị L vay Ngân hàng X số tiền 400.000.000 đồng (*Bằng chữ: Bốn trăm triệu đồng chẵn*); Thời hạn vay: 12 tháng (*kể từ ngày rút vốn đầu tiên*); lãi suất vay: 6,99%/năm trong 06 tháng đầu tiên theo Quyết định số 29/2017/QĐ-TGD ngày 25/01/2017 của Tổng Giám đốc về việc Ban hành chương trình ưu đãi “*Kinh doanh phát tài, xài xe sang*”.

Thực hiện Hợp đồng tín dụng số 104.0308/2017/HĐTD-CN/PGBankHN ngày 08/3/2017, Ngân hàng X đã giải ngân cho anh Đ, chị L số tiền 400.000.000 đồng (*Bằng chữ: Bốn trăm triệu đồng chẵn*) theo Khế ước nhận nợ số 108.0308.01/2017/KU'NN-CN/PGBankHN ngày 10/3/2017.

*Thời hạn vay:* 12 tháng. Ngày trả nợ cuối cùng: 12/03/2018.

*Lãi suất vay:* 6,99%/năm trong 06 tháng đầu tiên kể từ ngày giải ngân; sau 06 tháng lãi suất điều chỉnh 03 tháng/lần.

*Mục đích vay:* Mua bán sắt thép.

**Về tài sản đảm bảo:** Tài sản bảo đảm cho nghĩa vụ tín dụng và các nghĩa vụ khác của anh Đ, chị L tại Ngân hàng X là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 185A, tờ bản đồ số 02, diện tích 229m<sup>2</sup> (*Trong đó: 200m<sup>2</sup> đất ở lâu dài; 29m<sup>2</sup> đất vườn*) tại địa chỉ: xóm Th, xã PN, huyện C, tỉnh Hà Tây (cũ) nay là

xóm Th, thôn PV, xã PN, huyện C, Thành phố Hà Nội (*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 012907, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00369QSDĐ/168/QĐUB do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 22/3/2002*) mang tên Hộ ông Nguyễn Văn Th. Chuyển nhượng cho anh Trần Văn Đ, chị Vương Thị L ngày 04/5/2016.

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất công chứng số: 3627 16, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/5/2016 tại Phòng công chứng số 1 – Thành phố Hà Nội. Tài sản thế chấp được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 19/5/2016 tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh huyện Chương Mỹ.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, anh Đ, chị L mới trả được cho Ngân hàng X tổng số tiền là **184.297.006** đồng. Trong đó: Trả gốc là: 148.513.840 đồng (*bao gồm số tiền 50.000.000 đồng anh Đ đã trả ngày 14/5/2021*); trả lãi trong hạn là: 35.562.666 đồng; trả lãi quá hạn là: 220.500 đồng. Sau đó anh Đ, chị L không thanh toán theo như đã cam kết trong Hợp đồng tín dụng đã ký nên khoản vay của anh Đ, chị L đã bị chuyển sang nợ quá hạn.

Tạm tính đến hết ngày 21/7/2021 anh Đ, chị L còn nợ Ngân hàng X tổng số tiền là **417.376.368** đồng. Trong đó: Nợ gốc: 251.486.160 đồng; nợ lãi trong hạn là: 0 đồng; nợ lãi quá hạn là: 165.890.208 đồng.

*Nay Ngân hàng X khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội.*

Buộc anh Trần Văn Đ, chị Vương Thị L phải thanh toán cho Ngân hàng X tổng số tiền tạm tính đến hết ngày 21/7/2021 là **417.376.368** đồng. Trong đó: Nợ gốc: 251.486.160 đồng; nợ lãi trong hạn là: 0 đồng; nợ lãi quá hạn là: 165.890.208 đồng và các khoản nợ lãi phát sinh theo theo lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ kể từ ngày 22/7/2021 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

Kể từ ngày Quyết định/bản án có hiệu lực pháp luật, nếu anh Đ, chị L không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì Ngân hàng X có quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm của khoản vay để thu hồi nợ.

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 anh Đ, chị L đối với Ngân hàng X. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ, anh Đ, chị L vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng X.

**\* Tại bản tự khai anh Trần Văn Đ, chị Vương Thị L và tại phiên hòa giải anh Trần Văn Đ trình bày:** Anh Trần Văn Đ thừa nhận, ngày 08/3/2017, giữa Ngân hàng TMCP X – Chi nhánh Hà Nội với vợ chồng anh Đ, chị L ký Hợp đồng tín dụng số 104.0308/2017/HĐTD-CN/PGBankHN để vay Ngân hàng X số tiền 400.000.000 đồng; Thời hạn vay; lãi suất vay như người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng X đã trình bày.

Anh Trần Văn Đ thừa nhận, tài sản bảo đảm cho nghĩa vụ tín dụng và các nghĩa

vụ khác của anh Đ, chị L tại Ngân hàng X là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 185A, tờ bản đồ số 02, diện tích 229m<sup>2</sup> (Trong đó: 200m<sup>2</sup> đất ở lâu dài; 29m<sup>2</sup> đất vườn) tại địa chỉ: xóm Th, xã PN, huyện Chương Mỹ, tỉnh Hà Tây (cũ) nay là xóm Th, thôn PV, xã PN, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 012907, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00369QSĐĐ/168/QĐUB do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 22/3/2002) mang tên Hộ ông Nguyễn Văn Th. Chuyển nhượng cho anh Trần Văn Đ, chị Vương Thị L ngày 04/5/2016.

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Thực hiện Hợp đồng tín dụng, ngày 10/3/2017 Ngân hàng X đã giải ngân cho anh Đ, chị L số tiền 400.000.000 đồng.

Anh Trần Văn Đ thừa nhận, trong quá trình thực hiện hợp đồng, anh Đ, chị L mới trả được cho Ngân hàng X tổng số tiền là **184.297.006** đồng. Trong đó: Trả gốc là: 148.513.840 đồng (bao gồm số tiền 50.000.000 đồng anh Đ đã trả ngày 14/5/2021); trả lãi trong hạn là: 35.562.666 đồng; trả lãi quá hạn là: 220.500 đồng.

Anh Trần Văn Đ xác nhận, tính đến hết ngày 21/7/2021 anh Đ, chị L còn nợ Ngân hàng X tổng số tiền là **417.376.368** đồng. Trong đó: Nợ gốc: 251.486.160 đồng; nợ lãi trong hạn là: 0 đồng; nợ lãi quá hạn là: 165.890.208 đồng và xác nhận việc vợ chồng anh Đ, chị L phải tiếp tục chịu lãi kể từ ngày 22/7/2021 theo lãi suất đã thỏa thuận. Trường hợp anh Đ, chị L không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì Ngân hàng X có quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm của khoản vay để thu hồi nợ.

Hiện nay ở trên đất đang thế chấp có vợ chồng ông Nguyễn Văn Th, bà Trần Thị X và các con là: Chị Nguyễn Thị Th, chị Nguyễn Thị H, chị Nguyễn Thị H, chị Nguyễn Thị Ph, anh Nguyễn Tuấn Đ đang sinh sống trên đất.

**\* Tại bản tự khai người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn Th trình bày:**

Ông là bác ruột của anh Đ, vợ ông là bà Trần Thị X là bác ruột của anh Đ. Nguồn gốc thửa đất số 185A, tờ bản đồ số 02, diện tích 229m<sup>2</sup> tại địa chỉ: xóm Th, xã PN, huyện C, tỉnh Hà Tây (cũ) nay là xóm Th, thôn PV, xã PN, huyện C, Thành phố Hà Nội là do gia đình ông mua từ năm 1990, đến năm 2002 được Ủy ban nhân dân huyện Chương Mỹ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2016, vợ chồng anh Đ, chị L mượn Giấy chứng nhận của gia đình ông để đi vay vốn ngân hàng nên gia đình ông đã đồng ý cho mượn chứ không có việc chuyển nhượng đất cho anh Trần Văn Đ, gia đình ông vẫn sinh sống ổn định trên đất từ trước đến nay. Hiện nay trên thửa đất của gia đình ông có: Ông (Nguyễn Văn Th), bà Trần Thị X, chị Nguyễn Thị Th, chị Nguyễn Thị H, chị Nguyễn Thị H, chị Nguyễn Thị Ph, anh Nguyễn Tuấn Đ sinh sống trên đất. Nay Ngân hàng khởi kiện, ông yêu cầu anh Đ, chị L phải có

trách nhiệm thanh toán trả Ngân hàng để giải chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để trả lại cho gia đình ông.

*\* Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 13/5/2021 thể hiện:* Những người đang sinh sống trên đất thế chấp bao gồm: Vợ chồng ông Nguyễn Văn Th, bà Trần Thị X và các con là chị Nguyễn Thị Th, chị Nguyễn Thị H, chị Nguyễn Thị H, chị Nguyễn Thị Ph, anh Nguyễn Tuấn Đ đang sinh sống trên đất. Các công trình trên đất đều xây dựng trước thời điểm thế chấp.

***\* Ý kiến trình bày tại phiên tòa của các đương sự:***

+ Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng X có đơn xin xét xử vắng mặt nhưng có bản tự khai với nội dung giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu anh Đ, chị L phải trả Ngân hàng X tổng số tiền tạm tính đến hết ngày 21/7/2021 tổng số tiền là **417.376.368** đồng. Trong đó: Nợ gốc: 251.486.160 đồng; nợ lãi trong hạn là: 0 đồng; nợ lãi quá hạn là: 165.890.208 đồng và buộc anh Đ, chị L phải tiếp tục chịu lãi theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ kể từ ngày 22/7/2021 cho đến khi anh Đ, chị L thanh toán xong các khoản nợ cho Ngân hàng X. Trong trường hợp anh Đ, chị L không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ cho Ngân hàng X thì Ngân hàng X có quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Việc miễn giảm khoản tiền lãi cũng như giãn thời hạn trả nợ sẽ được các bên thỏa thuận trong quá trình thi hành án sau khi phía Ngân hàng X xem xét thiện chí trả nợ của anh Đ, chị L.

+ Anh Trần Văn Đ đề nghị phía nguyên đơn xem xét miễn giảm khoản tiền lãi, nếu được chấp nhận anh và chị L sẽ thu xếp trả toàn bộ tiền gốc cho Ngân hàng X và 20.000.000 đồng tiền lãi. Nếu không được chấp nhận anh Đ đề nghị Ngân hàng X xét giảm khoản tiền lãi và cho anh Đ, chị L trả dần khoản tiền gốc.

***\* Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến tại phiên tòa:***

+ *Về tố tụng:* Thẩm phán, Thư ký thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Tòa án đã tiến hành thu thập chứng cứ theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Nguyên đơn, bị đơn thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của đương sự theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chưa thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của đương sự theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự

+ *Về nội dung:* Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn xuất trình; ý kiến, quan điểm của bị đơn; ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong quá trình giải quyết vụ án và các tài liệu chứng cứ do Tòa án thu thập. Đại diện Viện kiểm sát đề nghị:

- *Về khoản tiền còn nợ và trách nhiệm trả nợ:* Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng X về yêu cầu buộc anh Đ, chị L phải thanh toán cho Ngân hàng X khoản tiền còn nợ tạm tính đến hết ngày 21/7/2021 tổng số tiền là **417.376.368** đồng. Trong đó: Nợ gốc: 251.486.160 đồng; nợ lãi trong hạn là: 0 đồng; nợ lãi quá hạn là: 165.890.208 đồng. Buộc anh Đ, chị L phải tiếp tục chịu lãi trên khoản nợ gốc theo

mức lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ kể từ ngày 22/7/2021 cho đến khi anh Đ, chị L thanh toán xong các khoản nợ cho Ngân hàng X.

- *Về xử lý tài sản bảo đảm:* Đề nghị chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc nguyên đơn có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ trong trường hợp anh Đ, chị L không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ cho Ngân hàng X. Nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì anh Đ, chị L vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng X.

- *Về án phí:* Bị đơn là anh Đ, chị L phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm có giá ngạch tương ứng với nghĩa vụ phải thanh toán theo quy định của pháp luật. Nguyên đơn (Ngân hàng X) được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên không phải chịu án phí dân sự.

### **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 tố tụng:**

[1.1]. Về sự vắng mặt của nguyên đơn và bị đơn là chị Vương Thị L và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Tại phiên tòa, bị đơn là anh Trần Văn Đ có mặt, người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn có đơn xin xét xử vắng mặt, bị đơn là chị Vương Thị L và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều vắng mặt. Đây là phiên tòa lần thứ 02, căn cứ quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 28 Nghị quyết số 05/2012/NQ-HĐTP ngày 03/12/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt nguyên đơn, chị Vương Thị L và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

#### **[1.2]. Về thẩm quyền giải quyết:**

Ngày 08/3/2017, giữa Ngân hàng X với anh Trần Văn Đ, chị Vương Thị L ký Hợp đồng tín dụng số 104.0308/2017/HĐTD-CN/PGBankHN và ngày 10/3/2017 Ngân hàng X với anh Đ, chị L ký Khế ước nhận nợ số 108.0308.01/2017/KU'NN-CN/PGBankHN với số tiền anh Đ, chị L vay Ngân hàng X là 400.000.000 đồng (*Bằng chữ: Bốn trăm triệu đồng chẵn*). Trong quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng, anh Đ, chị L đã vi phạm thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ đã ký kết. Ngân hàng X khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ yêu cầu anh Đ, chị L thanh toán khoản tiền còn nợ trước hạn. Bị đơn, anh Trần Văn Đ, chị Vương Thị L cư trú tại: xóm Đ, thôn Y, xã TY, huyện C, Thành phố Hà Nội nên theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, thẩm quyền giải quyết vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội.

#### **[2]. Về nội dung vụ án:**

[2.1]. Xét yêu cầu về quan hệ tín dụng: Người đại diện theo ủy quyền của

nguyên đơn – Ngân hàng X và bên vay là anh Trần Văn Đ, chị Vương Thị L đều xác nhận toàn bộ nội dung thỏa thuận tín dụng theo Hợp đồng tín dụng số 104.0308/2017/HĐTD-CN/PGBankHN ngày 08/3/2017 và Khế ước nhận nợ số 108.0308.01/2017/KUNN-CN/PGBankHN ngày 10/3/2017 với số tiền anh Đ, chị L vay Ngân hàng X là **400.000.000** đồng nên có căn cứ để xác định anh Đ, chị L vay Ngân hàng X số tiền **400.000.000** đồng.

[2.2]. Xét tính pháp lý của Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ: Hợp đồng tín dụng số 104.0308/2017/HĐTD-CN/PGBankHN ngày 08/3/2017 và Khế ước nhận nợ số 108.0308.01/2017/KUNN-CN/PGBankHN ngày 10/3/2017 được các bên (anh Đ, chị L và Ngân hàng X) thừa nhận và được các bên tự nguyện thỏa thuận ký kết, có hình thức và nội dung phù hợp quy định của pháp luật nên có hiệu lực thi hành. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, anh Đ, chị L đã vi phạm các thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ đã ký. Vì vậy, Ngân hàng X khởi kiện buộc bên vay là anh Đ, chị L phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ và yêu cầu anh Đ, chị L phải trả khoản tiền gốc còn nợ, tiền lãi trong hạn, tiền lãi quá hạn phát sinh trên số nợ gốc là có căn cứ.

Ngân hàng X đã xuất trình đầy đủ bảng kê tính khoản tiền còn nợ (gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn). Do vậy, cần buộc anh Đ, chị L phải có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng X tổng số tiền còn nợ tạm tính đến hết ngày 21/7/2021 tổng số tiền là **417.376.368** đồng. Trong đó: Nợ gốc: 251.486.160 đồng; nợ lãi trong hạn là: 0 đồng; nợ lãi quá hạn là: 165.890.208 đồng.

Kể từ ngày 22/7/2021, anh Đ, chị L phải tiếp tục chịu lãi theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ đã ký kết cho đến khi anh Đ, chị L thanh toán xong hết các khoản nợ cho Ngân hàng X.

[2.3]. Về tài sản bảo đảm: Biện pháp bảo đảm tiền vay được quy định tại điểm 11 Điều 1 của Hợp đồng tín dụng và nội dung chi tiết được thực hiện theo Điều 2 và Điều 4 của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất công chứng số: 3627 16, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/5/2016 tại Phòng công chứng số 1 – Thành phố Hà Nội giữa bên thế chấp là anh Trần Văn Đ, chị Vương Thị L (chủ sử dụng đất) với bên nhận thế chấp là Ngân hàng X. Đối tượng bảo đảm tín dụng là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 185A, tờ bản đồ số 02, diện tích 229m<sup>2</sup> (Trong đó: 200m<sup>2</sup> đất ở lâu dài; 29m<sup>2</sup> đất vườn) tại địa chỉ: xóm Th, xã PN, huyện Chương Mỹ, tỉnh Hà Tây (cũ) nay là xóm Th, thôn PV, xã PN, huyện C, Thành phố Hà Nội (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 012907, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00369QSDĐ/168/QĐUB do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 22/3/2002) mang tên Hộ ông Nguyễn Văn Th. Chuyển nhượng cho anh Trần Văn Đ, chị Vương Thị L ngày 04/5/2016.

[2.4]. Xét tính pháp lý của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất công chứng số: 3627 16, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/5/2016 tại Phòng công chứng số 1 – Thành phố Hà Nội: Hợp đồng thế chấp nêu trên có nội dung và hình thức tuân

thủ đúng quy định tại Điều 343 Bộ luật Dân sự năm 2005; Luật Đất đai năm 2013; Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm và Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về việc sửa đổi một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm. Theo đó, các thỏa thuận trong Hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật để thi hành.

Ông Nguyễn Văn Th là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan cho rằng, năm 2016 gia đình ông cho anh Đ, chị L mượn sổ đỏ để vay tiền Ngân hàng chứ không có việc chuyển nhượng trên thực tế. Nay ông Th đề nghị anh Đ, chị L phải có trách nhiệm thanh toán trả nợ cho Ngân hàng để giải chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông. Tuy nhiên, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện thửa đất thế chấp đã chuyển nhượng cho anh Đ, chị L ngày 04/5/2016, việc chuyển nhượng đã được Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh huyện Chương Mỹ xác nhận tại trang số 04 ngày 04/5/2016. Do vậy, việc anh Đ, chị L thế chấp quyền sử dụng đất để vay tiền Ngân hàng X là hợp pháp. Ngân hàng X là bên nhận thế chấp là hợp pháp và ngay tình. Do vậy, trong trường hợp giữa ông Th và anh Đ, chị L có tranh chấp sẽ được giải quyết bằng vụ kiện dân sự khác nếu các bên có yêu cầu.

Do vậy, yêu cầu của Ngân hàng X được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm trong trường hợp anh Đ, chị L không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ tín dụng là có căn cứ nên được chấp nhận. Trong trường hợp anh Đ, chị L không thanh toán hoặc không thanh toán đầy đủ khoản nợ cho Ngân hàng X, Ngân hàng X có quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền kê biên, xử lý, phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng X.

Tại thời điểm xem xét thẩm định tại chỗ: Trên thửa đất số 185A, tờ bản đồ số 02, diện tích 229m<sup>2</sup> tại địa chỉ: xóm Th, xã PN, huyện C, tỉnh Hà Tây (cũ) nay là xóm Th, thôn PV, xã PN, huyện C, Thành phố Hà Nội có: Vợ chồng ông Nguyễn Văn Th, bà Trần Thị X và các con là: Chị Nguyễn Thị Th, chị Nguyễn Thị H, chị Nguyễn Thị H, chị Nguyễn Thị Ph, anh Nguyễn Tuấn Đ đang sinh sống trên đất.

**Theo đó:** Anh Trần Văn Đ, chị Vương Thị L, ông Nguyễn Văn Th, bà Trần Thị X và các con là chị Nguyễn Thị Th, chị Nguyễn Thị H, chị Nguyễn Thị H, chị Nguyễn Thị Ph, anh Nguyễn Tuấn Đ cùng những người đang sinh sống trên thửa đất (nếu có phát sinh thêm) có trách nhiệm bàn giao tài sản thế chấp để thi hành án.

Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại các tài sản bảo đảm không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng X, anh Đ, chị L vẫn phải có nghĩa vụ tiếp tục trả hết các khoản nợ cho Ngân hàng X.

[3]. Về án phí:

+ Anh Trần Văn Đ, chị Vương Thị L phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm có giá ngạch trên số tiền phải thanh toán trả Ngân hàng X là **20.695.055** đồng.



+ Ngân hàng X được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên được hoàn trả số tiền **11.000.000** đồng dự phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

*Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 227, 228, 244, 266, 271, 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; các Điều 342, 343, 355, 357, 471, 474, 476 và các Điều từ 715 đến 721 của Bộ luật Dân sự năm 2005;*

*Căn cứ các Điều 113, 130 Luật Đất đai năm 2003;*

*Căn cứ các Điều 90, 91, 95, 98 Luật các tổ chức tín dụng;*

*Căn cứ Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 2003; Nghị quyết số 05/2012/NQ-HĐTP ngày 03/12/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; 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 về giao dịch bảo đảm; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016. Xử:*

[1]. Về yêu cầu khởi kiện: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP X đối với anh Trần Văn Đ, chị Vương Thị L về yêu cầu trả nợ gốc, nợ lãi trong hạn, lãi quá hạn và quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

[2]. Về số tiền nợ và nghĩa vụ thanh toán nợ: Buộc anh Trần Văn Đ, chị Vương Thị L phải trả cho Ngân hàng TMCP X tổng số tiền nợ tạm tính đến hết ngày 21/7/2021 tổng số tiền là **417.376.368** đồng (*Bằng chữ: Bốn trăm mười bảy triệu, ba trăm bảy mươi sáu nghìn, ba trăm sáu mươi tám đồng*). Trong đó: Nợ gốc: 251.486.160 đồng; nợ lãi trong hạn là: 0 đồng; nợ lãi quá hạn là: 165.890.208 đồng.

Kể từ ngày 22/7/2021, anh Trần Văn Đ, chị Vương Thị L phải tiếp tục chịu lãi phát sinh trên số dư nợ gốc theo lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 104.0308/2017/HĐTD-CN/PGBankHN ngày 08/3/2017 và Khế ước nhận nợ số 108.0308.01/2017/KU'NN-CN/PGBankHN ngày 10/3/2017 cho đến khi anh Trần Văn Đ, chị Vương Thị L thanh toán xong toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng TMCP X.

[3]. Về xử lý tài sản thế chấp: Trong trường hợp anh Trần Văn Đ, chị Vương Thị L không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP X, Ngân hàng TMCP X có quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp là: Toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 185A, tờ bản đồ số 02, diện tích 229m<sup>2</sup> (*Trong đó: 200m<sup>2</sup> đất ở lâu dài; 29m<sup>2</sup> đất vườn*) tại địa chỉ: xóm Th, xã PN, huyện C, tỉnh Hà

Tây (cũ) nay là xóm Th, thôn PV, xã PN, huyện C, Thành phố Hà Nội (*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 012907, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00369QSDĐ/168/QĐUB do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 22/3/2002*) mang tên Hộ ông Nguyễn Văn Th. Chuyển nhượng cho anh Trần Văn Đ, chị Vương Thị L ngày 04/5/2016.

**Theo đó:** Anh Trần Văn Đ, chị Vương Thị L, ông Nguyễn Văn Th, bà Trần Thị X và các con là chị Nguyễn Thị Th, chị Nguyễn Thị H, chị Nguyễn Thị H, chị Nguyễn Thị Ph, anh Nguyễn Tuấn Đ cùng những người đang sinh sống trên thửa đất (*nếu có phát sinh thêm*) có trách nhiệm bàn giao tài sản thế chấp để thi hành án.

Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại các tài sản bảo đảm không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP X, anh Trần Văn Đ, chị Vương Thị L vẫn phải có nghĩa vụ tiếp tục trả hết các khoản nợ cho Ngân hàng TMCP X.

[4]. Về án phí:

+ Anh Trần Văn Đ, chị Vương Thị L phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm là 20.695.055 đồng (*Bằng chữ: Hai mươi triệu, sáu trăm chín mươi lăm nghìn, không trăm năm mươi lăm đồng*).

+ Ngân hàng TMCP X được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên được hoàn trả số tiền 11.000.000 đồng (*Bằng chữ: Mười một triệu đồng*) dự phí đã nộp (*theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2020/0075034 ngày 08/4/2021*) tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội.

*Trở lại hợp bản án, quyết định được thi hành án theo qui 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 cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các điều 6, 7, 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.*

[6]. Về quyền kháng cáo:

+ Anh Trần Văn Đ có quyền kháng cáo trong hạn **15** ngày kể từ ngày tuyên án.

+ Ngân hàng TMCP X, chị Vương Thị L và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn **15** ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết hợp lệ theo quy định của pháp luật.

**Nơi nhận**

- Các đương sự;
- TAND Tp. Hà Nội;
- VKSND H. Chương Mỹ;
- Chi cục THA H. Chương Mỹ;
- Lưu HSVA – VP;

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

**Nguyễn Hoàng Long**

**CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN**

**THẨM PHÁN  
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

















