

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN CHƯƠNG MỸ  
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

\*\*\*\*\*

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

\*\*\*\*\*

Bản án số: **21/2022/DS-ST**  
Ngày: 28-02-2022  
V/v: “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”.

**NHÂN DANH**

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

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

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

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

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Luận

Bà Nguyễn Thị Hà

Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Đỗ Thị Luân – Thư ký Tòa án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chương Mỹ tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mai - Kiểm sát viên.

Ngày **28** tháng **02** năm **2022**, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 125/2021/TLST-DS ngày 16/11/2021 về “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 06/2021/QĐXXST-DS ngày 14/02/2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 07/2022/QĐST-DS ngày 22/02/2022 giữa các đương sự:

**\* Nguyên đơn:** Ngân hàng TMCP X (PGBank)

Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 16, 23, 24 Tòa nhà M, số 229 T, phường NTS, quận Đ, Thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Quang Đ - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Văn L - Chức vụ: Giám đốc Chi nhánh Hà Nội – Ngân hàng TMCP X (*Theo Quyết định ủy quyền số 78/2020/QĐ-CTHĐQT ngày 20/3/2020 của Chủ tịch HĐQT PGBank về việc ủy quyền khởi kiện cho ông Trần Văn Luân - Phó Giám đốc chi nhánh Hà Nội*).

*Ông Trần Văn L ủy quyền lại cho:* Ông Phạm Đức A – Cán bộ Ngân hàng TMCP X (*Theo Giấy ủy quyền số: 68/2021/UQ-GĐCNHN ngày 06/7/2021*)

**\* Bị đơn:** 1. Ông Nguyễn Huy S, sinh năm 1974

2. Bà Vũ Thị Th, sinh năm 1974

Đều đăng ký HKTT và cư trú tại: thôn ĐV, xã HV, huyện C, Thành phố Hà Nội.

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

1. Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1951 (*mẹ ông S*)
2. Anh Nguyễn Huy S, sinh năm 1994 (*con ông S + bà Th*)
3. Chị Lê Thị Th, sinh năm 1995 (*vợ anh Sơn*)
4. Cháu Nguyễn Bảo Ng, sinh năm 2017 (*con anh Sơn + chị Thúy*)

*Người đại diện theo pháp luật của cháu Nguyễn Bảo Ng là: Anh Nguyễn Huy S và chị Lê Thị Th (bố mẹ đẻ)*

Đều đăng ký HKTT và cư trú tại: thôn ĐV, xã HV, huyện C, Thành phố Hà Nội.

***Tại phiên tòa:***

***Có mặt:*** Ông Phạm Đức A (*người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP X*); bị đơn là ông Nguyễn Huy S và bà Vũ Thị Th.

***Vắng mặt:*** Bà Nguyễn Thị M, anh Nguyễn Huy S, chị Lê Thị Th.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*\* Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, lời trình bày tại phiên hòa giải – Người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn - Ngân hàng TMCP X - Ông Phạm Đức A trình bày:*

**Về Hợp đồng tín dụng:** Ngày 14/12/2015, giữa Ngân hàng TMCP X – Chi nhánh Hà Nội (*gọi tắt là Ngân hàng PGBank*) với vợ chồng ông Nguyễn Huy S, bà Vũ Thị Th ký Hợp đồng tín dụng số 106.1267/2015/HĐTD-CN/PGBHN với nội dung: Ông Nguyễn Huy S, bà Vũ Thị Th vay Ngân hàng PGBank số tiền 400.000.000 đồng (*Bằng chữ: Bốn trăm triệu đồng chẵn*); thời hạn vay: 120 tháng (*kể từ ngày rút vốn đầu tiên*); lãi suất vay: 12,4%/năm trong kỳ đầu tiên và điều chỉnh theo thay đổi lãi suất.

*Thay đổi lãi suất vay:* Lãi suất cho vay thay đổi 03 tháng/lần theo biểu lãi suất huy động vốn VNĐ kỳ hạn 12 tháng trả lãi sau cộng (+) biên độ theo quy định nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu của khách hàng cá nhân do tổng giám đốc PGBank ban hành từng thời kỳ tại thời điểm điều chỉnh.

*Trả nợ gốc:* Định kỳ vào ngày 26 hàng tháng, số tiền gốc phải trả mỗi lần trong 119 kỳ đầu (mỗi tháng 01 kỳ) là 3.333.300 VNĐ. Số tiền gốc phải trả kỳ cuối cùng là 3.337.300 đồng.

*Mục đích sử dụng hạn mức tín dụng:* Tiêu dùng và mua cây cảnh và đá cảnh;

*Lãi suất quá hạn:* Bằng 150% lãi suất trong hạn;

*Lãi chậm trả lãi:* Bằng 150% lãi suất vay.

**Về tài sản đảm bảo:** Tài sản bảo đảm cho nghĩa vụ tín dụng và các nghĩa vụ khác của ông S, bà Th tại Ngân hàng PGBank là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 00, tờ bản đồ số 42-2015, diện tích 554,6m<sup>2</sup> (*Trong đó: 222,1m<sup>2</sup> đất ở lâu dài; 332,5m<sup>2</sup> đất vườn*) tại địa chỉ: thôn ĐV, xã HV, huyện C, 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 BV 453369, số vào sổ cấp GCN:CS-CM 00541 do Sở Tài*

*nguyên và Môi trường Thành phố Hà Nội cấp ngày 13/10/2015)* mang tên bà Nguyễn Thị M.

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất (để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ của người khác) công chứng số 8464.2015/HĐTD - Quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/12/2015 tại Phòng công chứng số 4, Thành phố Hà Nội;

Tài sản thế chấp được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 15/12/2015 tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh huyện Chương Mỹ.

Thực hiện Hợp đồng trên, Ngân hàng PGBank đã giải ngân cho ông S, bà Th 01 lần với số tiền 400.000.000 đồng (*Bằng chữ: Bốn trăm triệu đồng*) theo Khế ước nhận nợ số 106.1267/2015/KUNN-CN/PGBHN ngày 16/12/2015.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông S, bà Th mới trả được cho Ngân hàng PGBank tổng số tiền là 199.642.000 đồng. Trong đó: Trả gốc là: 88.073.535 đồng; trả lãi là: 111.568.465 đồng. Sau đó ông S, bà Th không thanh toán theo như đã cam kết trong Hợp đồng tín dụng đã ký nên khoản vay của ông S, bà Th đã bị chuyển sang nợ quá hạn từ tháng 6/2018.

Tạm tính đến hết ngày 17/02/2022, ông S, bà Th còn nợ Ngân hàng PGBank tổng số tiền là **538.879.362** đồng. Trong đó: Nợ gốc: 311.926.465 đồng; nợ lãi trong hạn là: 157.848.641,67 đồng; nợ lãi quá hạn là: 69.104.255,33 đồng.

*Nay Ngân hàng PGBank khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố Hà Nội.*

Buộc ông Nguyễn Huy S, bà Vũ Thị Th phải thanh toán cho Ngân hàng PGBank tổng số tiền tạm tính đến hết ngày 17/02/2022 là 538.879.362 đồng. Trong đó: Nợ gốc: 311.926.465 đồng; nợ lãi trong hạn là: 157.848.641,67 đồng; nợ lãi quá hạn là: 69.104.255,33 đồng và các khoản nợ lãi phát sinh theo theo lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ kể từ ngày 17/02/2022 cho đến khi ông S, bà Th thanh toán xong khoản nợ.

Kể từ ngày Quyết định/bản án có hiệu lực pháp luật, nếu ông S, bà Th không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì Ngân hàng PGBank có quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm của khoản vay để thu hồi nợ.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của ông S, bà Th đối với Ngân hàng PGBank. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ, ông S, bà Th vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng PGBank.

*\* Tại bản tự khai, tại phiên hòa giải và tại phiên tòa, ông Nguyễn Huy S, bà Vũ Thị Th trình bày: Ông Nguyễn Huy S, bà Vũ Thị Th thừa nhận, ngày 14/12/2015, giữa Ngân hàng TMCP X – Chi nhánh Hà Nội với vợ chồng ông S, bà Th ký Hợp đồng tín dụng số 106.1267/2015/HĐTD-CN/PGBHN để vay Ngân hàng PGBank số tiền 400.000.000 đồng; Thời hạn vay; lãi suất vay như người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng PGBank đã trình bày.*

Ông S, bà Th thừa nhận, tài sản bảo đảm cho nghĩa vụ tín dụng và các nghĩa vụ khác của ông S, bà Th tại Ngân hàng PGBank là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 00, tờ bản đồ số 42-2015, diện tích 554,6m<sup>2</sup> (*Trong đó: 222,1m<sup>2</sup> đất ở lâu dài; 332,5m<sup>2</sup> đất vườn*) tại địa chỉ: thôn ĐV, xã HV, huyện C, 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 BV 453369, số vào sổ cấp GCN:CS-CM 00541 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hà Nội cấp ngày 13/10/2015*) mang tên bà Nguyễn Thị M.

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Thực hiện Hợp đồng tín dụng, ngày 16/12/2015 Ngân hàng PGBank đã giải ngân cho ông S, bà Th số tiền 400.000.000 đồng.

Ông S, bà Th thừa nhận, trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông S, bà Th mới trả được cho Ngân hàng PGBank tổng số tiền là: 199.642.000 đồng. Trong đó: Trả gốc là: 88.073.535 đồng; trả lãi là: 111.568.465 đồng. Sau đó, do gặp khó khăn về kinh tế nên vợ chồng không trả được nợ theo như cam kết với Ngân hàng.

Ông S, bà Th xác nhận, tính đến hết ngày 17/02/2022 ông S, bà Th còn nợ Ngân hàng PGBank tổng số tiền là: 538.879.362 đồng. Trong đó: Nợ gốc: 311.926.465 đồng; nợ lãi trong hạn là: 157.848.641,67 đồng; nợ lãi quá hạn là: 69.104.255,33 đồng và xác nhận việc ông S, bà Th phải tiếp tục chịu lãi kể từ ngày 17/02/2022 theo lãi suất đã thỏa thuận. Trường hợp ông S, bà Th không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì Ngân hàng PGBank có quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm của khoản vay để thu hồi nợ.

Hiện nay ở trên đất đang thế chấp có: Ông Nguyễn Huy S, bà Vũ Thị Th, bà Nguyễn Thị M (*mẹ ông S*); anh Nguyễn Huy S (*con ông S + bà Th*), chị Lê Thị Th (*vợ anh Sơn*) và cháu Nguyễn Bảo Ng (*con anh Sơn + chị Thúy*) đang sinh sống trên đất.

\* *Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 22/12/2021 thể hiện:* Những người đang sinh sống trên đất thế chấp bao gồm: Ông Nguyễn Huy S, bà Vũ Thị Th, bà Nguyễn Thị M (*mẹ ông S*); anh Nguyễn Huy S (*con ông S + bà Th*), chị Lê Thị Th (*vợ anh Sơn*) và cháu Nguyễn Bảo Ng (*con anh Sơn + chị Thúy*) đang sinh sống trên đất. Các công trình trên đất đều xây dựng trước thời điểm thế chấp, trong quá trình thế chấp gia đình có làm thêm phần mái tôn.

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

+ Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng PGBank giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu ông S, bà Th phải trả Ngân hàng PGBank tổng số tiền tạm tính đến hết ngày 17/02/2022 là 538.879.362 đồng. Trong đó: Nợ gốc: 311.926.465 đồng; nợ lãi trong hạn là: 157.848.641,67 đồng; nợ lãi quá hạn là: 69.104.255,33 đồng và buộc ông S, bà Th phải tiếp tục chịu lãi theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp

đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ kể từ ngày 18/02/2022 cho đến khi ông S, bà Th thanh toán xong các khoản nợ cho Ngân hàng PGBank. Trong trường hợp ông S, bà Th không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ cho Ngân hàng PGBank thì Ngân hàng PGBank có quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Việc miễn giảm khoản tiền lãi cũng như giãn thời hạn trả nợ sẽ được các bên thỏa thuận trong quá trình thi hành án sau khi phía Ngân hàng PGBank xem xét thiện chí trả nợ của ông S, bà Th.

+ Ông Nguyễn Huy S, bà Vũ Thị Th đề nghị phía nguyên đơn xem xét miễn giảm khoản tiền lãi, nếu được chấp nhận ông S, bà Th sẽ thu xếp trả toàn bộ tiền gốc cho Ngân hàng PGBank và một phần tiền lãi.

**\* Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến tại phiên tòa:**

+ *Về tố tụng*: Thẩm phán, Thư ký thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Tòa án đã tiến hành thu thập chứng cứ theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Nguyên đơn, bị đơn thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của đương sự theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chưa thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của đương sự theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự

+ *Về nội dung*: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn xuất trình; ý kiến, quan điểm của bị đơn; ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong quá trình giải quyết vụ án và các tài liệu chứng cứ do Tòa án thu thập. Đại diện Viện kiểm sát đề nghị:

- *Về khoản tiền còn nợ và trách nhiệm trả nợ*: Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng PGBank về yêu cầu buộc ông Nguyễn Huy S, bà Vũ Thị Th phải thanh toán cho Ngân hàng PGBank khoản tiền còn nợ tạm tính đến hết ngày 17/02/2022 là 538.879.362 đồng. Trong đó: Nợ gốc: 311.926.465 đồng; nợ lãi trong hạn là: 157.848.641,67 đồng; nợ lãi quá hạn là: 69.104.255,33 đồng. Buộc ông S, bà Th phải tiếp tục chịu lãi trên khoản nợ gốc theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ kể từ ngày 18/02/2022 cho đến khi ông S, bà Th thanh toán xong các khoản nợ cho Ngân hàng PGBank.

- *Về xử lý tài sản bảo đảm*: Đề nghị chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc nguyên đơn có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ trong trường hợp ông S, bà Th không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ cho Ngân hàng PGBank. Nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông S, bà Th vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng PGBank.

- *Về án phí*: Bị đơn là ông S, bà Th phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm có giá ngạch tương ứng với nghĩa vụ phải thanh toán theo quy định của pháp luật. Nguyên đơn (Ngân hàng PGBank) được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên không phải chịu án phí dân sự.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

### **[1.]. Về tố tụng:**

[1.1]. Về sự vắng mặt của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị M, anh Nguyễn Huy S, chị Lê Thị Th: Tại phiên tòa, bị đơn là ông Nguyễn Huy S, bà Vũ Thị Th có mặt, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là mẹ và con ông S, bà Th đều vắng mặt. Đây là phiên tòa lần thứ 02, căn cứ quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 28 Nghị quyết số 05/2012/NQ-HĐTP ngày 03/12/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

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

Ngày 14/12/2015, giữa Ngân hàng PGBank với ông Nguyễn Huy S, bà Vũ Thị Th ký Hợp đồng tín dụng số 106.1267/2015/HĐTD-CN/PGBHN và ngày 16/12/2015, giữa Ngân hàng PGBank với ông S, bà Th ký Khế ước nhận nợ số 106.1267/2015/KUNN-CN/PGBHN với số tiền ông S, bà Th vay Ngân hàng PGBank là 400.000.000 đồng. Trong quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng, ông S, bà Th đã vi phạm thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ đã ký kết. Ngân hàng PGBank khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ yêu cầu ông S, bà Th thanh toán khoản tiền còn nợ trước hạn. Bị đơn, ông S, bà Th cư trú tại: thôn ĐV, xã HV, huyện C, Thành phố Hà Nội nên theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, thẩm quyền giải quyết vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố Hà Nội.

### **[2]. Về nội dung vụ án:**

[2.1]. Xét yêu cầu về quan hệ tín dụng: Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn – Ngân hàng PGBank và bên vay là ông Nguyễn Huy S, bà Vũ Thị Th đều xác nhận toàn bộ nội dung thỏa thuận tín dụng theo Hợp đồng tín dụng số 106.1267/2015/HĐTD-CN/PGBHN ngày 14/12/2015 và Khế ước nhận nợ số 106.1267/2015/KUNN-CN/PGBHN ngày 16/12/2015 với số tiền ông S, bà Th vay Ngân hàng PGBank là 400.000.000 đồng, ông S, bà Th đều thừa nhận việc giao kết Hợp đồng tín dụng và thừa nhận đã được Ngân hàng PGBank giải ngân khoản tiền vay nên có căn cứ để xác định ông S, bà Th vay Ngân hàng PGBank số tiền 400.000.000 đồng.

[2.2]. Xét tính pháp lý của Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ: Hợp đồng tín dụng số 106.1267/2015/HĐTD-CN/PGBHN ngày 14/12/2015 và Khế ước nhận nợ số 106.1267/2015/KUNN-CN/PGBHN ngày 16/12/2015 được các bên (ông S, bà Th và Ngân hàng PGBank) thừa nhận và được các bên tự nguyện thỏa thuận ký kết,

có hình thức và nội dung phù hợp quy định của pháp luật nên có hiệu lực thi hành. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông S, bà Th đã vi phạm các thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ đã ký. Vì vậy, Ngân hàng PGBank khởi kiện buộc bên vay là ông S, bà Th phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ và yêu cầu ông S, bà Th phải trả khoản tiền gốc còn nợ, tiền lãi trong hạn, tiền lãi quá hạn phát sinh trên số nợ gốc là có căn cứ.

Ngân hàng PGBank đã xuất trình đầy đủ bảng kê tính khoản tiền còn nợ (gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn). Do vậy, cần buộc ông S, bà Th phải có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng PGBank tổng số tiền còn nợ tạm tính đến hết ngày 17/02/2022 là 538.879.362 đồng. Trong đó: Nợ gốc: 311.926.465 đồng; nợ lãi trong hạn là: 157.848.641,67 đồng; nợ lãi quá hạn là: 69.104.255,33 đồng.

Kể từ ngày 18/02/2022, ông S, bà Th phải tiếp tục chịu lãi theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ đã ký kết cho đến khi ông S, bà Th thanh toán xong hết các khoản nợ cho Ngân hàng PGBank.

[2.3]. Về tài sản bảo đảm: Biện pháp bảo đảm tiền vay được quy định tại khoản 10 Điều 1 của Hợp đồng tín dụng và nội dung chi tiết được thực hiện theo Điều 2 và Điều 4 của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất công chứng số 8464.2015/HĐTD - Quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/12/2015 giữa bên thế chấp là bà Nguyễn Thị M (chủ sử dụng đất) với bên nhận thế chấp là Ngân hàng PGBank. Đối tượng bảo đảm tín dụng là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 00, tờ bản đồ số 42-2015, diện tích 554,6m<sup>2</sup> (*Trong đó: 222,1m<sup>2</sup> đất ở lâu dài; 332,5m<sup>2</sup> đất vườn*) tại địa chỉ: thôn ĐV, xã HV, huyện C, 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 BV 453369, số vào sổ cấp GCN:CS-CM 00541 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hà Nội cấp ngày 13/10/2015*) mang tên bà Nguyễn Thị M.

[2.4]. Xét tính pháp lý của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất công chứng số 8464.2015/HĐTD - Quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/12/2015 tại Phòng công chứng số 4, thành phố Hà Nội: Hợp đồng thế chấp nêu trên có nội dung và hình thức tuân thủ đúng quy định tại Điều 343 Bộ luật Dân sự năm 2005; Luật Đất đai năm 2013; Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm và Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về việc sửa đổi một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm. Theo đó, các thỏa thuận trong Hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật để thi hành.

Do vậy, yêu cầu của Ngân hàng PGBank được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm trong trường hợp ông S, bà Th không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ tín dụng là có căn cứ nên được chấp nhận. Trong trường hợp ông S, bà Th không thanh toán hoặc không thanh toán đầy đủ khoản nợ cho Ngân hàng PGBank, Ngân hàng PGBank có quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền kê biên, xử lý, phát mại tài sản thế chấp

để thu hồi nợ cho Ngân hàng PGBank.

Tại thời điểm xem xét thẩm định tại chỗ: Trên thửa đất số 00, tờ bản đồ số 42-2015 tại địa chỉ: thôn ĐV, xã HV, huyện C, Thành phố Hà Nội có: Ông Nguyễn Huy S, bà Vũ Thị Th, bà Nguyễn Thị M (*mẹ ông S*); anh Nguyễn Huy S (*con ông S + bà Th*), chị Lê Thị Th (*vợ anh Sơn*) và cháu Nguyễn Bảo Ng (*con anh Sơn + chị Thúy*) đang sinh sống trên đất.

**Theo đó:** Ông Nguyễn Huy S, bà Vũ Thị Th, bà Nguyễn Thị M, anh Nguyễn Huy S, chị Lê Thị Th và cháu Nguyễn Bảo Ng cùng những người đang sinh sống trên thửa đất (*nếu có phát sinh thêm*) có trách nhiệm bàn giao tài sản thế chấp để thi hành án.

Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại các tài sản bảo đảm không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng PGBank, ông S, bà Th vẫn phải có nghĩa vụ tiếp tục trả hết các khoản nợ cho Ngân hàng PGBank.

[3]. Về án phí:

+ Ông Nguyễn Huy S, bà Vũ Thị Th phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm có giá ngạch trên số tiền phải thanh toán trả Ngân hàng PGBank là 12.777.587 đồng.

+ Ngân hàng PGBank được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên được hoàn trả số tiền 11.000.000 đồng dự phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, Thành phố Hà Nội.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

*Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 227, 228, 244, 266, 271, 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; các Điều 342, 343, 355, 357, 471, 474, 476 và các Điều từ 715 đến 721 của Bộ luật Dân sự năm 2005;*

*Căn cứ các Điều 113, 130 Luật Đất đai năm 2003;*

*Căn cứ các Điều 90, 91, 95, 98 Luật các tổ chức tín dụng;*

*Căn cứ Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 2003; Nghị quyết số 05/2012/NQ-HĐTP ngày 03/12/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm; Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về việc sửa đổi một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016. Xử:*

[1]. Về yêu cầu khởi kiện: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP X đối với ông Nguyễn Huy S, bà Vũ Thị Th về yêu cầu trả nợ gốc, nợ lãi trong hạn, lãi quá hạn và quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

[2]. Về số tiền nợ và nghĩa vụ thanh toán nợ: Buộc ông Nguyễn Huy S, bà Vũ Thị Th phải trả cho Ngân hàng TMCP X số tiền nợ tạm tính đến hết ngày 17/02/2022



tổng số tiền là **538.879.362** đồng (*Bằng chữ: Năm trăm ba mươi tám triệu, tám trăm bảy mươi chín nghìn, ba trăm sáu mươi hai đồng*). Trong đó: Nợ gốc: 311.926.465 đồng; nợ lãi trong hạn là: 157.848.641,67 đồng; nợ lãi quá hạn là: 69.104.255,33 đồng.

Kể từ ngày 18/02/2022, ông Nguyễn Huy S, bà Vũ Thị Th phải tiếp tục chịu lãi phát sinh trên số dư nợ gốc theo lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 106.1267/2015/HĐTD-CN/PGBHN ngày 14/12/2015 và Khế ước nhận nợ số 106.1267/2015/KUNN-CN/PGBHN ngày 16/12/2015 cho đến khi ông Nguyễn Huy S, bà Vũ Thị Th thanh toán xong toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng TMCP X.

[3]. Về xử lý tài sản thế chấp: Trong trường hợp ông Nguyễn Huy S, bà Vũ Thị Th không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP X, Ngân hàng TMCP X có quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp là: Toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 00, tờ bản đồ số 42-2015, diện tích 554,6m<sup>2</sup> (*Trong đó: 222,1m<sup>2</sup> đất ở lâu dài; 332,5m<sup>2</sup> đất vườn*) tại địa chỉ: thôn ĐV, xã HV, huyện C, 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 BV 453369, số vào sổ cấp GCN:CS-CM 00541 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hà Nội cấp ngày 13/10/2015*) mang tên bà Nguyễn Thị M.

**Theo đó:** Ông Nguyễn Huy S, bà Vũ Thị Th, bà Nguyễn Thị M, anh Nguyễn Huy S, chị Lê Thị Th và cháu Nguyễn Bảo Ng do anh Sơn, chị Lý là người đại diện theo pháp luật cùng những người đang sinh sống trên thửa đất (*nếu có phát sinh thêm*) có trách nhiệm bàn giao tài sản thế chấp để thi hành án.

Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại các tài sản bảo đảm không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP X, ông Nguyễn Huy S, bà Vũ Thị Th vẫn phải có nghĩa vụ tiếp tục trả hết các khoản nợ cho Ngân hàng TMCP X.

[4]. Về án phí:

+ Ông Nguyễn Huy S, bà Vũ Thị Th phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm là 12.777.587 đồng (*Bằng chữ: Mười hai triệu, bảy trăm bảy mươi bảy nghìn, năm trăm tám mươi bảy đồng*).

+ Ngân hàng TMCP X được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên được hoàn trả số tiền 11.000.000 đồng (*Bằng chữ: Mười một triệu đồng*) dự phí đã nộp (*theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2020/0075471 ngày 12/11/2021*) tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, Thành phố Hà Nội.

*Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án theo qui định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các điều 6, 7, 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.*

[5]. Về quyền kháng cáo:

+ Ngân hàng TMCP X, ông Nguyễn Huy S, bà Vũ Thị Th có mặt có quyền kháng cáo trong hạn **15** ngày kể từ ngày tuyên án.

+ Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị M, anh Nguyễn Huy S, chị Lê Thị Th vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn **15** ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết hợp lệ theo quy định của pháp luật.

**Nơi nhận**

- Các đương sự;
- TAND Tp.Hà Nội;
- VKSND H.Chương Mỹ;
- Chi cục THA H.Chương Mỹ;
- Lưu HSVA – VP;

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

**Nguyễn Hoàng Long**