

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN ĐÔNG ANH  
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc Lập – Tự Do – Hạnh Phúc**

Bản án số: **204** /2022/KDTM-ST

Ngày 19.9.2022

V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐÔNG ANH**

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

- ***Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa :*** Ông Nguyễn Hồng Bách

- ***Các Hội thẩm nhân dân:*** Ông Nguyễn Hữu Đệ

**Bà Hoàng Thị An**

- ***Thư kí phiên tòa:*** Bà Hoàng Thu Thảo – Thư kí Tòa án nhân dân huyện Đông Anh.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Đông Anh tham gia phiên tòa:*** Bà Dương Thị Hiệp - Kiểm sát viên.

Ngày 19/9/2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân UBND huyện ĐAxét xử công khai vụ án kinh doanh thương mại sơ thẩm thụ lý số 239/2021/KDTM - ST ngày 22.11.2021 về tranh chấp “ Hợp đồng tín dụng ”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 53/2022/QĐXXST ngày 26/7/2022 giữa các đương sự:

**\* Nguyên đơn:** Ngân hàng N .

Địa chỉ: Số 02 phố LH, P. TC, quận BĐ, Thành phố Hà Nội

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

Người đại diện theo ủy quyền: Ông L – Giám đốc Ngân hàng N – Chi nhánh ĐA.

Ông Long ủy quyền lại cho ông T, giám đốc Ngân hàng N - Chi nhánh ĐA-phòng giao dịch LH giấy uỷ quyền ngày 23/11/2021

( Xin xét xử vắng mặt )

**\* Bị đơn:** Bà L, sinh năm 1985

**Ông H, sinh năm 1980**

Cùng trú tại: thôn T B, xã V H, Đông Anh, Hà Nội

( vắng mặt tại phiên tòa)

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

1. **Chị P**, sinh năm 2004

**2. Cháu N**, sinh năm 2006

**3. Cháu H1**, sinh năm 2010

Cùng trú tại: thôn TB, xã VH, ĐA, Hà Nội.

Cháu N và cháu H1 do ông H và bà L đại diện theo pháp luật. (Chị P, ông H và bà L vắng mặt tại phiên toà)

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo đơn khởi kiện ngày 19.10.2021 của Ngân hàng N và các lời khai của đại diện ủy quyền của Nguyên đơn, nội dung vụ kiện nh sau:

Ngày 26/03/2020, Ngân hàng N – Chi nhánh ĐA (gọi tắt là “Ngân hàng N Chi nhánh ĐA”) và bà L (bà L là đại diện cho ông H theo giấy ủy quyền có xác nhận của UBND xã Vân H ngày 09/01/2017) ký hợp đồng tín dụng số **3140-LAV-202001375** với một số nội dung chính như sau:

- Hạn mức cấp tín dụng: 3.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Ba tỷ đồng )
- Thời hạn hiệu lực của hạn mức tín dụng: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng tín dụng
- Mục đích vay vốn: bổ sung vốn lưu động thực hiện phương án kinh doanh gỗ.
- P thức áp dụng lãi suất: có điều chỉnh.
- Thời hạn cho vay, kỳ hạn trả nợ: theo từng giấy nhận nợ
- Mức lãi suất cho vay: tại thời điểm ký hợp đồng tín dụng là 9,0%/năm
- Lãi suất quá hạn: bằng 150% lãi suất trong hạn tại thời điểm quá hạn.

Hiện, tổng dư nợ gốc và lãi của bà L và ông H tạm tính đến hết ngày 19.9.2022 tại Ngân hàng N Chi nhánh ĐA là **3.784.963.199 đồng**. Trong đó:

Số nợ gốc: **3.000.000.000 đồng**

Số nợ lãi trong hạn: 108.159.589 đồng

Số nợ lãi quá hạn: 658.268.836 đồng

Tiền lãi phạt do chậm trả lãi: **18.534.755 đồng**

### **2. Quan hệ thế chấp tài sản:**

Tài sản thế chấp bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ cụ thể như sau:

**hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 3335/2013/HĐTC ngày 26/11/2013; văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp số 429/2018/VBSDBS ngày 05/02/2018 lập tại Văn phòng Công chứng TT**

Ngày 26/11/2013 bà L đã thế chấp tài sản cho Ngân hàng N Chi nhánh ĐA để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ của ông, bà theo hợp đồng thế chấp số công chứng 3335/2013/HĐTC ngày 26/11/2013 tại Văn phòng Công chứng TT. Theo đó, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất đối với thửa đất số 146b, tờ bản đồ số 2, diện tích 165 m<sup>2</sup> tại địa chỉ Thôn TB, xã VH, huyện ĐA, TP. Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số **AE 636419** do UBND huyện ĐA cấp ngày 18/08/2006 mang tên hộ gia đình ông H .

Ngày 28/11/2013 Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh UBND huyện ĐA chứng nhận việc thế chấp nêu trên đã được đăng ký theo quy định của pháp luật.

### 3. Yêu cầu Tòa án giải quyết:

Ngân hàng N khởi kiện bà L và ông H đến TAND huyện ĐA để yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Buộc bà L và ông H phải trả cho Ngân hàng N số tiền tạm tính đến hết ngày 19/9/2022 tại Ngân hàng N Chi nhánh ĐA là : **3.784.963.199 đồng**. Trong đó:

Số nợ gốc: 3.000.000.000 đồng

Số nợ lãi trong hạn: 108.159.589 đồng

Số nợ lãi quá hạn: 658.268.836 đồng

Tiền lãi phạt do chậm trả lãi: 18.534.755 đồng

2. Buộc bà L và ông H phải trả các khoản tiền lãi, phí phát sinh từ ngày 20.9.2022 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

3. Trong trường hợp bà L và ông H không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi, phí phát sinh thì Ngân hàng N có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, xử lý tài sản bảo đảm theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số công chứng 3335/2013/HĐTC ngày 26/11/2013; văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp số 429/2018/VBSĐBS ngày 05/02/2018 lập tại Văn phòng Công chứng TT nêu trên để trả nợ Ngân hàng.

4. Trong trường hợp số tiền thu được từ xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ và lãi phát sinh thì bà L và ông H vẫn phải có nghĩa vụ trả hết các khoản nợ cho Ngân hàng.

Bị đơn: bà L đều thừa nhận nội dung hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp đã kí với Ngân hàng N. Xác nhận số tiền gốc đã vay là 03 tỉ đồng còn chưa trả được gốc nhưng đã trả được một phần lãi.

Về tài sản thế chấp là thửa đất số 146b tờ bản đồ số 2 Thôn TB, Vân H, Đông Anh, Hà Nội do ông cha để lại. Còn ngôi nhà 3 tầng bà L thừa nhận nằm trên cả hai thửa đất số 146b và 146 ( thửa đất số 146 đứng tên ông T và bà X). Ngôi nhà 3 tầng đã có trên thửa đất khi đưa vào thế chấp.

Bà L xin được miễn giảm lãi.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan khác không có lời khai.

Tại phiên toà đại diện uỷ quyền của Nguyên đơn xin xét xử vắng mặt nhưng có văn bản ý kiến vẫn giữ nguyên lời khai về hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp đã kí và yêu cầu về số tiền phải trả cũng như xử lý tài sản thế chấp khi Ông H và bà L không trả được nợ.

Bị đơn, Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa.

*Phát biểu của Viện Kiểm sát nhân dân huyện Đông Anh:*

- Tòa án xác định tranh chấp hợp đồng tín dụng là đúng pháp luật.

- Thụ lý giải quyết đảm bảo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Thẩm phán xác định đúng và đầy đủ người tham gia tố tụng. Chấp hành các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về thu thập tài liệu chứng cứ, tổ chức phiên họp giao nộp tiếp cận công khai, chứng cứ. Hội đồng xét xử đúng thành phần đúng trình tự theo quy định của pháp luật.

- Về phía đương sự trong vụ án:

+ Nguyên đơn chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự

+ Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không chấp hành đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Ý kiến về nội dung giải quyết vụ án:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N về số tiền gốc, tiền lãi trong hạn, tiền lãi quá hạn đã nêu ra tại phiên tòa cũng như các yêu cầu về lãi phát sinh sau ngày xét xử sơ thẩm.

Buộc bị đơn phải thanh toán trả cho Ngân hàng số tiền nợ gốc còn chưa trả là **3.000.000.000** đồng.

Số nợ lãi tính trên nợ gốc do ngân hàng đã đưa ra.

Buộc bị đơn phải thanh toán tiếp khoản tiền tính theo mức lãi suất quá hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho khi thanh toán xong nợ gốc chưa trả.

Chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng về việc tiến hành kê biên phát mãi tài sản nếu Bị đơn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán.

Án phí: Bị đơn phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm theo Nghị quyết số 326 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án. Hoàn trả tạm ứng án phí cho Nguyên đơn.

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã đọc thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh luận tại phiên tòa.*

**TÒA ÁN NHẬN ĐỊNH:**

[1]. Về tố tụng:

Theo đơn khởi kiện và theo hợp đồng tín dụng đã ký kết, địa chỉ cư trú bị đơn tại thôn T B, xã V H, huyện Đông Anh, TP Hà Nội.

Tòa án nhân dân huyện Đông Anh thụ lý vụ kiện ngày 22.11.2021

Ngân hàng N chưa bán khoản nợ cho Công ty VAMC.

Vì vậy, Tòa án nhân dân huyện Đông Anh giải quyết tranh chấp hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng N với **bà L và ông H** là đúng với quy định đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Bị đơn người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không lý do.

Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Xét yêu cầu của Nguyên đơn

2.1. Xem xét tính hợp pháp của hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp:

2.1.1 **hợp đồng tín dụng số 3140-LAV-202001375 ngày 26.3.2020**

Đại diện Ngân hàng N do Ông Nguyễn Xuân L Giám đốc phụ trách ký theo giấy ủy quyền số 509/QĐ-NHNo-PC ngày 19/6/2014 của Chủ tịch Hội đồng thành viên Ngân hàng N về việc ủy quyền thực hiện nhiệm vụ quyền hạn của người đại diện theo pháp luật.

Do vậy, phía đại diện của Ngân hàng ( bên cho vay) ký kết hợp đồng đã có văn bản ủy quyền hợp pháp.

Bên vay bà L kí hợp đồng tín dụng thay mặt của người được uỷ quyền là ông H theo giấy uỷ quyền lập ngày 4.1.2017. Chữ kí của ông H có trong giấy uỷ quyền đã được Ủy ban nhân dân xã V H chứng thực ngày 9.1.2017.

Mục đích hợp đồng tín dụng phù hợp với ngành nghề đã đăng kí kinh doanh của Ngân hàng N nên hợp đồng tín dụng được kí kết theo đúng phạm vi uỷ quyền, phù hợp với quy định của pháp luật và hợp pháp về hình thức và nội dung.

Hợp đồng tín dụng có hiệu lực pháp luật.

-Về nội dung yêu cầu trả tiền:

Ngân hàng yêu cầu Bị đơn trả tiền như sau:

-Số tiền gốc chưa trả: 3.000.000.000 đồng

- Số tiền lãi trong hạn theo 6 lần giải ngân:

Số giải ngân 3140LDS202007116:22.299.411 đồng

Số giải ngân 3140LDS202007182:14.054.795 đồng

Số giải ngân 3140LDS202007854: 12.328.767 đồng

Số giải ngân 3140LDS202009165: 47.473.923 đồng

Số giải ngân 3140LDS202009713: 9.630.137 đồng

Số giải ngân 3140LDS202011552: 2.381.507 đồng

- Lãi quá hạn theo 6 lần giải ngân :

Số giải ngân 3140LDS202007116: 181.729.315 đồng

Số giải ngân 3140LDS202007182: 113.395.890 đồng

Số giải ngân 3140LDS202007854: 110.436.986 đồng

Số giải ngân 3140LDS202009165:201.280.274 đồng

Số giải ngân 3140LDS202009713: 41.828.219 đồng

Số giải ngân 3140LDS202011552: 9.598.151 đồng

- Tiền phạt chậm trả 6 lần giải ngân:

Số giải ngân 3140LDS202007116: 4.030.379 đồng

Số giải ngân 3140LDS202007182: 2.538.747đồng

Số giải ngân 3140LDS202007854: 2.154.899 đồng

Số giải ngân 3140LDS202009165: 7.873.188 đồng

Số giải ngân 3140LDS202009713: 1.576.556 đồng

Số giải ngân 3140LDS202011552 : 361.007 đồng

Xem xét về lãi suất áp dụng

Theo Điều 2 hợp đồng tín dụng về lãi suất cho vay: áp dụng lãi suất cho vay có điều chỉnh định kỳ tối thiểu 3 tháng một lần không vượt quá khung quy định lãi suất cho vay của Ngân hàng N, phù hợp với quy định lãi suất của Ngân hàng N Chi nhánh ĐA trong từng thời kỳ, được thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng.

Mức lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm kí kết hợp đồng tín dụng là 9%/năm. Mức lãi suất áp dụng với dư nợ gốc quá hạn là 150% lãi suất cho vay trong hạn. Lãi suất chậm trả lãi là 10%/ năm.

Theo Điều 1 Thông tư 12/2010 ngày 14/4/2010 của Ngân hàng N hà nước Việt Nam hướng dẫn tổ chức tín dụng cho vay bằng đồng Việt Nam theo lãi suất thỏa thuận quy định “Tổ chức tín dụng thực hiện cho vay bằng đồng Việt Nam theo lãi suất thỏa

thuận đối với khách hàng nhằm đáp ứng nhu cầu vốn của dự án, phương án sản xuất, kinh doanh, dịch vụ, đầu tư phát triển và đời sống có hiệu quả”.

Do vậy, thỏa thuận về mức lãi suất trong hợp đồng tín dụng đã được kí kết giữa hai bên phù hợp với quy định của pháp luật về lãi suất. Mức lãi suất áp dụng để tính tiền lãi cho người vay thấp hơn với mức lãi suất được phía ngân hàng điều chỉnh trong thời gian hiệu lực của hợp đồng tín dụng và có lợi cho người vay nên Hội đồng xét xử chấp nhận số tiền lãi trong hạn và lãi quá hạn do Ngân hàng yêu cầu Bị đơn phải trả.

Về tiền lãi phải trả sau ngày xét xử sơ thẩm:

Án lệ số 08/2016 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao viện dẫn..  
“...Đối với các khoản tiền vay của tổ chức Ngân hàng, tín dụng, ngoài khoản tiền nợ gốc, lãi vay trong hạn, lãi vay quá hạn, phí mà khách hàng vay phải thanh toán cho bên cho vay theo hợp đồng tín dụng tính đến ngày xét xử sơ thẩm, thì kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm khách hàng vay còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay”.

Để đảm bảo quyền lợi cho Ngân hàng và trách nhiệm của người đi vay, Hội đồng xét xử áp dụng Án lệ số 08/2016/AL về xác định lãi suất, điều chỉnh lãi suất trong hợp đồng tín dụng kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm để áp dụng giải quyết vụ kiện.

Đối với khoản tiền phạt chậm trả lãi: Các bên kí kết hợp đồng tín dụng vào năm 2020. Quy định về phạt chậm trả lãi phù hợp với quy định của Bộ luật dân sự năm 2015 do đó nội dung này được Hội đồng xét xử chấp nhận.

**2. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 3335/2013/HĐTC ngày 26/11/2013; văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp số 429/2018/VBSDBS ngày 05/02/2018 lập tại Văn phòng Công chứng TT**

Người tham gia thế chấp có tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Đại diện Ngân hàng kí nhận thế chấp phù hợp với ủy quyền.

Tài sản thế chấp đã được đăng kí giao dịch đảm bảo.

Hợp đồng thế chấp được Văn phòng công chứng, chứng thực đúng thẩm quyền.

Do đó **hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 3335/2013/HĐTC ngày 26/11/2013; văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp số 429/2018/VBSDBS ngày 05/02/2018 lập tại Văn phòng Công chứng TT** với thửa đất số 146b, tờ bản đồ số 2, diện tích 165 m<sup>2</sup> tại địa chỉ Thôn T B, xã V H, huyện ĐA, TP. Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số **AE 636419** do UBND huyện ĐA cấp ngày 18/08/2006 mang tên hộ gia đình ông H có hiệu lực pháp luật. hợp đồng thế chấp ghi đúng tài sản có trên thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng với quy định của luật công chứng. Không phải xem xét nội dung tài sản có trên

đất trong hợp đồng tín dụng nên không đưa Văn phòng Công chứng TT vào tham gia tố tụng.

Do hợp đồng tín dụng, và hợp đồng thế chấp phù hợp và đúng với quy định của pháp luật nên yêu cầu của Ngân hàng N yêu cầu ông H và bà L phải thanh toán số tiền đã vay và tiền lãi theo mức lãi suất đã nêu là phù hợp với quy định của Luật các tổ chức tín dụng quy định về lãi suất cũng như các văn bản có liên quan.

Từ đó, nếu Bị đơn không thanh toán số tiền còn nợ thì phía Ngân hàng có quyền làm đơn với cơ quan thi hành án phát mại tài sản thế chấp tại Ngân hàng để đảm bảo cho khoản vay.

Tuy nhiên về tài sản gắn liền với đất đưa vào thế chấp:

Theo hợp đồng thế chấp:

Tài sản gắn liền với đất là nhà cấp 4 diện tích 50 m<sup>2</sup> được thể hiện trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 17.2.2022 trên thửa đất thế chấp không còn nhà cấp 4 diện tích 50m<sup>2</sup> mà trên phần đất ông H và bà L đang sử dụng là nhà 3 tầng, sân có mái vì kèo sắt lợp tôn.

Cũng qua xem xét thẩm định tại chỗ, diện tích đất kiểm tra bằng thiết bị trắc địa thì Ông H và bà L đang quản lý một phần diện tích đất khác liền kề, theo đó một phần nhà 3 tầng cũng đang nằm sang phần diện tích đất khác liền kề này.

Bà L khai khi thế chấp thửa đất thì đã có nhà 3 tầng. Không có tài liệu nào ghi nhận nhà cấp 4 không còn khi thế chấp.

Tuy nhiên Điều 7 hợp đồng thế chấp quy định Mọi công trình trang thiết bị do bên B cải tạo, xây dựng thêm gắn liền với tài sản thế chấp, đều thuộc tài sản thế chấp theo hợp đồng này.

Do đó nhà cấp 4 diện tích 50 m<sup>2</sup> được cải tạo xây dựng hành nhà 3 tầng bê tông cốt thép là tài sản thế chấp. Tuy nhiên trường hợp phải phát mại tài sản thế chấp thì chỉ được kê biên phát mại phần công trình xây dựng có trên đất nằm trong phạm vi ranh giới của thửa đất đã đưa vào thế chấp.

Hợp đồng tín dụng do bà L và ông H ký vay tiền của Ngân hàng.

Hợp đồng thế chấp ghi bên thế chấp – Bên vay ( là bên B) do đó trong trường hợp bên vay không trả được tiền vay mà phải kê biên phát mại tài sản thế chấp nếu không đủ thanh toán thì ông H và bà L ( Bên thế chấp-Bên vay) phải tiếp tục trả tiền còn thiếu cho Ngân hàng.

Người tham gia thế chấp, những người đang quản lý và sử dụng tài sản đang thế chấp phải có nghĩa vụ thực hiện bàn giao tài sản thế chấp khi có yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

[3] Về án phí:

Ông H và bà L phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm trên số tiền phải trả cho Ngân hàng N

Hoàn trả lại cho Ngân hàng N số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[4]. Quyền kháng cáo:

Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

## QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 30, Điều 35, Điều 39 Điều 235, Điều 244, Điều 266, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ khoản 1 Điều 404, Điều 278, Điều 299, Điều 325, Điều 357, Điều 463, Điều 465, Điều 466, Điều 468, Điều 317, Điều 318, Điều 319, Điều 322, Điều 470 Bộ luật dân sự năm 2015.

Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163 ngày 29/12/2006.

Án lệ số 08 /2016/AL về xác định lãi suất, việc điều chỉnh lãi suất trong hợp đồng tín dụng kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

- 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.

- Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 1997 ( đã được sửa đổi bổ sung năm 2004).

- Quyết định số 1627/QĐ-NHNN ngày 31.12.2001 của Thống đốc Ngân hàng N hà nước về việc ban hành quy chế cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng.

- Điều 1 Thông tư số 12/2010/TT-NHNN ngày 14/4/2010 của Ngân hàng N hà nước Việt Nam hướng dẫn tổ chức tín dụng cho vay bằng đồng Việt Nam.

-Điều 8 Thông tư số 14 ngày 29.9.2017 của Ngân hàng N hà nước Việt Nam Quy định về phương pháp tính lãi trong hoạt động nhận tiền gửi, cấp tín dụng giữa tổ chức tín dụng với khách hàng.

-Văn bản số 1335/NHNN - CSTT ngày 22/2/2010 của Ngân hàng N hà nước hướng dẫn về phạt chậm trả đối với trường hợp nợ quá hạn

Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn,giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án.

Luật thi hành án dân sự.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N về việc yêu cầu ông H và bà L trả tiền vay và tiền lãi, tiền phạt theo hợp đồng tín dụng đã ký kết.

1.Buộc ông H và bà L phải thanh toán trả cho Ngân hàng N số tiền tính đến hết ngày 19.9.2022 bao gồm tiền gốc vay chưa trả, nợ lãi trong hạn nợ lãi quá hạn, tiền phạt do chậm trả lãi trong hạn, cụ thể phải thanh toán trả như sau:

- Số tiền gốc ( 6 lần giải ngân) chưa trả: **3.000.000.000 đồng**
- Số nợ lãi trong hạn ( 6 lần giải ngân): **108.159.589 đồng**
- Số nợ lãi quá hạn ( 6 lần giải ngân): **658.268.836 đồng**
- Số nợ lãi chậm trả lãi ( 6 lần giải ngân): **18.534.775 đồng**



Từ ngày 20/9/2022 (ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm ông H và bà L còn tiếp tục phải trả thêm một khoản tiền được tính theo mức lãi suất quá hạn các bên đã thỏa thuận, kí kết trong hợp đồng tín dụng, các giấy nhận nợ trên số tiền nợ gốc theo từng đợt giải ngân, giấy nhận nợ chưa thanh toán cho đến khi thanh toán xong.

Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi mức lãi suất mà ông Nguyễn Xuân H và bà L phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

Ngoài ra, còn phải tiếp tục chịu mức phạt trên số tiền lãi trong hạn chưa thanh toán cho đến khi thanh toán hết tiền nợ lãi trong hạn theo mức phạt đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng về khoản tiền phạt nêu trên.

2. Trường hợp ông H và bà L không thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo Quyết định tại Bản án thì Ngân hàng N có quyền làm đơn đề nghị Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản thế chấp là: thửa đất số 146b, tờ bản đồ số 2, diện tích 165 m<sup>2</sup> địa chỉ Thôn T B, xã V H, huyện Đ A, TP. Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số **AE 636419** do UBND huyện Đ A cấp ngày 18/08/2006 mang tên hộ gia đình ông H và tài sản gắn liền với đất ( tài sản gắn liền với đất nằm trong phần ranh giới của thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất)

Số tiền thu được từ việc bán tài sản, sau khi trừ đi các chi phí cho việc bán tài sản các khoản phải nộp cho Nhà nước (nếu có), sẽ dùng để thanh toán các khoản nợ của ông H và bà L phải trả cho Ngân hàng N gồm: số tiền nợ gốc tiền lãi trong hạn, quá hạn, tiền phạt chậm trả lãi, phí và các chi phí phát sinh khác có liên quan (nếu có).

Sau khi thanh toán cho khoản tiền gốc, tiền lãi chưa trả, tiền lãi phát sinh, phí và các chi phí khác liên quan (nếu có) nêu trên, nếu còn dư thì Hn trả lại cho ông H bà L ; nếu còn thiếu ông H và bà L tiếp tục phải trả theo quy định tại điểm 3 Điều 5 hợp đồng thế chấp số 3335/2013/HĐTC ký ngày 26.11.2013 tại Văn phòng Công chứng TT

3. Ông H và bà L phải chịu **107.699.263** đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

4. Hoàn trả Ngân hàng N số tiền 47.719.000 đồng tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2022/ 005757 ngày 22.11.2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đông Anh

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự, người được 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 theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thi hành theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày được tổng đạt Bản án hoặc kể từ ngày Bản án niêm yết theo quy định của pháp luật.

Án xử công khai sơ thẩm.

**Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- VKS huyện Đông Anh, VKS Hà Nội;
- Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội;
- Chi cục THA huyện Đông Anh.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**  
**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**  
**Nguyễn Hồng Bách**  
*Đã kí*