

Bản án số: 26 /DS- ST

Ngày 25 tháng 9 năm 2020

V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng

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

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN QUẬN HOÀNG MAI – THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:

**Bà Trần Thị Kim Cúc**

Các Hội thẩm nhân dân:

**Bà Trần Thị Minh**

**Bà Nguyễn Thị Lan**

***-Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Minh Ngọc***

Thư ký Tòa án nhân dân quận Hoàng Mai – thành phố Hà Nội

***-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội***

***tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hải Yến*** - Kiểm sát viên

Ngày 25 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự đã thụ lý số 38/2019/DS ngày 10 tháng 9 năm 2019 về việc: *Tranh chấp hợp đồng tín dụng* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 14 ngày 03 tháng 8 năm 2020; Quyết định hoãn phiên tòa số 75 ngày 27 tháng 8 năm 2020; Quyết định hoãn phiên tòa số 91 ngày 14 tháng 9 năm 2020 giữa các đương sự:

**Nguyên đơn: Ngân hàng A**

Trụ sở: Số 2 L, phường T, quận B, Hà Nội

Người đại diện theo pháp luật: ông Tiết Văn T – Tổng Giám Đốc

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Đình A - Giám đốc Ngân hàng A- Chi nhánh H( theo văn bản ủy quyền số 2965/QĐ-NHNN- PC ngày 27/12/2019 của Tổng giám đốc Ngân hàng A.)

Người được ủy quyền lại: Ông Đỗ Việt A – phó giám đốc Chi nhánh H và bà Nguyễn Thị H - cán bộ pháp chế Agribank chi nhánh H( theo văn bản ủy quyền số 664/UQ-NHNNHNII-HSX ngày 24/6/2020 của Giám đốc Ngân hàng A- Chi nhánh H)( Có mặt)

**Bị đơn: 1. Ông Nguyễn Anh T , sinh năm 1972**

**2. Bà Trịnh Thu T , sinh năm 1974**

Trú tại: số 12 ngõ 521/37 T, quận H, Hà Nội ( cùng vắng mặt)

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

**Bà Nguyễn Ngọc B - sinh năm 1958**

Trú tại: tổ 8 G, phường T, quận H, Hà Nội( vắng mặt)

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***1. Tại Đơn khởi kiện, được bổ sung bởi các Bản tự khai, Biên bản công khai chứng cứ và các lời khai tại phiên tòa, nguyên đơn Ngân hàng Agribank do bà Nguyễn Thị Hằng đại diện theo ủy quyền trình bày như sau:***

Giữa Ngân hàng A- chi nhánh T( nay là chi nhánh H) và ông Nguyễn Anh T , bà Trịnh Thu T cùng ký kết 02 hợp đồng tín dụng và 02 hợp đồng thế chấp cụ thể như sau:

Hợp đồng tín dụng thứ 01 số: 1505LAV201500382 ngày 05/11/2015 với số tiền cho vay là: 1.100.000.000 đồng (Một tỷ, một trăm triệu đồng chẵn). Mục đích sử dụng tiền vay: Sửa chữa nhà ở chính chủ tại địa chỉ số nhà 12, ngách 521/37, tổ 8, phường T, quận H, Tp Hà Nội; Thời hạn vay là 120 tháng kể từ ngày ký kết hợp đồng; lãi suất cho vay tại thời điểm giải ngân là 8,5%/ năm; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất vay đã thỏa thuận.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay trên là: Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ Tờ bản đồ số 5H-IV-38 thửa đất số 78, tổ 8B Giáp Lục, phường Tân Mai, quận Hai Bà Trưng (nay là quận Hoàng Mai), thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10107472951 do Ủy ban nhân dân quận Hai Bà Trưng cấp ngày 18/12/2002, Hồ sơ gốc số: 167.2002.QĐUB, cấp cho ông Ngô Văn L và vợ là bà Nguyễn Ngọc B; Ngày 02/05/2012, văn phòng đăng ký đất và nhà quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội xác nhận thừa kế cho bà Nguyễn Ngọc B; Ngày 18/05/2012 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Anh Tuấn.

Tài sản trên đã được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 03/11/2015, số công chứng 1378.Quyển số: 01 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Hà Thành.

Hợp đồng tín dụng thứ 2: số 1505LAV201600041 ngày 05/02/2016 với số tiền cho vay là: 1.600.000.000 đồng (Một tỷ, sáu trăm triệu đồng chẵn). Mục đích sử dụng tiền vay: Vay mua đất ở tại địa chỉ Phụng Nghĩa, xã Phụng Châu, huyện Chương Mỹ, Tp Hà Nội. Thời hạn vay là 120 tháng kể từ ngày ký kết hợp đồng; lãi suất cho

vay tại thời điểm giải ngân là 11%/ năm; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất vay đã thỏa thuận.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay trên là: Quyền sử dụng thửa đất số 253<sup>B</sup>, tờ bản đồ số: 03, diện tích: 278 m<sup>2</sup>, tại địa chỉ: thôn Phương Nghĩa, xã Phụng Châu, huyện Chương Mỹ, Tp Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở số AN 109238 do Ủy ban nhân dân huyện Chương Mỹ, Tp Hà Nội cấp ngày 22/08/2008, Sổ vào sổ cấp GCN: 03140, mang tên hộ ông Nguyễn Văn H và bà Đào Thị Hoà B; Ngày 04/02/2016, Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội- Chi nhánh huyện Chương Mỹ đã xác nhận chuyển nhượng cho ông Nguyễn Anh Tvà bà Trịnh Thu T

Tài sản trên đã được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 04/02/2016, số công chứng 506/2016. Quyền số: 01 TP/CC-SCC/HĐGD ký tại Văn phòng công chứng Hà Đông.

Thực hiện 02 hợp đồng tín dụng trên, Ngân hàng A đã giải ngân đầy đủ số tiền vay cho ông Nguyễn Anh Tvà bà Trịnh Thu T

Quá trình thực hiện hợp đồng: đối với hợp đồng tín dụng số 1505LAV201500382 ký ngày 05/11/2015. Ông Tuấn và bà Thơm đã thanh toán cho Agribank số tiền là: 228.227.378 đồng, trong đó số tiền gốc là: 196.666.800 đồng và số tiền lãi là: 31.560.578 đồng

Số tiền ông Nguyễn Anh Tvà bà Trịnh Thu T còn nợ Agribank Chi nhánh Hà Nội II tại Hợp đồng tín dụng số 1505LAV201500382 ký ngày 05/11/2015 tính đến hết ngày 25/9/2020 là: **1.444.865.843** đồng

*Trong đó:*

- Số tiền gốc: 903.333.200 đồng.

- Số tiền lãi: 541.532.643 đồng

*Trong đó:* + Lãi trong hạn: 495.846.704 đồng.

+ Lãi quá hạn: 45.685.939 đồng.

Đối với hợp đồng tín dụng số 1505LAV201600041 ký ngày 05/02/2016, ông Nguyễn Anh Tvà bà Trịnh Thu T đã trả nợ cho Agribank Chi nhánh Hà Nội II là 28.507.222 đồng, trong đó số tiền gốc là 13.333.333 đồng và số tiền lãi là 15.173.889 đồng.

Số tiền ông Nguyễn Anh Tvà bà Trịnh Thu T còn nợ Agribank Chi nhánh Hà Nội II tại Hợp đồng tín dụng số 1505LAV201600041 ký ngày 05/02/2016 tính đến hết ngày 25/9/2020 là: 2.484.504.999 đồng.

*Trong đó:*

- Số tiền gốc: 1.586.666.667 đồng.

- Số tiền lãi: 897.838.332 đồng.

*Trong đó:* + Lãi trong hạn: 806.768.519 đồng.

+ Lãi quá hạn: 91.069.813 đồng.

Tổng số tiền ông Nguyễn Anh Tvà bà Trịnh Thu Tcòn nợ Agribank Chi nhánh Hà Nội II cho cả hai hợp đồng tín dụng trên tính đến hết ngày 25/9/2020 là: 3.929.370.842 đồng.

*Trong đó:*

- Số tiền gốc: 2.489.999.867 đồng.

- Số tiền lãi: 1.439.370.975 đồng

(Trong đó: Lãi trong hạn: 1.302.615.223 đồng, Lãi quá hạn: 136.755.752 đồng).

nhưng

Do ông Tuấn và bà Thơm đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ kể từ ngày 06/4/2016 nên Agribank Chi nhánh Hà Nội II khởi kiện ông Tuấn và bà Thơm, yêu cầu Tòa án nhân dân Quận Hoàng Mai – thành phố Hà Nội giải quyết:

- Buộc ông Nguyễn Anh Tvà bà Trịnh Thu Tphải trả số tiền còn nợ của các Hợp đồng tín dụng đã ký tính đến hết ngày 25/9/2020 là: 3.929.370.842 đồng.

*Trong đó:*

- Số tiền gốc: 2.489.999.867 đồng.

- Số tiền lãi: 1.439.370.975 đồng

(Trong đó: Lãi trong hạn: 1.302.615.223 đồng, Lãi quá hạn: 136.755.752 đồng).

- Yêu cầu Tòa án tiếp tục tính lãi theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến ngày ông Tuấn và bà Thơm thực tế thanh toán hết nợ cho Ngân hàng.

- Trong trường hợp ông Nguyễn Anh Tvà bà Trịnh Thu Tkhông trả toàn bộ nợ gốc, lãi của các hợp đồng tín dụng trên, Ngân hàng đề nghị kê biên tài sản thế chấp để đảm bảo thi hành án là Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ tờ bản đồ số 5H-IV-38 thửa đất số 78, tổ 8B Giáp Lục, phường Tân Mai, quận Hai Bà Trưng (nay là quận Hoàng Mai), thành phố Hà Nội; Quyền sử dụng đất tại địa chỉ thửa đất số 253B tờ bản đồ số 03 thôn Phụng Nghĩa, xã Phụng Châu, huyện Chương Mỹ, Tp Hà Nội.

Phía nguyên đơn không yêu cầu Tòa án giải quyết về hợp đồng tín dụng nào khác, không có yêu cầu nào khác.

***2. Bị đơn ông Nguyễn Anh Tvà bà Trịnh Thu Ttrình bày tại bản tự khai, biên bản hòa giải:***

Ông Nguyễn Anh Tvà bà Trịnh Thu Txác nhận việc ký kết và thực hiện hợp đồng tín dụng như phía nguyên đơn trình bày là đúng, xác nhận số tiền nợ gốc, lãi ông bà còn nợ như phía nguyên đơn trình bày là đúng. Do ông bà gặp khó khăn trong công việc nên có vi phạm nghĩa vụ trả nợ, nay Ngân hàng khởi kiện, ông, bà không có ý kiến gì và đề nghị Ngân hàng miễn lãi.

### **3. Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:**

Bà Nguyễn Ngọc B đã được Tòa án tổng đạt trực tiếp các văn bản tố tụng nhưng không đến Tòa án làm việc, không ủy quyền cho ai, không có văn bản gửi Tòa án để trình bày ý kiến của mình về việc khởi kiện của nguyên đơn cũng như quan điểm đối với các yêu cầu của nguyên đơn, bị đơn.

#### ***Tại phiên toà:***

- Nguyên đơn giữ nguyên các câu khởi kiện đối với bị đơn. Buộc ông Nguyễn Anh Tvà bà Trịnh Thu Tphải trả số tiền còn nợ của 02 Hợp đồng tín dụng số 1505LAV201500382 ký ngày 05/11/2015 và Hợp đồng tín dụng số 1505LAV201600041 ký ngày 05/02/2016, tính đến hết ngày 25/9/2020 là: 3.929.370.842 đồng.

*Trong đó:*

- Số tiền gốc: 2.489.999.867 đồng.

- Số tiền lãi: 1.439.370.975 đồng

(Trong đó: Lãi trong hạn: 1.302.615.223 đồng, Lãi quá hạn: 136.755.752 đồng).

- Yêu cầu Tòa án tiếp tục tính lãi theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến ngày ông Tuấn và bà Thom thực tế thanh toán hết nợ cho Ngân hàng.

- Trong trường hợp ông Nguyễn Anh Tvà bà Trịnh Thu Tkhông trả toàn bộ nợ gốc, lãi của các hợp đồng tín dụng trên, Ngân hàng đề nghị kê biên tài sản thế chấp để đảm bảo thi hành án là Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ Tờ bản đồ số 5H-IV-38 thửa đất số 78, tổ 8B Giáp Lục, phường Tân Mai, quận Hai Bà Trưng (nay là quận Hoàng Mai), thành phố Hà Nội; Quyền sử dụng đất tại địa chỉ thửa đất số 253B tờ bản đồ số 03 thôn Phụng Nghĩa, xã Phụng Châu, huyện Chương Mỹ, Tp Hà Nội.

- Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác vắng mặt lần hai không có lý do.

- Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên toà có ý kiến: Về tố tụng: Việc thụ lý, giải quyết vụ án của Tòa án là đúng thẩm quyền, xác định đúng quan hệ pháp luật có tranh chấp. Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật về tố tụng dân sự. Việc giải quyết vụ án bị chậm hơn so với thời hạn pháp luật quy định nhưng có lý do khách quan. Về nội dung: Việc ký

kết và thực hiện các hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp giữa các bên thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Quá trình thực hiện hợp đồng bị đơn vi phạm các nghĩa vụ thanh toán nên phía nguyên đơn khởi kiện tại Tòa án. Các yêu cầu của nguyên đơn đưa ra là chính đáng, phù hợp với các quy định của pháp luật nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

## **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] Thẩm quyền xét xử vụ án: Hội đồng xét xử nhận thấy việc ký kết hợp đồng tín dụng được thực hiện giữa pháp nhân với cá nhân nên đây là vụ án dân sự. Bị đơn trong vụ án có địa chỉ tại quận Hoàng Mai nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Hoàng Mai.

[1.2] Về việc xét xử vắng mặt người tham gia tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tổng đạt trực tiếp các văn bản tố tụng cho ông Tuấn, bà Thom, bà Bảo nhưng chỉ có ông Tuấn, bà Thom đến Tòa án để viết bản tự khai và tham gia hòa giải lần một. Bà Nguyễn Ngọc B không đến Tòa án làm việc, không có văn bản gửi Tòa án trình bày quan điểm, ý kiến về việc khởi kiện của nguyên đơn, không cung cấp cho Tòa án các tài liệu, chứng cứ có liên quan đến việc giải quyết vụ án là từ bỏ quyền tự bảo vệ của mình. Tại phiên tòa hôm nay bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vẫn vắng mặt không có lý do lần thứ hai. Hội đồng xét xử căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự để xét xử vắng mặt các đương sự nói trên.

### **[2]- Về nội dung:**

#### **2. 1. Xét yêu cầu đòi nợ theo các hợp đồng tín dụng của nguyên đơn :**

Với hợp đồng tín dụng số 1505LAV201500382 ngày 05/11/2015 thấy: Bên cho vay là Ngân hàng A - Chi nhánh Thanh Xuân( sau đổi thành chi nhánh Hà Nội II)(Agribank) do ông Nguyễn Trung Hòa là phó giám đốc đại diện ký kết và đóng dấu của Chi nhánh Thanh Xuân, Bên vay là ông Nguyễn Anh Tvà bà Trịnh Thu Tthể hiện đầy đủ chữ ký, họ tên trong hợp đồng. Quá trình giải quyết vụ án, ông Tuấn và bà Thom thừa nhận có ký kết hợp đồng tín dụng. Do đó, Hội đồng xét xử xác định Hợp đồng tín dụng số 1505LAV201500382 ngày 05/11/2015 có hình thức và nội dung phù hợp với các quy định của pháp luật nên có giá trị pháp lý và hiệu lực thi hành đối với các bên tham gia ký kết hợp đồng.

Ngân hàng A - Chi nhánh Thanh Xuân đã giải ngân cho bên vay toàn bộ số tiền vay 1.100.000.000 đồng theo đúng thỏa thuận của các bên trong Hợp đồng tín dụng

này.

Tại điều 4 hợp đồng tín dụng nêu trên, các bên thỏa thuận:

« . Thời hạn vay : 120 tháng kể từ ngày ký hợp đồng này.

...

«. Các kỳ trả nợ gốc và lãi : Trả gốc : trả hàng tháng số tiền 9.166.666 đồng vào ngày 05 hàng tháng. Phần gốc lẻ trả vào ngày trả nợ cuối cùng khi tất toán khoản vay. Ngày bắt đầu trả nợ gốc là 05/12/2015 ; Trả lãi vào ngày 05 hàng tháng. »

Tuy nhiên, quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, bên vay chỉ thanh toán cho ngân hàng được 228.227.378 đồng, trong đó số tiền gốc là: 196.666.800 đồng và số tiền lãi là: 31.560.578 đồng sau đó không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng theo lịch trả nợ mà các bên đã thống nhất. Ngân hàng đã chuyển khoản nợ của bên vay thành nợ quá hạn, thu hồi trước hạn theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 7 của hợp đồng tín dụng là đúng với thỏa thuận của hai bên.

Với hợp đồng tín dụng số 1505LAV201600041 ký ngày 05/02/2016 thấy: Bên cho vay là Ngân hàng A - Chi nhánh Thanh Xuân( sau đổi thành chi nhánh Hà Nội II)( Agribank) do ông Phan Châu Giang là giám đốc đại diện ký kết và đóng dấu của Chi nhánh Thanh Xuân, Bên vay là ông Nguyễn Anh Tvà bà Trịnh Thu T thể hiện đầy đủ chữ ký, họ tên trong hợp đồng. Quá trình giải quyết vụ án, ông Tuấn và bà Thom cũng thừa nhận có ký kết hợp đồng tín dụng. Do đó, Hội đồng xét xử xác định Hợp đồng tín dụng số 1505LAV201600041 ký ngày 05/02/2016 có hình thức và nội dung phù hợp với các quy định của pháp luật nên có giá trị pháp lý và hiệu lực thi hành đối với các bên tham gia ký kết hợp đồng.

Ngân hàng A - Chi nhánh Thanh Xuân đã giải ngân cho bên vay toàn bộ số tiền vay 1.600.000.000 đồng theo đúng thỏa thuận của các bên trong Hợp đồng tín dụng.

Tại điều 4 hợp đồng tín dụng nêu trên, các bên thỏa thuận:

« . Thời hạn vay : 120 tháng kể từ ngày ký hợp đồng này.

...

«. Các kỳ trả nợ gốc và lãi : Trả gốc : trả hàng tháng số tiền 13.333.333 đồng vào ngày 05 hàng tháng. Phần còn lại trả vào ngày trả nợ cuối cùng. Trả lãi vào ngày 05 hàng tháng theo số dư gốc thực tế »

Tuy nhiên, quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, bên vay chỉ thanh toán cho ngân hàng được 28.507.222 đồng, trong đó số tiền gốc là 13.333.333 đồng và số tiền lãi là 15.173.889 đồng sau đó không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng theo lịch trả nợ mà các bên đã thống nhất. Ngân hàng đã chuyển khoản nợ của bên vay thành nợ quá hạn, thu hồi trước hạn theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 7 của hợp đồng tín dụng là đúng với thỏa thuận của hai bên.

Tại điểm c khoản 2 Điều 24 Quy chế cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng (Ban hành theo Quyết định số 1627/2001/QĐ - NHNN ngày 31/12/2001 của Thống đốc Ngân hàng nhà nước Việt Nam) về nghĩa vụ của khách hàng (bên vay vốn) phải: *“Trả nợ gốc và lãi vốn vay theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng”*. Do đó, việc bị đơn không trả được nợ gốc, lãi của các Hợp đồng tín dụng nêu trên cho ngân hàng theo đúng thời hạn vay vốn hai bên đã thỏa thuận là vi phạm các hợp đồng tín dụng mà các bên đã ký kết, vi phạm điểm c khoản 2 Điều 24 Quy chế cho vay đã trích dẫn ở trên. Ngân hàng có quyền chấm dứt cấp tín dụng và xử lý nợ theo quy định tại khoản 2 Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là ông Nguyễn Anh Tuấn và bà Trịnh Thu Thừa nhận toàn bộ khoản vay và số dư nợ trên nên Hội đồng xét xử xác định số tiền ông Tuấn và bà Thom còn nợ Ngân hàng tính đến ngày xét xử sơ thẩm 25/9/2020 là: 3.929.370.842 đồng.

*Trong đó:*

- Số tiền gốc: 2.489.999.867 đồng.
- Số tiền lãi: 1.439.370.975 đồng

(Trong đó: Lãi trong hạn: 1.302.615.223 đồng, Lãi quá hạn: 136.755.752 đồng).

## **[2.2] Xét các hợp đồng thế chấp :**

Để bảo đảm cho các khoản vay trên, anh Nguyễn Anh Tuấn và chị Trịnh Thu Thừa dùng tài sản của mình ký các hợp đồng thế chấp với Ngân hàng Agribank cụ thể như sau:

- Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10107472951 do Ủy ban nhân dân quận Hai Bà Trưng cấp ngày 18/12/2002, Hồ sơ gốc số: 167.2002.QĐUB, cấp cho ông Ngô Văn L và vợ là bà Nguyễn Ngọc B; Ngày 02/05/2012, văn phòng đăng ký đất và nhà quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội xác nhận thừa kế cho bà Nguyễn Ngọc B; Ngày 18/05/2012 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Anh Tuấn.

Tài sản trên đã được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 03/11/2015, số công chứng 1378.Quyển số: 01 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Hà Thành.

- Quyền sử dụng đất ở số AN 109238 do Ủy ban nhân dân huyện Chương Mỹ, Tp Hà Nội cấp ngày 22/08/2008, Sổ vào sổ cấp GCN: 03140, mang tên hộ ông Nguyễn Văn H và bà Đào Thị Hoà B; Ngày 04/02/2016, Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội-Chi nhánh huyện Chương Mỹ đã xác nhận chuyển nhượng cho ông Nguyễn Anh Tuấn và bà Trịnh Thu T



Tài sản trên đã được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 04/02/2016, số công chứng 506/2016. Quyền số: 01 TP/CC-SCC/HĐGD ký tại Văn phòng công chứng Hà Đông

Các hợp đồng thế chấp trên đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất và nhà quận Hoàng mai và Chương Mỹ theo quy định của pháp luật nên có giá trị pháp lý và hiệu lực thi hành đối với các bên.

Do đó việc nguyên đơn yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm trên là phù hợp với quy định tại khoản 7 Điều 351, Điều 355 Bộ luật dân sự 2005.

### **[3] Về án phí và quyền kháng cáo:**

Do các yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí. Phía bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho phía nguyên đơn theo quy định.

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

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Áp dụng:

- Các điều 26, 35, 147, 227, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Khoản 1 Điều 281 và các điều 290, 298, 302, 342, 348, 349, 350, 351, 355, 715, 721 Bộ luật dân sự năm 2005
- Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Quy chế cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng (Ban hành theo Quyết định số 1627/2001/QĐ - NHNN ngày 31/12/2001 của Thống đốc Ngân hàng nhà nước Việt Nam);
- Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Danh mục án phí, lệ phí Tòa án ban hành kèm theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14;

### **Xử:**

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng A đối với ông Nguyễn Anh Tvà bà Trịnh Thu T

Buộc ông Nguyễn Anh Tvà bà Trịnh Thu T trả nợ cho Ngân hàng A theo 02 Hợp đồng tín dụng số 1505LAV201500382 ngày 05/11/2015 và Hợp đồng tín dụng số 1505LAV201600041 ngày 05/02/2016 tính đến hết ngày 25/9/2020 là: **3.929.370.842 đồng.**

*Trong đó:*

- Số tiền gốc: **2.489.999.867 đồng.**

- Số tiền lãi: **1.439.370.975 đồng**

(Trong đó: Lãi trong hạn: 1.302.615.223 đồng, Lãi quá hạn: 136.755.752 đồng).

Kể từ ngày 26/9/2020, ông Nguyễn Anh Tvà bà Trịnh Thu Tcòn phải chịu tiền lãi đối với số tiền nợ gốc chậm trả theo mức lãi suất thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng mà hai bên đã ký kết, tương ứng với thời gian chậm trả cho đến khi trả xong nợ gốc.

2. Trường hợp ông Nguyễn Anh Tvà bà Trịnh Thu Tkhông trả được nợ thì Ngân hàng A có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý, phát mại các tài sản bảo đảm sau đây để thu hồi nợ:

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ thửa đất số 78, tờ bản đồ số 5H-IV-38, tổ 8B Giáp Lục, phường Tân Mai, quận Hai Bà Trưng (nay là quận Hoàng Mai), thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10107472951, hồ sơ gốc số 167.2002.QĐUB, do Ủy ban nhân dân quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội cấp ngày 18/12/2002 được đăng ký sang tên cho bên thế chấp ngày 18/5/2012 tại Văn phòng đăng ký đất và nhà quận Hoàng Mai, Hà Nội.

Quyền sử dụng thửa đất số 253<sup>B</sup>, tờ bản đồ số: 03, diện tích: 278 m<sup>2</sup>, tại địa chỉ: thôn Phụng Nghĩa, xã Phụng Châu, huyện Chương Mỹ, Tp Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở số AN 109238 do Ủy ban nhân dân huyện Chương Mỹ, Tp Hà Nội cấp ngày 22/08/2008, Sổ vào sổ cấp GCN: 03140, mang tên hộ ông Nguyễn Văn H và bà Đào Thị Hoà B; Ngày 04/02/2016, Văn phong đăng ký đất đai Hà Nội-Chi nhánh huyện Chương Mỹ đã xác nhận chuyển nhượng cho ông Nguyễn Anh Tvà bà Trịnh Thu Ttheo hợp đồng số 00583.2016, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Trần Gia lập ngày 01/02/2016.

3. Về án phí: ông Nguyễn Anh Tvà bà Trịnh Thu Tphải chịu 110.587.417 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn số tiền 52.000.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội theo Biên lai thu tiền số AA/2018/0004654 ngày 09/9/2019.

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được tổng đạt bản án hoặc niêm yết bản án.

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 bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự./.

**Nơi nhận:**

- Toà án nhân dân TP Hà Nội;
- Viện kiểm sát nhân dân Q. Hoàng Mai;
- Chi cục thi hành án dân sự Q. Hoàng Mai;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**  
**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

**Trần Thị Kim Cúc**

**CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN**

**THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

