

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN TT  
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Bản án số: 113/2022/DS-ST.

Ngày: 26/10/2022.

V/v “*Tranh chấp hợp đồng  
tín dụng*”.

**NHÂN DANH**

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

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

***Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Ngọc Yên

***Các Hội thẩm nhân dân:***

1. Ông Nguyễn Văn Chiến.

2. Bà Nguyễn Thị Mai

**- *Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Hải, Thư ký Tòa án nhân dân huyện TT, Thành phố Hà Nội.

**- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện TT tham gia phiên tòa:*** Bà Bùi Thị Thủy Tiên - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 10 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện TT xét xử sơ thẩm công khai sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số: 39/2022/TLST-DS ngày 29 tháng 4 năm 2022 về Tranh chấp “hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 43/2022/QĐXXST-DS ngày 08 tháng 9 năm 2022 giữa các đương sự:

**\**Nguyên đơn:*** Ngân hàng thương mại cổ phần KTVN.

Địa chỉ: Số 191 phố BT, phường LDH, quận HBT, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hồ Hùng A - Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Phạm Thị N - Giám đốc xử lý nợ theo văn bản uỷ quyền số 1218/2017/QĐ-HĐQT ngày 27/9/2017 của chủ tịch Hội đồng quản trị.

Uỷ quyền tham gia tố tụng cho cho ông Đỗ Ngọc Đ – Cán bộ xử lý nợ Ngân hàng thương mại cổ phần KTVN, theo văn bản uỷ quyền số 780-03/2021/UQ-TCB ngày 28/8/2021; có mặt tại phiên tòa

**\* *Bị đơn:*** Ông Phan Lạc H, sinh năm 1967 và bà Nguyễn Thị Bích V, sinh năm 1968; đều vắng mặt tại phiên tòa.

Cùng địa chỉ: Thôn Đ, xã HB, huyện TT, TP Hà Nội.

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

- Ông Phan Lạc H1, sinh năm 1969.

- Bà Phan Thị T, sinh năm 1969.

- Anh Phan Lạc T, sinh năm 2003.

Cùng địa chỉ: Thôn Đ, xã HB, huyện TT, TP Hà Nội.

- Chị Phan Thị N, sinh năm 1997.

Địa chỉ: Thôn 2, xã CS, huyện TT, TP Hà Nội.

- Chị Phan Thị T, sinh năm 1991.

Địa chỉ: Thôn Đ, xã HB, huyện TT, TP Hà Nội.

- Chị Phan Thị Huyền T, sinh năm 1998.

Địa chỉ: Thôn 2, xã CS, huyện TT, TP Hà Nội.

Ông H, bà T, anh T, chị N, chị Phan Thị T, chị Phan Thị Huyền T ủy quyền tham gia tố tụng cho bà Nguyễn Thị Bích V. (vắng mặt tại phiên tòa)

- Ông Nguyễn Đình H, sinh năm 1954; vắng mặt.

- Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1959; vắng mặt.

- Anh Nguyễn Đình V, sinh năm 1985; vắng mặt.

- Chị Phan Thị P, sinh năm 1988; vắng mặt.

- Cháu Nguyễn Thành N, sinh năm 2008.

- Cháu Nguyễn Đình Gia K, sinh năm 2011.

- Cháu Nguyễn Ngọc D, sinh năm 2014.

Người đại diện theo pháp luật cho cháu N, cháu K và cháu D: Anh Nguyễn Đình V và chị Phan Thị P ( là bố mẹ đẻ).

Cùng địa chỉ: Thôn G, xã HB, huyện TT, TP Hà Nội. (đều vắng mặt tại phiên tòa)

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

***Theo đơn khởi kiện đề ngày 16/01/2022 của nguyên đơn là Ngân hàng thương mại cổ phần KTVN và các tài liệu có trong hồ sơ thì vụ án có nội dung như sau:***

Ngày 28/10/2010, Ngân hàng thương mại cổ phần KTVN và ông Phan Lạc H, bà Nguyễn Thị Bích V đã ký kết hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số: 37785/HĐTD/TH-TN/TCB-TTB, mục đích vay: mua bất động sản, thời hạn vay: 216 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Khế ước nhận nợ số 37785 ngày 28/10/2010 có nội dung: số tiền nhận nợ: 3.250.000.000 đồng, mục đích vay: mua bất động sản, thời hạn vay 216 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Ngày đến hạn trả nợ cuối cùng: 28/10/2028. Lãi suất vay: linh hoạt. Lãi suất vay áp dụng kể từ ngày giải ngân lần đầu tiên cho đến ngày 31/03/2011 là: 15.5%/ năm đối với các khoản vay bằng VNĐ của bên nhận nợ. Lãi suất áp dụng đối với các khoản vay của bên nhận nợ cho thời gian tiếp theo: Đối với các khoản vay của bên nhận nợ bằng VNĐ: Lãi suất sẽ được điều chỉnh 03 tháng/1 lần vào các ngày đầu quý và bằng lãi suất huy động tiết kiệm thường 12 tháng loại trả lãi sau của Ngân hàng thương mại

cổ phần KTVN. tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 6%/ năm, nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu được quy định bởi Ngân hàng tại từng thời kỳ theo từng đối tượng khách hàng, tương ứng thời điểm thay đổi lãi suất.

Tài sản bảo đảm cho các nghĩa vụ tín dụng của ông Phan Lạc H, bà Nguyễn Thị Bích V tại Ngân hàng thương mại cổ phần KTVN nêu tại Mục 1 trên là:

- Tài sản 1: Quyền sử dụng đất cùng các tài sản trên đất, các quyền và lợi ích phát sinh từ thửa đất số 259, tờ bản đồ số 10; mục đích sử dụng: đất ở tại nông thôn; thời hạn sử dụng: đất ở lâu dài; tại địa chỉ: Thôn Đ, xã HB, huyện TT, tỉnh Hà Tây (cũ), nay là thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 764068; sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H.00029/QSDĐ/1064/QĐ/UB do UBND huyện TT, tỉnh Hà Tây (cũ) cấp ngày 24/7/2006 đứng tên ông Phan Lạc H1 và bà Phan Thị T. Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số công chứng 5192.2010/HĐTC-TCB ngày 26/10/2010 tại Văn phòng công chứng TL, thành phố Hà Nội.

- Tài sản 2: Quyền sử dụng đất cùng các tài sản trên đất, các quyền và lợi ích phát sinh từ thửa đất số 51, tờ bản đồ số 4; mục đích sử dụng: đất ở tại nông thôn; thời hạn sử dụng: đất ở lâu dài; tại địa chỉ: Thôn G, xã HB, huyện TT, tỉnh Hà Tây (cũ), nay là thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 833481; sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H.00399/QSDĐ/898/QĐ-UB do UBND huyện TT, tỉnh Hà Tây (cũ) cấp ngày 18/6/2007 đứng tên ông Phan Lạc H và bà Nguyễn Thị Bích V. Đăng ký sang tên cho Bên thế chấp ngày 13/10/2010 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất, phòng Tài nguyên và Môi trường huyện TT. Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 5191.2010/HĐTC-TCB ngày 26/10/2010 tại Văn phòng công chứng TL, thành phố Hà Nội.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông Phan Lạc H, bà Nguyễn Thị Bích V đã trả được 195.611.000 đồng tiền gốc và 771.339.517 đồng tiền lãi, sau đó không thực hiện trả nợ theo như cam kết trong Hợp Đồng Tín Dụng. Dư nợ tạm tính của ông Phan Lạc H, bà Nguyễn Thị Bích V tạm tính đến ngày 07/3/2022 như sau:

- Nợ gốc: 3.054.389.000 đồng.
- Nợ lãi trong hạn: 3.251.911.577 đồng.
- Nợ lãi quá hạn: 2.247.842.254 đồng.

**Tổng nợ: 8.554.142.831 đồng.**

Nay ngân hàng đề nghị Tòa án tuyên buộc ông Phan Lạc H, bà Nguyễn Thị Bích V thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần KTVN số tiền: **8.554.142.831 đồng** (dư nợ tạm tính đến ngày 07/3/2022) và các khoản nợ lãi, tiền phạt phát sinh theo lãi suất quá hạn, lãi phạt thỏa thuận tại các Hợp đồng tín dụng số: 37785/HĐTD/TH-TN/TCB-TTB ngày 28/10/2010 kể từ 08/3/2022 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ;

Đối với khoản tiền lãi phạt là 4.833.840.619 đồng, ngân hàng rút yêu cầu.

Kể từ ngày Quyết định/bản án có hiệu lực pháp luật, ông Phan Lạc H, bà Nguyễn Thị Bích V không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì Ngân hàng thương mại cổ phần KTVN có quyền yêu cầu Cơ quan Thi

hành án tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm của khoản vay nói trên để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần KTVN, tài sản bảo đảm bảo là:

- Tài sản 1: Quyền sử dụng đất cùng các tài sản trên đất, các quyền và lợi ích phát sinh từ thửa đất số 259, tờ bản đồ số 10; mục đích sử dụng: đất ở tại nông thôn; thời hạn sử dụng: đất ở lâu dài; tại địa chỉ: Thôn Đ, xã HB, huyện TT, tỉnh Hà Tây (cũ), nay là thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 764068; số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H.00029/QSĐĐ/1064/QĐ/UB do UBND huyện TT, tỉnh Hà Tây (cũ) cấp ngày 24/7/2006 đứng tên ông Phan Lạc H1 và bà Phan Thị T. Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số công chứng 5192.2010/HĐTC-TCB ngày 26/10/2010 tại Văn phòng công chứng TL, thành phố Hà Nội.

- Tài sản 2: Quyền sử dụng đất cùng các tài sản trên đất, các quyền và lợi ích phát sinh từ thửa đất số 51, tờ bản đồ số 4; mục đích sử dụng: đất ở tại nông thôn; thời hạn sử dụng: đất ở lâu dài; tại địa chỉ: Thôn G, xã HB, huyện TT, tỉnh Hà Tây (cũ), nay là thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 833481; số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H.00399/QSĐĐ/898/QĐ-UB do UBND huyện TT, tỉnh Hà Tây (cũ) cấp ngày 18/6/2007 đứng tên ông Phan Lạc H và bà Nguyễn Thị Bích V. Đăng ký sang tên cho Bên thế chấp ngày 13/10/2010 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất, phòng Tài nguyên và Môi trường huyện TT. Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 5191.2010/HĐTC-TCB ngày 26/10/2010 tại Văn phòng công chứng TL, thành phố Hà Nội.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của ông Phan Lạc H, bà Nguyễn Thị Bích V đối với Ngân hàng thương mại cổ phần KTVN. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông Phan Lạc H, bà Nguyễn Thị Bích V vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần KTVN.

Về án phí: Đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

***Bị đơn ông Phan Lạc H, bà Nguyễn Thị V trình bày:***

Ông H là chồng của bà V. Ông bà thừa nhận, năm 2010 ông bà đã ký hợp đồng tín dụng với Ngân hàng thương mại cổ phần KTVN, theo đó ông bà vay ngân hàng số tiền 3.250.000.000 đồng để mua đất, thời hạn vay 18 năm. Lãi suất thì ông bà không nhớ. Tài sản đảm bảo cho khoản vay là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 259, tờ bản đồ số 10 đứng tên hộ ông Phan Lạc H1, bà Phan Thị T và quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 51, tờ bản đồ số 4 đứng tên ông Nguyễn Đình H và bà Nguyễn Thị T. Trong đó, ông Phan Lạc H1 là em trai ruột của ông Phan Lạc H, còn bà Phan Thị T là vợ ông H. Hiện đang sinh sống trên đất có gia đình ông H. Còn ông Nguyễn Đình H là anh rể của bà V, bà Nguyễn Thị T là chị gái ruột của bà V. Mặc dù trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã sang tên cho ông H, bà V nhưng thực tế là gia đình ông H vẫn đang quản lý, sử dụng đất vì thời điểm đó ngân hàng yêu cầu phải sang tên đất thì

mới vay được. Vì tình cảm chị em với nhau nên ông H, bà T mới cho bà V, ông H mượn sổ đỏ để đi vay tiền và đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H, bà T. Hiện cả gia đình bà T, ông H đang sinh sống trên đất này.

Quá trình vay tiền, ông H, bà V không nhớ đã trả được bao nhiêu tiền cho ngân hàng. Đến năm 2012 thì làm ăn không gặp, thua lỗ nên đã không thanh toán cho ngân hàng như đã thỏa thuận. Nay Ngân hàng yêu cầu trả số tiền gốc là Nợ gốc: 3.054.389.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 3.251.911.577 đồng; Nợ lãi quá hạn: 2.247.842.254 đồng. Tổng nợ: 8.554.142.831 đồng, tính đến ngày 07/3/2022. Ông bà công nhận đúng, nhưng hiện tại kinh tế gia đình rất khó khăn nên ông bà không có khả năng trả nợ theo yêu cầu của ngân hàng, ông bà đề nghị ngân hàng cho ông bà trả tiền gốc và một phần lãi để lấy sổ đỏ về. Ông bà không đồng ý phát mại tài sản thế chấp. Ông bà xin Tòa án tạo điều kiện và cho ông bà thời hạn 2 tháng để thỏa thuận, thương lượng và chuẩn bị tài chính để trả tiền cho ngân hàng.

Về án phí: Ông bà đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

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

***Ông Nguyễn Đình H, bà Nguyễn Thị T trình bày:***

Ông H là anh rể của bà Nguyễn Thị Bích V, còn bà Nguyễn Thị T là vợ ông H. Ông, bà thừa nhận năm 2010 có cho ông Phan Lạc H, bà Nguyễn Thị Bích V mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 51 tờ bản đồ số 4 diện tích 187.9m<sup>2</sup> tại xã HB, huyện TT để vay Ngân hàng. Thửa đất này là đất ông bà mua được. Năm 2001 đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông bà. Năm 2010 hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông bà sang cho vợ chồng ông H, bà V để làm thủ tục vay vốn thuận lợi hơn. Nay ông cũng không có ý kiến gì về việc chuyển nhượng này. Hiện đang sinh sống trên đất có ông bà, các con và các cháu nội đang ở. Nay ngân hàng yêu cầu ông H, bà V trả nợ và yêu cầu phát mại tài sản thế chấp ông bà đề nghị ngân hàng tạo điều kiện cho ông H, bà V trả tổng số tiền 2.100.000.000 đồng để có thể lấy được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cả 2 thửa đất thế chấp về. Ông bà không muốn phát mại tài sản thế chấp.

***Anh Nguyễn Đình V trình bày:*** Anh là con trai ruột của ông Nguyễn Đình H và bà Nguyễn Thị T. Bà Nguyễn Thị Bích V là em gái của bà T. Việc bố mẹ anh thế chấp đất ở tại thôn G, xã HB để đảm bảo cho khoản vay của vợ chồng bà V, anh có biết. Hiện anh cùng bố mẹ và các con đang ở trên đất thế chấp. Toàn bộ các tài sản trên đất do vợ chồng anh làm trước khi thế chấp. Sau đó trong quá trình sử dụng thì có sửa chữa, cải tạo thêm.

Nay ngân hàng yêu cầu vợ chồng bà V trả nợ và yêu cầu phát mại tài sản thế chấp, anh mong ngân hàng tạo điều kiện thuận lợi nhất để vợ chồng bà V trả được nợ để lấy sổ đỏ của gia đình về. Anh không muốn phát mại tài sản thế chấp.

***Ông Phan Lạc H1, bà Phan Thị T, anh Phan Lạc Tg, chị Phan Thị T, chị Phan Thị Huyền T, chị Phan Thị N:*** đồng ý với ý kiến của bà Nguyễn Thị Bích V và ủy quyền tham gia tố tụng cho bà V.

Chị Phan Thị P đã được Tòa án triệu tập nhưng không đến Tòa án làm việc. Ngày 29/7/2022 Tòa án phối hợp với chính quyền địa phương xã HB lập Biên bản về việc không ghi được lời khai của chị P.

Tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng thương mại cổ phần KTVN giữ nguyên các yêu cầu trong đơn khởi kiện, buộc bị đơn trả toàn bộ số tiền còn nợ theo hợp đồng tín dụng tạm tính đến ngày 30/8/2022 là: 8.840.978.764 đồng, trong đó: Nợ gốc: 3.054.389.000 đồng; nợ lãi trong hạn là 3.334.917.704 đồng; nợ lãi quá hạn là 2.451.672.060 đồng và số tiền lãi phát sinh sau ngày 30/8/2022 theo lãi suất đã thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng nêu trên cho đến khi trả hết số nợ. Phần lãi phạt 5.201.646.615 đồng Ngân hàng thương mại cổ phần KTVN không tính.

Bị đơn đề nghị Ngân hàng xem xét cho trả tiền 2.600.000.000 đồng để được giải chấp và lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện TT phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự. Việc Tòa án nhân dân huyện TT thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền, đúng pháp luật. Việc xác định quan hệ pháp luật và tư cách người tham gia tố tụng là đúng pháp luật. Thời hạn chuẩn bị xét xử đảm bảo, việc chuyển hồ sơ, cấp tổng đạt, niêm yết văn bản tố tụng đúng pháp luật.

Về nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng các Điều 290, 291, 323, 355, 342, 348, 349, 350, 351, 352, 357, 302, 391, 474, 475, 476, 478 của Bộ luật dân sự năm 2005. Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

**[1] Về tố tụng:** Vụ án phát sinh là tranh chấp hợp đồng tín dụng giữa nguyên đơn là Ngân hàng thương mại cổ phần KTVN và bị đơn là ông Phan Lạc H, bà Nguyễn Thị Bích V. Bị đơn có địa chỉ tại huyện TT, thành phố Hà Nội nên Tòa án nhân dân huyện TT thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

#### **[1.1] Về việc vắng mặt Bị đơn và Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:**

Vắng mặt Bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Hội đồng xét xử thấy có căn cứ xét xử vắng mặt Bị đơn và Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan theo quy định điểm b, đ khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

#### **[2] Về nội dung:**

2.1. Xét hợp đồng tín dụng trung, dài hạn số: 37785/HĐTD/TH-TN/TCB-TTB ngày 28/10/2010 được ký kết giữa các bên có hình thức và nội dung thỏa thuận phù hợp với các Điều 385, 398 của Bộ Luật Dân sự năm 2015, các Điều 90, 91, 95 và điểm a, khoản 3 Điều 98 của Luật các Tổ chức tín dụng, nên hợp đồng đã

ký kết giữa các bên là hợp pháp, có hiệu lực làm phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên và các bên phải có trách nhiệm thực hiện các thỏa thuận đã cam kết trong hợp đồng. Quá trình thực hiện hợp đồng, Ngân hàng thương mại cổ phần KTVN đã thực hiện đúng các thỏa thuận trong hợp đồng, tiến hành giải ngân số tiền cho ông Hiền, bà Vân. Đến ngày 20/12/2011 ông H, bà V mới thanh toán trả cho ngân hàng tổng số tiền là 195.611.000 đồng tiền gốc và 771.339.520 đồng tiền lãi. Sau đó không thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi theo đúng kỳ hạn, nên đã vi phạm về thời hạn trả nợ. Ngân hàng thương mại cổ phần KTVN đã thông báo nợ quá hạn yêu cầu ông H, bà V thực hiện nghĩa vụ trả nợ và ngày 16/01/2022 Ngân hàng làm đơn khởi kiện tại Tòa án.

Tạm tính đến ngày 30/8/2022, ông H, bà V còn nợ Ngân hàng thương mại cổ phần KTVN tổng số tiền là: 8.840.978.764 đồng, trong đó: Nợ gốc: 3.054.389.000 đồng; Nợ lãi trong hạn là 3.334.917.704 đồng; Nợ lãi quá hạn là 2.451.672.060 đồng.

Tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa đất số 259, tờ bản đồ số 10, diện tích 89,5 m<sup>2</sup> mang tên ông Phan Lạc H1 và bà Phan Thị T để đảm bảo cho khoản vay tối đa là 1.828.314.408 đồng. Trong đó tiền gốc là 631.647.645 đồng; lãi trong hạn 689.660.981 đồng; lãi quá hạn là 507.005.782 đồng.

Tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa đất số 51, tờ bản đồ số 4, diện tích 187,9m<sup>2</sup> mang tên ông Phan Lạc H, bà Nguyễn Thị Bích V đảm bảo cho khoản vay tối đa là 7.012.664.356 đồng. Trong đó tiền gốc là 2.422.741.355 đồng; lãi trong hạn 2.645.256.723 đồng; lãi quá hạn 1.944.666.278 đồng.

Nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả toàn bộ số nợ trên và tiền lãi phát sinh sau ngày 30/8/2022 cho đến khi trả hết nợ là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Kể từ ngày 31/8/2022 đến khi thanh toán xong, phía bị đơn còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thanh toán theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ đã ký kết nêu trên. *(tiền lãi được tính theo các Quyết định điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng thương mại cổ phần KTVN).*

**[2.2]. Xét các tài liệu chứng cứ do đương sự cung cấp và tòa án thu thập Hội đồng xét xử thấy rằng:**

Tại Hợp đồng tín dụng số 37785/HĐTD/TH-TN/TCB-TTB, ngày 28/10/2010, Khế ước nhận nợ số 37785 ngày 28/10/2010, theo đó ông H, bà V vay ngân hàng số tiền 3.250.000.000 đồng, mục đích vay: mua bất động sản, thời hạn vay 216 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Ngày đến hạn trả nợ cuối cùng: 28/10/2028. Lãi suất vay: linh hoạt. Lãi suất vay áp dụng kể từ ngày giải ngân lần đầu tiên cho đến ngày 31/03/2011 là: 15.5%/ năm đối với các khoản vay bằng VNĐ của bên nhận nợ. Lãi suất áp dụng đối với các khoản vay của bên nhận nợ cho thời gian tiếp theo: Đối với các khoản vay của bên nhận nợ bằng VNĐ: Lãi suất sẽ được điều chỉnh 03 tháng/ 1 lần vào các ngày đầu quý và bằng lãi suất huy động tiết kiệm thường 12 tháng loại trả lãi sau của Ngân hàng thương mại cổ phần KTVN tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 6%/ năm, nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu được quy

định bởi Ngân hàng tại từng thời kỳ theo từng đối tượng khách hàng, tương ứng thời điểm thay đổi lãi suất.

Như vậy, Hợp đồng tín dụng được lập thành văn bản, mục đích và nội dung các thỏa thuận là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật, có hình thức và nội dung phù hợp với các quy định pháp luật nên theo quy định tại Điều 122, Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2005, Hợp đồng có hiệu lực.

Tài sản đảm bảo là Quyền sử dụng đất cùng các tài sản trên đất, các quyền và lợi ích phát sinh từ thửa đất số 259, tờ bản đồ số 10; mục đích sử dụng: đất ở tại nông thôn; thời hạn sử dụng: đất ở lâu dài; tại địa chỉ: Thôn Đ, xã HB, huyện TT, tỉnh Hà Tây (cũ), nay là thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 764068; số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H.00029/QSDĐ/1064/QĐ/UB do UBND huyện TT, tỉnh Hà Tây (cũ) cấp ngày 24/7/2006 mang tên ông Phan Lạc H và bà Phan Thị T. Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số công chứng 5192.2010/HĐTC-TCB ngày 26/10/2010 tại Văn phòng công chứng TL, thành phố Hà Nội và Quyền sử dụng đất cùng các tài sản trên đất, các quyền và lợi ích phát sinh từ thửa đất số 51, tờ bản đồ số 4; mục đích sử dụng: đất ở tại nông thôn; thời hạn sử dụng: đất ở lâu dài; tại địa chỉ: Thôn G, xã HB, huyện TT, tỉnh Hà Tây (cũ), nay là thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 833481; số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H.00399/QSDĐ/898/QĐ-UB do UBND huyện TT, tỉnh Hà Tây (cũ) cấp ngày 18/6/2007 mang tên ông Phan Lạc H và bà Nguyễn Thị Bích V. Đăng ký sang tên cho Bên thế chấp ngày 13/10/2010 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất, phòng Tài nguyên và Môi trường huyện TT. Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 5191.2010/HĐTC-TCB ngày 26/10/2010 tại Văn phòng công chứng TL, thành phố Hà Nội, đã đảm bảo các điều kiện có hiệu lực của giao dịch đảm bảo, phù hợp với các quy định tại Điều 323 Bộ luật Dân sự năm 2005; khoản 1 Điều 12; Điều 41 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006; 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 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch đảm bảo; Điều 130 Luật Đất đai năm 2003.

Hội đồng xét xử xét thấy tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã thế chấp của gia đình ông Nguyễn Đình H, bà Nguyễn Thị T và gia đình ông Phan Lạc H, bà Phan Thị T, đảm bảo cho khoản vay của ông H, bà V. Việc thế chấp được thực hiện theo đúng quy định pháp luật. Hợp đồng thế chấp được lập thành văn bản, trên cơ sở tự nguyện, có công chứng và bên thế chấp đã đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện TT.

### **[2.3]. Xét yêu cầu của nguyên đơn thấy rằng:**

Quá trình thực hiện hợp đồng Ngân hàng thương mại cổ phần KTVN đã giải ngân theo đúng quy định của Hợp đồng tín dụng. Căn cứ vào Hợp đồng tín dụng thì bên vay cam kết thực hiện nghĩa vụ bao gồm nghĩa vụ trả nợ gốc và nghĩa vụ trả lãi.



Tuy nhiên, ông H, bà V vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi vay của Ngân hàng, nên Ngân hàng yêu cầu ông H, bà V trả nợ là có căn cứ nên được chấp nhận.

Về lãi suất: Lãi suất vay: linh hoạt. Lãi suất vay áp dụng kể từ ngày giải ngân lần đầu tiên cho đến ngày 31/03/2011 là: 15.5%/ năm đối với các khoản vay bằng VNĐ của bên nhận nợ. Lãi suất áp dụng đối với các khoản vay của bên nhận nợ cho thời gian tiếp theo: Đối với các khoản vay của bên nhận nợ bằng VNĐ: Lãi suất sẽ được điều chỉnh 03 tháng/1 lần vào các ngày đầu quý và bằng lãi suất huy động tiết kiệm thường 12 tháng loại trả lãi sau của Ngân hàng thương mại cổ phần KTVN tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 6%/năm, nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu được quy định bởi Ngân hàng tại từng thời kỳ theo từng đối tượng khách hàng, tương ứng thời điểm thay đổi lãi suất. Sự thỏa thuận này là phù hợp với quy định tại Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010. Ông H, bà V không trả nợ theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng vi phạm thời hạn trả nợ gốc là có căn cứ, đúng với thỏa thuận của các bên tại Hợp đồng tín dụng và phù hợp với quy định của pháp luật.

Theo Bảng tính lãi, nợ lãi trong hạn là 3.334.917.704 đồng ngày 30/8/2022 do Ngân hàng cung cấp thì số tiền lãi trong hạn tính đúng theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng. Kể từ ngày ông H, bà V vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên bị áp dụng lãi quá hạn với số tiền là 2.451.672.060 đồng.

Theo thỏa thuận của các bên tại Hợp đồng tín dụng thì lãi quá hạn được áp dụng bằng 150% lãi suất trong hạn tại thời điểm quá hạn. Do vậy, theo các quyết định điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng thương mại cổ phần KTVN thì tại thời điểm quá hạn Ngân hàng thương mại cổ phần KTVN đang áp dụng mức lãi suất trong hạn là lãi suất vay tại thời điểm ký hợp đồng tín dụng 15.5%/năm, có sự điều chỉnh lãi suất theo quyết định tăng giảm lãi suất của ngân hàng, nên ngân hàng áp dụng mức lãi suất phạt đối với khoản vay của ông H, bà V; áp dụng lãi suất nợ quá hạn bằng 150%/lãi suất cho vay là có căn cứ. Như vậy, số tiền lãi quá hạn trên số dư nợ gốc tính đến hết ngày 30/8/2022 là 2.451.672.060 đồng là phù hợp với thỏa thuận của các bên tại Hợp đồng tín dụng. Do vậy, chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng thương mại cổ phần KTVN về khoản tiền lãi quá hạn.

Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, Ngân hàng thương mại cổ phần KTVN đã rút số tiền lãi phạt tính đến ngày 30/8/2022 là 5.201.646.615 đồng; rút yêu cầu phạt vi phạm hợp đồng 32.500.000 đồng. Hội đồng xét xử xét thấy phù hợp với quy định pháp luật.

Như vậy, tính đến hết ngày 30/8/2022 ông H, bà V còn nợ Ngân hàng thương mại cổ phần KTVN số tiền như sau:

Nợ gốc:	3.054.389.000 đồng;
Nợ lãi trong hạn:	3.334.917.704 đồng;
Nợ lãi quá hạn:	2.451.672.060 đồng;
<b>Tổng nợ:</b>	<b>8.840.978.764 đồng.</b>

Bằng chữ: Tám tỷ, tám trăm bốn mươi triệu, chín trăm bảy tám nghìn, bảy trăm sáu tư đồng.

Đối với yêu cầu của Ngân hàng thương mại cổ phần KTVN về lãi suất quá hạn phát sinh từ ngày 31/8/2022 cho đến khi thanh toán hết nợ: Yêu cầu này của Ngân hàng thương mại cổ phần KTVN là phù hợp với quy định pháp luật và Hợp đồng tín dụng các bên đã ký. Do vậy, căn cứ vào Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm. Theo đó buộc ông Phan Lạc H và bà Nguyễn Thị Bích V có trách nhiệm trả khoản tiền lãi phát sinh trên dư nợ gốc kể từ ngày 31/8/2022 cho đến khi thanh toán hết nợ theo mức lãi suất quá hạn quy định trong Hợp đồng tín dụng số 37785/HĐTD/TH-TN/TCB-TTB ngày 28/10/2010.

### **[3]. Về yêu cầu xử lý tài sản thế chấp xét thấy:**

Tại Hợp đồng thế chấp và Hợp đồng tín dụng các bên đã thỏa thuận, trong trường hợp ông Phan Lạc H, bà Nguyễn Thị Bích V không thanh toán nợ thì Ngân hàng thương mại cổ phần KTVN có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Do đó, Ngân hàng thương mại cổ phần KTVN yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ trong trường hợp ông H, bà V không trả nợ là có căn cứ phù hợp với quy định tại Điều 355 Bộ luật Dân sự năm 2005 nên được chấp nhận.

Do vậy trường hợp ông H, bà V không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng thương mại cổ phần KTVN có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ theo thỏa thuận của các bên quy định tại Điều 4 Hợp đồng thế chấp bằng quyền sử dụng đất của bên thứ ba đã ký.

**[5] Về án phí:** Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên ông H, bà V phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 143, 144, 147 của Bộ luật tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 26; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội là 116.840.000 đồng.

Trả lại Ngân hàng thương mại cổ phần KTVN số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 227, 228, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 290, 291, 323, 355, 342, 348, 349, 350, 351, 352, 357, 302, 391, 474, 475, 476, 478 Bộ luật dân sự 2005; các Điều 90, 91 và Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng; Điều 130 Luật Đất đai năm 2003; Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006; Nghị định 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định 163/2006/NĐ - CP ngày 29/12/2006; Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11-01-2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/ 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

### **1. Tuyên xử:**

1.1 Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần KTVN về tiền gốc, tiền lãi trong hạn và tiền lãi quá hạn.

Buộc ông Phan Lạc H, bà Nguyễn Thị Bích V phải thanh toán trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần KTVN số tiền còn nợ tạm tính đến ngày 30/8/2022 cụ thể như sau:

Nợ gốc: 3.054.389.000 đồng;

Nợ lãi trong hạn: 3.334.917.704 đồng;

Nợ lãi quá hạn: 2.451.672.060 đồng;

**Tổng nợ: 8.840.978.764 đồng.**

Bằng chữ: Tám tỷ, tám trăm bốn mươi triệu, chín trăm bảy tám nghìn, bảy trăm sáu tư đồng.

Kể từ ngày 31/8/2022 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ, ông H, bà V còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thanh toán theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng đã ký với Ngân hàng thương mại cổ phần KTVN.

Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất thì lãi suất mà ông H, bà V phải chịu theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng thương mại cổ phần KTVN.

1.2. Kể từ khi ông H, bà V thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng thương mại cổ phần KTVN phải giải chấp tài sản thế chấp, trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 764068; số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H.00029/QSĐĐ/1064/QĐ/UB do UBND huyện TT, tỉnh Hà Tây (cũ) cấp ngày 24/7/2006 cho ông Phan Lạc H1, bà Phan Thị T và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 833481; số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H.00399/QSĐĐ/898/QĐ-UB do UBND huyện TT, tỉnh Hà Tây (cũ) cấp ngày 18/6/2007 cho ông Nguyễn Đình H, bà Nguyễn Thị T. Ngày 13/10/2010 ông Nguyễn Đình H, bà Nguyễn Thị T chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Phan Lạc H, bà Nguyễn Thị Bích V theo Hợp đồng công chứng số 2156/HĐCN ngày 07/10/2010.

1.3. Trường hợp ông H, bà V không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng thương mại cổ phần KTVN có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất cùng các tài sản trên đất, các quyền và lợi ích phát sinh từ thửa đất số 259, tờ bản đồ số 10; mục đích sử dụng: đất ở tại nông thôn; thời hạn sử dụng: đất ở lâu dài; tại địa chỉ: Thôn Đ, xã HB, huyện TT, tỉnh Hà Tây (cũ), nay là thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 764068; số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H.00029/QSĐĐ/1064/QĐ/UB do UBND huyện TT, tỉnh Hà Tây (cũ) cấp ngày 24/7/2006 mang tên ông Phan Lạc H1 và bà Phan Thị T. Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số công chứng 5192.2010/HĐTC-TCB ngày 26/10/2010 tại Văn phòng công chứng TL, thành phố Hà Nội để thu hồi nợ. Tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, thửa đất số 259, tờ bản đồ số 10, diện tích 89,5 m<sup>2</sup> mang tên ông Phan Lạc H và bà Phan Thị T, ông Phan Lạc H để cho khoản vay tối đa là 1.828.314.408 đồng. Trong đó tiền gốc là 631.647.645 đồng; lãi trong hạn 689.660.981 đồng; lãi quá hạn là 507.005.782 đồng và tiếp tục chịu lãi phát sinh trên dư nợ gốc theo lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng kể từ ngày 31/8/2022 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

Quyền sử dụng đất cùng các tài sản trên đất, các quyền và lợi ích phát sinh từ thửa đất số 51, tờ bản đồ số 4; mục đích sử dụng: đất ở tại nông thôn; thời hạn sử dụng: đất ở lâu dài; tại địa chỉ: Thôn G, xã HB, huyện TT, tỉnh Hà Tây (cũ), nay là thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 833481; số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H.00399/QSDĐ/898/QĐ-UB do UBND huyện TT, tỉnh Hà Tây (cũ) cấp ngày 18/6/2007 mang tên ông Phan Lạc H và bà Nguyễn Thị Bích V. Đăng ký sang tên cho Bên thế chấp ngày 13/10/2010 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất, phòng Tài nguyên và Môi trường huyện TT. Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 5191.2010/HĐTC-TCB ngày 26/10/2010 tại Văn phòng công chứng TL, thành phố Hà Nội, để thu hồi nợ. Tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, thửa đất số 51, tờ bản đồ số 4, diện tích 187,9m<sup>2</sup> mang tên ông Phan Lạc H, bà Nguyễn Thị Bích V đảm bảo cho khoản vay tối đa là 7.012.664.356 đồng. Trong đó tiền gốc là 2.422.741.355 đồng; lãi trong hạn 2.645.256.723 đồng; lãi quá hạn 1.944.666.278 đồng và tiếp tục chịu lãi phát sinh trên dư nợ gốc theo lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng kể từ ngày 31/8/2022 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

1.4. 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 các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

**2. Về án phí:** Ông H, bà V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền là 116.840.000 đồng. Hoàn trả Ngân hàng thương mại cổ phần KTVN số tiền 50.000.000 đồng (*năm mươi triệu đồng*) tạm ứng án phí đã nộp, theo biên lai thu số 0025388 ngày 29/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện TT, thành phố Hà Nội.

#### **4. Về quyền kháng cáo:**

Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hợp lệ.

#### **Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- TAND thành phố Hà Nội;
- VKSND thành phố Hà Nội;
- VKSND huyện TT;
- Chi cục THADS huyện TT;
- Lưu HSVA.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**

**Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa**

**Nguyễn Thị Ngọc Yên**



