

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN Đông A  
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Bản án số: 108/2022/KDTM-ST

Ngày: 06/6/2022

*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 A, THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

- Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: **Bà Phạm Thị Thu Huyền.**

- Các Hội thẩm nhân dân: **Bà Nguyễn Thị Mai  
Ông Nguyễn Hữu Đức**

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Nguyễn Đăng Hùng – Cán bộ Tòa án nhân dân huyện Đông A.

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

Ngày 31/5/2022 và ngày 06/6/2022, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đông A, Thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm vụ án Kinh doanh thương mại thụ lý số: 163/2021/TLST-KDTM ngày 06 tháng 7 năm 2021 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 18/2022/QĐXXST-KDTM ngày 26/4/2022; Quyết định hoãn phiên tòa số: 18/2022/QĐST-KDTM ngày 09/5/2022; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 30/2022/QĐST-KDTM ngày 31/5/2022, giữa các đương sự:

**Nguyên đơn:** ***Ngân hàng thương mại cổ phần Công thương Việt Nam.  
(Sau đây gọi tắt là Ngân hàng VietinBank)***

Địa chỉ: Số 108 Trần Hưng Đ, phường Cửa N, quận Hoàn K, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Đức Thọ - Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện tham gia tố tụng theo uỷ quyền:

1. Ông Vũ Trung T - Phó Giám đốc Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đông Hà Nội.

2. Ông Huỳnh Ngọc L- Trưởng Phòng giao dịch Nam Tân - Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đông Hà Nội.

3. Ông Phạm Đức C - Phó phòng tổng hợp - Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam- Chi nhánh Đông Hà Nội.

4. Ông Dương Minh Đ - Trưởng Phòng giao dịch Yên Thịnh - Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đông Hà Nội.

5- Bà Nguyễn Thị Tuyết L - Trưởng Phòng Tổng hợp - Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đông Hà Nội.

*Có mặt: Ông Vũ Trung T và ông Huỳnh Ngọc L.*

*Vắng mặt: Ông Phạm Đức C, ông Dương Minh Đ, bà Nguyễn Thị Tuyết L.*

**Bi đơn:** 1. **Bà Nguyễn Thị P**, sinh năm 1971.

2. **Ông Nguyễn Đức L**, sinh năm 1966.

Cùng địa chỉ: Thôn Thiết B, xã Vân H, huyện Đông A, Thành phố Hà Nội.

*Ông L có văn bản ủy quyền cho bà P tham gia tố tụng và xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.*

*Có mặt: Bà Phương.*

*Vắng mặt: Ông Lợi.*

**Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1. **Anh Nguyễn Đức T**, sinh năm 1994.

2. **Chị Nguyễn Thị H**, sinh năm 1994.

3. **Cháu Nguyễn Đức D**, sinh năm 2016.

4. **Cháu Nguyễn Đức K**, sinh năm 2019

Cùng địa chỉ: Thôn Thiết B, xã Vân H, huyện Đông A, Thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật của cháu D và cháu K là anh T và chị H.

*Vắng mặt: Anh T và chị H.*

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***\* Theo đơn khởi kiện và các lời khai tiếp theo tại Tòa án, người đại diện tham gia tố tụng theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:***

Ngày 26/3/2019, Ngân hàng VietinBank và vợ chồng bà Nguyễn Thị P, ông Nguyễn Đức L đã ký Hợp đồng cho vay hạn mức số 37/2019-HĐCVHM/NHCT131 với các nội dung cơ bản sau:

- Hạn mức cho vay: 2.400.000.000 đồng.
- Mục đích vay vốn: Bổ sung vốn để kinh doanh đồ gỗ.
- Thời hạn vay: Theo từng Giấy nhận nợ.
- Lãi suất cho vay: Theo từng Giấy nhận nợ. Lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn.

- Phương thức trả nợ: Gốc trả 01 lần vào cuối kỳ của từng khế ước nhận nợ. Lãi trả vào ngày 25 hàng tháng.

Thực hiện theo đúng thỏa thuận VietinBank Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam đã giải ngân cho bà Phương, ông Lợi tổng số tiền là 2.400.000.000 đồng theo các giấy nhận nợ như sau:

- + Giấy nhận nợ ngày 26/3/2019 với số tiền là 1.200.000.000 đồng. Thời hạn vay 09 tháng. Lãi suất: 9,5%/năm. Lãi suất ưu đãi: 8,5%/năm trong 9 tháng áp dụng theo chương trình “lãi suất ưu đãi, vững chãi tương lai” theo Công văn số 875/TGD-NHCT62+63+3 ngày 27/02/2019.

- + Giấy nhận nợ ngày 27/3/2019 với số tiền là 1.200.000.000 đồng. Thời hạn vay 09 tháng. Lãi suất: 9,5%/năm. Lãi suất ưu đãi: 8,5%/năm trong 9 tháng áp dụng theo chương trình “lãi suất ưu đãi, vững chãi tương lai” theo Công văn số 875/TGD-NHCT62+63+3 ngày 27/02/2019.

Tài sản thế chấp bảo đảm cho khoản vay trên của bà Phương, ông Lợi là:

1. Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 16-3, tờ bản đồ số 1, địa chỉ: Thôn Thiết B, xã Vân H, huyện Đông A, 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 CK 530881 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hà Nội cấp ngày 21/8/2017 cho ông Nguyễn Đức L và bà Nguyễn Thị P theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số công chứng 896/2017/HĐTC ngày 27/9/2017 lập tại Văn phòng công chứng Công Thành. Phạm vi bảo đảm của tài sản này đối với số tiền gốc 1.900.000.000 đồng và toàn bộ tiền lãi, nghĩa vụ tài chính phát sinh.

2. Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 60, tờ bản đồ số 37, địa chỉ: Thôn Vĩnh T, xã Hương M, thị xã Từ S, tỉnh Bắc Ninh (Nay là khu phố Vĩnh T, phường Hương M, thành phố Từ S, tỉnh Bắc Ninh); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 041945 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 18/8/2017 cho ông Nguyễn Đức L và bà Nguyễn Thị P theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số công chứng 2862/2017/HĐTC ngày 27/9/2017 lập tại Văn phòng công chứng Công Thành. Phạm vi bảo đảm của tài sản này đối với số tiền gốc 510.000.000 đồng và toàn bộ tiền lãi, nghĩa vụ tài chính phát sinh.

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng ở trên, bà Phương, ông Lợi đã vi phạm hợp đồng (Chậm trả gốc và lãi vay hàng tháng). Ngân hàng VietinBank đã phải nhiều lần đôn đốc, yêu cầu bị đơn trả nợ nhưng bị đơn vẫn chỉ thực hiện được một phần nghĩa vụ. Đến ngày 01/3/2022, bị đơn đã trả nợ toàn bộ số dư nợ gốc lãi trong phạm vi bảo đảm của tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 60, tờ bản đồ số 37, địa chỉ: Thôn Vĩnh T, xã Hương M, thị xã Từ S, tỉnh Bắc Ninh (Nay là khu phố Vĩnh T, phường Hương M, thành phố Từ S, tỉnh Bắc Ninh); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 041945 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 18/8/2017 cho ông Nguyễn Đức L và bà Nguyễn Thị P. Vì vậy, Ngân hàng VietinBank đã rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu xử lý tài sản này.

Do đó, tính đến thời điểm ngày 20/4/2022, bà Phương, ông Lợi còn nợ Ngân hàng VietinBank số tiền sau:

- + Nợ gốc: 1.443.400.000 đồng;
- + Lãi trong hạn: 549.884.156 đồng;
- + Lãi quá hạn: 250.935.763 đồng;
- Tổng cộng **2.244.219.919** đồng.

Nay Ngân hàng VietinBank yêu cầu bà Phương, ông Lợi có trách nhiệm trả nợ ngay toàn bộ gốc lãi cho Ngân hàng VietinBank tính đến ngày 20/4/2022 là **2.244.219.919** đồng và lãi phát sinh kể từ ngày 20/4/2022 tương ứng với số dư nợ gốc thực tế theo mức lãi suất hai bên đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ cho đến khi Ngân hàng VietinBank thu hồi hết khoản nợ.

Trường hợp bà Phương, ông Lợi không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì Ngân hàng VietinBank có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ theo quy định pháp luật là: Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 16-3, tờ bản đồ số 1, địa chỉ: Thôn Thiết B, xã Vân H, huyện Đông A, 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 CK 530881 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hà Nội cấp ngày 21/8/2017 cho ông Nguyễn Đức L và bà Nguyễn Thị P.

**\* Đồng bị đơn bà Nguyễn Thị P trình bày:**

Vào tháng 3 năm 2019, vợ chồng bà có vay vốn của Ngân hàng VietinBank với số tiền là 2.400.000.000 đồng, mục đích để kinh doanh đồ gỗ theo Hợp đồng cho vay hạn mức số 37/2019-HĐCVHM/NHCT131 ngày 26/3/2019.

Vợ chồng bà xác nhận đã nhận giải ngân đủ số tiền là 2.400.000.000 đồng theo các Khế ước nhận nợ như đại diện Ngân hàng VietinBank trình bày.

Tài sản thế chấp bảo đảm cho khoản vay trên của vợ chồng bà là:

1- Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 16-3, tờ bản đồ số 1, địa chỉ: Thôn Thiết B, xã Vân H, huyện Đông A, Thành phố Hà Nội, đứng tên chủ sử dụng là vợ chồng bà.

2. Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 60, tờ bản đồ số 37, địa chỉ: Thôn Vĩnh T, xã Hương M, thị xã Từ S, tỉnh Bắc Ninh (Nay là khu phố Vĩnh T, phường Hương M, thành phố Từ S, tỉnh Bắc Ninh), đứng tên chủ sử dụng là vợ chồng bà.

Bà xác nhận chữ ký trong Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp và các văn bản liên quan đến việc vay, rút vốn, thế chấp tài sản là của vợ chồng bà.

Quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng, thời gian gần đây, do việc làm ăn của gia đình gặp khó khăn, ảnh hưởng của dịch bệnh Covid- 19 nên vợ chồng bà chưa trả được gốc, lãi đầy đủ cho Ngân hàng. Ngày 01/3/2022, bà đã trả nợ toàn bộ số dư nợ gốc lãi trong phạm vi bảo đảm của tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 60, tờ bản đồ số 37, địa chỉ: Thôn Vĩnh T, xã Hương M, thị xã Từ S, tỉnh Bắc Ninh (Nay là Khu phố Vĩnh T, phường Hương M, thành phố Từ S, tỉnh Bắc Ninh), nên Ngân hàng VietinBank đã giải chấp đối với tài sản thế chấp nêu trên cho bà.

Tính đến thời điểm ngày 20/4/2022, bà thống nhất còn nợ Ngân hàng VietinBank số tiền sau:

+ Nợ gốc: 1.443.400.000 đồng.

+ Lãi trong hạn: 549.884.156 đồng.

+ Lãi quá hạn: 250.935.763 đồng.

Tổng cộng **2.244.219.919** đồng.

Bà xác định nghĩa vụ trả nợ là của vợ chồng bà và xin trả nợ dần toàn bộ số nợ trên cho Ngân hàng, đồng thời bà đề nghị Ngân hàng xem xét miễn giảm toàn bộ tiền lãi.

Nếu vợ chồng bà không trả được nợ và Ngân hàng yêu cầu phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ thì đề nghị Toà án giải quyết theo pháp luật.

**\* Đồng bị đơn ông Nguyễn Đức L và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan** đều vắng mặt tại các buổi làm việc tại Tòa án nên không có ý kiến trình bày.

**Tại phiên tòa:**

\* Người đại diện tham gia tố tụng theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên quan điểm như đã trình bày trong quá trình giải quyết vụ án, đồng thời xác

nhận rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu xử lý 01 tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 60, tờ bản đồ số 37, địa chỉ: Thôn Vĩnh T, xã Hương M, thị xã Từ S, tỉnh Bắc Ninh (Nay là khu phố Vĩnh T, phường Hương M, thành phố Từ S, tỉnh Bắc Ninh); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 041945 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 18/8/2017 cho ông Nguyễn Đức L và bà Nguyễn Thị P. Đại diện nguyên đơn nộp bổ sung bảng kê tính lãi đến ngày xét xử sơ thẩm, đồng thời xác nhận việc Ngân hàng đã thỏa thuận với ông Lợi và bà Phương được hưởng lãi suất ưu đãi 8,5%/năm thời hạn 09 tháng trong trường hợp ông Lợi và bà Phương thực hiện theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng, trường hợp ông Lợi và bà Phương không thực hiện theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng thì áp dụng mức lãi suất là 9,5%/năm. Do bà Phương ông Lợi được hưởng lãi suất ưu đãi nên Ngân hàng không thực hiện việc điều chỉnh lãi suất. Quá trình thực hiện Hợp đồng, ông Lợi, bà Phương đã thực hiện theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng đến tháng 9/2019, do vậy nên từ ngày 26/10/2019 bà Phương ông Lợi phải chịu mức lãi suất 9,5%/năm và lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn. Ngân hàng xác định số dư nợ tính đến ngày 05/6/2022 của ông Lợi, bà Phương là:

- + Nợ gốc: 1.423.400.000 đồng.
- + Lãi trong hạn: 566.857.545 đồng.
- + Lãi quá hạn: 259.545.622 đồng.
- Tổng cộng: **2.249.823.167** đồng.

Buộc ông Lợi, bà Phương phải trả ngay toàn bộ khoản nợ trên cho Ngân hàng VietinBank. Yêu cầu ông Lợi, bà Phương phải tiếp tục chịu lãi suất đối với số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

Trường hợp ông Lợi, bà Phương không thanh toán khoản nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng VietinBank có quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 16-3, tờ bản đồ số 1, địa chỉ: Thôn Thiết B, xã Vân H, huyện Đông A, 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 CK 530881 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hà Nội cấp ngày 21/8/2017 cho ông Nguyễn Đức L và bà Nguyễn Thị P theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số công chứng 896/2017/HĐTC ngày 27/9/2017 lập tại Văn phòng công chứng Công Thành, để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

\* Bị đơn - Bà Nguyễn Thị P xác nhận khoản nợ như đại diện Ngân hàng VietinBank trình bày. Bà đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện cho ông bà được trả nợ dần và xem xét miễn toàn bộ khoản tiền lãi cho vợ chồng ông bà. Trường hợp ông bà không trả được nợ mà Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản thế chấp thì bà đề nghị Tòa án giải quyết theo qui định của pháp luật.

\* Ông Nguyễn Đức L và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều vắng mặt tại phiên tòa nên không có ý kiến trình bày.

\* Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Đông A phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký là đã tuân theo đúng quy định của pháp luật. Nguyên đơn chấp hành tốt pháp luật. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chưa chấp hành tốt pháp luật.

Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đông A về việc giải quyết vụ án:

- Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn.
- Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 60, tờ bản đồ số 37, địa chỉ: Thôn Vĩnh T, xã Hương M, thị xã Từ S, tỉnh Bắc Ninh (Nay là khu phố Vĩnh T, phường Hương M, thành phố Từ S, tỉnh Bắc Ninh); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 041945 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 18/8/2017 cho ông Nguyễn Đức L và bà Nguyễn Thị P của Ngân hàng VietinBank.

- Buộc bị đơn phải trả nguyên đơn số tiền nợ tính đến ngày 05/6/2022 là:

- + Nợ gốc: 1.423.400.000 đồng.

- + Lãi trong hạn: 566.857.545 đồng.

- + Lãi quá hạn: 259.545.622 đồng.

Tổng cộng: **2.249.823.167** đồng.

Ngoài ra, bị đơn còn phải tiếp tục chịu tiền lãi phát sinh tương ứng với số dư nợ gốc thực tế theo mức lãi suất các bên đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và các văn bản liên quan đã ký kết kể từ ngày 06/6/2022 cho đến khi Ngân hàng thu hồi hết khoản nợ.

- Trường hợp bị đơn không trả nợ, nguyên đơn có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ là: Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 16-3, tờ bản đồ số 1, địa chỉ: Thôn Thiết B, xã Vân H, huyện Đông A, Thành phố Hà Nội.

- Về án phí: Vụ án áp dụng án phí có giá ngạch.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà. Hội đồng xét xử nhận định:

#### **[1] Về tố tụng:**

- Về thẩm quyền: Nguyên đơn là Ngân hàng VietinBank khởi kiện về việc Tranh chấp Hợp đồng tín dụng, mục đích sử dụng tiền vay là để sản xuất kinh doanh đồ gỗ, mục đích lợi nhuận, cả nguyên đơn và bị đơn đều có Đăng ký kinh doanh nên xác định đây là tranh chấp về Kinh doanh thương mại thuộc thẩm quyền của Tòa án theo quy định tại khoản 1 Điều 30 Bộ luật tố tụng dân sự. Các đồng bị đơn đều cư trú tại địa bàn huyện Đông A, do đó, thẩm quyền giải quyết vụ án thuộc về Tòa án nhân dân huyện Đông A theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về thủ tục xét xử vắng mặt đối với các đương sự: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng, Quyết định đưa vụ án ra xét

xử, Quyết định hoãn phiên tòa, Quyết định tạm ngừng phiên tòa cho bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tuy nhiên, chỉ có bà Phương đến Tòa án làm việc, ông Nguyễn Đức L có văn bản ủy quyền cho bà Nguyễn Thị P, còn lại các đương sự không có ý kiến gửi Tòa án, vắng mặt tại các buổi tiến hành tố tụng, vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không có lý do chính đáng. Do đó, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt ông Nguyễn Đức L và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo thủ tục chung tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về tính hợp pháp của Hợp đồng cho vay hạn mức số 37/2019-HĐCVHM/NHCT131 ngày 26/3/2019; Hợp đồng thế chấp bất động sản số công chứng 896/2017/HĐTC ngày 27/9/2017 và Hợp đồng thế chấp bất động sản số công chứng 2862/2017/HĐTC ngày 27/9/2017:

- Về chủ thể giao kết hợp đồng: Ngân hàng VietinBank là pháp nhân được thành lập hợp pháp và hoạt động trong các lĩnh vực theo Giấy phép thành lập và hoạt động, trong đó có hoạt động cấp tín dụng. Bà Nguyễn Thị P, ông Nguyễn Đức L có đủ năng lực hành vi dân sự khi tham gia ký kết Hợp đồng. Vì vậy, các Hợp đồng hợp pháp về chủ thể.

- Về hình thức: Các Hợp đồng được lập thành văn bản, các bên đã ký tên, đóng dấu xác nhận, Hợp đồng thế chấp đã được công chứng theo đúng quy định pháp luật nên các Hợp đồng hợp pháp về hình thức.

- Về nội dung: Các thỏa thuận thể hiện trong các điều khoản của Hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội; Các bên xác định hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, ép buộc, tài sản thế chấp thuộc quyền sử dụng của bị đơn, đã được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên nội dung các Hợp đồng là hợp pháp.

[3] Về nghĩa vụ trả gốc và lãi: Ngân hàng VietinBank đã thực hiện đúng nghĩa vụ của bên cho vay theo Hợp đồng cho vay hạn mức số 37/2019-HĐCVHM/NHCT131 ngày 26/3/2019 là giải ngân cho ông Lợi, bà Phương đầy đủ số tiền 2.400.000.000 đồng theo 02 Giấy nhận nợ vào các ngày 26/3/2019 và ngày 27/3/2019, hoàn toàn phù hợp với xác nhận đã nhận đủ tiền của bà Phương. Thời hạn trả nợ theo các Giấy nhận nợ là 09 tháng, tuy nhiên đã quá thời hạn trên, ông Lợi, bà Phương chưa trả được nợ. Do ông Lợi, bà Phương vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên theo Phần 2, Điều 9 của Hợp đồng tín dụng, Ngân hàng có căn cứ yêu cầu tạm dừng, chấm dứt cho vay, thu hồi nợ, chuyển các khoản nợ gốc sang quá hạn từ ngày liền sau của ngày bị đơn phải thanh toán nợ cho Ngân hàng. Do vậy ông Lợi, bà Phương phải có nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi cho Ngân hàng.

[4] Xét yêu cầu của nguyên đơn:

- Về yêu cầu trả tiền nợ gốc và nợ lãi: Xét thấy, Hợp đồng cho vay hạn mức số 37/2019-HĐCVHM/NHCT131 ngày 26/3/2019 giữa Ngân hàng VietinBank và ông Nguyễn Đức L, bà Nguyễn Thị P là hoàn toàn hợp pháp, sự thỏa thuận về điều kiện thu hồi nợ, về tính lãi trong hạn, lãi quá hạn của các bên là không vi phạm pháp luật, nên có hiệu lực thi hành giữa các bên. Do ông Lợi, bà Phương đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên yêu cầu của Ngân hàng VietinBank buộc ông Lợi, bà

Phương trả nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn là có căn cứ cần được chấp nhận. Tiền lãi trong hạn Ngân hàng yêu cầu là 9,5%/năm, lãi quá hạn bằng 150% lãi trong hạn trên số dư nợ gốc chưa trả được tính theo đúng thỏa thuận của các bên trong Hợp đồng tín dụng, Giấy nhận nợ và phù hợp với quy định của pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Ngày 01/3/2022, Ngân hàng VietinBank xác nhận ông Lợi, bà Phương đã trả nợ toàn bộ số dư nợ gốc, lãi trong phạm vi bảo đảm của tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 60, tờ bản đồ số 37, địa chỉ: Thôn Vĩnh T, xã Hương M, thị xã Từ S, tỉnh Bắc Ninh (Nay là Khu phố Vĩnh T, phường Hương M, thành phố Từ S, tỉnh Bắc Ninh). Như vậy, xác định số tiền ông Lợi, bà Phương phải trả cho Ngân hàng VietinBank tính đến ngày 05/6/2022 là:

- + Nợ gốc: 1.423.400.000 đồng.
- + Lãi trong hạn: 566.857.545 đồng.
- + Lãi quá hạn: 259.545.622 đồng.
- Tổng cộng: **2.249.823.167** đồng.
- Về yêu cầu xử lý tài sản thế chấp:

Tại đơn xin rút đơn khởi kiện ngày 01/3/2022, Ngân hàng VietinBank đã rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 60, tờ bản đồ số 37, địa chỉ: Thôn Vĩnh T, xã Hương M, thị xã Từ S, tỉnh Bắc Ninh (Nay là Khu phố Vĩnh T, phường Hương M, thành phố Từ S, tỉnh Bắc Ninh); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 041945 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 18/8/2017 cho ông Nguyễn Đức L và bà Nguyễn Thị P với lý do ông Lợi, bà Phương đã tắt toán toàn bộ khoản vay trong phạm vi bảo đảm của tài sản này. Việc Ngân hàng rút một phần yêu cầu khởi kiện là hoàn toàn tự nguyện, xác định đúng trong phạm vi giá trị được bảo đảm trong Hợp đồng tín dụng của tài sản bảo đảm, do đó cần đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng VietinBank.

Theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số công chứng 896/2017/HĐTC ngày 27/9/2017, ông Nguyễn Đức L và bà Nguyễn Thị P đã dùng tài sản hợp pháp của mình là: Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 16-3, tờ bản đồ số 1, địa chỉ: Thôn Thiết B, xã Vân H, huyện Đông A, 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 CK 530881 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hà Nội cấp ngày 21/8/2017 cho ông Nguyễn Đức L và bà Nguyễn Thị P để đảm bảo cho toàn bộ khoản vay. Tại Điều 5 của Hợp đồng này, Ngân hàng có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp trong phạm vi bảo đảm nếu đến hạn thực hiện nghĩa vụ mà bên vay không thực hiện nghĩa vụ hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ.

Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 04/11/2021 thể hiện: Các tài sản gắn liền với thửa đất trên hiện nay bao gồm: Nhà ở 03 tầng, làm năm 2006; mái lợp tôn khung sắt, làm khoảng năm 2006. Các tài sản này không được thể hiện trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cấp cho ông Lợi, bà Phương, nhưng tại điểm b khoản 2.01 Điều 2 của Hợp đồng thế chấp qui định về Tài sản thế chấp: “*Các tài sản gắn liền với*



*thửa đất cho dù tài sản đó đang được bên B (ông Lợi, bà Phương) sở hữu hay sẽ sở hữu trong tương lai và cho dù tài sản đó đang tồn tại hoặc sẽ hình thành trong tương lai (sau đây gọi chung là Tài sản gắn liền với đất)”; Tại điểm b khoản 2.04 Điều 2 của Hợp đồng thế chấp qui định về Tài sản thế chấp: “Mọi tài sản gắn liền với thửa đất trước và trong quá trình xử lý tài sản thế chấp đều thuộc tài sản thế chấp và bên A được quyền xử lý, cho dù tài sản đó tồn tại trước hay sau thời điểm ký kết Hợp đồng này, cho dù tài sản đó do bên B đầu tư, cải tạo, xây thêm hay cho phép bên thứ ba đầu tư, cải tạo, xây thêm”. Do đó, các tài sản trên đất hiện nay gồm nhà ở 03 tầng; mái lợp tôn khung sắt đều thuộc tài sản thế chấp và sẽ bị xử lý theo Hợp đồng.*

Vì vậy, trong trường hợp ông Lợi, bà Phương không trả được nợ thì Ngân hàng VietinBank có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự kê biên, xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật là có căn cứ, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Tại điểm b khoản 5.06 Điều 5 của Hợp đồng thế chấp qui định về xử lý tài sản thế chấp, các bên có thỏa thuận: *“Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp sau khi trừ đi chi phí xử lý và nghĩa vụ tài chính với Ngân sách Nhà nước mà không đủ để thanh toán nghĩa vụ được bảo đảm thì bên B tiếp tục có nghĩa vụ nợ và có trách nhiệm phải thanh toán phần còn thiếu đó”*. Đây là thỏa thuận tự nguyện của các bên, không trái với các quy định của pháp luật. Do đó, trong trường hợp số tiền thu được từ xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ gốc, lãi, lãi phát sinh ở trên thì ông Lợi, bà Phương vẫn phải có nghĩa vụ trả hết các khoản nợ cho Ngân hàng VietinBank.

[5] Về án phí sơ thẩm: Ông Lợi, bà Phương phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với toàn bộ yêu cầu của Ngân hàng VietinBank được chấp nhận.

[6] Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo Bản án theo quy định của pháp luật.

[7] Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Đông A về đường lối giải quyết vụ án là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật.

**Vì các lẽ trên.**

### **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ vào khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 227; Điều 228; Điều 271; Điều 273; Điều 278; Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ các Điều 117; Điều 317; Điều 318, Điều 320, Điều 321, Điều 322, Điều 323; Điều 351; Điều 353; Điều 357; Điều 463; Điều 466 Bộ luật dân sự.

Căn cứ Điều 91, Điều 95, Điều 98 Luật các Tổ chức tín dụng.

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án ;

### **Xử :**

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam về việc yêu cầu ông Nguyễn Đức L và bà Nguyễn

Thị P thanh toán toàn bộ khoản nợ và yêu cầu xử lý tài sản thế chấp đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 16-3 tờ bản đồ số 1 tại thôn Thiết B, xã Vân H, huyện Đông A, Thành phố Hà Nội.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 60, tờ bản đồ số 37, tại thôn Vĩnh T, xã Hương M, thị xã Từ S, tỉnh Bắc Ninh (Nay là khu phố Vĩnh T, phường Hương M, thành phố Từ S, tỉnh Bắc Ninh), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 041945 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 18/8/2017 cho ông Nguyễn Đức L và bà Nguyễn Thị P.

3. Buộc ông Nguyễn Đức L và bà Nguyễn Thị P phải có nghĩa vụ liên đới trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam tổng số tiền cả gốc và lãi tạm tính đến ngày 05/6/2022 là **2.249.823.167** đồng (*Hai tỷ, hai trăm bốn mươi chín triệu, tám trăm hai mươi ba nghìn, một trăm sáu mươi bảy đồng*). Trong đó nợ gốc là 1.423.400.000 đồng (*Một tỷ, bốn trăm hai mươi ba triệu, bốn trăm nghìn đồng*), nợ lãi trong hạn là 566.857.545 đồng (*Năm trăm sáu mươi sáu triệu, tám trăm năm mươi bảy nghìn, năm trăm bốn mươi lăm đồng*), nợ lãi quá hạn là 259.545.622 đồng (*Hai trăm năm mươi chín triệu, năm trăm bốn mươi lăm nghìn, sáu trăm hai mươi hai đồng*).

4. Kể từ ngày 06/6/2022, ông Nguyễn Đức L và bà Nguyễn Thị P vẫn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng cho vay hạn mức số 37/2019-HĐCVHM/NHCT131 ngày 26/3/2019 và 02 Giấy nhận nợ vào các ngày 26/3/2019 và ngày 27/3/2019 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

5. Trong trường hợp ông Lợi, bà Phương không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả không đầy đủ, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ là: Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 16-3, tờ bản đồ số 1, địa chỉ: Thôn Thiết B, xã Vân H, huyện Đông A, 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 CK 530881 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hà Nội cấp ngày 21/8/2017 cho ông Nguyễn Đức L và bà Nguyễn Thị P; Theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số công chứng 896/2017/HĐTC - Quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/9/2017, tại Văn phòng Công chứng Bảo Khánh; Đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội - Chi nhánh huyện Đông A ngày 28/9/2017.

6. Số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp sau khi trừ đi các chi phí cho việc xử lý tài sản, các khoản phải nộp cho Nhà nước (nếu có), sẽ dùng để thanh toán các nghĩa vụ của ông Lợi, bà Phương cho Ngân hàng VietinBank; phần còn dư sẽ trả lại cho ông Lợi, bà Phương; nếu còn thiếu thì ông Lợi, bà Phương có

trách nhiệm tiếp tục thanh toán hết khoản nợ gốc, lãi, lãi phát sinh còn thiếu cho Ngân hàng VietinBank.

7. Về án phí: Ông Nguyễn Đức L và bà Nguyễn Thị P phải liên đới chịu án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm là **76.996.463 đồng** (*Bảy mươi sáu triệu, chín trăm chín mươi sáu nghìn, bốn trăm sáu mươi ba đồng*).

Trả lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam số tiền tạm ứng án phí đã nộp là **44.354.000** (Bốn mươi bốn triệu, ba trăm năm mươi tư nghìn) đồng theo Biên lai số **45401** ngày 02/7/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đông A.

8. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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.

9. Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam và bà Nguyễn Thị P có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

Ông Nguyễn Đức L và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được Bản án hoặc Bản án được niêm yết theo qui định của pháp luật. Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chỉ có quyền kháng cáo đối với phần có liên quan.

**Nơi nhận:**

- TAND TP. Hà Nội;
- VKSND H. Đông A;
- Chi cục THADS H. Đông A;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;

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

***Phạm Thị Thu Huyền***

