

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
QUẬN BẮC TỪ LIÊM  
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Bản án số: **04/2024/DS-ST**

Ngày 26/01/2024

*V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng*

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

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN QUẬN BẮC TỪ LIÊM, THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thanh Loan;

**Các Hội thẩm nhân dân:** Bà Bùi Thị Quỳnh ;

Ông Lê Xuân Giang.

**Thư ký phiên tòa:** Bà Hoàng Thị Thu Vân, Thư ký TAND quận Bắc Từ Liêm.

**Kiểm sát viên** Viện kiểm sát nhân dân quận Bắc Từ Liêm tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Huyền.

Ngày 26 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân quận Bắc Từ Liêm xét xử sơ thẩm, công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 75/2023/TLST-DS ngày 11/10/2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 108/2023/QĐST-DS ngày 20/12/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 01/2024/QĐ-HPT ngày 09/01/2024, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn: Ngân hàng H;** Địa chỉ: 1 BA, phường BX, quận 1, thành phố H;

Đại diện theo pháp luật: Ông TX; Chức vụ: Tổng Giám đốc;

Đại diện theo ủy quyền: Ông LT (Quyết định ủy quyền số 697/2020 ngày 08/4/2020); Ông LS, ông PM, ông TL (Giấy ủy quyền số 200/2022 ngày 10/5/2022); Ông S có mặt tại phiên tòa.

**2. Bị đơn:**

**2.1. Ông Vũ QH,** sinh năm 1979; Có mặt tại phiên tòa;

**2.2. Bà Nguyễn TH,** sinh năm 1987; Vắng mặt tại phiên tòa;

Cùng thường trú tại: Số Tổ dân phố số 1, phường X, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

**3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:**

**3.1. Ông Vũ VT,** sinh năm 1953; Vắng mặt tại phiên tòa;

**3.2. Bà Đoàn Thị TT**, sinh năm 1951; Vắng mặt tại phiên tòa;

Cùng thường trú tại: Tổ dân phố số 1, phường X, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội;

Đại diện uỷ quyền của ông Vũ VT: Ông Trần; Sinh năm 1982; Nơi thường trú: Thị trấn Y, huyện H, tỉnh Nam Định; Địa chỉ liên hệ: số 1A DL, phường T, quận D, thành phố Hà Nội (Hợp đồng uỷ quyền số công chứng 14068; Quyền số 1/2023 TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 23/11/2023 tại Văn phòng Công chứng TT, thành phố Hà Nội); Có mặt tại phiên tòa.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN :**

**1. Tại đơn khởi kiện đề ngày 18/05/2022, bản tự khai và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nguyên đơn Ngân hàng H trình bày:**

Ông Vũ QH và bà Nguyễn TH vay tiền tại Ngân hàng H Chi nhánh Hà Nội - Phòng giao dịch A. Hai bên ký kết Hợp đồng tín dụng trung – dài hạn số 0091/15/021 ngày 27/4/2015 (Sau đây gọi là Hợp đồng tín dụng số 0091), Khế ước nhận nợ số 0091/15/021/KUNN-01 cùng ngày với số tiền vay là 1,5 tỷ đồng, thời hạn vay 240 tháng kể từ ngày 27/4/2015. Mục đích vay tiền của ông QH, bà TH là mua bất động sản. Lãi suất cho vay trong 12 tháng đầu tiên là 8.6%/năm, từ tháng thứ 13 trở đi điều chỉnh 03 tháng/lần theo lãi suất tiết kiệm kì hạn 13 tháng +4,2%.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay nêu trên: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 234, tờ bản đồ số 13, diện tích 30m<sup>2</sup> tại tổ 21, xã X, huyện Từ Liêm (nay là tổ 1, phường X, quận Bắc Từ Liêm), thành phố Hà Nội đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Vũ VT, bà Đoàn Thị TT. Các bên đã thực hiện ký kết hợp đồng thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật.

Thực hiện hợp đồng, Ngân hàng H đã giải ngân cho ông QH, bà TH toàn bộ số tiền 1.5 tỉ đồng nêu trên. Thời gian đầu, ông QH, bà TH đảm bảo việc trả nợ theo hợp đồng. Tuy nhiên, đến nay khoản vay của ông QH, bà TH bị quá hạn lâu. Ngân hàng H đã nhiều lần làm việc nhưng ông QH, bà TH không trả nợ.

Tính đến 09/6/2023, bị đơn đã thanh toán tiền nợ gốc là 387.500.000đồng, nợ lãi là 679.444.904 đồng.

#### ***Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:***

1. Đề nghị Tòa án buộc bị đơn thanh toán số tiền tạm tính đến 09/6/2023 là 1.608.577.921 đồng, gồm nợ gốc 1.112.500.000đồng, lãi là 496.077.921 đồng.

2. Kể từ ngày bản án/Quyết định có hiệu lực pháp luật mà ông QH, bà TH không thực hiện hoặc hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán toàn bộ khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án kê biên, phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ là quyền sử dụng đất và các tài sản khác gắn liền với đất tại Thửa

đất số 234, tờ bản đồ số 13, diện tích 30m<sup>2</sup> thuộc phường X, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 10121010926, hồ sơ gốc số 1591-2004.QĐUB/3652.2004 do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 23/3/2004 cho ông Vũ VT, bà Đoàn Thị TT.

3. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ, ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án áp dụng các biện pháp cần thiết để kê biên, xử lý các tài sản khác thuộc quyền sở hữu của ông QH, bà TH để thu hồi đủ số tiền còn nợ.

**Tại bản tự khai đề ngày 11/12/2023, ngày 12/12/2023 và tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, bị đơn, ông Vũ QH, bà Nguyễn TH trình bày:**

Về nội dung hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp, ông bà công nhận việc kí kết và thống nhất với lời khai nêu trên của Ngân hàng H. Ngân hàng H đã giải ngân cho ông bà số tiền theo đúng hạn mức đã ký là 1,5 tỷ đồng. Quá trình sử dụng vốn, ông bà đã thanh toán cho Ngân hàng H được một phần nợ gốc, hiện còn số tiền gốc chưa thanh toán là 1.112.500.000đồng. Do kinh tế khó khăn, nên ông bà không đủ khả năng trả nợ cho Ngân hàng H đúng hạn. Ông bà đề nghị Ngân hàng H xem xét miễn giảm lãi và tạo điều kiện về thời gian để ông bà thu xếp tiền trả nợ.

Bà TH đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt, bà có đồng quan điểm với chồng bà là ông QH về việc giải quyết vụ án và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Vũ VT, bà Đoàn Thị TT và đại diện theo ủy quyền của ông VT trình bày:**

Ông VT, bà TT kí kết Hợp đồng thế chấp số công chứng 1015.2015/HĐTC ngày 24/04/2015 để đảm bảo cho khoản vay của anh QH, chị TH tại Ngân hàng H. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và các tài sản khác gắn liền với thửa đất số 234, thuộc tờ bản đồ số 13, có diện tích là: 30m<sup>2</sup> tại xã X, huyện Từ Liêm (nay thuộc phường X, quận Bắc Từ Liêm), thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 10121010926, hồ sơ gốc số 1591-2004.QĐUB/3652.2004 do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 23/3/2004 cho ông VT, bà Thanh.

Ngân hàng H đã giải ngân cho ông QH, bà TH số tiền vay là 1,5 tỉ đồng. Ông bà được biết, đến thời điểm hiện tại, ông QH, bà TH còn nợ Ngân hàng H số tiền gốc là 1.112.500.000 đồng và lãi phát sinh. Ông QH, bà TH có nói với ông bà là số tiền vay ngân hàng đã cho người khác vay để sử dụng, đến nay chưa thu hồi được.

Hiện vợ chồng ông QH và các cháu là con ông QH đang ở nhà thế chấp.

Thời gian qua, do dịch bệnh, do kinh tế khó khăn dẫn đến bên sử dụng tiền vay và ông QH chưa đủ tiền để trả nợ khoản vay. Ông bà đề nghị ngân hàng tạo điều kiện giảm lãi cho ông QH và thời gian để ông QH tất toán khoản vay, giải chấp tài sản.

### **Tại phiên tòa:**

- **Nguyên đơn:** Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án buộc bị đơn phải thanh toán cho NGÂN HÀNG H tạm tính đến trước ngày xét xử là 25/01/2024 là 1.776.159.522 đồng theo hợp đồng tín dụng nêu trên, trong đó nợ gốc là: 1.112.500.000 đồng, nợ lãi: trong hạn: 421.986.245 đồng, nợ lãi quá hạn là: 92.713.885 đồng, lãi trên số tiền lãi chậm trả là: 148.959.392 đồng và số tiền lãi phát sinh từ ngày xét xử đến khi thanh toán xong khoản nợ theo thỏa thuận tại hợp đồng và khế ước nhận nợ. Đến ngày 15/05/2024, nếu ông QH, bà TH không thực hiện nghĩa vụ trả nợ đầy đủ số tiền trên cho NGÂN HÀNG H thì NGÂN HÀNG H có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự phát mại tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp tài sản ký ngày 29/10/2015 nêu trên giữa Ngân hàng H và ông VT, bà Thanh. Nếu thanh toán trước thời hạn trên, Ngân hàng H sẽ xem xét miễn giảm lãi, lãi phạt để ông bà tất toán khoản nợ. Sau khi bán tài sản đảm bảo mà không đủ thanh toán số tiền nợ gốc, tiền lãi, lãi phạt và các chi phí khác thì ông bà có trách nhiệm tiếp tục thanh toán số tiền còn thiếu cho NGÂN HÀNG H.

- **Bị đơn, ông QH:** Xác nhận khoản nợ như Ngân hàng H trình bày nêu trên và ý kiến về việc giải quyết vụ kiện. Ông QH đề nghị Ngân hàng H miễn giảm lãi và tạo điều kiện về thời gian để ông bà thu xếp trả nợ.

- **Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:** Xác nhận có việc thế chấp tài sản, đảm bảo cho ông QH, bà TH vay tiền ngân hàng như trên. Do kinh tế khó khăn, ông QH, bà TH không trả được tiền cho ngân hàng đúng hạn. Ông bà đề nghị ngân hàng tạo điều kiện về thời gian để ông QH, bà TH thu xếp trả nợ

### **\* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Bắc Từ Liêm phát biểu ý kiến:**

- Việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử: Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định tại Điều 48 của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án; Thụ lý, giải quyết đúng thẩm quyền; Xác định người tham gia tố tụng đầy đủ; Việc cấp tổng đạt các văn bản tố tụng là đúng quy định; Việc giao quyết định xét xử và hồ sơ nghiên cứu đúng quy định; Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm. Tuy nhiên, thời hạn giải quyết đơn khởi kiện và vụ án bị kéo dài.

- Việc chấp hành pháp luật của các đương sự: Các đương sự đã thực hiện đúng, đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về quyền và nghĩa vụ của mình.

- Về hướng giải quyết vụ án: Buộc bị đơn phải thanh toán cho Ngân hàng H tính đến trước ngày xét xử là 25/01/2024 là 1.776.159.522 đồng theo hợp đồng tín dụng nêu

trên, trong đó nợ gốc là: 1.112.500.000 đồng, nợ lãi: trong hạn: 421.986.245 đồng, nợ lãi quá hạn là: 92.713.885 đồng, lãi trên số tiền lãi chậm trả là: 148.959.392 đồng và số tiền lãi phát sinh từ ngày xét xử đến khi thanh toán xong khoản nợ theo thỏa thuận tại hợp đồng và khế ước nhận nợ; Không chấp nhận yêu cầu đòi lãi phạt trên số tiền lãi chậm trả của nguyên đơn; Trường hợp bị đơn không trả tiền nợ cho Ngân hàng H theo quyết định/bản án của Tòa án thì Ngân hàng H có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mại, xử lý tài sản đảm bảo cho khoản vay theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 1015.2015/HĐTC ngày 24/04/2015 được kí kết giữa Ngân hàng H và ông VT, bà Thanh. Các đương sự phải chịu án phí dân sự theo quy định của pháp luật.

### **XÉT THẤY:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đã được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

#### **[1] Về tố tụng:**

1.1. Về thẩm quyền: Ông QH, bà TH là bị đơn trong vụ án thường trú và cư trú tại phường X, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội. Tranh chấp giữa NGÂN HÀNG H và ông QH, bà TH phát sinh trong hoạt động tín dụng giữa pháp nhân và cá nhân, vì mục đích tiêu dùng nên vụ việc thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Bắc Từ Liêm theo quy định tại khoản khoản 1 Điều 26, khoản 1 Điều 35 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

1.2. Về sự vắng mặt của các đương sự: Bị đơn, chị TH và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà TH vắng mặt có văn bản xin vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm. Việc họ vắng mặt tại phiên tòa không làm ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 226 của Bộ luật tố tụng dân sự quyết định xét xử vắng mặt họ.

#### **[2]. Về nội dung :**

2.1. Xét yêu cầu khởi kiện đòi nợ gốc, lãi, phạt chậm trả lãi của NGÂN HÀNG H với ông QH, bà TH: NGÂN HÀNG H và ông QH, bà TH đã ký kết Hợp đồng tín dụng số 0091 và Khế ước nhận nợ cùng ngày. Ông QH, bà TH thừa nhận hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ đã kí kết và số tiền đã được Ngân hàng H giải ngân. Việc ký kết hợp đồng thực hiện theo đúng thủ tục, trình tự quy định của pháp luật và thực hiện tại cơ quan có thẩm quyền nên hợp đồng tín dụng trên là hợp pháp.

Về yêu cầu thanh toán nợ gốc: Sau khi vay tiền của Ngân hàng H, đến tháng 9/2020, ông QH, bà TH đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc. Đã quá thời hạn trả nợ gốc mà ông bà chưa thanh toán, theo quy định tại Điều 6 của hợp đồng tín dụng, Ngân hàng H khởi kiện, yêu cầu ông bà thanh toán tiền nợ gốc cho Ngân hàng H là có căn cứ. Do đó cần chấp nhận yêu cầu thanh toán toàn bộ nợ gốc của Ngân hàng H đối với ông QH, bà TH. Số tiền nợ gốc đến ngày xét xử hai bên thống nhất là 1.112.500.000 đồng.

Về yêu cầu thanh toán nợ lãi: Ngân hàng H yêu cầu ông QH, bà TH trả cho Ngân hàng H tiền lãi trong hạn: 421.986.245 đồng, tiền lãi quá hạn trên nợ gốc chậm trả là: 92.713.885 đồng, tiền lãi tính trên số lãi chậm trả là: 148.959.392 đồng. Theo hợp đồng tín dụng, hai bên thỏa thuận lãi suất cho vay trong 03 tháng đầu tiên là 11,5%/năm, từ tháng thứ 4 trở đi điều chỉnh 03 tháng/lần theo lãi suất 11,5% (lãi suất bằng lãi suất tiết kiệm kỳ hạn 13 tháng +4,2%). Tuy nhiên, ông QH, bà TH đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ từ tháng 9/2020 nên Ngân hàng H giữ nguyên lãi suất áp dụng. Ông QH, bà TH vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi theo hợp đồng tín dụng, đã quá thời hạn trả nợ mà ông bà chưa thanh toán cho Ngân hàng H như thỏa thuận nên Ngân hàng H khởi kiện, yêu cầu ông bà thanh toán tiền nợ lãi cho Ngân hàng H là có căn cứ.

Đối với khoản tiền lãi phạt chậm trả lãi là: 148.959.392 đồng mà Ngân hàng H yêu cầu bị đơn thanh toán, theo hướng dẫn tại Nghị quyết 01/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thì Ngân hàng chỉ được phép tính tiền lãi đối với số tiền lãi của số tiền nợ gốc một lần. Việc tính tiền lãi trên số tiền lãi chậm trả của Ngân hàng H không đúng với hướng dẫn của Nghị quyết. Do đó không có căn cứ buộc bị đơn phải trả số tiền lãi trên số tiền lãi chậm trả cho Ngân hàng H. Số tiền lãi tạm tính đến ngày 25/01/2024 mà bị đơn phải thanh toán cho Ngân hàng H là 92.713.885 đồng.

### **2.3. Về yêu cầu thực hiện nghĩa vụ thế chấp tài sản**

Ngân hàng H và ông VT, bà TH đã ký kết Hợp đồng thế chấp số công chứng 1015.2015/HĐTC ngày 24/04/2015 tại Văn phòng công chứng X để đảm bảo cho khoản vay của anh QH, chị TH tại Ngân hàng H. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và các tài sản khác gắn liền với thửa đất số 234, thuộc tờ bản đồ số 13, có diện tích: 30m<sup>2</sup> tại xã X, huyện Từ Liêm (nay thuộc phường X, quận Bắc Từ Liêm), thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 10121010926, hồ sơ gốc số 1591-2004.QĐUB/3652.2004 do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 23/3/2004 cho ông VT, bà Th. Ông VT, bà Thanh xác nhận việc ký kết hợp đồng thế chấp đảm bảo cho khoản vay của anh QH chị TH tại Ngân hàng H. Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của ông VT nhất trí với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về xử lý tài sản đảm bảo. Do đó cần chấp nhận yêu cầu phát mại tài sản thế chấp của nguyên đơn trong trường hợp bị đơn không thực hiện đúng nghĩa vụ thanh toán theo quyết định của bản án.

### **2.5. Về các yêu cầu khác của Ngân hàng H:**

Ngân hàng H yêu cầu toàn bộ số tiền thu được từ việc bán, xử lý tài sản bảo đảm nêu trên được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của ông QH, bà TH đối với Ngân hàng H. Trường hợp số tiền thu được từ bán, xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ theo bản án, quyết định của Tòa án thì ông QH, bà TH vẫn phải thực hiện nghĩa

vụ thanh toán nợ gốc, lãi cho Ngân hàng H đến khi trả hết khoản nợ phát sinh từ hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ được kí kết giữa các bên. Vấn đề này đã được các bên được thỏa thuận tại các hợp đồng tín dụng và có căn cứ nên cần chấp nhận.

## **2.6. Về án phí:**

Theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội thì yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng được chấp nhận một phần nên Ngân hàng phải chịu án phí đối với yêu cầu không được chấp nhận và được hoàn lại một phần số tiền tạm ứng án phí đã nộp. Ông QH, bà TH phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền phải thanh toán cho Ngân hàng.

Vì các lẽ trên,

## **QUYẾT ĐỊNH:**

### **1. Về điều luật áp dụng:**

- Các điều 342, 715, 721, 474 của Bộ luật Dân sự năm 2005;
- Các điều 91, 95, 98 của Luật Các tổ chức tín dụng; Nghị quyết 01/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;
- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án

### **2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng H.**

3. Buộc ông Vũ QH và bà Nguyễn TH phải trả cho Ngân hàng H tổng số tiền nợ gốc và lãi đến ngày xét xử là 1.627.200.130 (Một tỉ, sáu trăm hai mươi bảy triệu, hai trăm nghìn, một trăm ba mươi) đồng theo Hợp đồng tín dụng trung – dài hạn số 0091/15/021, Khế ước nhận nợ số 0091/15/021/KUNN-01 ngày 27/4/2015 được kí kết giữa hai bên; trong đó nợ gốc là: 1.112.500.000 đồng ; nợ lãi trong hạn: 421.986.245 đồng, nợ lãi quá hạn là: 92.713.885 đồng. Kể từ ngày xét xử, ông QH, bà TH còn phải chịu lãi suất trên số nợ gốc ông bà chưa thanh toán cho Ngân hàng H theo lãi suất hai bên thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ đến ngày trả xong nợ gốc.

4. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của Ngân hàng H nếu ông QH, bà TH không trả được số tiền nêu trên thì Ngân hàng H có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự phát mại tài sản bảo đảm là: Toàn bộ quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với thửa đất số 234, thuộc tờ bản đồ số 13, có diện tích là: 30m<sup>2</sup> tại xã X, huyện Từ Liêm (nay thuộc phường X, quận Bắc Từ Liêm), thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 10121010926, hồ sơ gốc số 1591-2004.QĐUB/3652.2004 do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 23/3/2004 cho ông VT, bà Th theo Hợp đồng thế

chấp số công chứng 1015.2015/HĐTC ngày 24/04/2015, lập tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Tú, thành phố Hà Nội.

5. Nếu số tiền thu được từ việc xử lí/bán tài sản đảm bảo nêu trên không đủ để thanh toán khoản nợ gốc, lãi cho Ngân hàng H, ông QH, bà TH phải có nghĩa vụ trả nốt số tiền còn thiếu cho Ngân hàng H

6. Không chấp nhận yêu cầu đòi tiền lãi đối với tiền lãi chậm trả của Ngân hàng H là: 148.959.392 đồng.

### **7. Về án phí:**

7.1. Ông QH, bà TH phải chịu 59.809.700 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

7.2. Ngân hàng H phải chịu 5.475.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho Ngân hàng H số tiền 13.304.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai số 35329 ngày 29/05/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Nam Từ Liêm.

8. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được tổng đạt hợp lệ bản án.

9. Trường hợp bản án có hiệu lực pháp luật được thi hành án theo qui định tại Điều 2 của 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 của Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

### ***Nơi nhận:***

- Các đương sự;
- VKSND quận Bắc Từ Liêm,;
- Chi cục THADS quận Bắc Từ Liêm;
- TAND, VKSND TP. Hà Nội;
- Lưu hồ sơ; Văn phòng.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA  
*Đã ký***

**Nguyễn Thị Thanh Loan**