

**TOÀ 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: 46 /2023/DS-ST

Ngày: 14/4/2023

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, THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: **Ông Vương Đăng Khoa**

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Hữu Trọng

Bà Nguyễn Thị Thanh Hà

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Hương - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ.

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

Ngày 14 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 143/2022/TLST-DS ngày 20 tháng 10 năm 2022 về “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 11/2023/QĐST - DS ngày 09 tháng 3 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 17/2023/QĐST- DS ngày 27 tháng 3 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng NN (ABank):

Địa chỉ: Số 2, LH, phường TC, quận BD, TP. Hà Nội;

Đại diện theo pháp luật: Ông Tiết Văn T - Tổng Giám đốc;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Đăng K - Giám đốc Chi nhánh Ngân hàng NN I theo Quyết định ủy quyền thực hiện quyền, nghĩa vụ tố tụng và thi hành án số 2965/QĐ – NHN_O – PC ngày 27/12/2019.

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Ngô Văn T1 – Phó Giám đốc Chi nhánh Ngân hàng NN I theo Quyết định ủy quyền thực hiện quyền, nghĩa vụ tố tụng và thi hành án số 749/QĐ – NHN_OCM-KHKD ngày 11/8/2022.(có mặt)

- **Bị đơn:** Bà Lê Thu T2, sinh năm 1987; Nơi ĐKKHKT: Thôn CN, xã TH, huyện CM, TP. Hà Nội; Nơi ở hiện tại: TDP BS, thị trấn CS, huyện CM, TP. Hà Nội; (Vắng mặt)

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

Ông Trịnh Xuân T3, sinh năm 1942; Bà Nguyễn Thị A, sinh năm 1956 (vợ ông T3); Nơi cư trú: Đội 2, thôn 1, xã QB, huyện CM, TP.Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trịnh Xuân T3, bà Nguyễn Thị A: Bà Trịnh Thị Trang N, sinh năm 1977; Nơi cư trú: Tổ 3, TDP BS, thị trấn CS, huyện CM, TP. Hà Nội theo Giấy ủy quyền ngày 08/12/2022 và ngày 10/12/2022.(vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện, quá trình tiến hành tố tụng đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

1.1. Về nội dung của Hợp đồng tín dụng số 2206-LAV-202001211 ngày 22/09/2020 và phụ lục hợp đồng ngày 22/9/2020.

Ngân hàng NN (ABank) Chi nhánh I cùng chị Lê Thu T2 đã cùng ký kết hợp đồng tín dụng số 2206-LAV-202001211 ngày 22/09/2020 (sau đây viết tắt là: HĐTD) cụ thể như sau:

- Lãi suất cho vay trong hạn: 11.5%/ năm
- Lãi suất quá hạn: Bằng 120% Lãi suất cho vay trong hạn.
- Số tiền vay: 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng)
- Thời hạn vay: 60 tháng
- Mục đích vay: Mua quyền sử dụng đất và nhà ở theo Hợp đồng chuyển nhượng ngày 16/9/2020;
- Thời hạn trả nợ được xác định theo phân kỳ cụ thể từng kỳ cụ thể như sau

Ngày tháng năm giải ngân	Số tiền giải ngân	Định kỳ trả nợ gốc, lãi		
		Ngày tháng năm	Số tiền gốc	Kỳ hạn trả lãi
22/09/2020	600.000.000 VNĐ	25/03/2021	60.000.000	Cùng kỳ trả gốc
		25/09/2021	60.000.000	Cùng kỳ trả gốc
		25/03/2022	60.000.000	Cùng kỳ trả gốc
		25/09/2022	60.000.000	Cùng kỳ trả gốc
		25/03/2023	60.000.000	Cùng kỳ trả gốc
		25/09/2023	60.000.000	Cùng kỳ trả gốc
		25/03/2024	60.000.000	Cùng kỳ trả gốc
		25/09/2024	60.000.000	Cùng kỳ trả gốc

		25/03/2025	60.000.000	Cùng kỳ trả gốc
		25/09/2025	60.000.000	Cùng kỳ trả gốc

Việc trả nợ trước hạn, quá hạn, chậm trả lãi, gốc, phí phạt được quy định cụ thể trong hợp đồng tín dụng.

Thực hiện đúng Hợp đồng tín dụng, ABank đã giải ngân cho chị Lê Thu T2 đủ số tiền 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng).

1.2. Tài sản bảo đảm: Để đảm bảo cho khoản vay trên của chị Lê Thu T2 tại ngân hàng thì chị T2 đã thế chấp tài sản của mình là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 35, tờ bản số 1, diện tích 167m² tại địa chỉ: Đội 2, thôn 1, xã QB, huyện CM, Thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 208754; số vào sổ cấp GCN: 00526 do UBND huyện CM cấp ngày 25/10/2012 cho hộ ông Trịnh Xuân T3 và bà Nguyễn Thị A. Ngày 20/5/2020 đăng ký sang tên chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Xuân D; Ngày 16/9/2020 đăng ký sang tên chuyển nhượng cho chị Lê Thu T2.

Nội dung thế chấp được quy định trong Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất công chứng số 1973/2020/ Quyền số 01- TP/CC –SCC/HĐGD ngày 18/9/2020 tại Văn phòng công chứng TNT.

Tài sản bảo đảm nêu trên được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – chi nhánh huyện CM ngày 18/9/2020.

1.3. Quá trình thực hiện hợp đồng: Trong quá trình thực hiện hợp đồng đến ngày 14/4/2023, chị Lê Thu T2 đã trả được cho ABank tổng số tiền là: 189.011.213 đồng; trong đó nợ gốc là: 121.300.000 đồng, nợ lãi trong hạn là: 67.364.795 đồng; lãi quá hạn là: 346.418 đồng.

1.4. Quan điểm, yêu cầu khởi kiện: ABank đề nghị Tòa án buộc:

1.4.1. Chị Lê Thu T2 thanh toán cho ABank số tiền tính đến ngày 14/4/2023 là: **568.129.954 đồng (năm trăm sáu mươi tám triệu một trăm hai mươi chín nghìn chín trăm năm mươi bốn đồng)**; trong đó nợ gốc là: **478.700.000 đồng**; lãi trong hạn: **87.654.260 đồng**; lãi quá hạn là: **1.775.694 đồng**.

1.4.2. Kể từ ngày **15/4/2023**, chị Lê Thu T2 phải tiếp tục chịu tiền lãi theo lãi suất thỏa thuận quy định tại Hợp đồng tín dụng số 2206-LAV-202001211 ngày 22/09/2020 trên số dư nợ gốc cho đến khi thanh toán xong khoản nợ;

1.4.3. Trường hợp sau khi có quyết định/ bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật, chị Lê Thu T2 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ trên và lãi phát sinh cho

ABank thì Agriank có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án tiến hành kê biên, phát mại tài sản đã thế chấp nêu trên để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho ngân hàng.

Nếu số tiền thu được từ việc phát mại các tài sản thế chấp không đủ trả hết số nợ, chị T2 có nghĩa vụ tiếp tục trả nợ cho ABank cho đến khi thanh toán toàn bộ số nợ.

2. Bị đơn chị Lê Thu T2 trình bày tại bản tự khai ngày 22/11/2022: Chị T2 xác nhận năm 2020 đã ký hợp đồng tín dụng với Ngân hàng NN (ABank) để vay số tiền là 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng). Tài sản bảo đảm cho khoản vay này là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 35, tờ bản số 1, diện tích 167m² tại địa chỉ: Đội 2, thôn 1, xã QB, huyện CM, Thành phố Hà Nội. Chị xác nhận còn nợ ngân hàng số tiền nợ gốc là: 478.700.000 đồng. Nay ngân hàng khởi kiện yêu cầu chị T2 trả nợ, chị xác nhận có trách nhiệm trả nợ ngân hàng và đề nghị ngân hàng miễn giảm lãi. Trường hợp chị không trả được nợ thì chị đồng ý để ngân hàng phát mại tài sản bảo đảm.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Trịnh Xuân T3 trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 22/11/2022 và biên bản hòa giải ngày 08/12/2022: Ông T3 và vợ là bà Nguyễn Thị A không có quan hệ, quen biết gì với chị Lê Thu T2. Trước đây vợ chồng ông cho con gái là chị Nguyễn Thị H mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm ăn. Sau đó, thửa đất này sang tên cho chị T2 như thế nào thì vợ chồng ông không biết. Hiện tại thửa đất thế chấp là thửa đất số 35, tờ bản số 1, diện tích 167m² tại địa chỉ: Đội 2, thôn 1, xã QB, huyện CM, Thành phố Hà Nội vẫn do vợ chồng ông quản lý, sử dụng. Ông đề nghị tòa án xem xét, bảo vệ quyền lợi cho vợ chồng ông. Ông T3 được biết là chị T2 đứng ra sử dụng thửa đất của vợ chồng ông để vay vốn cho con gái ông là chị Hương sử dụng. Nay ông đề nghị Ngân hàng cho vợ chồng ông trả nợ dần thay con gái với mức trả hàng tháng là 5.000.000 đồng để gia đình giữ lại thửa đất. Trường hợp ngân hàng không nhất trí ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đối với chị Trịnh Thị Trang N là người đại diện theo ủy quyền của ông T3, bà An. Sau khi chị N nhận ủy quyền của ông T3, bà A tháng 12/2022, Tòa án thụ lý vụ án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho chị N theo đúng quy định nhưng chị N không tham gia tố tụng thực hiện quyền, nghĩa vụ của người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, không cung cấp chứng cứ và trình bày quan điểm cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định.

4. Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 22/11/2022 thể hiện: Trên thửa đất thế chấp có 01 nhà 01 tầng xây dựng từ năm 2004. Hiện trên nhà đất

này có vợ chồng ông Trịnh Xuân T3, sinh năm 1942 và bà Nguyễn Thị A, sinh năm 1956 đang ăn ở sinh sống, ngoài ra không có ai khác, không cho ai thuê, mượn, ở nhờ.

5. Ý kiến trình bày của đương sự tại phiên tòa:

Ý kiến của nguyên đơn: ABank vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện: đề nghị chị Lê Thu T2 phải trả ABank số tiền nợ tạm tính đến ngày **14/4/2023** là: **568.129.954** đồng (**năm trăm sáu mươi tám triệu một trăm hai mươi chín nghìn chín trăm năm mươi bốn đồng**); trong đó nợ gốc là: **478.700.000** đồng; lãi trong hạn: **87.654.260** đồng; lãi quá hạn là: **1.775.694** đồng.

Buộc chị T2 phải tiếp tục chịu lãi trên dư nợ gốc theo lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng kể từ ngày **15/4/2023** cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

Đề nghị được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp trong trường hợp chị T2 không trả nợ cho ABank. Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì chị T2 vẫn phải có nghĩa vụ trả hết nợ cho ABank.

6. Đại diện Viện kiểm sát huyện Chương Mỹ phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, những người tiến hành tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Nguyên đơn đã chấp hành nghiêm chỉnh quy định của pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án. Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không chấp hành nghiêm chỉnh quy định của pháp luật tố tụng dân sự về quyền và nghĩa vụ trong quá trình giải quyết vụ án.

- Về nội dung: Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng ABank, buộc chị Lê Thu T2 phải trả Ngân hàng số tiền còn nợ theo Hợp đồng tín dụng tạm tính đến ngày **14/4/2023** là: **568.129.954** đồng (**năm trăm sáu mươi tám triệu một trăm hai mươi chín nghìn chín trăm năm mươi bốn đồng**); trong đó nợ gốc là: **478.700.000** đồng; lãi trong hạn: **87.654.260** đồng; lãi quá hạn là: **1.775.694** đồng và tiếp tục chịu lãi theo thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng kể từ ngày **15/4/2023**. Trường hợp chị Lê Thu T2 không trả được nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

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: Ngân hàng NN (ABank) có đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ đối với chị Lê Thu T2. Hiện chị Lê Thu T2 vẫn đăng ký hộ khẩu thường trú tại Thôn CN, xã TH, huyện CM, TP. Hà Nội; nơi ở hiện tại: TDP BS, thị trấn CS, huyện CM, TP. Hà Nội. Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

1.2. Về áp dụng luật nội dung: Thời điểm giao kết Hợp đồng tín dụng là năm 2020 nên áp dụng Bộ luật dân sự năm 2015 và các luật đang có hiệu lực để giải quyết tranh chấp.

1.3. Về sự vắng mặt của bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ đến phiên tòa lần thứ hai vẫn vắng mặt mà không có người đại diện tham gia phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn xin vắng mặt. Căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[2] Về nội dung:

2.1. Xét tính pháp lý của Hợp đồng tín dụng:

Ngày 22/9/2020 Ngân hàng NN – chi nhánh huyện Chương Mỹ với chị Lê Thu T2 đã ký kết hợp đồng tín dụng số 2206-LAV – 202001211 và phụ lục hợp đồng.

Mục đích vay vốn: Mua quyền sử dụng đất và nhà ở theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 16/9/2020.

Xét tính pháp lý của Hợp đồng tín dụng nêu trên được các bên cùng xác nhận ký kết trên cơ sở tự nguyện, có hình thức và nội dung tuân thủ các quy định của pháp luật.

Thực hiện hợp đồng tín dụng, Ngân hàng đã giải ngân cho chị T2 vay đủ số tiền 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng). Chị T2 xác nhận đã nhận đủ số tiền này. Như vậy ngân hàng đã thực hiện đúng thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng.

Quá trình thực hiện hợp đồng, chị Lê Thu T2 mới trả được cho ngân hàng tổng số tiền là: 189.011.213 đồng; trong đó nợ gốc là: 121.300.000 đồng, nợ lãi trong hạn là: 67.364.795 đồng; lãi quá hạn là: 346.418 đồng.

Do chị T2 đã vi phạm điều khoản cam kết về thời hạn trả nợ tiền vay quá hạn ngày 25/03/2022 đồng thời yêu cầu chị T2 phải trả toàn bộ số tiền nợ gốc, tiền lãi theo thỏa thuận trong Hợp đồng là phù hợp với quy định Điều 280, Điều 466 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 91, Điều 95, Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010. Đây là căn cứ pháp lý buộc bên vay là chị T2 phải có nghĩa vụ trả ABank số tiền còn nợ theo hợp đồng tín dụng số 2206-LAV-202001211 ngày 22/09/2020 và

phụ lục hợp đồng ngày 22/9/2020 tạm tính đến ngày **14/4/2023** là: **568.129.954** đồng (năm trăm sáu mươi tám triệu một trăm hai mươi chín nghìn chín trăm năm mươi bốn đồng); trong đó nợ gốc là: **478.700.000 đồng**; lãi trong hạn: **87.654.260** đồng; lãi quá hạn là: **1.775.694** đồng.

Chị T2 phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi đối với tiền nợ gốc theo lãi suất thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng kể từ ngày **15/4/2023** cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

2.2. Xét yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm:

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 1973/2020/ Quyền số 01- TP/CC –SCC/HĐGD ngày 18/9/2020 tại Văn phòng công chứng TNT giữa bên thế chấp là chị Lê Thu T2 và bên nhận thế chấp là Ngân hàng NN – Chi nhánh I. Đối tượng thế chấp là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 35, tờ bản số 1, diện tích 167m² tại địa chỉ: Đội 2, thôn 1, xã QB, huyện CM, Thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 208754; số vào sổ cấp GCN: 00526 do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 25/10/2012 cho hộ ông Trịnh Xuân T3 và bà Nguyễn Thị A. Ngày 20/5/2020 đăng ký sang tên chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Xuân D; Ngày 16/9/2020 đăng ký sang tên chuyển nhượng cho chị Lê Thu T2. Chị T2 là bên thứ ba nhận chuyển nhượng thửa đất này.

Các bên đều thừa nhận việc ký kết hợp đồng thế chấp là hoàn toàn tự nguyện; nội dung và hình thức của hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật; hợp đồng được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định nên có hiệu lực pháp luật thi hành. Theo đó thỏa thuận trong Hợp đồng thế chấp nêu trên có hiệu lực pháp luật thi hành.

Do vậy: Yêu cầu của nguyên đơn đề nghị được xử lý tài sản bảo đảm nêu trên trong trường hợp bị đơn không thanh toán được khoản nợ là có căn cứ theo quy định tại Điều 299 Bộ luật dân sự 2015 và phù hợp với thỏa thuận tại Điều 4 của Hợp đồng thế chấp, được Hội đồng xét xử chấp nhận. Theo đó: Trường hợp, chị T2 không thanh toán được nghĩa vụ trả nợ, ngân hàng quyền đề nghị cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ.

Trường hợp số tiền thu được từ xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì chị T2 vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho ABank.

Tại thời điểm xem xét, thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp là thửa đất số 35, tờ bản số 1, diện tích 167m² tại địa chỉ: Đội 2, thôn 1, xã QB, huyện CM, Thành phố Hà Nội hiện tại có vợ chồng ông Trịnh Xuân T3, sinh năm 1942 và bà

Nguyễn Thị A, sinh năm 1956 là chủ cũ của thửa đất. Hiện trạng tài sản vẫn giữ nguyên so với thời điểm ký hợp đồng thế chấp năm 2020.

Trong trường hợp phải xử lý tài sản bảo đảm thì ngoài các đương sự trong vụ án đang cư trú tại diện tích nhà đất thế chấp, nếu tại thời điểm xử lý tài sản bảo đảm có người khác đang thực tế sinh sống cùng với các đương sự cũng phải có nghĩa vụ thi hành án.

[3] Về nghĩa vụ chịu án phí:

- Yêu cầu khởi kiện của ngân hàng ABank được chấp nhận nên không phải chịu án phí, hoàn trả ABank tiền tạm ứng án phí đã nộp.

- Chị T2 phải nộp án phí Dân sự sơ thẩm là: 26.725.198 đồng.

Vì các lẽ trên!

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Điều 280, 299, 317, 323, 463, 466 Bộ luật dân sự năm 2015;

Điều 167, Điều 179 Luật Đất đai năm 2013;

Điều 91, 95, 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm và Khoản 13 Điều 1 Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 về việc sửa đổi, bổ sung Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội;

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng NN (ABank) đối với chị Lê Thu T2 .

2. Buộc chị Lê Thu T2 phải trả cho Ngân hàng NN (ABank) tổng số tiền còn nợ theo hợp đồng tín dụng số 2206-LAV – 202001211 tạm tính đến ngày **14/4/2023** là: **568.129.954** đồng (năm trăm sáu mươi tám triệu một trăm hai mươi chín nghìn chín trăm năm mươi bốn đồng); trong đó nợ gốc là: **478.700.000 đồng**; lãi trong hạn: **87.654.260** đồng; lãi quá hạn là: **1.775.694** đồng.

Chị Lê Thu T2 phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi kể từ 15/4/2023 đối với số tiền nợ gốc theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng nêu trên cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

3. Trong trường hợp chị T2 không trả nợ hoặc thực hiện không đầy đủ việc trả nợ thì Ngân hàng NN (ABank) có quyền yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự xử lý tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ là: *Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 35, tờ bản số 1, diện tích 167m² tại địa chỉ: Đội 2, thôn 1, xã QB, huyện CM, Thành phố Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 208754; sổ vào sổ cấp GCN: 00526 do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 25/10/2012 cho hộ ông Trịnh Xuân T3 và bà Nguyễn Thị A. Ngày 20/5/2020 đăng ký sang tên chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Xuân D; Ngày 16/9/2020 đăng ký sang tên chuyển nhượng cho chị Lê Thu T2*”.

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 1973/2020/ Quyền số 01- TP/CC –SCC/HĐGD ngày 18/9/2020 tại Văn phòng công chứng TNT giữa bên thế chấp là chị Lê Thu T2 và bên nhận thế chấp là Ngân hàng NN – Chi nhánh I.

Trường hợp số tiền thu được từ xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì chị T2 vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng NN.

Trong trường hợp phải xử lý tài sản thế chấp thì ngoài các đương sự trong vụ án đang cư trú tại diện tích nhà đất nêu trên, nếu tại thời điểm xử lý tài sản bảo đảm có người khác đang thực tế sinh sống cùng với các đương sự cũng phải có nghĩa vụ thi hành án.

4. Về án phí: chị Lê Thu T2 phải nộp **26.725.198 đồng** án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả Ngân hàng NN (ABank) số tiền **5.000.000 đồng** (năm triệu đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2020/0076269 ngày 19/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chương Mỹ, Tp. Hà Nội.

5. Án xử công khai sơ thẩm; nguyên đơn có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

6. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự, thì người được thi hành án, 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 quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b 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 dân sự./.

Nơi nhận:

- TAND Tp. Hà Nội;
- VKSND huyện Chương Mỹ;
- THADS huyện Chương Mỹ;
- Dương sự;
- Lu HS, VT.

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

Đã ký

Vương Đăng Khoa