TÒA ÁN NHÂN DÂN **QUẬN H** **THÀNH PHỐ HÀ NỘI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 08/2025/DS-ST
Ngày: 17/02/2025
"V*/v:Tranh chấp hợp đồng tín dụng"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN H – THÀNH PHỐ HÀ NỘI.

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà**:** Ông **Nguyễn Xuân Phương.**
Hội thẩm nhân dân: - Bà **Trần Thị Kim Dung.**
- Bà **Tạ Thị Thà.**
Thư ký phiên tòa: Ông **Trần Hải Minh** – Thư ký Tòa án.
Đại diện VKSND quận H tham gia phiên tòa: Bà **Phạm Thị Nhung** – Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 02 năm 2025, tại trụ sở, Tòa án nhân dân quận H, Thành phố Hà Nội mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 99/2023/TLST-DS ngày 16 tháng 10 năm 2023, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 100/QĐXX ngày 26 tháng 12 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 02 ngày 20/01/2025; về việc *"Tranh chấp hợp đồng tín dụng"* giữa các đương sự:

* Nguyên đơn: **Ngân hàng TMCP đ**
Địa chỉ trụ sở: Tháp Bidv, số 194 Trần Quang Khải, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội.
Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Đức Tú – Chủ tịch HĐQT;
Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lý Ngọc Tú – Giám đốc phòng giao dịch Đại Kim. Có mặt.
* Bị đơn: - Ông **Phạm Anh T**, sinh năm 1970. Có mặt.
- Bà **Nguyễn Thị Bích H**, sinh năm 1976. Vắng mặt.
Đều trú tại: Phường Đ, quận H, Thành phố Hà Nội;
* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
- Bà **Nguyễn Thị Yến**, sinh năm 1943. Vắng mặt.
- Anh **Phạm Đăng Trường**, sinh năm 2001. Vắng mặt.
- Chị **Phạm Huyền Phương**, sinh năm 2006. Vắng mặt.
Đều trú tại: Phường Đ, quận H, Thành phố Hà Nội;

- Ông **Nguyễn Quang Tuyến**, sinh năm 1975. Vắng mặt.
- Bà **Phạm Thị Thu Huyền**, sinh năm 1976. Có mặt.
- Anh **Nguyễn Minh Quang**, sinh năm 2006. Vắng mặt.
- Cháu **Nguyễn Phương Linh**, sinh năm 2008. Vắng mặt.

(Người đại diện theo pháp luật của cháu Linh là ông Nguyễn Quang Tuyến và bà Phạm Thị Thu Huyền)

Đều trú tại: Phường Đ, quận H, Thành phố Hà Nội.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo Đơn khởi kiện, bản tự khai và các văn bản tố tụng khác, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng TMCP đ (B) trình bày:

Ngày 09/8/2016 giữa ngân hàng với với ông Phạm Anh T và bà Nguyễn Thị Bích H có ký hợp đồng tín dụng Số 95/2016/HĐTD ngày 09/08/2016 thì ông Phạm Anh T và bà Nguyễn Thị Bích H, Có vay của ngân hàng với: Số tiền vay: 1.500.000 đồng. Mục đích vay: Vay thanh toán chi phí sửa chữa, mua sắm trang thiết bị nhà ở. Ngân hàng đã giải ngân số tiền nói trên.

- Thời hạn vay: 180 tháng kể từ ngày giải ngân vốn vay lần đầu tiên.
- Lãi suất 7.8%/năm áp dụng trong 12 tháng đầu tiên, kể từ thời điểm giải ngân, lãi suất được điều chỉnh 6 tháng một lần. Lãi suất điều chỉnh các kỳ tiếp theo bằng lãi suất tiết kiệm 12 tháng trả lãi cuối kỳ + margin 4,4% tuy nhiên không vượt quá lãi suất trần cho vay của Bidv trong từng thời kỳ và đảm bảo không thấp hơn mức lãi suất cho vay cùng loại tại thời điểm điều chỉnh. Ngày điều chỉnh mức lãi suất trên hợp đồng tín dụng được cố định vào các ngày 01/01 và 01/7 hàng năm. Lãi suất quá hạn là 150%/năm.
- Lịch trả nợ gốc: Nợ gốc được trả hàng tháng trong vòng 180 tháng và được trả vào ngày 15 của tháng, mỗi tháng trả nợ 8.333.000 đồng, riêng tháng cuối cùng trả nợ 8.393.000 đồng, tháng đầu tiên trả nợ vào ngày 15/9/2016.
- Lãi vay được trả vào ngày 15 hàng tháng, tháng đầu tiên trả vào ngày 15/9/2016.

Để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ và các nghĩa vụ khác tại Ngân hàng, ông Phạm Anh T và bà Nguyễn Thị Bích H đã thế chấp tài sản sau:

Hợp đồng thế chấp bất động sản số 02861/2016/HĐTC ngày 09/08/2016 được văn phòng công chứng Vĩnh Xuân chứng nhận ngày 09/08/2016 theo Quyển số 01/2016/TP/CC-SCC/HĐGD Và các văn bản sửa đổi, bổ sung kèm theo.

- Tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở tại địa chỉ: xã Đ, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội (nay là Đại Từ, phường Đ, quận H, thành phố Hà Nội) theo khảo sát thực tế là số nhà 12 ngách 276/11 đường Đại Từ, phường

Đ, quận H, Hà Nội) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 327056; Vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00034 QSDĐ/24-H do UBND huyện Thanh Trì (nay là quận H) cấp ngày 16/01/2003. Bảo đảm cho toàn bộ nghĩa vụ phát sinh từ Hợp đồng tín dụng số 95/2016/HĐTD ký ngày 09/08/2016 cùng tất cả các HĐTD, phụ lục, văn bản sửa đổi bổ sung, các khế ước nhận nợ và các văn bản liên quan khác được ký kết giữa ngân hàng và bên được bảo đảm.

Quá trình thực hiện hợp đồng ông Phạm Anh T và bà Nguyễn Thị Bích H đã trả được cho ngân hàng số tiền là 773.820.434đ, trong đó nợ gốc đã trả 325.587.000đ, tiền lãi là 448.233.434đ và vi phạm nghĩa vụ trả nợ vào ngày 16/12/2019 và ngân hàng đã chuyển sang nợ quá hạn vào ngày 16/12/2019, kể từ thời điểm vi phạm hợp đồng nói trên cho đến nay ông Tuấn, bà Hằng không thanh toán nợ gốc và lãi cho ngân hàng theo Hợp đồng tín dụng trên. BIDV đã nhiều lần gửi thông báo nợ đến hạn cho khách hàng và đến làm việc trực tiếp với khách hàng yêu cầu trả nợ nhưng khách hàng không có phương án trả nợ cho ngân hàng, không thực hiện cam kết theo hợp đồng tín dụng đã ký.

Tính đến ngày 17/02/2025, đồng ông Phạm Anh T và bà Nguyễn Thị Bích H còn nợ Ngân hàng là với tổng số tiền là: 1.898.984.949đ; Trong đó: Nợ gốc: 1.174.413.000 đồng; Nợ lãi quá hạn: 724.571.949đ;

Nay Ngân hàng đề nghị Tòa án nhân dân quận H giải quyết buộc:

+ Ông Phạm Anh T và bà Nguyễn Thị Bích H trả cho BIDV số tiền: Tạm tính đến ngày 17/02/2025, đồng ông Phạm Anh T và bà Nguyễn Thị Bích H còn nợ Ngân hàng là với tổng số tiền là: 1.898.984.949đ; Trong đó: Nợ gốc: 1.174.413.000đ; Nợ lãi quá hạn: 724.571.949đ. Buộc ông Phạm Anh T và bà Nguyễn Thị Bích H phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng đã ký kết cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc.

+ Trường hợp ông Phạm Anh T và bà Nguyễn Thị Bích H không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng đề nghị cơ quan thi hành án xử lý tài sản thế chấp (như đã nêu ở trên) để thu hồi nợ. Trường hợp sau khi xử lý tài sản bảo đảm không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thì ông Phạm Anh T và bà Nguyễn Thị Bích H phải tiếp tục chịu trách nhiệm trả số nợ còn lại cho Ngân hàng bằng toàn bộ tài sản thuộc sở hữu, quản lý của ông Phạm Anh T và bà Nguyễn Thị Bích H.

* Bị đơn ông Phạm Anh T và bà Nguyễn Thị Bích H trình bày:

Ngày 09/8/2016 ông Phạm Anh T cùng vợ là Bà Nguyễn Thị Bích H và ngân hàng có ký hợp đồng tín dụng Số 95/2016/HĐTD, cụ thể như sau: Số tiền

vay: 1.500.000 đồng. Mục đích vay: Vay thanh toán chi phí sửa chữa, mua sắm trang thiết bị nhà ở.

- Thời hạn vay: 180 tháng kể từ ngày giải ngân vốn vay lần đầu tiên. Ngân hàng đã giải ngân cho ông Phạm Anh T cùng vợ là Bà Nguyễn Thị Bích H số tiền nói trên.

- Lãi suất 7.8%/năm áp dụng trong 12 tháng đầu tiên, kể từ thời điểm giải ngân, lãi suất được điều chỉnh 6 tháng một lần. Lãi suất điều chỉnh các kỳ tiếp theo bằng lãi suất tiết kiệm 12 tháng trả lãi cuối kỳ + margin 4,4% tuy nhiên không vượt quá lãi suất trần cho vay của Bidv trong từng thời kỳ và đảm bảo không thấp hơn mức lãi suất cho vay cùng loại tại thời điểm điều chỉnh. Ngày điều chỉnh mức lãi suất trên hợp đồng tín dụng được cố định vào các ngày 01/01 và 01/7 hàng năm. Lãi suất quá hạn là 150%/năm.

- Lịch trả nợ gốc: Nợ gốc được trả hàng tháng trong vòng 180 tháng và được trả vào ngày 15 của tháng, mỗi tháng trả nợ 8.333.000 đồng, riêng tháng cuối cùng trả nợ 8.393.000 đồng. Tháng đầu tiên trả nợ vào ngày 15/9/2016.

- Lãi vay được trả vào ngày 15 hàng tháng, tháng đầu tiên trả vào ngày 15/9/2016.

Để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ và các nghĩa vụ khác tại Ngân hàng, ông Phạm Anh T, bà Nguyễn Thị Bích H đã thế chấp các tài sản sau:

Hợp đồng thế chấp bất động sản số 02861/2016/HĐTC ngày 09/08/2016 được văn phòng công chứng Vĩnh Xuân chứng nhận ngày 09/08/2016. Tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở tại địa chỉ: xã Đ, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội (nay là Đại Từ, phường Đ, quận H, thành phố Hà Nội) theo khảo sát thực tế là số nhà 12 ngách 276/11 đường Đại Từ, phường Đ, quận H, Hà Nội) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 327056; Vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00034 QSDĐ/24-H do UBND huyện Thanh Trì (nay là quận H) cấp ngày 16/01/2003. Bảo đảm cho toàn bộ nghĩa vụ phát sinh từ Hợp đồng tín dụng số 95/2016/HĐTD ký ngày 09/08/2016 cùng tất cả các HĐTD, phụ lục, văn bản sửa đổi bổ sung, các khế ước nhận nợ và các văn bản liên quan khác được ký kết giữa ngân hàng và bên được bảo đảm.

Ông Phạm Anh T và bà Nguyễn Thị Bích H xác nhận đã trả được cho ngân hàng số tiền là 773.820.434đ, trong đó nợ gốc đã trả 325.587.000đ, tiền lãi là 448.233.434đ. Kể từ ngày 16/12/2019 ông Phạm Anh T, bà Nguyễn Thị Bích H vi phạm nghĩa vụ và không thanh toán được nợ gốc và lãi cho ngân hàng.

Tính đến ngày 17/02/2025, ông Phạm Anh T và bà Nguyễn Thị Bích H còn nợ Ngân hàng là với tổng số tiền là: 1.898.984.949đ; Trong đó: Nợ gốc: 1.174.413.000 đồng; Nợ lãi quá hạn: 724.571.949đ. Nay ông Phạm Anh T và bà

Nguyễn Thị Bích H xác nhận nợ ngân hàng số tiền trên. Việc ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản thế chấp ông bà không nhất trí, ông bà đề nghị ngân hàng giãn thời gian trả nợ cho ông bà.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Yến, anh Phạm Đăng Trường, chị Phạm Huyền Phương, anh Nguyễn Minh Quang, cháu Nguyễn Phương Linh trình bày: Chúng tôi không cải tạo và sửa chữa gì vào tài sản thế chấp trên và đề nghị Tòa án không đưa vào tham gia tố tụng và xin được vắng mặt tất cả các buổi làm việc của Tòa án cũng như phiên tòa xét xử.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Quang Tuyến, chị Phạm Thị Thu Huyền trình bày: Khoảng năm 2013 vợ chồng anh chị được gia đình bà Yến vợ chồng anh Tuấn chị Hằng cho 25m2 đất và được bác Chính, bác Nhân cho thêm 10m2 đất vợ chồng anh chị đã xây nhà 2 tầng, 1 tum trên diện tích đất được cho từ năm 2013 và sinh sống trên diện tích đất nói trên từ năm 2013 cho đến nay. Phần diện tích đất bà Yến vợ chồng anh Tuấn chị Hằng cho vợ chồng anh chị có giấy từ viết tay chưa ra công chứng chứng thực, cho đến nay chưa làm thủ tục tách thửa, chưa được cấp sổ đỏ vẫn nằm trên diện tích đất mang tên anh Phạm Anh T. Anh chị không có ý kiến gì về yêu cầu khởi kiện của ngân hàng và đề nghị anh Tuấn, chị Hằng sớm thanh toán cho ngân hàng để bảo đảm quyền lợi cho anh chị.

Tại phiên tòa hôm nay:

- *Đại diện VKSND quận H tham gia phiên tòa*, phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự của Thẩm phán, Hội đồng xét xử sơ thẩm và việc tuân theo pháp luật của các đương sự; Đồng thời đề xuất hướng giải quyết vụ án như sau:

+ Việc thụ lý vụ án của Tòa án là đúng thẩm quyền. Quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán đã thực hiện việc giao thông báo của Tòa án cho các đương sự, tiến hành các bước tố tụng đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Thời hạn giải quyết vụ án có vi phạm.

+ Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đầy đủ, đúng trình tự tố tụng.

+ Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và bị đơn chấp hành các thông báo của Tòa án.

Đề xuất hướng giải quyết vụ án:

Căn cứ trình bày của các đương sự, tài liệu chứng cứ trong hồ sơ xác định Hợp đồng tín dụng số 95/2016/HĐTD ký ngày 09/08/2016 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP đ (B) với ông Phạm Anh T và bà Nguyễn Thị Bích H và các văn bản tín dụng kèm theo, các giấy nhận nợ, theo hợp đồng công chứng số 02861/2016/HĐTC ngày 09/08/2016, tại Quyển số 01/2016/TP/CC-SCC/HĐGD

lập tại Văn phòng công chứng Vĩnh Xuân, thành phố Hà Nội đáp ứng đầy đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật do vậy có hiệu lực thi hành với các bên.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn buộc Bị đơn phải thanh toán toàn bộ nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số 95/2016/HĐTD ký ngày 09/08/2016.

- Trường hợp Bị đơn không thanh toán đầy đủ nợ thì Nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án xử lý tài sản đảm bảo theo hợp đồng thế chấp, chủ sở hữu đối với tài sản gắn liền với đất có quyền và nghĩa vụ theo quy định tại Điều 318 BLDS 2015.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

{1} Về tố tụng: Tại phiên tòa ngày 20/01/2025 bị đơn bà Nguyễn Thị Bích H; và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Yến, ông Nguyễn Quang Tuyến, anh Phạm Đăng Trường, chị Phạm Huyền Phương, anh Nguyễn Minh Quang, cháu Nguyễn Phương Linh đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt lần thứ nhất không có lí do, HĐXX đã hoãn phiên tòa và đã được tống đạt văn bản tố tụng hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa hôm nay nên HĐXX vẫn tiến hành xét xử vụ án.

{2} Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Ngân hàng TMCP đ (B) khởi kiện ông Phạm Anh T và bà Nguyễn Thị Bích H có nơi cư trú: Số 12 ngách 276/11 phố Đại Từ, phường Đ, quận H, Thành phố Hà Nội. Do đó vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận H theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 35; Điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

{3} Về quan hệ pháp luật: Ngân hàng TMCP đ ký kết hợp đồng tín dụng với ông Phạm Anh T và bà Nguyễn Thị Bích H, đến hạn ông Phạm Anh T và bà Nguyễn Thị Bích H không thanh toán cho ngân hàng, ngân hàng làm đơn khởi kiện đối với ông Phạm Anh T và bà Nguyễn Thị Bích H. Do vậy căn cứ vào Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự, xác định quan hệ pháp luật trong vụ án này là "Tranh chấp hợp đồng tín dụng".

{4} Về tư cách người tham gia tố tụng: Ngân hàng TMCP đ khởi kiện ông Phạm Anh T và bà Nguyễn Thị Bích H nên được xác định là nguyên đơn.

Ông Phạm Anh T và bà Nguyễn Thị Bích H là người bị ngân hàng khởi kiện nên được xác định là bị đơn trong vụ án.

Bà Nguyễn Thị Yến, anh Phạm Đăng Trường, chị Phạm Huyền Phương, anh Nguyễn Quang Tuyến, chị Phạm Thị Thu Huyền, anh Nguyễn Minh Quang, cháu Nguyễn Phương Linh có liên quan đến nhà đất là tài sản thế chấp với ngân hàng và đang sinh sống trên mảnh đất trên nên được xác định là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

{5} Về nội dung khởi kiện: Trên cơ sở lời trình bày của các đương sự cũng như các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ và đã được thẩm tra tại phiên tòa. Như vậy có đủ cơ sở để kết luận về nội dung khởi kiện như sau:

- Tại hợp đồng tín số 95/2016/HĐTD ký ngày 09/08/2016 thì ông Phạm Anh T và bà Nguyễn Thị Bích H có vay của Ngân hàng TMCP đ số tiền 1.500.000.000đ, thời hạn vay 180 tháng. Lãi suất 7.8%/năm áp dụng trong 12 tháng đầu tiên, kể từ thời điểm giải ngân, lãi suất được điều chỉnh 6 tháng một lần. Lãi suất điều chỉnh các kỳ tiếp theo bằng lãi suất tiết kiệm 12 tháng trả lãi cuối kỳ + margin 4,4% tuy nhiên không vượt quá lãi suất trần cho vay của Bidv trong từng thời kỳ và đảm bảo không thấp hơn mức lãi suất cho vay cùng loại tại thời điểm điều chỉnh. Ngày điều chỉnh mức lãi suất trên hợp đồng tín dụng được cố định vào các ngày 01/01 và ngày 01/7 hàng năm. Lãi suất quá hạn là 150%/năm. Lịch trả nợ gốc: Nợ gốc được trả hàng tháng trong vòng 180 tháng và được trả vào ngày 15 của tháng, mỗi tháng trả nợ 8.333.000 đồng, riêng tháng cuối cùng trả nợ 8.393.000 đồng. Tháng đầu tiên trả nợ vào ngày 15/9/2016. Lãi vay được trả vào ngày 15 hàng tháng, tháng đầu tiên trả vào ngày 15/9/2016.

Để đảm bảo cho hợp đồng tín dụng nêu trên ông Phạm Anh T và bà Nguyễn Thị Bích H đã thế chấp Tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 46, tờ bản đồ số 25, diện tích 105m2 đất ở lâu dài, tại địa chỉ: xã Đ, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội (nay là phố Đại Từ, phường Đ, quận H, thành phố Hà Nội) địa chỉ số nhà 12 ngách 276/11 phố Đại Từ, phường Đ, quận H, Hà Nội) theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số S 327056; Vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00034 QSDĐ/24-H do UBND huyện Thanh Trì (nay là Quận H) cấp ngày 16/01/2003 cho bà Nguyễn Thị Yến được sang tên cho ông Phạm Anh T ngày 08/8/2016. Theo hợp đồng công chứng số 02861/2016/HĐTC ngày 09/08/2016, tại Quyển số 01/2016/TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng công chứng Vĩnh Xuân, thành phố Hà Nội. Đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh quận H, Thành phố Hà Nội ngày 11/8/2016 giữa ông Phạm Anh T và bà Nguyễn Thị Bích H với Ngân hàng.

Sau khi ký kết hợp đồng tín dụng Ngân hàng đã giải ngân cho ông Phạm Anh T và bà Nguyễn Thị Bích H số tiền như ký kết của hợp đồng là 1.500.000.000đ;

Quá trình thực hiện hợp đồng ông Phạm Anh T và bà Nguyễn Thị Bích H đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ vào ngày 16/12/2019 và ngân hàng đã chuyển sang nợ quá hạn cùng ngày nói trên, cho đến nay ông Phạm Anh T và bà Nguyễn Thị Bích H mới thanh toán được cho Ngân hàng một phần tiền nợ gốc và tiền lãi là: 773.820.434 đồng tiền nợ gốc và nợ lãi 448.233.434 đồng, phần còn lại không trả được. Ngân hàng đã đôn đốc nhiều lần nhưng ông Phạm Anh T và bà Nguyễn Thị Bích H không thanh toán nợ cho Ngân hàng. Vì vậy ông Phạm Anh T và bà Nguyễn Thị Bích H đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ đã được ký kết trong hợp đồng tín dụng.

Tại phiên tòa hôm nay, Ngân hàng đề nghị Tòa án xem xét buộc ông Phạm Anh T và bà Nguyễn Thị Bích H phải trả cho Ngân hàng số tiền tính đến ngày xét sử sơ thẩm (17/02/2025) là:1.898.984.949 đồng, bao gồm nợ gốc 1.174.413.000 đồng, nợ lãi quá hạn: 724.571.949 đồng, theo hợp đồng tín dụng số 95/2016/HĐTD ký ngày 09/08/2016.

Kể từ ngày kế tiếp sau ngày xét xử sơ thẩm, ông Phạm Anh T và bà Nguyễn Thị Bích H phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi phát sinh đối với khoản nợ gốc theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 95/2016/HĐTD ký ngày 09/08/2016 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà ông Phạm Anh T và bà Nguyễn Thị Bích H vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng các bên có thoả thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của ngân hàng cho vay thì lãi suất mà ông Phạm Anh T và bà Nguyễn Thị Bích H vay phải tiếp tục thanh toán cho ngân hàng cho vay theo quyết định của Toà án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của ngân hàng cho vay.

Trường hợp ông Phạm Anh T và bà Nguyễn Thị Bích H không thực hiện nghĩa vụ thanh toán toàn bộ khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì ngân hàng có quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản để thu hồi toàn bộ khoản nợ là: Quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 46, tờ bản đồ số 25, diện tích 105m2 đất ở lâu dài, tại địa chỉ: xã Đ, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội (nay là phố Đại Từ, phường Đ, quận H, thành phố Hà Nội) địa chỉ số nhà 12 ngách 276/11 phố Đại Từ, phường Đ, quận H, Hà Nội) theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số S 327056; Vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00034 QSDĐ/24-H do UBND huyện Thanh Trì (nay là

Quận H) cấp ngày 16/01/2003 cho bà Nguyễn Thị Yến được sang tên cho ông Phạm Anh T ngày 07/5/2007. Theo hợp đồng công chứng số 02861/2016/HĐTC ngày 09/08/2016, Quyển số 01/2016/TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng công chứng Vĩnh Xuân, thành phố Hà Nội. Đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh quận H, Thành phố Hà Nội ngày 11/8/2016 giữa ông Phạm Anh T và bà Nguyễn Thị Bích H với Ngân hàng.

Khi xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất nêu trên, các tài sản gắn liền với đất sẽ được xử lý đồng thời với quyền sử dụng đất. Những người sở hữu tài sản trên đất là hộ gia đình anh Nguyễn Quang Tuyến, chị Phạm Thị Thu Huyền được thanh toán giá trị tài sản gắn liền với đất (giá trị bằng tiền tại thời điểm phát mại thi hành án) sau khi xử lý xong tài sản bảo đảm. Những người đang sống trên đất là anh ông Phạm Anh T, bà Nguyễn Thị Bích H, bà Nguyễn Thị Yến, anh Phạm Đăng Trường, chị Phạm Huyền Phương, anh Nguyễn Quang Tuyến, chị Phạm Thị Thu Huyền, anh Nguyễn Minh Quang, cháu Nguyễn Phương Linh.

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 Phạm Anh T và bà Nguyễn Thị Bích H đối với Ngân hàng. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông Phạm Anh T và bà Nguyễn Thị Bích H vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Quang Tuyến, chị Phạm Thị Thu Huyền trình bày: Khoảng năm 2013 vợ chồng anh chị được gia đình bà Yến vợ chồng anh Tuấn chị Hằng cho 25m2 đất và được bác Chính bác Nhân cho thêm 10m2 đất vợ chồng anh chị đã xây nhà 2 tầng, 1 tum trên diện tích đất được cho từ năm 2013 và sinh sống trên diện tích đất nói trên từ năm 2013 cho đến nay. Phần diện tích đất bà Yến vợ chồng anh Tuấn chị Hằng cho vợ chồng anh chị cho bằng giấy từ viết tay chưa ra công chứng chứng thực, đến nay chưa làm thủ tục tách thửa, chưa được cấp sổ đỏ vẫn nằm trên diện tích đất mang tên anh Phạm Anh T. Anh chị xác nhận có một phần tài sản đã xây dựng trên đất và đang quản lí sử dụng từ trước khi chị anh Tuấn, chị Hằng thế chấp cho ngân hàng như theo biên bản xem xét thẩm định ngày ngày 08/4/2024. Tại phiên tòa những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trên cũng không có ý kiến đề nghị gì. Chị Huyền đề nghị anh Tuấn, chị Hằng sớm thanh toán cho ngân hàng để bảo đảm quyền lợi cho anh chị và chị không có ý kiến gì khác.

{6} *Với nội dung nêu trên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:*

- Về yêu cầu đòi nợ của Ngân hàng TMCP đ (B): Xét Hợp đồng tín dụng số 95/2016/HĐTD ký ngày 09/08/2016 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP đ với ông Phạm Anh T và bà Nguyễn Thị Bích H trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, có

hình thức và nội dung phù hợp với quy định của pháp luật nên có giá trị pháp lý và hiệu lực thi hành đối với các bên. Thực hiện hợp đồng này Ngân hàng đã giải ngân cho ông Phạm Anh T và bà Nguyễn Thị Bích H tổng số tiền 1.500.000.000 đồng. Quá trình thực hiện hợp đồng thì ông Phạm Anh T và bà Nguyễn Thị Bích H chỉ trả cho Ngân hàng được nợ gốc với số tiền là: 773.820.434 đồng tiền nợ gốc và tiền nợ lãi 448.233.434 đồng, phần nợ gốc và lãi còn lại ông Tuấn, bà Hằng không trả nợ được cho Ngân hàng như hợp đồng đã ký kết. Thời điểm ông Tuấn, bà Hằng vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng kể từ ngày 16/12/2019, và ngân hàng chuyển nợ quá từ ngày 16/12/2019, cho đến nay ông Tuấn, bà Hằng cũng không thanh toán thêm cho Ngân hàng tiền nợ gốc và nợ lãi là vi phạm Hợp đồng tín dụng đã ký kết giữa các bên, vi phạm Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng. Do vậy cần căn cứ vào Điều 351; Điều 357; Điều 463; Điều 466; Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và buộc bị đơn phải thanh toán cho Nguyên đơn số tiền tạm tính đến ngày (17/02/2025) là: 1.898.984.949đ (Một tỷ, tám trăm chín mươi tám triệu, chín trăm tám mươi tư nghìn, chín trăm bốn mươi chín đồng), bao gồm nợ gốc 1.174.413.000đ, nợ lãi quá hạn: 724.571.949đ. Theo hợp đồng tín dụng số 95/2016/HĐTD ký ngày 09/08/2016.

- Về yêu cầu xử lý tài sản thế chấp:

Xét yêu cầu của Ngân hàng đề nghị phát mại toàn bộ tài sản thế chấp của ông Phạm Anh T và bà Nguyễn Thị Bích H trong trường hợp ông Phạm Anh T và bà Nguyễn Thị Bích H không trả được nợ cho Ngân hàng. Hội đồng xét xử nhận thấy: Tại hợp đồng thế chấp tài sản công chứng số 02861/2016/HĐTC ngày 09/08/2016, Quyển số 01/2016/TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng công chứng Vĩnh Xuân, thành phố Hà Nội. Đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh quận H, Thành phố Hà Nội ngày 11/8/2016 giữa ông Phạm Anh T và bà Nguyễn Thị Bích H với Ngân hàng có thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với tại thửa đất số 46, tờ bản đồ số 25, diện tích 105m2 đất ở lâu dài, tại địa chỉ: xã Đ, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội (nay là phố Đại Từ, phường Đ, quận H, thành phố Hà Nội) địa chỉ số nhà 12 ngách 276/11 phố Đại Từ, phường Đ, quận H, Hà Nội) theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số S 327056; Vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00034 QSDĐ/24-H do UBND huyện Thanh Trì (nay là Quận H) cấp ngày 16/01/2003 cho bà Nguyễn Thị Yến được sang tên cho ông Phạm Anh T ngày 07/5/2007. Theo hợp đồng công chứng số 02861/2016/HĐTC ngày 09/08/2016, Quyển số 01/2016/TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng công chứng Vĩnh Xuân, thành phố Hà Nội. Hợp

đồng thế chấp đã làm theo đúng quy định của pháp luật về hình thức nội dung, về trình tự thủ tục nên có giá trị pháp lý và có hiệu lực thi hành đối với các bên.

Tại biên bản xem xét thẩm định ngày 08/4/2024, xác định được trên tài sản thế chấp có những người sinh sống như sau: Ông Phạm Anh T, bà Nguyễn Thị Bích H, bà Nguyễn Thị Yến, anh Phạm Đăng Trường, chị Phạm Huyền Phương, anh Nguyễn Quang Tuyến, chị Phạm Thị Thu Huyền, anh Nguyễn Minh Quang, cháu Nguyễn Phương Linh, nên tòa án đã đưa những người này vào tham gia tố tụng trong vụ án. Tại biên bản xem xét thẩm định cũng đã xác định được trên đất còn có các khối tài sản là của gia đình anh Nguyễn Quang Tuyến, chị Phạm Thị Thu Huyền. Tại phiên tòa những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan cũng không có ý kiến gì về nội dung vụ án trên, nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Vì vậy, khi xử lý tài sản bảo đảm cần xem xét đến quyền lợi của các hộ gia đình đang sinh sống trên đất.

{7} Về án phí và quyền kháng cáo: Ông Phạm Anh T và bà Nguyễn Thị Bích H phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm theo quy định tại tiết d điểm 1.3 Mục II, Phần A Danh mục án phí, lệ phí Tòa án Ban hành kèm theo Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, Phạm Anh T và bà Nguyễn Thị Bích H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là: 36.000.000 đồng + 3% của phần giá trị tài sản có tranh chấp vượt 800.000.000 đồng = 68.900.000 đồng.

Ngân hàng TMCP đ không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại Ngân hàng TMCP đ (B) 31.000.000đ tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp, theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000476 ngày 16/10/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự quận H, Thành phố Hà Nội.

Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định tại các Điều 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Bởi các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 26; Điều 35; Điều 39; Điều 228; Điều 271; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 318; Điều 319; Điều 323; Điều 351; Điều 357; Điều 463; Điều 466; Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 91; Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

Căn cứ khoản 1 Điều 157 Luật Doanh nghiệp;

Căn cứ điểm d khoản 1.3 Mục II, Phần A Danh mục án phí, lệ phí Tòa án Ban hành kèm theo Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy

định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP đ (B) đối với ông Phạm Anh T và bà Nguyễn Thị Bích H.

2. Buộc ông Phạm Anh T và bà Nguyễn Thị Bích H thanh toán cho Ngân hàng TMCP đ số tiền tạm tính đến ngày 17/02/2025 số tiền là: 1.898.984.949đ (Một tỷ, tám trăm chín mươi tám triệu, chín trăm tám mươi tư nghìn, chín trăm bốn mươi chín đồng), bao gồm nợ gốc 1.174.413.000đ, nợ lãi quá hạn: 724.571.949đ. Theo hợp đồng tín dụng số 95/2016/HĐTD ký ngày 09/08/2016.

Kể từ ngày kế tiếp sau ngày xét xử sơ thẩm (ngày 18/02/2025), ông Phạm Anh T và bà Nguyễn Thị Bích H phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi phát sinh đối với khoản nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 95/2016/HĐTD ký ngày 09/08/2016 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà ông Phạm Anh T và bà Nguyễn Thị Bích H vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật mà ông Phạm Anh T và bà Nguyễn Thị Bích H không thực hiện nghĩa vụ thanh toán toàn bộ khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì Ngân hàng TMCP đ có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm của khoản vay nói trên để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng. Tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 46, tờ bản đồ số 25, diện tích 105m2 đất ở lâu dài, tại địa chỉ: xã Đ, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội (nay là phố Đại Từ, phường Đ, quận H, thành phố Hà Nội) địa chỉ số nhà 12 ngách 276/11 phố Đại Từ, phường Đ, quận H, Hà Nội) theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số S 327056; Vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00034 QSDĐ/24-H do UBND huyện Thanh Trì (nay là Quận H) cấp ngày 16/01/2003 mang tên bà Nguyễn Thị Yến được sang tên cho ông Phạm Anh T ngày 07/5/2007. Theo hợp đồng công chứng số 02861/2016/HĐTC ngày 09/08/2016, Quyển số 01/2016/TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng công chứng Vĩnh Xuân, thành phố Hà Nội. Tài sản bảo đảm được xử lý theo diện tích, kích thước thực tế tại thời điểm xử lý tài sản.

Khi xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất nêu trên, các tài sản gắn liền với đất sẽ được xử lý đồng thời với quyền sử dụng đất. Những người sinh sống trên đất là bà Nguyễn Thị Yến, anh Phạm Đăng Trường, chị Phạm Huyền Phương, anh Nguyễn Quang Tuyến, chị Phạm Thị Thu Huyền, anh Nguyễn Minh Quang, cháu Nguyễn Phương Linh phải di rời khỏi tài sản thế chấp trên.

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 Phạm Anh T và bà Nguyễn Thị Bích H đối với Ngân hàng. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông Phạm Anh T và bà Nguyễn Thị Bích H vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng.

Trong trường hợp phải xử lý tài sản thế chấp buộc những người hiện đang sinh sống trên diện tích đất thế chấp phải di rời khỏi tài sản thế chấp để thi hành án.

3. Về án phí:

Ông Phạm Anh T và bà Nguyễn Thị Bích H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 68.900.000đ (Sáu mươi tám triệu, chín trăm nghìn đồng).

Trả lại Ngân hàng TMCP đ số tiền 31.000.000đ (Ba mươi mốt triệu đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp, theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000476 ngày 16/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận H, Thành phố Hà Nội.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy 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 theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án.

4. Về quyền kháng cáo: Án xử công khai sơ thẩm. Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tống đạt hợp lệ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nơi nhận:
- TAND Thành phố Hà Nội;
- VKSND quận H;
- Chi cục THA dân sự quận H;
- Đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án.

Nguyễn Xuân Phương