

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: **43/2024/DS-ST**

Ngày: 29/3/2024

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 Thanh Hà

*Thư ký ghi biên bản phiên tòa:* Bà Đỗ Thị Luận – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ.

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

Ngày **29** tháng **3** năm **2024**, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số: 215/2023/TLST-DS ngày 13/11/2022 về “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 12/2024/QĐST-DS ngày 29/02/2024 giữa các đương sự:

\* **Nguyên đơn:** Ngân hàng TMCP K1 (T3).

Địa chỉ: Số F, phố Q, phường T, quận H, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: **Ông Hồ Hùng A** - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phạm Thị N - Chức danh: Giám đốc Xử lý nợ (Theo Quyết định ủy quyền số: 0267/2023/QĐ-HĐQT ngày 10/4/2023).

Bà Phạm Thị N ủy quyền cho: Bà Hoàng Thị Thanh T, bà Nguyễn Thị N1, bà Lê Thị H – Chuyên viên xử lý nợ (Giấy ủy quyền số: 787-03/2023/UQ-TCB ngày 19/10/2023).

\* **Bị đơn:** 1. Anh Đỗ Văn D, sinh năm 1982

2. Chị Lê Thị H1, sinh năm 1982

Đều đăng ký HKTT và cư trú: thôn Y, xã Đ, huyện C, Thành phố Hà Nội.

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

1. Bà Lê Thị M, sinh năm 1957 (mẹ anh D).

*Bà Lê Thị M uỷ quyền cho: Anh Đỗ Văn T1, sinh năm 1988 (theo Giấy uỷ quyền ngày 21/12/2023).*

Đều đăng ký HKTT và cư trú: thôn Y, xã Đ, huyện C, Thành phố Hà Nội.

**Tại phiên tòa:**

+ Người đại diện theo uỷ quyền của Ngân hàng TMCP K1 – Bà Hoàng Thị Thanh T và Bị đơn là chị Lê Thị H1. **Có mặt.**

+ Bị đơn là anh Đỗ Văn D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Lê Thị M và người đại diện theo uỷ quyền của bà Lê Thị M là anh Đỗ Văn T1. **Vắng mặt.**

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*\* Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và lời trình bày tại phiên tòa của người đại diện theo uỷ quyền của Nguyên đơn - Ngân hàng TMCP K1 – Bà Hoàng Thị Thanh T trình bày:*

*Về Hợp đồng tín dụng: Ngày 20/9/2010, giữa Ngân hàng TMCP K1 – Chi nhánh H2 – Phòng G (gọi tắt là Ngân hàng T3) với vợ chồng anh Đỗ Văn D và chị Lê Thị H1 ký Hợp đồng tín dụng T2, dài hạn số: 36726/HĐTD/TH-TN/TCB-LTK-HDU ngày 20/9/2010 với nội dung: Anh Dũng, chị H1 vay Ngân hàng T3 số tiền là: **217.500.000** đồng (Bằng chữ: Hai trăm mười bảy triệu, năm trăm nghìn đồng).*

Thực hiện Hợp đồng tín dụng, ngày 20/9/2010, Ngân hàng T3 đã giải ngân cho anh D, chị H1 số tiền: **217.500.000** đồng theo Khế ước nhận nợ số: 36726 ngày 20/9/2010.

*Mục đích vay vốn: Tiêu dùng thế chấp bất động sản.*

*Thời hạn vay: 60 tháng kể từ ngày giải ngân vốn vay lần đầu tiên.*

*Ngày nhận nợ: 20/9/2010; ngày đến hạn trả nợ cuối cùng là ngày 20/9/2015.*

*Lãi suất vay: Lãi suất vay linh hoạt như sau:*

a. Lãi suất vay áp dụng kể từ ngày giải ngân lần đầu tiên cho đến ngày 31/12/2010 là: 15.8%/năm đối với các khoản vay bằng VND của Bên nhận nợ.

b. Lãi suất áp dụng đối với các khoản vay của Bên nhận nợ cho thời gian tiếp theo: Đối với các khoản vay bằng VND của Bên nhận nợ lãi suất sẽ được điều chỉnh 03 tháng/1 lần vào các ngày 02/01, 01/04, 01/07, 01/10 và bằng lãi suất huy động tiết kiệm thường 12 tháng loại trả sau (+) biên độ 6.5%/năm, nhưng không thấp

hơn lãi suất cho vay tối thiểu được quy định bởi Ngân hàng tại từng thời kỳ theo từng đối tượng khách hàng, tương ứng thời điểm thay đổi lãi suất.

*Tài sản bảo đảm:* Tài sản bảo đảm cho nghĩa vụ tín dụng và các nghĩa vụ khác của anh D và chị H1 tại Ngân hàng T3 là: Toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 95<sup>A</sup>, tờ bản đồ số 06 tại địa chỉ: thôn Y, xã Đ, huyện C, Thành phố Hà Nội (*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 419153, số vào sổ cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất: 01711 do UBND huyện C, Thành phố Hà Nội cấp ngày 03/8/2009*) mang tên ông Đỗ Văn D và bà Lê Thị H1.

Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng: 4235.2010/HĐTC-TCB ngày 14/9/2010 tại Văn phòng C, Thành phố Hà Nội giữa bên thế chấp là anh Đỗ Văn D, chị Lê Thị H1 với bên nhận thế chấp là Ngân hàng T3.

Tài sản bảo đảm được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện C, Thành phố Hà Nội ngày 16/9/2010 theo đúng quy định của pháp luật.

*Quá trình thực hiện hợp đồng:* Trong quá trình thực hiện hợp đồng, anh D, chị H1 thanh toán trả được cho Ngân hàng T3 tổng số tiền là: 22.042.160 đồng. Trong đó: Tiền gốc là: 7.250.000 đồng; tiền lãi là: 14.792.160 đồng. Sau đó, anh D và chị H1 vi phạm các cam kết đã ký.

Đến nay, dư nợ của anh D, chị H1 tại Ngân hàng T3 tạm tính đến ngày 29/02/2024 tổng số tiền là: **1.234.987.024** đồng. Trong đó: Nợ gốc: 210.250.000 đồng; nợ lãi trong hạn: 90.997.745 đồng; nợ lãi quá hạn: 623.895.473 đồng; lãi phạt chậm trả lãi: 309.843.806 đồng.

*Nay Ngân hàng T3 khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội.*

Buộc anh D, chị H1 phải thanh toán cho Ngân hàng T3 số tiền tính đến hết ngày 29/02/2024 tổng số tiền là: **1.234.987.024** đồng. Trong đó: Nợ gốc: 210.250.000 đồng; nợ lãi trong hạn: 90.997.745 đồng; nợ lãi quá hạn: 623.895.473 đồng; lãi phạt chậm trả lãi: 309.843.806 đồng.

Buộc anh D, chị H1 phải tiếp tục thanh toán các khoản nợ lãi phát sinh theo lãi suất quá hạn, lãi phạt thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ đã ký kể từ ngày 01/3/2024 cho đến khi anh D, chị H1 thanh toán xong khoản nợ cho Ngân hàng T3.

Buộc anh D, chị H1 phải thanh toán cho Ngân hàng T3 tiền vi phạm hợp đồng số tiền là: 2.175.000 đồng (*tương đương với 1% giá trị Hợp đồng*) theo quy định tại điểm a, khoản 13.3.5, Điều 13 của Hợp đồng tín dụng số 36726 ngày 20/9/2010.

Kể từ ngày Q định/Bản án có hiệu lực pháp luật, nếu anh D, chị H1 không thực hiện nghĩa vụ thanh toán toàn bộ khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ thì Ngân hàng T3 có quyền yêu cầu 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 anh D, chị H1 đối với Ngân hàng T3. Nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì anh D, chị H1 vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng T3./.

**\* Bị đơn – Chị Lê Thị H1 trình bày:**

Chị Lê Thị H1 thừa nhận: Ngày 20/9/2010, giữa Ngân hàng T3 với vợ chồng anh Đỗ Văn D và chị Lê Thị H1 ký Hợp đồng tín dụng T2, dài hạn với nội dung: Anh Đỗ Văn D và chị Lê Thị H1 vay Ngân hàng T3 số tiền là: **217.500.000** đồng (*Bằng chữ: Hai trăm mười bảy triệu, năm trăm nghìn đồng*).

Thực hiện Hợp đồng tín dụng, ngày 20/9/2010, Ngân hàng T3 đã giải ngân cho vợ chồng anh D, chị H1 số tiền: 217.500.000 đồng theo Khế ước nhận nợ số: 36726 ngày 20/9/2010.

Mục đích vay; thời hạn vay; lãi suất vay như người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng T3 trình bày.

*Tài sản bảo đảm:* Toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 95<sup>A</sup>, tờ bản đồ số 06 tại địa chỉ: thôn Y, xã Đ, huyện C, Thành phố Hà Nội (*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 419153, số vào sổ cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất: 01711 do UBND huyện C, Thành phố Hà Nội cấp ngày 03/8/2009*) mang tên ông Đỗ Văn D và bà Lê Thị H1. Hợp đồng thế chấp được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định.

Quá trình trả nợ, vợ chồng anh D, chị H1 đã thanh toán cho Ngân hàng T3 được khoảng 30.000.000 đến 40.000.000 triệu đồng tiền gốc và lãi. Từ năm 2011 thì vợ chồng chị không trả được cho Ngân hàng T3 do anh D bị tai nạn không đi làm được.

Chị Lê Thị H1 xác nhận hiện nay còn nợ Ngân hàng T3 tổng số tiền tạm tính đến ngày 29/02/2024 là: **1.234.987.024** đồng. Trong đó: Nợ gốc: 210.250.000 đồng; nợ lãi trong hạn: 90.997.745 đồng; nợ lãi quá hạn: 623.895.473 đồng; lãi phạt chậm trả lãi: 309.843.806 đồng.

Chị Lê Thị H1 xác nhận, vợ chồng anh D, chị H1 thế chấp tại thửa đất số 95<sup>A</sup>, tờ bản đồ số 06 tại địa chỉ: thôn Y, xã Đ, huyện C, Thành phố Hà Nội (*Giấy chứng*

nhận quyền sử dụng đất số AP 419153, số vào sổ cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất: 01711 do UBND huyện C, Thành phố Hà Nội cấp ngày 03/8/2009) mang tên ông Đỗ Văn D và bà Lê Thị H1 để đảm bảo cho khoản vay trên. Nguồn gốc thửa đất do cha ông để lại.

Hợp đồng thế chấp tài sản công chứng tại Văn phòng C, Thành phố Hà Nội, được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Thửa đất thế chấp hiện nay của vợ chồng anh D, chị H1 chỉ có bà Lê Thị M (mẹ anh D) trông nom và chỉ thỉnh thoảng vợ chồng anh D, chị H1 về thấp hương và vợ chồng anh D, chị H1 không xây dựng tài sản nào thêm trên đất thế chấp kể từ khi thế chấp. Trên đất có 01 căn nhà 03 gian đã cũ, xây dựng từ thời các cụ để lại. Trước yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng T3, nguyện vọng của vợ chồng anh D, chị H1 trả 400.000.000 đồng để tắt toán khoản vay và giải chấp tài sản thế chấp vì vợ chồng chị H1 hiện nay rất khó khăn do anh D từ khi bị tai nạn không đi làm. Chị H1 đề nghị Hội đồng xét xử xem xét miễn giảm một phần án phí cho vợ chồng chị H1 vì anh D từ khi bị tai nạn nên hiện tại thân kinh không ổn định nên không đi làm được và kinh tế gia đình hết sức khó khăn.

**\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Bà Lê Thị M trình bày:**

Đối với thửa đất số 95<sup>A</sup>, tờ bản đồ số 06 tại địa chỉ: thôn Y, xã Đ, huyện C, Thành phố Hà Nội có nguồn gốc là của các cụ để lại cho. Sau đó thì gia đình bà cho các con và được làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2011, vợ chồng anh D, chị H1 cần tiền làm ăn nên có thế chấp thửa đất để vay vốn ngân hàng nhưng do làm ăn bị thất, mọi người nợ nần nên dẫn đến các vợ chồng anh D, chị H1 bị mất vốn làm ăn, không trả nợ được ngân hàng.

Hiện nay thửa đất thế chấp bà vẫn ở đó để trông nom cho vợ chồng anh D, chị H1. Nhà lợp ngói làm từ năm 1962 cho đến nay.

Trước yêu cầu khởi kiện của ngân hàng thì bà đề nghị Ngân hàng T3 cho anh D, chị H1 trả nợ với số tiền: 400.000.000 đồng để tắt toán khoản vay và giải chấp tài sản thế chấp vì vợ chồng chị H1 hiện nay rất khó khăn.

**\* Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 21/12/2023 thể hiện:**

Thửa đất số 95<sup>A</sup>, tờ bản đồ số 06 tại địa chỉ: thôn Y, xã Đ, huyện C, Thành phố Hà Nội mang tên ông Đỗ Văn D và bà Lê Thị H1 vẫn thuộc quyền sử dụng của ông Đỗ Văn D và bà Lê Thị H1. Trên đất có 01 nhà 3 gian cũ (xây dựng từ lâu). Trên đất có bà Lê Thị M (mẹ anh D) đang sinh sống trên đất.

Theo kết quả đo đạc trong quá trình xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện: Thửa đất số 95<sup>A</sup>, tờ bản đồ số 06 tại địa chỉ: thôn Y, xã Đ, huyện C, Thành phố Hà Nội mang tên ông Đỗ Văn D và bà Lê Thị H1 có diện tích 145m<sup>2</sup> (*trùng khớp với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*).

\* Trong quá trình giải quyết vụ án, Ngân hàng T3 xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng là: 2.175.000 đồng và rút khoản tiền lãi phạt chậm trả tính đến hết ngày 29/02/2024 số tiền là: 309.843.806 đồng và khoản lãi phạt chậm trả kể từ ngày 01/3/2024 cho đến khi anh D, chị H1 trả hết các khoản nợ cho Ngân hàng T3.

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

+ Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng T3 giữ nguyên việc xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu anh D, chị H1 phải trả khoản lãi phạt chậm trả tính đến hết ngày 29/02/2024 số tiền là: 309.843.806 đồng và khoản lãi phạt chậm trả kể từ ngày 01/3/2024 cho đến khi anh D, chị H1 trả hết các khoản nợ cho Ngân hàng T3. Đồng thời Ngân hàng T3 giữ nguyên đơn xin rút yêu cầu anh D, chị H1 phải trả khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng số tiền là: 2.175.000 đồng.

Sau khi rút các khoản tiền phạt, Ngân hàng T3 yêu cầu anh D, chị H1 phải thanh toán cho Ngân hàng T3 tổng số tiền tạm tính đến hết ngày 29/3/2024 (*ngày xét xử sơ thẩm*) là: **929.656.493** đồng. Trong đó: Nợ gốc là: 210.250.000 đồng; nợ lãi trong hạn là: 90.997.745 đồng; nợ lãi quá hạn là: 628.408.748 đồng.

Kể từ ngày 30/3/2024, anh D, chị H1 phải tiếp tục chịu lãi phát sinh trên số dư nợ gốc theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ đã ký cho đến khi anh D, chị H1 thanh toán xong toàn bộ khoản nợ. Trong trường hợp anh D, chị H1 không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ cho Ngân hàng T3, Ngân hàng T3 có quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Đối với hiện trạng diện tích đất phát mại là diện tích anh D, chị H1 đang thực tế quản lý, sử dụng.

Việc gia đình anh D, chị H1 xin trả 400.000.000 đồng bao gồm nợ gốc và một phần lãi để tất toán khoản vay và giải chấp tài sản thế chấp thì hiện tại Ngân hàng T3 không đồng ý. Các bên sẽ thỏa thuận trong quá trình thi hành án trên cơ sở thiện chí thanh toán nợ của anh D, chị H1 với Ngân hàng T3.

**\* 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 và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan

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 nguyên đơn, bị đơn và 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 Hội đồng xét xử chấp nhận đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về khoản tiền phạt chậm trả lãi và khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng của Ngân hàng T3 và đình chỉ đối với yêu cầu này.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng T3 về việc Ngân hàng T3 yêu cầu anh D, chị H1 phải thanh toán toàn bộ khoản tiền còn nợ tính đến hết ngày 29/3/2024 (*ngày xét xử sơ thẩm*) là: **929.656.493** đồng. Trong đó: Nợ gốc là: 210.250.000 đồng; nợ lãi trong hạn là: 90.997.745 đồng; nợ lãi quá hạn là: 628.408.748 đồng.

Kể từ ngày 30/3/2024, anh D, chị H1 phải tiếp tục chịu lãi phát sinh trên số dư nợ gốc theo mức lãi suất đã thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ đã ký cho đến khi anh D, chị H1 thanh toán xong các khoản nợ cho Ngân hàng T3.

- *Về xử lý tài sản bảo đảm*: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng T3 về việc Ngân hàng T3 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 anh D, chị H1 không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ cho Ngân hàng T3.

- *Về án phí*: Bị đơn là anh D, chị H1 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 T3) được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên được hoàn trả số tiền dự phí đã nộp.

### **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 thẩm quyền giải quyết:

Ngày 15/11/2014, anh Đỗ Văn D và chị Lê Thị H1 ký Hợp đồng tín dụng T2, dài hạn số: 36726/HĐTD/TH-TN/TCB-LTK-HDU ngày 20/9/2010 với Ngân hàng T3 để vay Ngân hàng T3 số tiền: **217.500.000** đồng (*Bằng chữ: Hai trăm mười bảy*

*triệu, năm trăm nghìn đồng*). Thực hiện Hợp đồng tín dụng, Ngân hàng T3 đã giải ngân cho anh D, chị H1 tổng số tiền là: **217.500.000** đồng.

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng, anh D, chị H1 đã vi phạm thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ đã ký. Ngân hàng T3 khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ yêu cầu anh D, chị H1 phải thanh toán khoản tiền lãi còn nợ. Bị đơn là anh D, chị H1 có hộ khẩu thường trú và hiện cư trú tại: thôn Y, xã Đ, 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 Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội.

[1.2]. Về người tham gia tố tụng:

Hiện nay, trên thửa đất số 95<sup>A</sup>, tờ bản đồ số 06 tại địa chỉ: thôn Y, xã Đ, huyện C, Thành phố Hà Nội mang tên ông Đỗ Văn D và bà Lê Thị H1 có bà Lê Thị M (mẹ anh D) đang sinh sống trên đất. Do vậy, Tòa án đưa bà Lê Thị M vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

**[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 T3 và bên vay là bà Lê Thị H1 đều xác nhận toàn bộ nội dung thỏa thuận tín dụng theo Hợp đồng tín dụng T2, dài hạn số: 36726/HĐTD/TH-TN/TCB-LTK-HDU ngày 20/9/2010 với số tiền anh D, chị H1 vay Ngân hàng T3 là: **217.500.000** đồng (*Bằng chữ: Hai trăm mười bảy triệu, năm trăm nghìn đồng*). Về số tiền anh D, chị H1 đã được Ngân hàng T3 giải ngân theo Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ đến nay chị H1 thừa nhận.

[2.2]. *Xét tính pháp lý của Hợp đồng tín dụng, K ược nhận nợ và nghĩa vụ thanh toán nợ*: Hợp đồng tín dụng T2, dài hạn số: 36726/HĐTD/TH-TN/TCB-LTK-HDU ngày 20/9/2010 và Khế ước nhận nợ số: 36726 ngày 20/9/2010 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, anh D, chị H1 đã vi phạm thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ đã ký. Vì vậy, Ngân hàng T3 khởi kiện buộc bên vay là anh D, chị H1 phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ và yêu cầu anh D, chị H1 phải trả khoản tiền còn nợ là tiền gốc, tiền lãi trong hạn, tiền lãi quá hạn là có căn cứ.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Ngân hàng T3 có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng là: 2.175.000 đồng và rút khoản tiền lãi phạt chậm trả tính đến hết ngày 29/02/2024 số tiền là: 309.843.806



đồng và khoản lãi phạt chậm trả kể từ ngày 01/3/2024 cho đến khi anh D, chị H1 trả hết các khoản nợ cho Ngân hàng T3. Xét việc rút khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng và khoản tiền phạt chậm trả lãi của nguyên đơn là tự nguyện và phù hợp với quy định của pháp luật nên cần chấp nhận và đình chỉ yêu cầu này của Ngân hàng T3.

Ngân hàng T3 đã xuất trình đầy đủ bảng kê tính khoản tiền lãi còn nợ (*lãi trong hạn, lãi quá hạn*). Do vậy, cần buộc anh D, chị H1 phải có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng T3 tổng số tiền còn nợ tạm tính đến hết ngày 29/3/2024 (*ngày xét xử sơ thẩm*) là: **929.656.493** đồng. Trong đó: Nợ gốc là: 210.250.000 đồng; nợ lãi trong hạn là: 90.997.745 đồng; nợ lãi quá hạn là: 628.408.748 đồng.

Kể từ ngày 30/3/2024, anh D, chị H1 phải tiếp tục chịu lãi phát sinh trên số dư nợ gốc theo mức lãi suất đã thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ đã ký cho đến khi anh D, chị H1 thanh toán xong các khoản nợ cho Ngân hàng T3.

[2.3]. Về tài sản bảo đảm: Biện pháp bảo đảm tiền vay được quy định tại Điều 3 – Bảo đảm nợ vay của Hợp đồng tín dụng T2, dài hạn số: 36726/HĐTD/TH-TN/TCB-LTK-HDU ngày 20/9/2010 và nội dung chi tiết được thực hiện theo Điều 1 và Điều 2 của Hợp đồng thế chấp giữa bên thế chấp là anh Đỗ Văn D, chị Lê Thị H1 với bên nhận thế chấp là Ngân hàng T3. Đối tượng thế chấp là: Toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 95<sup>A</sup>, tờ bản đồ số 06 tại địa chỉ: thôn Y, xã Đ, huyện C, Thành phố Hà Nội (*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 419153, số vào sổ cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất: 01711 do UBND huyện C, Thành phố Hà Nội cấp ngày 03/8/2009*) mang tên ông Đỗ Văn D và bà Lê Thị H1.

[2.4]. Xét tính pháp lý của Hợp đồng thế chấp tài sản: Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng: 4235.2010/HĐTC-TCB ngày 14/9/2010 tại Văn phòng C, Thành phố Hà Nội giữa bên thế chấp là anh Đỗ Văn D, chị Lê Thị H1 với bên nhận thế chấp là Ngân hàng T3 có nội dung và hình thức tuân thủ đúng quy định tại Điều 343 Bộ luật Dân sự năm 2005 và Điều 130 Luật Đất đai năm 2003; 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, Ngân hàng T3 được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm (*quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*) trong trường hợp anh D, chị H1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa

vụ tín dụng là có căn cứ nên được chấp nhận. Do đó, trong trường hợp anh D, chị H1 không thanh toán hoặc không thanh toán đầy đủ khoản nợ cho Ngân hàng T3, Ngân hàng T3 có quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền kê biên, xử lý, phát mại tài sản thế chấp là: Toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 95<sup>A</sup>, tờ bản đồ số 06 tại địa chỉ: thôn Y, xã Đ, huyện C, Thành phố Hà Nội (*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 419153, số vào sổ cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất: 01711 do UBND huyện C, Thành phố Hà Nội cấp ngày 03/8/2009*) mang tên ông Đỗ Văn D và bà Lê Thị H1 để thi hành án.

Tại thời điểm xét xử sơ thẩm: Trên thửa đất số 95<sup>A</sup>, tờ bản đồ số 06 tại địa chỉ: thôn Y, xã Đ, huyện C, Thành phố Hà Nội (*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 419153, số vào sổ cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất: 01711 do UBND huyện C, Thành phố Hà Nội cấp ngày 03/8/2009*) mang anh Đỗ Văn D và chị Lê Thị H1 có bà Lê Thị M (mẹ anh D) đang sinh sống trên đất.

**Theo đó:** Anh Đỗ Văn D và chị Lê Thị H1 và bà Lê Thị M 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, anh D và chị H1 vẫn phải có nghĩa vụ tiếp tục trả hết các khoản nợ cho Ngân hàng T3.

[3]. Về án phí.

+ Anh Đỗ Văn D, chị Lê Thị H1 phải chịu 39.889.695 đồng án phí Dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên, xét hoàn cảnh của anh D chị H1 có hoàn cảnh kinh tế khó khăn, anh D bị tai nạn và bị thương tật 35% sức khỏe, chị H1 có đơn xác nhận hoàn cảnh khó khăn có xác nhận của chính quyền địa phương nên cần xem xét miễn giảm một phần án phí cho anh D chị H1, tạo điều kiện để anh D, chị H1 có điều kiện trả nợ nhằm thể hiện tính nhân đạo của pháp luật.

+ Ngân hàng T3 được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên được hoàn trả số tiền 24.250.000 đồng dự phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

*Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 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.** Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP K1 về việc Ngân hàng TMCP K1 yêu cầu anh Đỗ Văn D, chị Lê Thị H1 phải trả khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng là: 2.175.000 đồng và khoản tiền lãi phạt chậm trả tính đến hết ngày 29/02/2024 số tiền là: 309.843.806 đồng và khoản lãi phạt chậm trả kể từ ngày 01/3/2024 cho đến khi anh Đỗ Văn D, chị Lê Thị H1 trả hết các khoản nợ cho Ngân hàng TMCP K1.

**2.** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP K1 đối với anh Đỗ Văn D, chị Lê Thị H1 về yêu cầu trả nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn và dành quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

**3.** Buộc anh Đỗ Văn D, chị Lê Thị H1 phải có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP K1 tổng số tiền tạm tính đến hết ngày 29/3/2024 là: **929.656.493 đồng** (*Bằng chữ: Chín trăm hai mươi chín triệu, sáu trăm năm mươi sáu nghìn, bốn trăm chín mươi ba đồng*). Trong đó: Nợ gốc là: 210.250.000 đồng; nợ lãi trong hạn là: 90.997.745 đồng; nợ lãi quá hạn là: 628.408.748 đồng.

Kể từ ngày 30/3/2024, anh Đỗ Văn D, chị Lê Thị H1 phải tiếp tục chịu lãi phát sinh trên số dư nợ gốc theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ đã ký cho đến khi anh Đỗ Văn D, chị Lê Thị H1 thanh toán xong toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng TMCP K1.

**4.** Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật, nếu anh Đỗ Văn D, chị Lê Thị H1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP K1, Ngân hàng TMCP K1 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 tại thửa đất số 95<sup>A</sup>, tờ bản đồ số 06 tại địa chỉ: thôn Y, xã Đ, huyện C, Thành phố Hà Nội (*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 419153, số vào sổ cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất: 01711 do UBND huyện C,*

*Thành phố Hà Nội cấp ngày 03/8/2009)* mang tên ông Đỗ Văn D và bà Lê Thị H1 để thu hồi nợ.

Diện tích, kích thước tài sản được xử lý là diện tích, kích thước theo hiện trạng đang sử dụng.

**Theo đó:** Anh Đỗ Văn D và chị Lê Thị H1 và bà Lê Thị M 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 K1, anh Đỗ Văn D, chị Lê Thị H1 vẫn phải có nghĩa vụ tiếp tục trả hết các khoản nợ cho Ngân hàng TMCP K1.

#### **5. Về án phí:**

Anh Đỗ Văn D, chị Lê Thị H1 được miễn giảm  $\frac{1}{2}$  án phí. Anh Đỗ Văn D, chị Lê Thị H1 phải chịu **20.000.000** đồng (*Bằng chữ: Hai mươi triệu đồng*) án phí Dân sự sơ thẩm.

+ Ngân hàng TMCP K1 được hoàn trả số tiền **24.250.000** đồng (*Bằng chữ: Hai mươi bốn triệu, hai trăm năm mươi nghìn đồng*) dự phí đã nộp (*theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án Ký hiệu: BLTU/23 số 0001521 ngày 09/11/2023*) tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội.

*Trên đây là bản tóm tắt nội dung của bản án, quyết định thi hành án theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự, nghị quyết thi hành án dân sự, nghị quyết thi hành án dân sự cũ, quyền thừa kế thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, từ chối thi hành án hoặc cũng cố thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 9 Luật thi hành án dân sự. Thêi hiều thi hũnh ,n đ©n sũ ®íc thùc hiõn theo qui ®nh t¹i Điều 30 Luật thi hành án dân sự.*

#### **6. Về quyền kháng cáo:**

+ Ngân hàng TMCP K1; bị đơn là chị Lê Thị H1 có mặt có quyền kháng cáo trong hạn **15** ngày kể từ ngày tuyên án.

+ Bị đơn - Anh Đỗ Văn D và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị M 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 tại nơi cư trú.

**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**