

**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: **183** /2021/KDTM-ST

Ngày 3/11/2021

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

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

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

**Ông Nguyễn Hữu Đức**

- *Thư kí phiên tòa :* Nguyễn Đăng Hùng – Thư kí Tòa án nhân dân  
huyện Đông A

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Đông A tham gia phiên tòa:*

**Bà Nguyễn Thùy Dung** - Kiểm sát viên.

Ngày 3/ 11/2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đông A xét xử công khai vụ án kinh doanh thương mại sơ thẩm thụ lí số 122 /2021/KDTM - ST ngày 26/5/2021 về tranh chấp “ Hợp đồng tín dụng ”, theo Quyết định đ- a vụ án ra xét xử số 55 /2021 /QĐXXST ngày 13 tháng 10 năm 2021 giữa các đương sự:

**\* Nguyên đơn:** Ngân hàng A.

Địa chỉ: Số 02 phố Láng Hạ, P. Thành Công, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội

Người đại diện theo pháp luật: Ông Tiết Văn Thành – Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trịnh Xuân Long – Giám đốc Ngân hàng A – Chi nhánh Đông A.

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Lê Quang Tú – Giám đốc Ngân hàng A – Chi nhánh Đông A - Phòng giao dịch Liên Hà.

( Có mặt tại phiên tòa)

**\* Bị đơn:** 1. Ông Đỗ Đình X, sinh năm 1991.

2. Bà Nghiêm Thị D, sinh năm 1998

3. Bà Lê Thị L, sinh năm 1954

Địa chỉ: Khu 7, Thụy L, Thụy L, huyện Đông A, Hà Nội.

( Bà L, bà D xin vắng mặt tại phiên tòa)

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo đơn khởi kiện ngày 07/5/2021 của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển Nông thôn Việt Nam và các lời khai của đại diện ủy quyền của Nguyên đơn nội dung vụ kiện nh- sau:

Ngày 24/12/2019, Ngân hàng A – Chi nhánh Đông A- PGD Liên Hà (gọi tắt là “Agribank Chi nhánh Đông A - PGD Liên Hà”) và Ông **Đỗ Đình X (Đại diện theo giấy ủy quyền ngày 13/12/2019)** ký Hợp đồng tín dụng số **3140-LAV-201907218** với một số nội dung chính như sau:

- Hạn mức tín dụng : 1.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Một tỷ đồng)
- Thời hạn hạn mức : 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng.
- Mục đích vay vốn: bổ sung vốn lưu động cho phương án kinh doanh gối năm 2019-2020.
- Phương thức áp dụng lãi suất: áp dụng lãi suất cho vay có điều chỉnh định kỳ tối thiểu một lần không vượt quá khung quy định lãi suất cho vay của Agribank, phù hợp với quy định lãi suất của Agribank Chi nhánh Đông A trong từng thời kỳ, được thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng.
- 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%/năm
- Lãi suất quá hạn: bằng 150% lãi suất trong hạn tại thời điểm quá hạn.
- Lãi suất chậm trả: 10% / năm.

**– 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 số công chứng 2712/2017/HĐTC ngày 27/09/2017 lập tại văn phòng công chứng Trung Tâm.**

Ngày 27/09/2017 Ông Đỗ Đình X đã thế chấp tài sản cho Agribank Chi nhánh Đông A- PGD Liên Hà để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 2712/2017/HĐTC ngày 27/09/2017 lập tại văn phòng công chứng Trung Tâm. Theo đó, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 143; tờ bản đồ số 37, diện tích 185 m<sup>2</sup> tại địa chỉ Khu 7- Thụy L, xã Thụy L, huyện Đông A, TP. Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số **AC 653170** do UBND huyện Đông A TP Hà Nội cấp ngày 28/09/2005 mang tên hộ gia đình bà Lê Thị L. (Ông Đỗ Đình X nhận tặng cho toàn bộ QSDĐ và tài sản gắn liền với đất theo hợp đồng số 1714/2015/HĐTC tại VPCC Trung Tâm ngày 28/07/2015).

- Ngày 28/09/2017 Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện Đông A chứng nhận việc thế chấp nêu trên đã được đăng ký theo quy định của pháp luật.

3. Thực hiện theo đúng thỏa thuận của Hợp đồng tín dụng số **3140-LAV-201907218**. Agribank Chi nhánh Đông A- PGD Liên Hà đã giải ngân cho Ông Đỗ Đình X.

Thông tin cụ thể từng lần giải ngân như sau :

Ngày giải ngân	Ngày đến hạn	Số tiền giải ngân	Dư nợ hiện tại
18/09/2020	18/03/2021	500.000.000	500.000.000
25/09/2020	25/03/2021	500.000.000	500.000.000

<b>Cộng</b>	<b>1.000.000.000</b>	<b>1.000.000.000</b>
-------------	----------------------	----------------------

Tổng dư nợ gốc và lãi của Ông Đỗ Đình X tạm tính đến ngày 19/03/2021 tại Agribank Chi nhánh Đông A là **1.046.654.108 đồng**. Trong đó:

- Số nợ gốc: **1.000.000.000 đồng**
- Số nợ lãi trong hạn: **46.589.040 đồng**
- Số nợ lãi quá hạn: **65.068 đồng**

#### **4. Yêu cầu Tòa án giải quyết:**

1. Buộc Ông Đỗ Đình X, Bà Lê Thị L, Bà Nghiêm Thị D phải trả cho Agribank số tiền tạm tính đến ngày 19/3/2021 tại Agribank là **1.046.654.108 đồng**. Trong đó:
  - Số nợ gốc: **1.000.000.000 đồng**
  - Số nợ lãi trong hạn: **46.589.040 đồng**
  - Số nợ lãi quá hạn: **65.068 đồng**
2. Buộc Ông Đỗ Đình X, Bà Lê Thị L, Bà Nghiêm Thị D phải trả các khoản tiền lãi, phí phát sinh từ ngày 19/3/2021 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.
3. Trong trường hợp Ông Đỗ Đình X, Bà Lê Thị L, Bà Nghiêm Thị D không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi, phí phát sinh thì Ngân hàng A 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 số công chứng 2712/2017/HĐTC ngày 27/09/2017 lập tại văn phòng công chứng Trung Tâm 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 Ông Đỗ Đình X, Bà Lê Thị L, Bà Nghiêm Thị D vẫn phải có nghĩa vụ trả hết các khoản nợ cho Ngân hàng.

Bị đơn ông Đỗ Đình X trình bày:

Ngày 24/12/2019, Ngân hàng A – Chi nhánh Đông A- PGD Liên Hà (gọi tắt là “Agribank Chi nhánh Đông A - PGD Liên Hà”) và tôi (**Đại diện theo giấy ủy quyền ngày 13/12/2019 cho bà Lê Thị L và Nghiêm Thị D**) ký Hợp đồng tín dụng số **3140-LAV-201907218** với một số nội dung chính như sau:

- Hạn mức tín dụng: 1.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Một tỷ đồng)
- Thời hạn hạn mức: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng.
- Mục đích vay vốn: bổ sung vốn lưu động cho phương án kinh doanh gỗ năm 2019-2020.
- Phương thức áp dụng lãi suất: áp dụng lãi suất cho vay có điều chỉnh định kỳ tối thiểu một lần không vượt quá khung quy định lãi suất cho vay của Agribank, phù hợp với quy định lãi suất của Agribank Chi nhánh Đông A trong từng thời kỳ, được thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng.
- 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%/năm**
- Lãi suất quá hạn: bằng 150% lãi suất trong hạn tại thời điểm quá hạn.
- Lãi suất chậm trả: 10% / năm.

Để đảm bảo cho khoản vay nêu trên ông X đã sử dụng thửa đất số 143 tờ bản đồ số 37 khu 7 Thụy L Thụy L Đông A, Hà Nội diện tích 185 m<sup>2</sup> để thế chấp

cho Ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 2712/2017/HĐTC ngày 27/09/2017 lập tại văn phòng công chứng Trung Tâm.

Ông X đã được đọc Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp. Xác nhận các nội dung đã kí kết là đúng.

Ông X xác nhận đã nhận đủ 1 tỷ đồng và đến nay chưa trả được tiền gốc và tiền lãi phát sinh.

Bà Lê Thị L và bà Nghiêm Thị D đồng ý với lời khai của ông X.

Tại phiên tòa :

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của mình xác định:

Tính đến ngày xét xử sơ thẩm, ông Đỗ Đình X bà Nghiêm Thị Hoa và bà Lê Thị L còn nợ Ngân hàng A các khoản tiền gồm:

Số nợ gốc ( 2 lần giải ngân): 1.000.000.000 đồng

Số nợ lãi tính trên 2 đợt giải ngân : 66.395.890 đồng lãi trong hạn: 65.029.452 đồng lãi quá hạn. Tiền phạt do chậm trả lãi là 3.698.350 đồng.

Số tiền lãi tính trên được tính theo mức lãi suất trong hạn 9,5%/ năm ( quá hạn là 14.25%/năm và từ ngày 15/7/2021 đến 31/12/2021 mức lãi suất quá hạn được điều chỉnh là 12,825%.

Ngân hàng A yêu cầu ông X, bà Liên, bà D phải thanh toán tiền gốc và tiền lãi như đã nêu. Ngoài ra yêu cầu Tòa án buộc ông X, bà Liên, bà D phải thanh toán tiếp khoản tiền tính theo mức lãi suất 12,825% kể từ ngày xét xử sơ thẩm trên số tiền nợ gốc chưa trả cho đến hết ngày 31/12/2021. Từ ngày 1/1/2022 trả tiền lãi theo mức lãi suất 14,25% đến khi thanh toán xong nợ gốc chưa trả.

Tiền phạt do chậm trả lãi đề nghị tiếp tục tính đối với bị đơn kể từ tiếp theo của ngày xét xử và theo mức đã quy định trong hợp đồng tín dụng đối với khoản tiền lãi trong hạn còn chưa thanh toán cho đến khi thanh toán xong.

Trường hợp ông X, bà L, Bà D không thanh toán tiền theo quyết định của Tòa án thì đề nghị cho kê biên toàn bộ tài sản đã thế chấp và các tài sản gắn liền với đất.

Bị đơn: xác nhận số tiền gốc đã vay, tiền lãi trong hạn, tiền lãi quá hạn đúng như số liệu phía nguyên đơn đưa ra. Tiền phạt do chậm trả lãi bị đơn xin chịu.

Ông X cũng xác nhận các nội dung về Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp.

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

-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. Bị đơn chấp hành đúng các 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 A về số tiền gốc, tiền lãi trong hạn, tiền lãi quá hạn, tiền phạt đã nêu ra tại phiên tòa cũng như các yêu cầu về lãi phát sinh sau ngày xét xử sơ thẩm.

Buộc ông Đỗ Đình X, bà Lê Thị L, bà Nghiêm Thị D phải trả Số nợ gốc ( 2 lần giải ngân): 1.000.000.000 đồng

Số nợ lãi tính trên 2 đợt giải ngân : 66.395.890 đồng lãi trong hạn: 65.029.452 đồng lãi quá hạn. Tiền phạt do chậm trả lãi là 3.698.350 đồng.

Buộc ông X, bà L, bà D phải thanh toán tiếp khoản tiền tính theo mức lãi suất 12,825% kể từ ngày xét xử sơ thẩm trên số tiền nợ gốc chưa trả cho đến hết ngày 31/12/2021. Từ ngày 1/1/2022 trả tiền lãi theo mức lãi suất 14,25% khi thanh toán xong nợ gốc chưa trả.

Chấp yêu cầu của Ngân hàng về việc tiến hành kê biên phát mại 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 đ- ợc thẩm tra tại phiên toà và căn cứ thỏa thuận của các đương sự, kết quả tranh luận tại phiên toà.*

### TÒA ÁN NHẬN ĐỊNH:

#### [1]. Về tố tụng:

Theo đơn khởi kiện và theo Hợp đồng tín dụng đã kí kết, địa chỉ cư trú của ông Đỗ Đình X, bà Lê Thị L, Nghiêm Thị D trú tại Thụy L, Đông A, Hà Nội.

Tòa án nhân dân huyện Đông A thụ lý vụ kiện ngày 26.5.2021

Ngân hàng A chưa bán khoản nợ cho Công ty VAMC

Vì vậy, Tòa án nhân dân huyện Đông A giải quyết tranh chấp Hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng A với ông Đỗ Đình X, bà Lê Thị L, Nghiêm Thị D là đúng với quy định đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Bà Lê Thị L, bà Nghiêm Thị D có đơn xin xét xử vắng mặt.

Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại 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-201907218 ngày 24/12/2019* Giám đốc Ngân hàng A Chi nhánh Đông A – Phòng giao dịch Liên Hà đã có quyết định số 524/NHĐA \_TH ngày 30/5/2019 của Giám đốc NHNo& PTNT Việt Nam – Chi nhánh Đông A để thực hiện việc cho vay.

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

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

-Về nội dung yêu cầu trả tiền:

Ngân hàng yêu cầu Bị đơn trả tiền như sau:

- Số tiền nợ gốc: 1.000.000.000 đồng

- Số tiền lãi trong hạn theo :

số giấy giải ngân: 314LDS202010696: 22.684.932 đồng

số giấy giải ngân: 314LDS202010978: 42.710.959 đồng

Tổng cộng: 66.395.890 đồng.

- Lãi quá hạn theo:

số giấy giải ngân: 314LDS202010696: 23.684.932 đồng

số giấy giải ngân: 314LDS202010978: 41.344.521 đồng

Tổng cộng: 65.029.452 đồng.

- Tiền phạt do chậm thanh toán lãi là 3.698.350 đồng.

( số tiền trên tính theo mức lãi suất 9,5 %/năm trong hạn, 14,25 % quá hạn trên các khoản vay; riêng khoảng thời gian từ ngày 15/7/2021 đến 31/12/2021 áp dụng mức lãi suất quá hạn là 12,85%).

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 một lần không vượt quá khung quy định lãi suất cho vay của Agribank, phù hợp với quy định lãi suất của Agribank Chi nhánh Đông A trong từng thời kỳ, được thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng.

Mức lãi suất trong hạn 9 % / năm tại thời điểm kí hợp đồng tín dụng.

Tại hai báo cáo đề xuất kiểm giấy nhận nợ mức lãi suất vay trong hạn áp dụng là 9,5 % / năm; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn.

Theo Điều 1 Thông tư 12/2010 ngày 14.4.2010 của Ngân hàng nhà 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. 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.

Khoản tiền phạt do chậm thanh toán lãi:

Hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ các bên kí kết đều có thỏa thuận về tiền phạt do chậm trả lãi với mức 10% số tiền chậm thanh toán lãi. Hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ được kí khi Bộ luật dân sự đã có hiệu lực nên thỏa thuận về khoản tiền phạt là phù hợp với quy định của pháp luật được chấp nhận.

Tại phiên tòa, đại diện Ngân hàng A chỉ yêu cầu mức tiền phạt là 3.698.350 đồng cho đến ngày xét xử sơ thẩm, tiếp tục tính đối với bị đơn kể từ tiếp theo của ngày xét xử và theo mức đã quy định trong hợp đồng tín dụng đối với khoản tiền lãi trong hạn còn chưa thanh toán cho đến khi thanh toán xong.

Hội đồng xét xử thấy mức phạt trên có lợi cho Bị đơn nên chấp nhận yêu cầu này.

#### *2.1.2 Hợp đồng thế chấp*

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

Ông Đỗ Đình X và Ngân hàng A - Chi nhánh Đông A, Phòng giao dịch Liên Hà đã kí Hợp đồng thế chấp tài sản của ông X là thửa đất số 143 tờ bản đồ số 37 khu 7 Thụy L Thụy L Đông A, Hà Nội diện tích 185 m<sup>2</sup>. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 2712/2017/HĐTC ngày 27/09/2017 lập tại Văn phòng công chứng Trung Tâm.

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

Tài sản này đã được đăng kí thế chấp tại Văn phòng đăng kí quyền sử dụng đất huyện Đông A, TP. Hà Nội 2.10.2017

Đại diện Ngân hàng kí nhận thế chấp kí phù hợp với ủy quyền nên hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật.

Khi kí kết Hợp đồng tín dụng ngày 24/12/2019 Hai bên đã thống nhất Biện pháp bảo đảm cho khoản vay là tài sản đảm bảo tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 2712/2017/HĐTC ngày 27/9/2017 tại Văn Phòng công chứng Trung Tâm.

Hợp đồng thế chấp vẫn còn thời hạn. Các bên thỏa thuận tiếp tục thực hiện Hợp đồng thế chấp đã kí.

Hợp đồng thế chấp có điều khoản quy định về việc bên B sử dụng tài sản thế chấp "... để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của bên B tại các Hợp đồng tín dụng..."

Do đó Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 2712/2017/HĐTC ngày 27/9/2017 tại Văn Phòng công chứng Trung Tâm có hiệu lực pháp luật.

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 A yêu cầu ông Xuân, bà L, bà D 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.

Về tài sản gắn liền với thửa đất đang thế chấp cần phải được xem xét và giải quyết như sau:

Theo kết quả kiểm tra hiện trạng trên thửa đất có các tài sản là nhà 2 tầng diện tích, công trình phụ mái tôn vì kèo làm năm 2020 khu công trình phụ làm năm 2008, sân lát gạch đỏ, cổng vào khu đất.

Tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có chứng nhận tài sản gắn liền với đất là nhà ở 70 m<sup>2</sup>.

Thửa đất thế chấp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ gia đình bà Lê Thị L ngày 28/9/2005 và đã được tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất cho ông Đỗ Đình X theo hợp đồng số 1714/2015/HĐTC lập tại văn phòng công chứng Trung Tâm ngày 28/7/2015 đã được đăng kí biến động ngày 17/8/2015.

Điều 7.2.4 Điều 7 Hợp đồng thế chấp quy định: Các trường hợp thuộc tài sản thế chấp: Tài sản gắn liền với đất và toàn bộ phần giá trị tăng lên do đang và sẽ đầu tư vào tài sản thế chấp.

Mặt khác bà L là mẹ đẻ và bà D là vợ của ông X đều đã ủy quyền cho ông X vay tiền Ngân hàng, kí hợp đồng đảm bảo tiền vay.

Do 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 là:

Thửa đất số 143, tờ bản đồ số 37, diện tích 185 m<sup>2</sup> tại địa chỉ thôn Khu 7 Thụy L, xã Thụy L, huyện Đông A, thành phố Hà Nội cùng tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất.

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:

Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền phải trả cho Ngân hàng A

Hoàn trả lại cho Ngân hàng A 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 35, Điều 235, Điều 244, Điều 266, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ 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 về giao dịch đảm bảo

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;

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 nhà 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 nhà 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 nhà 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 Nhà 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. Nghị quyết số 01/2012/NQ- HĐTP ngày 13.6.2012 hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về án phí, lệ phí Tòa án.

Luật thi hành án dân sự.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng A về việc yêu cầu ông Đỗ Đình X, bà Lê Thị L, bà Nghiêm Thị D trả tiền vay và tiền lãi theo Hợp đồng tín dụng số 3140-LAV-201907218 ngày 24/12/2019

Buộc ông Đỗ Đình X, bà Lê Thị L, bà Nghiêm Thị D phải thanh toán trả cho Ngân hàng A số tiền, cụ thể: đến ngày 3/11/2021 ông Đỗ Đình X, bà Lê Thị L, bà Nghiêm Thị D còn nợ Ngân hàng A tiền gốc vay chưa trả, nợ lãi trong hạn:

- Số tiền nợ gốc: 1.000.000.000 đồng
- Số tiền lãi trong hạn theo :
  - + số giấy giải ngân: 314LDS202010696: 22.684.932 đồng
  - + số giấy giải ngân: 314LDS202010978: 42.710.959 đồng
  - Tổng cộng: 66.395.890 đồng.
- Lãi quá hạn theo:
  - + số giấy giải ngân: 314LDS202010696: 23.684.932 đồng
  - + số giấy giải ngân: 314LDS202010978: 41.344.521 đồng
  - Tổng cộng: 65.029.452 đồng.
- Tiền phạt do chậm thanh toán lãi là 3.698.350 đồng.
- Tổng cộng: 1.135.123.692 đồng

Từ ngày 04/11/2021( ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm) ông Đỗ Đình X, bà Lê Thị L, bà Nghiêm Thị D còn phải trả thêm một khoản tiền được tính theo mức lãi suất quá hạn các bên đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng của số tiền nợ gốc theo từng đợt giải ngân và khế ước nhận nợ chưa thanh toán cho đến khi thanh toán xong. Mức lãi suất quá hạn được tính theo thời gian như sau:

Kể từ ngày 3/11/2021 đến hết ngày 31/12/2021 mức lãi suất quá hạn áp dụng: 12,825%/ năm. Từ ngày 1/1/2022 cho đến khi thanh toán xong nợ gốc chưa trả mức lãi suất quá hạn được tính theo Hợp đồng tín dụng và các khế ước nhận nợ quy định mà hai bên đã ký kết.

2. Trường hợp ông Đỗ Đình X, bà Lê Thị L, bà Nghiêm Thị D không thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo Quyết định tại Bản án thì Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển Nông thôn Việt Nam có quyền làm đơn đề nghị Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp Thửa đất số 143, tờ bản đồ số 37, diện tích 185 m<sup>2</sup> tại địa chỉ thôn Khu 7 Thụy L, xã Thụy L, huyện Đông A, thành phố Hà Nội cùng các tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất theo phạm vi thế chấp đã nêu trong Hợp đồng thế chấp số công chứng 2712/2017/HĐTC ngày 27/9/2017 tại Văn phòng Công chứng Trung Tâm.

Nếu số tiền phát mại tài sản thu được lớn hơn số tiền ông Đỗ Đình X, bà Lê Thị L, bà Nghiêm Thị D phải thanh toán cho Ngân hàng A theo thỏa thuận tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất thì trả lại phần còn dư cho ông X

Nếu số tiền phát mại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thu được không trả đủ số tiền phải thanh toán cho Ngân hàng A theo thỏa thuận tại Hợp đồng thế chấp thì ông Đỗ Đình X, bà Lê Thị L, bà Nghiêm Thị D phải tiếp tục phải thanh toán số tiền còn thiếu trong phạm vi nghĩa vụ của mình đã nêu trên theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ cho đến khi trả xong.

3. Ông Đỗ Đình X, bà Nghiêm Thị D liên đới chịu 30.702.473 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

4. Hoàn trả Ngân hàng A số tiền 21.700.000 đồng tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2020/0045255 ngày 25.5.2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đông A.

Tr- ờng hợp bản án đ- ọc thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự, ng- ời đ- ọc thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị c- ỡng chế thi hành theo quy định tại các Điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án đ- ọc thi hành theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Các đ- ơng sự có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày đ- ọc tổng đạt Bản án hoặc kể từ ngày Bản án niêm yết theo quy định của pháp luật.

☐n xử công khai sơ thẩm.

Nơi nhận:

- VKSND huyện Đông A.
- Những người tham gia tố tụng
- Lưu hồ sơ.

**Thẩm phán**

**Nguyễn Hồng Bách**