

Bản án số: **39/2022/DS-ST**

Ngày: 25/4/2022

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

## **NHÂN DANH**

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

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

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

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

Các Hội thẩm nhân dân: Ông **Trần Trung Ú**

Bà **Nguyễn Thị L**

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

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chương Mỹ tham gia phiên tòa: Ông **Nguyễn Gia Á** - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 4 năm 2022, 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 121/2021/TLST-DS ngày 16/11/2021 về “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 05/2022/QĐXXST-DS ngày 21/3/2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 16/2022/QĐST-DS ngày 06/4/2022 giữa các đương sự:

**\* Nguyên đơn:** Ngân hàng TMCP A (A)

Địa chỉ: phường T, quận H, Thành phố Hà Nội

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Nguyễn Đình L** - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị Ngân hàng A

Người được ủy quyền: Ông **Mai Xuân T** - Chức vụ: Giám đốc Khối Quản lý và Tái cấu trúc tài sản Ngân hàng TMCP A (*Giấy ủy quyền số 10771/UQ-PVB ngày 10/06/2020 của Chủ tịch HĐQT cho Giám đốc Khối QL&TCTTS*).

Ông Mai Xuân Th ủy quyền lại cho bà **Hồ Việt H** – Chức vụ: Phó Giám đốc Khối Quản lý và Tái cấu trúc tài sản Ngân hàng TMCP A (*Giấy ủy quyền số 5157/UQ-PVB ngày 30/03/2021 của Giám đốc khối QL&TCTTS cho Phó Giám đốc Khối QL&TCTTS*); ông Nguyễn Duy V, bà Đặng Phương T, ông Nguyễn Quốc T – Chuyên viên Ngân hàng (*Giấy ủy quyền số 13562/UQ-PVB ngày 13/7/2021 của Giám đốc khối QL&TCTTS*).

**\* Bị đơn:** 1. Anh Nguyễn Hồng K, sinh năm 1992

2. Chị Nguyễn Phương T, sinh năm 1992

Đều đăng ký HKTT và trú tại: thôn N, xã N, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội.

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

1. Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1964 (*bố anh K*)
2. Bà Lê Thị D, sinh năm 1972 (*mẹ anh K*)
3. Cháu Nguyễn Hoàng Minh Đ, sinh năm 2018 (*con anh K – chị T*)
4. Cháu Nguyễn Minh Q, sinh năm 2021 (*con anh K – chị T*)

*Người đại diện theo pháp luật của cháu Nguyễn Hoàng Minh Đ và cháu Nguyễn Minh Q: Anh Nguyễn Hồng K + chị Nguyễn Phương T (bố mẹ đẻ)*

5. Chị Nguyễn Khánh N, sinh năm 1996 (*em gái anh K*).

Đều đăng ký HKTT và trú tại: thôn N, xã N, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội.

6. Anh Lê Xuân T, sinh năm 1984
7. Chị Trần Thị H, sinh năm 1987 (*vợ anh T*)

Cư trú tại: Khu đô thị L, thị trấn C, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội.

**Tại phiên tòa:**

+ Người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn - Ngân hàng TMCP A – Bà Đặng Phương T - Có mặt.

Bị đơn – Anh Nguyễn Hồng K và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan – Ông Nguyễn Văn B – Có mặt.

+ Bị đơn – chị Nguyễn Phương T và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị D, chị Nguyễn Khánh N, anh Lê Xuân T, chị Trần Thị H - Điều 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 A (A) - Bà Đặng Phương T trình bày:*

**Về Hợp đồng tín dụng:** Ngày 15/05/2019, giữa Ngân hàng TMCP A – Chi nhánh Hà Nội (*gọi tắt là Ngân hàng A*) với anh Nguyễn Hồng K và chị Nguyễn Phương T ký Hợp đồng cho vay số 77/2019/HĐTD/PVB-HN với nội dung: Anh Nguyễn Hồng K và chị Nguyễn Phương T vay Ngân hàng A số tiền: 2.000.000.000 đồng (*Bằng chữ: Hai tỷ đồng*); mục đích vay: Vay tiêu dùng ưu việt; thời hạn vay: 120 tháng kể từ ngày giải ngân lần đầu tiên; lãi suất cho vay trong hạn: Áp dụng tại thời điểm giải ngân được ghi nhận tại mỗi Khế ước nhận nợ; lãi suất quá hạn: Bằng 150% lãi suất trong hạn áp dụng tại ngày đến hạn đối với dư nợ gốc đến hạn nhưng không được bên vay trả nợ đúng hạn; lãi suất chậm trả: 10%/năm.

**Về tài sản đảm bảo:** Tài sản bảo đảm cho nghĩa vụ tín dụng của anh K, chị T tại Ngân hàng A là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 43, tờ bản đồ số 03, diện tích: 247,0m<sup>2</sup>, tại địa chỉ: thôn N, xã N, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội (*Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài*

sản khác gắn liền với đất số CQ 570704, số vào sổ cấp GCN: CS-CM 007240 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hà Nội cấp ngày 17/04/2019) mang tên ông Nguyễn Hồng K.

Tài sản được thế chấp tại Ngân hàng A theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng: 04232.2019/HĐTC, Quyền số: 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/05/2019 tại Văn phòng công chứng Đông Đô, Thành phố Hà Nội. Tài sản thế chấp được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội - Chi nhánh huyện Chương Mỹ ngày 15/5/2019.

Thực hiện Hợp đồng cho vay: Ngày 20/5/2019, Ngân hàng A đã giải ngân cho anh Nguyễn Hồng K và chị Nguyễn Phương T số tiền 2.000.000.000 đồng (*Bằng chữ: Hai tỷ đồng*) theo Khế ước nhận nợ (Khách hàng cá nhân) ngày 20/05/2019; thời hạn vay: Từ ngày 20/05/2019 đến ngày 20/05/2029; lãi suất cho vay trong hạn: Từ ngày 20/05/2019 đến hết ngày 19/11/2019 lãi suất bằng 11,5%/năm. Từ ngày 20/11/2019 lãi suất được điều chỉnh 03 tháng/lần, bằng LSCS + Biên độ tối thiểu 4,5%/năm; lãi suất quá hạn: Bằng 150% lãi suất trong hạn. Phương thức trả nợ: Kỳ hạn trả nợ gốc: 01 tháng/kỳ vào ngày 26 hàng tháng; kỳ trả nợ đầu tiên vào ngày 26/6/2019; số tiền trả gốc trả từ kỳ 01 đến kỳ 119 là 8.333.000 đồng; kỳ 120 là: 8.413.000 đồng. Kỳ hạn trả nợ lãi vào ngày 26 hàng tháng.

Quá trình thực hiện Hợp đồng cho vay: Quá trình thực hiện Hợp đồng cho vay anh K, chị T đã thanh toán trả nợ cho Ngân hàng A như sau:

Kỳ 1: Ngày 26/6/2019 khách hàng đã nộp 40.000.000 đồng; Kỳ 2: Ngày 31/7/2019 khách hàng đã nộp 45.000.000 đồng (*chậm 5 ngày*); Kỳ 3: Ngày 26/8/2019 khách hàng không nộp tiền => **vi phạm kỳ 3**; Kỳ 4: Ngày 26/9/2019 Khách hàng không nộp tiền => **vi phạm kỳ 4**; Kỳ 5: Ngày 30/10/2019 Khách hàng nộp 50.000.000 đồng (*nộp chậm 4 ngày*). Tuy nhiên do kỳ 3 và kỳ 4 khách hàng vi phạm nên kỳ 5 khách hàng nộp 50.000.000 đồng không đủ để hết số tiền đang quá hạn => Vi phạm kỳ 5; Kỳ 6: Ngày 26/11/2019 Khách hàng không nộp tiền => **Vi phạm kỳ 6**; Kỳ 7: Ngày 27/12/2019 khách hàng nộp 33.200.000 đồng (*nộp chậm 1 ngày*) nhưng do các kỳ vi phạm trước, khách hàng nộp vẫn không đủ để hết phần quá hạn => **Vi phạm kỳ 7**; Kỳ 8 => Kỳ 20: Ngày 26/1/2020 => 26/1/2021: Khách hàng không nộp tiền => **Vi phạm từ kỳ 8 đến kỳ 20**; Kỳ 21: ngày 9/2/2021 Khách hàng nộp 605.000.000 đồng => Vi phạm kỳ 21 do khách hàng chưa nộp hết số tiền quá hạn đến thời điểm này; Kỳ 22: Ngày 11/3/2021 khách hàng nộp 30.000.000 đồng => **Vi phạm kỳ 22**; Kỳ 23: Ngày 2/4/2021 khách hàng nộp 57.500.000 đồng. Khách hàng chưa nộp hết số tiền quá hạn đến thời điểm này => **Vi phạm kỳ 23**; Kỳ 24: Ngày 26/5/2021 khách hàng không nộp tiền => **Vi phạm kỳ 24**; Kỳ 25: Ngày 26/6/2021 khách hàng không nộp tiền => **Vi phạm kỳ 25**; Kỳ 26: Ngày 26/7/2021 khách hàng nộp 70.000.000 đồng => **Vi phạm kỳ 26** do khách hàng chưa nộp hết số tiền quá hạn đến thời điểm này; Kỳ 27 => Kỳ 28 khách hàng không nộp tiền => **Vi phạm kỳ 27,28**; Kỳ 29: Ngày 27/10/2021 khách hàng nộp 50.000.000 đồng (*chậm 1 ngày*) => **Vi phạm kỳ 29** do khách hàng chưa nộp hết số tiền quá hạn đến thời điểm

này; Kỳ 30: Ngày 18/11/2021 khách hàng nộp 50.000.000 đồng => **Vi phạm kỳ 30** do khách hàng chưa nộp hết số tiền quá hạn đến thời điểm này; Kỳ 31: Ngày 20/12/2021 khách hàng nộp 23.000.000 đồng; Ngày 22/12/2021 khách hàng nộp 69.000.000 đồng. Ngày 31/12/2021 khách hàng nộp 25.000.000 đồng => **Vi phạm kỳ 31** do khách hàng chưa nộp hết số tiền quá hạn đến thời điểm này; Kỳ 32: Ngày 14/1/2022 khách hàng nộp 21.000.000 đồng, ngày 27/1/2022 khách hàng nộp 32.000.000 đồng, ngày 28/1/2022 khách hàng nộp 69.000.000 đồng => Khách hàng đã nộp hết phần quá hạn; Kỳ 33: Ngày 24/2/2022 khách hàng nộp 32.000.000 đồng => Khách hàng đã nộp hết phần quá hạn. Tuy nhiên, từ khi khách hàng vi phạm kỳ 27, 28, Ngân hàng A đã có đơn khởi kiện gửi đến Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ.

Theo biên bản hòa giải ngày 14/01/2022 anh K, chị T đã trả cho Ngân hàng A tổng số tiền là: 1.129.522.571 đồng. Trong đó: Gốc đã trả 513.413.927 đồng; lãi trong hạn đã trả: 554.934.404 đồng; lãi quá hạn đã trả: 61.174.240 đồng. Anh K, chị T còn nợ Ngân hàng A tổng số tiền là: 1.511.770.545 đồng. Trong đó: Nợ gốc: 1.486.586.073 đồng (*Trong đó gốc quá hạn 3.252.750 đồng; gốc trong hạn: 1.483.333.323 đồng*); Nợ lãi trong hạn: 25.048.439 đồng; lãi quá hạn: 136.033 đồng.

Tạm tính đến hết ngày 21/04/2022 anh K, chị T còn nợ Ngân hàng A tổng số tiền là: 1.446.085.669 đồng. Trong đó: Nợ gốc: 1.433.333.322 đồng (*Trong đó gốc quá hạn 0 đồng; gốc trong hạn: 1.433.333.322 đồng*); Nợ lãi trong hạn: 12.752.347 đồng; lãi quá hạn: 0 đồng.

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

Buộc anh K, chị T phải trả cho Ngân hàng A toàn bộ số tiền gốc, tiền lãi và các loại phí phát sinh theo Hợp đồng cho vay và Khế ước nhận nợ đã ký tạm tính đến hết ngày 21/4/2022 tổng số tiền là: **1.446.085.669** đồng. Trong đó: Nợ gốc: 1.433.333.322 đồng (*Trong đó gốc quá hạn 0 đồng; gốc trong hạn: 1.433.333.322 đồng*); Nợ lãi trong hạn: 12.752.347 đồng; lãi quá hạn: 0 đồng.

Buộc anh K, chị T phải tiếp tục trả cho Ngân hàng A các khoản nợ lãi, phí phát sinh theo mức lãi suất đã thỏa thuận theo Hợp đồng cho vay và Khế ước nhận nợ đã ký kể từ ngày 22/4/2022 cho đến khi thanh toán hết các khoản vay cho Ngân hàng A.

Trong trường hợp anh K, chị T không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ cho Ngân hàng A thì cho Ngân hàng A có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mại tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 43, tờ bản đồ số 03, diện tích: 247,0m<sup>2</sup>, tại địa chỉ: thôn N, xã N, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội (*Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 570704, số vào sổ cấp GCN: CS-CM 007240 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hà Nội cấp ngày 17/04/2019*) mang tên ông Nguyễn Hồng K để thu hồi nợ.

Nếu số tiền thu được từ việc phát mại tài sản đảm bảo không đủ để thanh toán toàn bộ nghĩa vụ của anh K, chị T tại Ngân hàng A thì Ngân hàng A có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại các tài sản khác và

nguồn thu nhập hợp pháp khác của anh K, chị T để thu hồi nghĩa vụ còn lại của anh K, chị T tại Ngân hàng A.

*\* Bị đơn – Anh Nguyễn Hồng K trình bày:*

Anh K thừa nhận vợ chồng anh (Nguyễn Hồng K + Nguyễn Phương T) vay vốn tại Ngân hàng A - Chi nhánh Hà Nội theo Hợp đồng cho vay số 77/2019/HĐTD/PVB-HN ngày 15/05/2019 với số tiền vay là 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng); anh K thừa nhận vợ chồng anh đã được giải ngân số tiền 2.000.000.000 đồng theo Khế ước nhận nợ (Khách hàng cá nhân) ngày 20/05/2019; mục đích vay, lãi suất vay, thời hạn vay, thời hạn trả nợ và khoản tiền còn nợ như người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng A trình bày.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 43, tờ bản đồ số 03, diện tích: 247,0m<sup>2</sup>, tại địa chỉ: thôn N, xã N, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội (*Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 570704, số vào sổ cấp GCN: CS-CM 007240 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hà Nội cấp ngày 17/04/2019*) mang tên ông Nguyễn Hồng K.

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng: 04232.2019/HĐTC, Quyền số: 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/05/2019 tại Văn phòng công chứng Đông Đô, Thành phố Hà Nội và Đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Quá trình thực hiện Hợp đồng cho vay: Vợ chồng anh đã trả Ngân hàng A theo cam kết, nhưng sau đó do tình hình dịch bệnh Covid 19 nên công việc của vợ chồng anh gặp khó khăn dẫn đến vợ chồng anh không trả được nợ cho Ngân hàng A theo như cam kết. Khi vay tiền Ngân hàng A về thì vợ chồng anh có xây dựng được 01 nhà 03 tầng. Hiện nay vợ chồng anh đang cho vợ chồng anh Lê Xuân T, chị Trần Thị H thuê tầng 01 để kinh doanh dịch vụ ăn uống. Nguồn gốc thửa đất đã thế chấp là đất ông cha để lại.

Tại thời điểm hiện tại những người đang sinh sống trên đất gồm có: Vợ chồng anh (Nguyễn Hồng K + Nguyễn Phương T), bố mẹ anh là ông Nguyễn Văn B và bà Lê Thị D, các con anh là cháu Nguyễn Hoàng Minh Đ và cháu Nguyễn Minh Q, em gái anh là chị Nguyễn Khánh N. Ngoài ra không còn ai khác sinh sống trên đất.

Nay, Ngân hàng A khởi kiện yêu cầu trả nợ, anh đề nghị Ngân hàng cho vợ chồng anh tiếp tục thực hiện hợp đồng để trả dần theo cam kết trả nợ và khế ước nhận nợ đã ký. Số tiền mà vợ chồng anh chưa thanh toán do dịch bệnh mấy tháng thì vợ chồng anh đã trả hết cho Ngân hàng A để tiếp tục duy trì hợp đồng.

*\* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – Ông Nguyễn Văn B trình bày:*

Ông Nguyễn Văn B nhất trí với ý kiến của anh Nguyễn Hồng K con trai ông. Ông Nguyễn Văn B cho rằng gia đình ông vẫn trả nợ cho Ngân hàng A. Tuy nhiên, một thời gian do dịch bệnh nên vợ chồng anh K, chị T trả nợ ngân hàng chậm. Nhưng đến nay gia đình ông vẫn trả nợ Ngân hàng A nên ông đề nghị Ngân hàng A để

gia đình ông tiếp tục thực hiện hợp đồng.

*\* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh Lê Xuân T và chị Trần Thị H là người đang thuê nhà anh Nguyễn Hồng K trình bày:* Vợ chồng anh thuê tầng 02 nhà anh Nguyễn Hồng K từ năm 2020 để kinh doanh dịch vụ ăn uống. Với tư cách tham gia tố tụng trong vụ án là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, vợ chồng anh từ chối tham gia tố tụng vì vợ chồng anh chỉ là người thuê nhà, các tài sản trên đất đều do vợ chồng anh K, chị T đầu tư xây dựng. Do vậy, trong trường hợp phải bàn giao tài sản thế chấp thì vợ chồng anh và vợ chồng anh K, chị T sẽ tự thỏa thuận với nhau.

*\* Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 24/12/2021 thể hiện:* Những người đang sinh sống trên đất thế chấp bao gồm: Anh Nguyễn Hồng K, chị Nguyễn Phương T, ông Nguyễn Văn B, bà Lê Thị D, cháu Nguyễn Hoàng Minh Đ, cháu Nguyễn Minh Q, chị Nguyễn Khánh N.

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

+ Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng A giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu anh K, chị T phải trả Ngân hàng A tạm tính đến hết ngày 21/4/2022 tổng số tiền là: 1.446.085.669 đồng. Trong đó: Nợ gốc: 1.433.333.322 đồng (*Trong đó gốc quá hạn 0 đồng; gốc trong hạn: 1.433.333.322 đồng*); Nợ lãi trong hạn: 12.752.347 đồng; lãi quá hạn: 0 đồng và buộc anh K, chị T phải tiếp tục chịu lãi theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng cho vay và Khế ước nhận nợ kể từ ngày 22/4/2022 cho đến khi anh K, chị T thanh toán xong các khoản nợ cho Ngân hàng A. Trong trường hợp anh K, chị T không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ cho Ngân hàng A thì Ngân hàng A có quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

+ Anh Nguyễn Hồng K và ông Nguyễn Văn B đề nghị phía Ngân hàng A xem xét để cho anh K, chị T tiếp tục thực hiện hợp đồng.

***\* 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 (anh Nguyễn Hồng K) và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan (ông Nguyễn Văn B) thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của đương sự theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Bị đơn (chị Nguyễn Phương T) và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan (bà Lê Thị D, chị Nguyễn Khánh N) 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 A về yêu cầu buộc anh K, chị T phải thanh toán cho Ngân hàng A khoản tiền còn nợ tạm tính đến hết ngày 21/4/2022 tổng số tiền là: 1.446.085.669 đồng. Trong đó: Nợ gốc: 1.433.333.322 đồng; Nợ lãi trong hạn: 12.752.347 đồng; lãi quá hạn: 0 đồng. Buộc anh K, chị T phải tiếp tục chịu lãi theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng cho vay và Khế ước nhận nợ kể từ ngày 22/4/2022 cho đến khi anh K, chị T thanh toán xong các khoản nợ cho Ngân hàng A.

- *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 K, chị T không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ cho Ngân hàng A. Nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì anh K, chị T vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng A.

- *Về án phí:* Bị đơn là anh K, chị T 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 A) 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 bị đơn là chị Nguyễn Phương T và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị D, chị Nguyễn Khánh N, anh Lê Xuân T, chị Trần Thị H: Tại phiên tòa, bị đơn là anh Nguyễn Hồng K và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn B có mặt, bị đơn là chị Nguyễn Phương T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị D, chị Nguyễn Khánh N, anh Lê Xuân T, chị Trần Thị H 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 chị T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Dục, chị Như, anh T, chị Hằng.

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

Ngày 15/05/2019, giữa Ngân hàng A anh Nguyễn Hồng K và chị Nguyễn Phương T ký Hợp đồng cho vay số 77/2019/HĐTD/PVB-HN với số tiền anh K, chị T vay Ngân hàng A là 2.000.000.000 đồng (*Bằng chữ: Hai tỷ đồng*). Trong quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng, anh K, chị T đã vi phạm thỏa thuận trong Hợp đồng cho vay và Khế ước nhận nợ đã ký kết. Ngân hàng A khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ yêu cầu anh K, chị T thanh toán khoản tiền còn nợ trước hạn. Bị đơn, anh Nguyễn Hồng K và chị Nguyễn Phương T cư trú tại: thôn N, xã N, huyện

Chương Mỹ, 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 A và bên vay là anh Nguyễn Hồng K đều xác nhận toàn bộ nội dung thỏa thuận tín dụng theo Hợp đồng cho vay số 77/2019/HĐTD/PVB-HN ngày 15/05/2019 và Khế ước nhận nợ (Khách hàng cá nhân) ngày 20/05/2019 với số tiền anh Nguyễn Hồng K và chị Nguyễn Phương T vay Ngân hàng A là 2.000.000.000 đồng (*Bằng chữ: Hai tỷ đồng*) nên có căn cứ để xác định anh K, chị T vay Ngân hàng A số tiền 2.000.000.000 đồng.

[2.2]. Xét tính pháp lý của Hợp đồng cho vay và Khế ước nhận nợ: Hợp đồng cho vay số 77/2019/HĐTD/PVB-HN ngày 15/05/2019 và Khế ước nhận nợ (Khách hàng cá nhân) ngày 20/05/2019 được các bên (anh K và Ngân hàng A) 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 K, chị T đã vi phạm các thỏa thuận trong Hợp đồng cho vay và Khế ước nhận nợ đã ký. Mặc dù đến nay anh K, chị T đã khắc phục các kỳ chậm trả nợ và đề nghị được tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng phía nguyên đơn không chấp nhận. Do vậy, Ngân hàng A khởi kiện buộc bên vay là anh K, chị T phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ và yêu cầu anh K, chị T phải trả khoản tiền gốc còn nợ, tiền lãi trong hạn phát sinh trên số nợ gốc là có căn cứ.

Ngân hàng A đã xuất trình đầy đủ bảng kê tính khoản tiền còn nợ (gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn). Do vậy, cần buộc anh K, chị T phải có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng A tổng số tiền còn nợ tạm tính đến hết ngày 21/4/2022 tổng số tiền là 1.446.085.669 đồng. Trong đó: Nợ gốc: 1.433.333.322 đồng; Nợ lãi trong hạn: 12.752.347 đồng; lãi quá hạn: 0 đồng.

Kể từ ngày 22/4/2022, anh K, chị T phải tiếp tục chịu lãi theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng cho vay và Khế ước nhận nợ đã ký kết cho đến khi anh K, chị T thanh toán xong hết các khoản nợ cho Ngân hàng A.

[2.3]. Về tài sản bảo đảm: Biện pháp bảo đảm tiền vay được quy định tại Điều 4 của Hợp đồng cho vay và nội dung chi tiết được thực hiện theo Điều 3 và Điều 6 của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất công chứng số: 04232.2019/HĐTC, Quyền số: 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/05/2019 tại Văn phòng công chứng Đông Đô, Thành phố Hà Nội giữa bên thế chấp là anh Nguyễn Hồng K với bên nhận thế chấp là Ngân hàng A. Đối tượng bảo đảm tín dụng là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 43, tờ bản đồ số 03, diện tích: 247,0m<sup>2</sup>, tại địa chỉ: thôn N, xã N, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội (*Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 570704, số vào*



số cấp GCN: CS-CM 007240 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hà Nội cấp ngày 17/04/2019) mang tên ông Nguyễn Hồng K.

[2.4]. Xét tính pháp lý của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất công chứng số: 04232.2019/HĐTC, Quyền số: 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/05/2019 tại Văn phòng công chứng Đông Đô, Thành phố Hà Nội: Hợp đồng thế chấp nêu trên có nội dung và hình thức tuân thủ đúng quy định tại Điều 317, 318, 319, 320, 323, 324, 325 Bộ luật Dân sự năm 2015; 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.

Do vậy, yêu cầu của Ngân hàng A được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm trong trường hợp anh K, chị T 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 K, chị T không thanh toán hoặc không thanh toán đầy đủ khoản nợ cho Ngân hàng A, Ngân hàng A 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 A.

Tại thời điểm xem xét thẩm định tại chỗ: Trên thửa đất số 43, tờ bản đồ số 03, tại địa chỉ: thôn N, xã N, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội có: Anh Nguyễn Hồng K, chị Nguyễn Phương T, ông Nguyễn Văn B, bà Lê Thị D, cháu Nguyễn Hoàng Minh Đ, cháu Nguyễn Minh Q, chị Nguyễn Khánh N đang sinh sống trên đất; anh Lê Xuân T, chị Trần Thị H là người đang thuê nhà để bán hàng.

**Theo đó:** Anh Nguyễn Hồng K, chị Nguyễn Phương T, ông Nguyễn Văn B, bà Lê Thị D, cháu Nguyễn Hoàng Minh Đ, cháu Nguyễn Minh Q, chị Nguyễn Khánh N và anh Lê Xuân T, chị Trần Thị H là người đang thuê nhà 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 A, anh K, chị T vẫn phải có nghĩa vụ tiếp tục trả hết các khoản nợ cho Ngân hàng A.

[3]. Về án phí:

+ Anh Nguyễn Hồng K và chị Nguyễn Phương T phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm có giá ngạch trên số tiền phải thanh toán trả Ngân hàng A là **55.382.570** đồng.

+ Ngân hàng A được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên được hoàn trả số tiền **31.400.000** 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 317, 318, 319, 320, 323, 324, 325 của Bộ luật Dân sự năm 2015;*

*Căn cứ Điều 95, 167, 168 Luật Đất đai năm 2013;*

*Căn cứ khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng;*

*Căn cứ khoản 1 Điều 8 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 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 A đối với anh Nguyễn Hồng K và chị Nguyễn Phương T về yêu cầu trả nợ gốc, nợ lãi trong 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 Nguyễn Hồng K và chị Nguyễn Phương T phải trả cho Ngân hàng TMCP A tổng số tiền nợ tạm tính đến hết ngày 21/4/2022 tổng số tiền là **1.446.085.669** đồng (*Bằng chữ: Một tỷ, bốn trăm bốn mươi sáu triệu, không trăm tám mươi lăm nghìn, sáu trăm sáu mươi chín đồng*). Trong đó: Nợ gốc: 1.433.333.322 đồng; Nợ lãi trong hạn: 12.752.347 đồng; lãi quá hạn: 0 đồng.

Kể từ ngày 22/4/2022, anh Nguyễn Hồng K và chị Nguyễn Phương T phải tiếp tục chịu lãi phát sinh trên số dư nợ gốc theo lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng cho vay và Khế ước nhận nợ: Hợp đồng cho vay số 77/2019/HĐTD/PVB-HN ngày 15/05/2019 và Khế ước nhận nợ (Khách hàng cá nhân) ngày 20/05/2019 cho đến khi anh Nguyễn Hồng K và chị Nguyễn Phương T thanh toán xong toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng TMCP A.

[3]. Về xử lý tài sản thế chấp: Trong trường hợp anh Nguyễn Hồng K và chị Nguyễn Phương T không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP A, Ngân hàng TMCP A 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 43, tờ bản đồ số 03, tại địa chỉ: thôn N, xã N, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội (*Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 570704, số vào sổ cấp GCN: CS-CM 007240 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hà Nội cấp ngày 17/04/2019*) mang tên ông Nguyễn Hồng K.

**Theo đó:** Anh Nguyễn Hồng K, chị Nguyễn Phương T, ông Nguyễn Văn B, bà Lê Thị D, cháu Nguyễn Hoàng Minh Đ, cháu Nguyễn Minh Q, chị Nguyễn Khánh N và anh Lê Xuân T, chị Trần Thị H là người đang thuê nhà 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 A, anh Nguyễn Hồng K và chị Nguyễn Phương T vẫn phải có nghĩa vụ tiếp tục trả hết các khoản nợ cho Ngân hàng TMCP A.

[4]. Về án phí:

+ Anh Nguyễn Hồng K và chị Nguyễn Phương T phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm là 55.382.570 đồng (*Bằng chữ: Năm mươi lăm triệu, ba trăm tám mươi hai nghìn, năm trăm bảy mươi đồng*).

+ Ngân hàng TMCP A được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên được hoàn trả số tiền 31.400.000 đồng (*Bằng chữ: Ba mươi một triệu, bốn trăm nghìn đồng*) dự phí đã nộp (*theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2020/0075480 ngày 15/11/2021*) 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:

+ Ngân hàng TMCP A, anh Nguyễn Hồng K (bị đơn) và ông Nguyễn Văn B (người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan) có quyền kháng cáo trong hạn **15** ngày kể từ ngày tuyên án.

+ Chị Nguyễn Phương T (bị đơn) và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị D, chị Nguyễn Khánh N, anh Lê Xuân T, chị Trần Thị H 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 L**

