

Bản án số: 85/2020/KDTM-ST

Ngày: 26/8/2020.

V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN A – THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà:

Bà Đỗ Thị Vân.

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Nguyễn Thị Giang.

Ông Nguyễn Tuấn Anh.

- *Thư ký phiên toà:* Bà Ngô Thị Thu Hà – Thư ký Toà án nhân dân huyện A, thành phố Hà Nội.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện A, thành phố Hà Nội tham gia phiên toà:* Bà Nguyễn Thị Thúy Nga- Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 8 năm 2020, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện A, thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm công khai vụ án Kinh doanh thương mại thụ lý số 23/2020/TLST-KDTM ngày 24 tháng 4 năm 2020 về việc *Tranh chấp hợp đồng tín dụng* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 28/2020/QĐXX-ST ngày 28 tháng 7 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 35/2020/QĐ-HPT ngày 12/8/2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng A.

Địa chỉ: Số 35 Hàng V, phường T, quận H, Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Đức T – Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hữu T – Giám đốc Chi nhánh Đông Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Nguyễn Cảnh M.

2. Bị đơn: Bà Lương Thị Lan A, sinh năm 1983.

Địa chỉ: Thôn Đ, xã T, huyện S, Hà Nội.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan

3.1. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1960 (mẹ đẻ bà Lan A).

3.2. Anh Nguyễn Duy H, sinh năm 1997 (em bà Lan A).

3.3. Cháu Lưu Thị Anh T, sinh năm 2011 (con bà Lan A).

Người đại diện hợp pháp của cháu T là: Bà Lương Thị Lan A.

Địa chỉ: Thôn Đ, xã T, huyện S, Hà Nội.

3.4. Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1961.

3.5. Bà Đặng Thị P, sinh năm 1964 (vợ ông K).

Địa chỉ: Thôn C, xã P, huyện S, Hà Nội.

3.6. Ông Nguyễn Lương D, sinh năm 1978.

3.7. Ông Nguyễn Bằng Y, sinh năm 1947 (bố ông D).

3.8. Bà Hoàng Thị H, sinh năm 1949 (mẹ ông D).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Y, bà Hoàng Thị H: Ông Nguyễn Lương D, sinh năm 1978.

Địa chỉ: Thôn Đ, xã T, huyện S, Hà Nội.

Có mặt: Ông M, ông K.

Vắng mặt: Bà Lan A, bà Nguyễn Thị H, anh H, bà P, ông D.

NỘI DUNG VỤ ÁN

*** Theo đơn khởi kiện đề ngày 05/11/2019 và các bản tự khai tiếp theo, nguyên đơn trình bày:**

1. Về ký kết hợp đồng tín dụng:

Ngày 22/10/2018, Ngân hàng A-Chi nhánh Đông Hà Nội ký Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2018/6039524/HĐTD đồng ý cho cho bà Lương Thị Lan A vay vốn với số tiền cam kết cho vay là 3.200.000.000 đồng.

Ngày 25/10/2018 đã giải ngân:

- Số tiền giải ngân: 1.600.000.000 đồng.

- Thời hạn vay 05 tháng từ ngày 25/10/2018 đến ngày 25/03/2019.

- Lãi suất vay tại thời điểm vay là 8,0%/năm, áp dụng kể từ ngày 25/10/2018 đến hết ngày 24/12/2018. Ngày điều chỉnh lãi suất đầu tiên 25/12/2018. Lãi suất các kỳ tiếp theo áp dụng thả nổi điều chỉnh 3 tháng/lần vào ngày 01 tháng đầu tiên của kỳ điều chỉnh lãi suất. Lãi suất điều chỉnh bằng lãi suất tiết kiệm trả sau kỳ hạn 6 tháng + Margin tối thiểu 3,5%/năm nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay chi nhánh thông báo và không vượt quá trần lãi suất quy định tại thời điểm điều chỉnh.

Lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn.

- Lịch trả nợ vay:

+ Lịch trả nợ lãi: Vào ngày 22 hàng tháng, bắt đầu từ ngày 22/11/2018.

Lãi được tính từ ngày Bên vay rút tiền vay lần đầu tiên. Tiền lãi được tính trên số dư nợ vay nhân (x) với số ngày vay thực tế nhân (x) với lãi suất tháng chia (:) 30 hoặc nhân (x) với lãi suất năm chia (:) 360. Lãi vay được Bên vay trả định kỳ vào ngày 22 hàng tháng, kỳ đầu tiên từ ngày 22/6/2015.

+ Lịch trả nợ gốc: 25/03/2019.

Ngày 26/10/2018 đã giải ngân:

- Số tiền giải ngân: 1.500.000.000 đồng.

- Thời hạn vay 5 tháng từ ngày 26/10/2018 đến ngày 26/3/2019.

- Lãi suất vay tại thời điểm vay là 8,0%/năm áp dụng kể từ ngày 26/10/2018 đến hết ngày 25/12/2018. Ngày điều chỉnh lãi suất đầu tiên 26/12/2018. Lãi suất các kỳ tiếp theo áp dụng thả nổi điều chỉnh 3 tháng/lần vào ngày 01 tháng đầu tiên của kỳ điều chỉnh lãi suất. Lãi suất điều chỉnh bằng lãi suất tiết kiệm trả sau kỳ hạn 6 tháng + Margin tối thiểu 3,5%/năm nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay Chi nhánh thông báo và không vượt quá trần lãi suất quy định tại thời điểm điều chỉnh.

Lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn.

- Lịch trả nợ vay:

+ Lịch trả nợ lãi: vào ngày 22 hàng tháng, bắt đầu từ ngày 22/11/2018.

Lãi được tính từ ngày Bên vay rút tiền vay lần đầu tiên. Tiền lãi được tính trên số dư nợ vay nhân (x) với số ngày vay thực tế nhân (x) với lãi suất tháng chia (:) 30 hoặc

nhân (x) với lãi suất năm chia (:) 360. Lãi vay được Bên vay trả định kỳ vào ngày 22 hàng tháng, kỳ đầu tiên từ ngày 22/6/2015.

+ Lịch trả nợ gốc: 26/03/2019

2. Tài sản bảo đảm cho khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 01/2018/6039524/HĐTD ký ngày 25/10/2018 gồm:

- Tài sản thứ nhất: Hợp đồng thế chấp QSDĐ số 23/TC/2014 ngày 15/01/2014 tại Phòng công chứng số 5, Thành phố Hà Nội giữa Bên nhận thế chấp là Ngân hàng A-Chi nhánh Đông Hà Nội và Bên thế chấp là ông Nguyễn Lương D. Giá trị tài sản: 1.152.000.000 đồng.

- Tài sản thứ hai: Hợp đồng thế chấp QSDĐ số 232/TC/2014 ngày 04/6/2014 tại Phòng công chứng số 5 – Thành phố Hà Nội giữa Bên nhận thế chấp là Ngân hàng A – Chi nhánh Đông Hà Nội và Bên thế chấp là bà Nguyễn Thị H. Giá trị tài sản: 4.032.000.000 đồng.

- Tài sản thứ ba: Hợp đồng thế chấp QSDĐ số 622/HĐTC/2014 ngày 05/12/2014 lập tại Phòng công chứng số 5 - Thành phố Hà Nội giữa Bên nhận thế chấp là Ngân hàng A – Chi nhánh Đông Hà Nội và Bên thế chấp là ông Nguyễn Văn K và bà Đặng Thị P. Giá trị tài sản: 720.000.000 đồng

3. Tình hình thực hiện nghĩa vụ trả nợ của bà Lương Thị Lan A: Bà Lan A vay vốn tại ngân hàng A Đông Hà Nội theo 02 hợp đồng tín dụng cụ thể:

+ Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.1/2018/6039524/HĐTD ký ngày 25/10/2018 với số tiền vay ban đầu là 1.600.000.000 đồng, bà Lan A chỉ thanh toán được nợ lãi kỳ đầu vào 23/11/2018 là 9.819.178 đồng và bắt đầu quá hạn lãi từ 22/12/2018. Khi đến hạn trả nợ gốc (25/3/2019) bà Lan A không thanh toán được một đồng nào.

+ Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.2/2018/6039524/HĐTD ký ngày 26/10/2018 với số tiền vay ban đầu là 1.500.000.000 đồng thời hạn vay 05 tháng kể từ ngày 26/10/2018. Bà Lan A chỉ thanh toán kỳ lãi đầu tiên vào 23/11/2018 với số tiền là 8.876.712 đồng. Đến kỳ trả lãi 22/12/2018, bà Lan A bắt đầu không thực hiện được nghĩa vụ trả nợ lãi nữa và khi khoản vay đến hạn trả nợ gốc vào ngày 26/3/2019 bà Lan A cũng không thanh toán được một đồng nợ gốc nào cho BIDV.

Dư nợ của 2 khoản vay đến hết ngày 25/8/2020 như sau:

- Nợ gốc: 3.100.000.000 đồng.
- Lãi trong hạn: 85.438.357 đồng.
- Lãi quá hạn: 542.716.438 đồng.
- Lãi chậm trả: 49.309.196 đồng.

Tổng dư nợ cả gốc và lãi là: 3.777.463.991 đồng (Ba tỷ, bảy trăm bảy mươi bảy triệu, bốn trăm sáu mươi ba nghìn, chín trăm chín mươi một đồng).

Việc bà Lương Thị Lan A không trả nợ đã gây ra nhiều khó khăn thiệt hại cho BIDV. Do vậy, nay Ngân hàng A đề nghị Tòa xem xét và giải quyết cho yêu cầu của BIDV như sau:

- Buộc bà Lương Thị Lan A phải trả ngay cho Ngân hàng A - Chi nhánh Đông Hà Nội tổng số nợ gốc + lãi + phí phạt còn nợ đến hết ngày 25/8/2020 là: 3.777.463.991 đồng và tiếp tục phải chịu lãi phát sinh từ ngày 26/8/2020 đến khi thực tế trả hết nợ với lãi suất quá hạn theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng và quy định của Ngân hàng thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam.

- Nếu bà Lương Thị Lan A không thực hiện trả nợ ngay cho Ngân hàng A theo yêu cầu nêu trên thì Ngân hàng A có quyền đề nghị Cơ quan thi hành án kê biên và phát mại tài sản bảo đảm mà các bên có tài sản bảo đảm đã thế chấp vay vốn tại Ngân hàng để thu hồi nợ.

- Trường hợp sau khi xử lý tài sản bảo đảm vẫn không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thì bà Lương Thị Lan A phải tiếp tục chịu trách nhiệm trả số nợ còn lại cho Ngân hàng A.

*** Bị đơn, bà Lương Thị Lan A trình bày:**

Tháng 10/2018, bà có ký hợp đồng tín dụng với Ngân hàng hàng thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam với số tiền vay 3.100.000.000 đồng (Ba tỷ, một trăm triệu đồng) với 2 lần giải ngân.

Bà nhất trí về số nợ tính đến hết ngày 23/7/2020 gồm:

- Nợ gốc: 3.100.000.000 đồng.
- Lãi trong hạn: 85.438.357 đồng.
- Lãi quá hạn: 508.242.740 đồng.
- Lãi chậm trả: 44.234.459 đồng.

Tổng dư nợ là: 3.737.915.555 đồng.

Để đảm bảo cho khoản vay trên có 03 tài sản thế chấp gồm:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 84, tờ bản đồ số 22 thôn Đ, xã T, huyện S, Hà Nội, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Nguyễn Lương D.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa số 19, tờ bản đồ số 26 thôn C, xã P, Sóc Sơn, Hà Nội, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Nguyễn Văn K và bà Đặng Thị P.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa số 70, tờ bản đồ số 25 thôn Đ, xã T, huyện S, Hà Nội, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Nguyễn Thị H. Thửa đất này là của mẹ bà, hiện đang sinh sống trên nhà, đất thế chấp gồm: Bà Nguyễn Thị H, bà Lương Thị Lan A, anh Nguyễn Duy H và cháu Lưu Thị Anh Thư. Ngoài ra không có ai khác.

Do điều kiện kinh tế khó khăn nên bà không trả được nợ cho Ngân hàng theo thỏa thuận trong hợp đồng đã ký. Bà đề nghị Ngân hàng khoan nợ cho bà, cho bà xin một phần tiền lãi và khoan nợ gốc, bà xin trả dần mỗi tháng 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng) trừ dần vào nợ gốc, cho bà trả trong vòng 05 hoặc 07 năm. Trong trường hợp bà không trả nợ được theo cam kết trên mà phải xử lý tài sản thế chấp thì bà đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

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

- Ông Nguyễn Văn K trình bày: Ngày 5/12/2014, vợ chồng ông có ký Hợp đồng thế chấp thửa đất số 19, tờ bản đồ 26 thôn C, xã P, huyện S, Hà Nội đảm bảo cho khoản vay của bà Lương Thị Lan A tại ngân hàng. Thực tế ông chỉ nhờ bà Lan A vay 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) và ông có trả lãi hàng tháng 1.000.000 đồng cho bà Lan A. Ông đề nghị bà Lan A có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng để giải chấp nhà đất trả cho vợ chồng ông. Vợ chồng ông có trách nhiệm trả số tiền đã vay của bà Lan A 100.000.000 đồng và trả lãi theo ngân hàng.

Hiện đang sinh sống trên nhà, đất thế chấp có hai vợ chồng ông, ngoài ra không có ai khác.

- Ông Nguyễn Lương D trình bày: Năm 2014 ông có ký hợp đồng thế chấp thửa đất số 84, tờ bản đồ 22, diện tích 786 m² cùng toàn bộ tài sản gắn liền đất tại thôn Đ (nay là thôn Đ), xã T, huyện S, Hà Nội đảm bảo cho khoản vay của bà Lương Thị Lan A tại Ngân hàng A.

Nay bà Lan A vi phạm nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng khởi kiện, ông đề nghị bà Lan A có nghĩa vụ trả nợ Ngân hàng để giải chấp nhà, đất cho ông.

Hiện đang sinh sống trên nhà, đất thế chấp gồm có bố, mẹ ông là: Ông Nguyễn Bằng Y, sinh năm 1947 và bà Hoàng Thị H, sinh năm 1949. Ngoài ra không còn ai khác.

- Đối với bà Nguyễn Thị H và anh Nguyễn Duy H, bà Đặng Thị P: Từ chối không cung cấp lời khai.

Tại phiên tòa:

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và xác định đến hết ngày 25/8/2020, bà Lương Thị Lan A còn nợ Ngân hàng các khoản tiền gồm:

- Nợ gốc: 3.100.000.000 đồng.
- Lãi trong hạn: 85.438.357 đồng.
- Lãi quá hạn: 542.716.438 đồng.
- Lãi chậm trả: 49.309.196 đồng.

Tổng dư nợ là: 3.777.463.991 đồng (Ba tỷ, bảy trăm bảy mươi bảy triệu, bốn trăm sáu mươi ba nghìn, chín trăm chín mươi một đồng).

Nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả ngay số tiền nêu trên, yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ và yêu cầu bị đơn phải chịu toàn bộ tiền án phí, chi phí xem xét thẩm định, thuê công ty chuyên môn đo hồ sơ kỹ thuật các thửa đất thế chấp.

- Ông Nguyễn Văn K đề nghị bà Lan A trả nợ cho Ngân hàng để giải chấp nhà, đất cho ông, ông sẽ có trách nhiệm trả bà Lan A số tiền ông vay của bà Lan A 100.000.000 đồng và trả lãi theo ngân hàng.

Tại phiên tòa, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện A phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, cũng như của các đương sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng A.

Về án phí: Vụ án thuộc trường hợp án phí có giá ngạch.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

{1}. Về quan hệ pháp luật là: Tranh chấp hợp đồng tín dụng.

{2}. Về thẩm quyền: Tại Điều 5 của Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2018/6039524/HĐTD ngày 22/10/2018 các bên thỏa thuận: Tòa án có thẩm quyền giải quyết tranh chấp là Tòa án nhân dân huyện A. Vì vậy, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện A.

{3}. Về thủ tục tố tụng: Đối với bị đơn là bà Lương Thị Lan A, bà Nguyễn Thị H, anh Nguyễn Minh hiếu, bà Đặng Thị P, ông Nguyễn Lương D đã được tổng đạt các văn bản tố tụng hợp lệ, nhưng vắng mặt tại phiên tòa hai lần không có lý do. Vì vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt họ theo quy định tại các Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự và dành quyền kháng cáo cho họ là phù hợp pháp luật.

{4}. Về nội dung:

{4.1}. Về hợp đồng tín dụng: Ngân hàng và bà Lương Thị Lan A đều thừa nhận giữa Ngân hàng A, Chi nhánh Đông Hà Nội và bà Lương Thị Lan A có ký kết Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2018/6039524/HĐTD ngày 22/10/2018 với số tiền cho vay là 3.200.000.000 đồng và bà Lan A đã giải ngân đủ số tiền này thể hiện bằng 02 hợp đồng tín dụng cụ thể.

Xét thấy: Việc các bên giao kết hợp đồng tín dụng hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, các bên tham gia giao dịch có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, điều khoản của hợp đồng không vi phạm điều cấm, không trái pháp luật. Do đó Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2018/6039524/HĐTD ngày 22/10/2018 phù hợp pháp luật.

Tính đến hết ngày 25/8/2020, bà Lương Thị Lan A còn nợ Ngân hàng A các khoản tiền gồm:

- Nợ gốc: 3.100.000.000 đồng.
- Lãi trong hạn: 85.438.357 đồng.
- Lãi quá hạn: 542.716.438 đồng.
- Lãi chậm trả: 49.309.196 đồng.

Tổng dư nợ là: 3.777.463.991 đồng (Ba tỷ, bảy trăm bảy mươi bảy triệu, bốn trăm sáu mươi ba nghìn, chín trăm chín mươi một đồng).

Như vậy, cần buộc bà Lương Thị Lan A phải có nghĩa vụ trả Ngân hàng A tổng số tiền nợ tính đến hết ngày 25/8/2020 là 3.777.463.991 đồng (Ba tỷ, bảy trăm bảy mươi bảy triệu, bốn trăm sáu mươi ba nghìn, chín trăm chín mươi một đồng) và phải tiếp tục trả lãi phát sinh từ ngày 26/8/2020 cho đến khi trả hết nợ theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng đã ký trên dư nợ gốc thực tế là phù hợp pháp luật.

{4.2}. Về tài sản đảm bảo: Để bảo đảm cho khoản vay tín dụng của bà Lương Thị Lan A tại Ngân hàng các bên ký hợp đồng thế chấp tài sản gồm:

- Tài sản thứ nhất: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 84, tờ bản đồ số 22, diện tích 786 m² thôn Đ (nay là thôn Đ), xã T, huyện S, Hà Nội đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Nguyễn Lương D.

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng: 23/TC/2014 ngày 15/01/2014 tại Phòng công chứng số 5 – Thành phố Hà Nội giữa Bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP ĐT và PT Việt Nam – Chi nhánh Đông Hà Nội và Bên thế chấp là ông Nguyễn Lương D.

Hiện đang sinh sống trên nhà, đất thế chấp gồm có: Ông Nguyễn Bằng Y và bà Hoàng Thị H, ngoài ra không có ai khác.

- Tài sản thứ hai: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa số 19 tại bản đồ 26, diện tích 318,5 m² thôn C, xã P, huyện S, Hà Nội đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Nguyễn Văn Khuê và bà Đặng Thị P.

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng: 622/HĐTC/2014 ngày 05 tháng 12 năm 2014 lập tại Phòng công chứng số 5 - Thành phố Hà Nội giữa Bên nhận thế chấp là Ngân hàng A – Chi nhánh Đông Hà Nội và Bên thế chấp là ông Nguyễn Văn K và bà Đặng Thị P.

Hiện đang sinh sống trên nhà, đất thế chấp gồm có: Nguyễn Văn K và bà Đặng Thị P, ngoài ra không có ai khác.

- Tài sản thứ ba: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa số 70, tờ bản đồ số 25, diện tích 372 m² thôn Đ, xã T, huyện S, Hà Nội đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn Thị H.

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng: 232/TC/2014 ngày 04/6/2014 tại Phòng công chứng số 5 – Thành phố Hà Nội giữa Bên nhận thế chấp là Ngân hàng A – Chi nhánh Đông Hà Nội và Bên thế chấp là bà Nguyễn Thị H.

Hiện đang sinh sống trên nhà, đất thế chấp gồm: Bà Nguyễn Thị H, bà Lương Thị Lan A, anh Nguyễn Duy H, cháu Lưu Thị Anh T, ngoài ra không có ai khác.

Xét thấy: Các hợp đồng thế chấp nêu trên được các bên ký tại Văn phòng công chứng, có đầy đủ chữ ký của Ngân hàng và các bên liên quan. Các chủ thể ký kết hợp đồng có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, điều khoản của hợp đồng không vi phạm điều cấm, không trái pháp luật, tài sản thế chấp được đăng ký tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Như vậy, các hợp đồng thế chấp phù hợp pháp luật về cả hình thức và nội dung. Vì vậy, yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của nguyên đơn phù hợp pháp luật, được chấp nhận.

{5}. *Về án phí*: Bà Lan A phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm theo quy định của pháp luật để sung vào ngân sách Nhà nước.

{6} *Về quyền kháng cáo*: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vi các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ:

- Các Điều: 275, 280, 293, 299, 320, 357 của Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Khoản 1 Điều 30, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 271, 273, 277 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;
- Luật Ngân hàng nhà nước năm 2010;
- Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính Phủ về giao dịch bản 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.
- Luật thi hành án dân sự;
- Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ 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 A đối với bà Lương Thị Lan A về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng.

2. Buộc bà Lương Thị Lan A phải có nghĩa vụ thanh toán trả Ngân hàng A các khoản tiền còn nợ tính đến hết ngày 25/8/2020 gồm:

- Nợ gốc: 3.100.000.000 đồng.
- Lãi trong hạn: 85.438.357 đồng.
- Lãi quá hạn: 542.716.438 đồng.
- Lãi chậm trả: 49.309.196 đồng.

Tổng dư nợ là: 3.777.463.991 đồng (Ba tỷ, bảy trăm bảy mươi bảy triệu, bốn trăm sáu mươi ba nghìn, chín trăm chín mươi mốt đồng).

3. Buộc bà Lương Thị Lan A phải có nghĩa vụ tiếp tục trả lãi phát sinh cho Ngân hàng A từ ngày 26/8/2020 cho đến khi trả hết nợ trên dư nợ gốc thực tế theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2018/6039524/HĐTD ngày 22/10/2018 .

4. Trường hợp bà Lương Thị Lan A không thanh toán được khoản nợ nêu trên, thì Ngân hàng A có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ gồm :

- *Tài sản thứ nhất:* Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa số 70, tờ bản đồ số 25 thôn Đ, xã T, huyện S, thành phố Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa AC 605508, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H 00191 do Ủy ban nhân dân huyện S, thành phố Hà Nội cấp ngày 04/11/2005 mang tên bà Nguyễn Thị H.

Phạm vi nghĩa vụ bảo đảm của tài sản thế chấp nêu trên là: Bên thế chấp đồng ý dùng toàn bộ tài sản thế chấp để đảm bảo cho việc thực hiện toàn bộ nghĩa vụ đã, đang và sẽ phát sinh trong tương lai theo toàn bộ các Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng cấp bảo lãnh đã và sẽ ký kết giữa Ngân hàng với Bên vay/Bên được bảo lãnh, bao gồm nhưng không giới hạn các nghĩa vụ sau: Nợ gốc, nợ lãi, lãi phạt quá hạn, phí, khoản phạt, khoản bồi thường thiệt hại (nếu có) theo hợp đồng tín dụng, hợp đồng cấp bảo lãnh .

- *Tài sản thứ hai:* Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa số 19, tờ bản đồ 26 thôn C, xã P, huyện S, thành phố Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số bìa BO 883327, số vào sổ cấp GCN: CH00985 do Ủy ban nhân dân huyện S, thành phố Hà Nội cấp ngày 10/12/2013 mang tên ông Nguyễn Văn Khuê và bà Đặng Thị P.

Phạm vi nghĩa vụ bảo đảm của tài sản thế chấp nêu trên là: Bên thế chấp đồng ý dùng toàn bộ tài sản thế chấp để đảm bảo cho việc thực hiện toàn bộ nghĩa vụ đã, đang và sẽ phát sinh trong tương lai theo toàn bộ các Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng cấp bảo lãnh đã và sẽ ký kết giữa Ngân hàng với Bên vay/Bên được bảo lãnh, bao gồm nhưng không giới hạn các nghĩa vụ sau: Nợ gốc, nợ lãi, lãi phạt quá hạn, phí, khoản phạt, khoản bồi thường thiệt hại (nếu có) theo hợp đồng tín dụng, hợp đồng cấp bảo lãnh .

- *Tài sản thứ ba:* Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 84, tờ bản đồ số 22 thôn Đ (nay là thôn Đ), xã T, huyện S, thành phố Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa L 406767, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 00064 do Ủy ban nhân dân huyện S, thành phố Hà Nội cấp ngày 26/5/1998 mang tên hộ ông Nguyễn Bằng Y, sang tên ông Nguyễn Lương D ngày 07/8/2011.

Phạm vi nghĩa vụ bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của tài sản thế chấp nêu trên: Bên thế chấp đồng ý dùng toàn bộ tài sản thế chấp để bảo đảm thực hiện toàn bộ nghĩa vụ theo hợp đồng tín dụng, hợp đồng bảo đảm ký giữa Ngân hàng với bên vay. Bên được bảo đảm trong giới hạn số tiền cho vay tối đa là 800.000.000 đồng và toàn bộ số nợ lãi, lãi phạt quá hạn, phí, khoản phạt, khoản bồi thường thiệt hại nếu có phát sinh trên số dư nợ gốc tối đa bằng giá trị tài sản thế chấp theo quy định tại khoản 1 Điều này, bao gồm nhưng không giới hạn các nghĩa vụ sau: nợ gốc, nợ lãi, lãi phạt quá hạn, phí, khoản phạt, khoản bồi thường thiệt hại nếu có.

5. Trường hợp sau khi xử lý tài sản bảo đảm vẫn không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng A thì bà Lương Thị Lan A phải tiếp tục chịu trách nhiệm trả số nợ còn lại cho Ngân hàng A.

6. Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Bà Lương Thị Lan A phải chịu toàn bộ tiền án phí là 107.549.000 đồng (Một trăm linh bảy triệu, năm trăm bốn mươi chín nghìn đồng) để sung vào ngân sách Nhà nước.

Ngân hàng A được nhận lại 50.074.000 đồng (Năm mươi triệu, không trăm bảy mươi bốn nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2018/0015496 ngày 23/4/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện A.

Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và thuê công ty chuyên môn đo hồ sơ kỹ thuật các thửa đất thế chấp 18.000.000 đồng (Mười tám triệu đồng) nguyên đơn đã chi, nay bà Lương Thị Lan A phải trả Ngân hàng A số tiền này.

Trường hợp bản án này 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 quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Án xử công khai sơ thẩm, các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hợp lệ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Nơi nhận:

- TAND T.P Hà Nội;
- VKSND huyện A;
- Chi cục THADS Đông Anh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đỗ Thị Vân