

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN THANH OAI  
HÀ NỘI**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc



Bản án số: 07/2024/DSST  
Ngày: 10/5/2024  
V/v: Tranh chấp HĐ tín dụng

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THANH OAI, HÀ NỘI.**

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

- Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kiểm
- Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Lưu Bá Ngọc  
2. Bà Nguyễn Thị Nguyệt
- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thu Hà - CBTA
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thanh Oai tham gia phiên toà: Bà Nguyễn Thị Kiều Diễm - Kiểm sát viên.

Mở phiên tòa vào hồi 10 giờ 00 phút ngày 10 tháng 5 năm 2022 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thanh Oai, TP. Hà Nội tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 01/2024/TLST- DSST ngày 4 tháng 01 năm 2024 về tranh chấp hợp đồng tín dụng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 10/2024/QĐXX-ST ngày 4 tháng 4 năm 2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP B

Địa chỉ: Số ... Ph , quận H , thành phố H

Đại diện theo pháp luật: Ông Lưu Quyết Thắng – Chủ tịch HĐQT

Đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Nguyễn Tuấn Cường. Có mặt

Bị đơn: + Ông Đỗ Văn H , sinh năm 1973. Vắng mặt

+ Bà Hoàng Thị T , sinh năm 1973. Vắng mặt

Đều trú tại: Đội 9, thôn Châu Mai, xã Liên Châu, h. Thanh Oai, Hà Nội.

\*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan

1. Anh Đỗ Tất Đ , sinh năm 2003. Vắng mặt

2. Anh Đỗ Thành T , sinh năm 2010 (con chị Thỏ, anh Hoàn)

3. Chị Đỗ Thị Phương A , sinh năm 2000. Vắng mặt

Đều trú tại: Đội ..., Thôn C., xã Liên Châu, huyện Thanh Oai, Hà Nội

Người đại diện hợp pháp của cháu Đỗ Thành T là bà Hoàng Thị T , sinh năm 1973; trú tại: Đội ..., Thôn C., xã Liên Châu, huyện Thanh Oai, Hà Nội. Vắng mặt

**NỘI DUNG**

Tại đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện nguyên đơn trình bày:

Bà Hoàng Thị T và ông Đỗ Văn H (sau đây gọi là: bà T và ông H ) ký hợp đồng tín dụng với Ngân hàng TMCP B (Ngân hàng Bảo Việt) theo Hợp đồng tín dụng số: 0100/2017/HĐTD2/BVB046 ngày 01/6/2017 có nội dung: Ngân hàng TMCP B cho ông H , bà T vay 500.000.000 đồng theo Khế ước nhận nợ số: 0100/2017/KUNN2/BVB0037 ngày 02/6/2017; Mục đích vay: vay bù đắp sửa chữa nhà; Thời hạn vay: 84 tháng; Lãi suất vay: Lãi suất cho vay bằng 10,2%/năm trong 06 tháng đầu. Lãi suất điều chỉnh: Định kỳ 06 tháng/lần, Lãi suất cho vay kỳ tiếp theo kỳ điều chỉnh như sau: bằng lãi suất huy động tiết kiệm 13 tháng trả lãi sau do Ngân hàng B công bố cộng biên độ tối thiểu 3,6%/năm. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn. Lãi suất áp dụng đối với lãi tiền vay chậm trả: 10%/năm; Các kỳ trả nợ, lãi suất vay, các vấn đề khác được quy định trong Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ hoặc các văn bản tín dụng khác đã ký kết.

Tài sản đảm bảo cho khoản vay là: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất Thửa đất số 262, tờ bản đồ số 05, diện tích 100 m<sup>2</sup> tại địa chỉ: thôn Châu Mai, xã Liên Châu, huyện Thanh Oai, 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 BK669572, số vào sổ cấp GCN: CH 00201/LC-TO do UBND huyện Thanh Oai cấp ngày 04/3/2014 cho ông Đỗ Văn H . TSBĐ đã thế chấp tại Ngân hàng B theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 03807.2017/HĐTC; Quyền số: 02 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 01/6/2017 tại Văn phòng công chứng Đông Đô, thành phố Hà Nội và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật.

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng trên, bà Hoàng Thị T và ông Đỗ Văn H đã trả cho Ngân hàng B tổng số tiền là: 426.727.477 đồng, trong đó nợ gốc: 217.481.090 đồng, nợ lãi: 209.246.387 đồng, sau đó không thanh toán trả tiền cho ngân hàng được nữa. Vì vậy khoản vay trên đã chuyển nợ quá hạn từ ngày 22/9/2023.

Nay Ngân hàng TMCP B đề nghị Tòa án buộc bà Hoàng Thị T và ông Đỗ Văn H phải thanh toán trả cho Ngân hàng B toàn bộ số tiền tạm tính đến ngày 10/5/2024 là: 370.366.480 đồng trong đó nợ gốc là: 282.518.910 đồng, nợ lãi trong hạn là: 34.928.764 đồng, nợ lãi quá hạn là: 49.455.408 đồng, lãi chậm trả lãi là 3.463.398 đồng

Ngoài số tiền nêu trên, bà T và ông H còn phải thanh toán các khoản phí, lãi, lãi quá hạn, lãi chậm trả lãi theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng trên tổng số tiền chưa thanh toán kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử cho đến ngày bà Thỏ, ông H thanh hết nghĩa vụ cho Ngân hàng Bảo Việt

Kể từ ngày Bản án/Quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật bà Hoàng Thị T và ông Đỗ Văn H không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ với Ngân hàng Bảo Việt, thì đề nghị Tòa án tuyên Ngân hàng B được

quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp để xử lý, thu hồi nợ, cụ thể là: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 262, tờ bản đồ số 05, tỷ lệ: 1/1000, diện tích 100 m<sup>2</sup> tại địa chỉ: thôn Châu Mai, xã Liên Châu, huyện Thanh Oai, 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 BK 669572, số vào sổ cấp GCN: CH 00201/LC-TO do UBND huyện Thanh Oai cấp ngày 04/3/2014 cho ông Đỗ Văn H

Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì đề nghị Tòa án tuyên bà Hoàng Thị T và ông Đỗ Văn H phải có nghĩa vụ trả hết nợ cho Ngân hàng.

Bị đơn là ông Đỗ Văn H và bà Hoàng Thị T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng không đến Tòa làm việc cũng không gửi văn bản thể hiện ý kiến của mình về việc ngân hàng khởi kiện yêu cầu trả nợ cho Tòa án.

Chị Đỗ Phương A trình bày: Tôi là con gái của ông Đỗ Văn H và bà Hoàng Thị T, hiện tôi đã đi lấy chồng; do bố mẹ là ông H, bà T đã ly hôn và đi làm ăn xa nên tôi về đây ở để tiện chăm sóc em trai. Tài sản là nhà đất tại thửa đất 262, tờ bản đồ số 5 tại Thôn châu Mai, xã Liên Châu, huyện Thanh Oai là tài sản của bố mẹ tôi, tôi không có đóng góp gì

Quá trình giải quyết vụ án đại diện Ngân hàng TMCP B có đơn đề nghị xem xét thẩm định tại chỗ tài sản thế chấp.

Ngày 15/3/2024 Hội đồng thẩm định đã tiến hành xem xét thẩm định đối với tài sản thế chấp xác định thửa đất số 262, tờ bản đồ số 05, tỷ lệ: 1/1000, diện tích 100 m<sup>2</sup> tại địa chỉ: thôn Châu Mai, xã Liên Châu, huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội là tài sản hợp pháp của anh Đỗ Văn H do anh Hoàn được tặng cho; trên đất có một nhà ba tầng và 01 sân lát gạch. Hiện nhà đất trên có chị Phương Anh và em trai là Đỗ Tiến Thành sinh sống; ngoài những người trên ăn không còn ai khác; gia đình cũng không cho ai thuê mượn cả.

Tòa án cũng đã tiến hành xác minh, xác định: ông H, bà T sau khi ly hôn vẫn đăng ký hộ khẩu và sinh sống tại Châu Mai, Liên Châu, Thanh Oai, HN

Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn vẫn giữ nguyên quan điểm khởi kiện đề nghị Tòa án buộc ông H, bà T phải thanh toán trả Ngân hàng B toàn bộ số tiền nợ gốc và tiền lãi trong hạn, lãi quá hạn, lãi chậm thanh toán theo hợp đồng tín dụng tạm tính đến ngày 10/5/2024 nêu trên và tiền lãi cho đến khi thanh toán xong khoản nợ; nếu ông H, bà T không thanh toán trả tiền cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số 262, tờ bản đồ số 05, tỷ lệ: 1/1000, diện tích 100 m<sup>2</sup> tại địa chỉ: thôn Châu Mai, xã Liên Châu, huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội để thu hồi nợ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thanh Oai phát biểu: Việc thụ lý, giải quyết vụ án được Thẩm phán thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục của pháp

luật tại phiên tòa Hội đồng xét xử tuân thủ pháp luật, đối với những người tham gia tố tụng, nguyên đơn chấp hành nghiêm chỉnh các quy định của pháp luật, bị đơn không lên Tòa làm việc, không đến phiên tòa là không thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ của mình; về nội dung vụ án: yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng B có cơ sở chấp nhận nên đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng; buộc ông Đỗ Văn H , bà Hoàng Thị T phải liên đới trả Ngân hàng B toàn bộ số tiền nợ tạm tính đến ngày 10/5/2024 là: 370.366.480 đồng trong đó: nợ gốc là: 282.518.910 đồng, nợ lãi trong hạn là: 34.928.764 đồng, nợ lãi quá hạn là: 49.455.408 đồng, lãi chậm trả lãi là 3.463.398 đồng và tiếp tục chịu lãi cho đến khi thanh toán xong khoản nợ; nếu ông H , bà T không thanh toán trả tiền cho Ngân hàng thì Ngân hàng B có quyền đề nghị phát mại tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất Thửa đất số 262, tờ bản đồ số 05, diện tích 100 m<sup>2</sup> tại địa chỉ: thôn Châu Mai, xã Liên Châu, huyện Thanh Oai, 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 do UBND huyện Thanh Oai cấp ngày 04/3/2014 cho ông Đỗ Văn H để thu hồi nợ.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ được thẩm tra công khai tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

1] Về tố tụng: Tranh chấp trong vụ án này là tranh chấp hợp đồng tín dụng; bị đơn là ông Đỗ Văn H , bà Hoàng Thị T ; Điều Trú tại: Đội 9, thôn Châu Mai, xã Liên Châu, huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội nên căn cứ khoản 3 Điều 26; Điều 35; Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự xác định vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện Thanh Oai giải quyết sơ thẩm.

Do bị đơn là ông Đỗ Văn H , bà Hoàng Thị T đã được triệu tập hợp lệ lần 2 nhưng vắng mặt không có lý do nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự xử vắng mặt theo quy định của pháp luật.

2] Về nội dung:

2.1 Xét yêu cầu của Ngân hàng B về việc buộc ông Đỗ Văn H và bà Hoàng Thị T thanh toán trả Ngân hàng toàn bộ tiền nợ theo hợp đồng tín dụng số: 0100/2017/HĐTD2/BVB046 ngày 01/6/2017, hội đồng xét xử xét thấy: Ngày 01/6/2017 Ngân hàng TMCP B đã ký hợp đồng tín dụng với ông Đỗ Văn H , bà Hoàng Thị T : Ngân hàng B cho ông H , bà T vay 500.000.000 đồng theo Khế ước nhận nợ số: 0100/2017/KUNN2/BVB0037 ngày 02/6/2017; Mục đích vay: vay bù đắp sửa chữa nhà; Thời hạn vay: 84 tháng; Lãi suất vay: Lãi suất cho vay bằng 10,2%/năm trong 06 tháng đầu. Lãi suất điều chỉnh: Định kỳ 06 tháng/lần, Lãi suất cho vay kỳ tiếp theo kỳ điều chỉnh như sau: bằng lãi suất huy động tiết kiệm 13 tháng trả lãi sau do BAOVIET Bank công bố cộng biên độ tối thiểu 3,6%/năm. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn. Lãi suất áp dụng đối với lãi tiền vay chậm trả: 10%/năm

Tại thời điểm kí kết hợp đồng, đại diện Ngân hàng TMCP B và ông H, bà T đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, đủ điều kiện tham gia kí kết hợp đồng; việc kí kết hợp đồng của các bên là hoàn toàn tự nguyện, không trái quy định của pháp luật nên xác định hợp đồng tín dụng trên giữa Ngân hàng TMCP B với ông Đỗ Văn H, bà Hoàng Thị T là hợp pháp.

Sau khi kí hợp đồng trên Ngân hàng TMCP B đã giải ngân toàn bộ tiền vay cho ông H, bà T tại Khế ước nhận nợ số: 0100/2017/KUNN2/BVB0037 ngày 02/6/2017; ông H, bà T đã nhận đủ tiền và thực hiện thanh toán trả nợ gốc: 217.481.090 đồng, nợ lãi: 209.246.387 đồng, sau đó không thanh toán được nữa. Vì vậy khoản vay của ông H, bà T đã bị chuyển sang nợ quá hạn từ ngày 22/9/2023. Việc ông H, bà T không thanh toán trả tiền cho Ngân hàng TMCP B đã xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của ngân hàng nên Ngân hàng yêu cầu Tòa án buộc ông H, bà T thanh toán trả toàn bộ số tiền nợ trên cho Ngân hàng.

Tại bản án hôn nhân gia đình số 33/2023/HNGĐ ngày 23/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Oai đã quyết định ông Đỗ Văn H được ly hôn bà Hoàng Thị T nhưng chưa giải quyết phân chia trách nhiệm đối với khoản nợ trên. Nay Ngân hàng TMCP B khởi kiện yêu cầu ông H, bà T thanh toán trả Ngân hàng B toàn bộ tiền nợ gốc và tiền lãi trong hạn, lãi quá hạn phát sinh theo hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ hai bên đã kí kết và tiếp tục trả lãi cho đến khi thanh toán xong khoản nợ là có căn cứ, đúng pháp luật nên cần buộc ông Đỗ Văn H và bà Hoàng Thị T có trách nhiệm liên đới trong việc thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng tín dụng số 0100/2017/HĐTD2/BVB046 ngày 01/6/2017 mà ông H, bà T đã ký kết với Ngân hàng TMCP B (buộc mỗi bên có trách nhiệm thanh toán  $\frac{1}{2}$  tổng số tiền nợ tạm tính đến ngày 10/5/2024 trả Ngân hàng TMCP B )

Đối chiếu các thỏa thuận ghi trong hợp đồng tín dụng, chứng từ và bảng kê tính lãi Ngân hàng B cung cấp thấy mức lãi suất mà Ngân hàng B tính và yêu cầu ông H, bà T phải trả là phù hợp với các thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng và chứng từ giao dịch được kí kết giữa hai bên, phù hợp với các quy định của Thống đốc ngân hàng nhà nước cũng như quy định pháp luật về lãi suất nên chấp nhận. Vì vậy buộc ông Đỗ Văn H, bà Hoàng Thị T phải trả Ngân hàng B tổng số tiền nợ tạm tính đến ngày 10/5/2024 tổng số tiền là 370.366.480 đồng trong đó: nợ gốc là: 282.518.910 đồng, nợ lãi trong hạn là: 34.928.764 đồng, nợ lãi quá hạn là: 49.455.408 đồng, lãi chậm trả lãi là 3.463.398 đồng, trong đó số tiền nợ của từng người phải có trách nhiệm thanh toán trả Ngân hàng TMCP B như sau: Tạm tính đến ngày 10/5/2024 ông Đỗ Văn H có trách nhiệm thanh toán trả Ngân hàng TMCP B tiền nợ gốc là 141.259.455 đồng; tiền lãi trong hạn là 17.464.382 đồng; nợ lãi quá hạn là 24.727.704 đồng; lãi chậm thanh toán là 1.731.699 đồng và tiếp tục trả lãi đối với số tiền nợ trên cho đến khi thanh toán xong khoản nợ; Tạm tính đến ngày 10/5/2024 Bà Hoàng Thị T có trách nhiệm thanh toán trả Ngân hàng TMCP B tiền nợ gốc là 141.259.455 đồng; tiền lãi trong hạn là

17.464.382 đồng; nợ lãi quá hạn là 24.727.704 đồng; lãi chậm thanh toán là 1.731.699 đồng và tiếp tục trả lãi đối với số tiền nợ trên cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

Trường hợp một trong các bên là ông Đỗ Văn H và bà Hoàng Thị T thực hiện thanh toán toàn bộ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP B, thì bên thanh toán toàn bộ nghĩa vụ trả nợ có quyền yêu cầu bên có trách nhiệm trả nợ thanh toán trả số tiền mà bên có trách nhiệm phải thanh toán trả Ngân hàng trong một vụ kiện khác theo quy định của pháp luật.

2.2 Đối với tài sản bảo đảm cho khoản vay, Hội đồng xét xử nhận thấy tài sản đảm bảo cho khoản vay của ông H, bà T là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất 262, tờ bản đồ số 05, diện tích 100 m<sup>2</sup> tại địa chỉ: thôn Châu Mai, xã Liên Châu, huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội. Nguồn gốc thửa đất trên là do ông Đỗ Văn H được bố mẹ cho, hiện đã được cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 669572, sổ vào sổ cấp GCN: CH 00201/LC-TO do UBND huyện Thanh Oai cấp ngày 04/3/2014 cho ông Đỗ Văn H nên xác định quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất 262, tờ bản đồ số 05, diện tích 100 m<sup>2</sup> tại địa chỉ: thôn Châu Mai, xã Liên Châu, huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội là tài sản hợp pháp của ông Đỗ Văn H

Tại hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 03807.2017/HĐTC; Quyền số: 02 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 01/6/2017 tại Văn phòng công chứng Đông Đô, thành phố Hà Nội: ông Đỗ Văn H đồng ý thế chấp toàn bộ tài sản là quyền sử dụng đất và toàn bộ vật phụ, trang thiết bị kèm theo và phần giá trị công trình, diện tích cải tạo, đầu tư xây dựng thêm gắn liền với tài sản thế chấp tại thửa đất 262, tờ bản đồ số 05, diện tích 100 m<sup>2</sup> tại địa chỉ: thôn Châu Mai, xã Liên Châu, huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội để đảm bảo toàn bộ nghĩa vụ trả nợ bao gồm nghĩa vụ hoàn trả tiền nhận nợ vay bắt buộc, tiền vay, nghĩa vụ thanh toán lãi vay, lãi quá hạn, các khoản phạt phí, bồi thường thiệt hại, chi phí xử lý tài sản thế chấp, các nghĩa vụ khác phát sinh theo các hợp đồng tín dụng khác, văn bản cấp tín dụng theo các hình thức cấp tín dụng khác, văn bản thỏa thuận, cam kết được ký giữa bên vay vốn (ông Đỗ Văn H, bà Hoàng Thị T) và Ngân hàng B theo quy định tại Điều 1 Hợp đồng thế chấp tài sản. Tài sản thế chấp đã được đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Hà Nội, chi nhánh huyện Thanh Oai theo đúng quy định của pháp luật.

Nay Đại diện Ngân hàng B đề nghị trường hợp ông H, bà T không thực hiện nghĩa vụ thanh toán trả tiền nợ gốc và tiền lãi thì Ngân hàng TMCP B có quyền đề nghị cơ quan thi hành án xử lý tài sản bảo đảm nêu trên để thu hồi nợ.

Xét yêu cầu xử lý tài sản thế chấp trong trường hợp ông H, bà T không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán trả nợ cho Ngân hàng Bảo Việt, Hội đồng xét xử thấy: hợp đồng thế chấp được ký kết giữa bên thế chấp là anh Đỗ Văn H với bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP B được lập

trên cơ sở tự nguyện, không bị ép buộc, hợp đồng đã được công chứng và đăng ký giao dịch đảm bảo theo đúng quy định của pháp luật nên có giá trị bắt buộc các bên phải thi hành. Vì vậy trong trường hợp ông H, bà T không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán trả nợ cho Ngân hàng B thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Thửa đất số 262, tờ bản đồ số 05, tỷ lệ: 1/1000, diện tích 100 m<sup>2</sup> tại địa chỉ: thôn Châu Mai, xã Liên Châu, huyện Thanh Oai, 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 BK 669572, số vào sổ cấp GCN: CH 00201/LC-TO do UBND huyện Thanh Oai cấp ngày 04/3/2014 cho ông Đỗ Văn H. TSBĐ đã thế chấp tại BAOVIET Bank theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 03807.2017/HĐTC; Quyền số: 02 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 01/6/2017 tại Văn phòng công chứng Đông Đô, thành phố Hà Nội, để thu hồi nợ là có căn cứ, nên chấp nhận.

Trường hợp phải xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ thì ông Đỗ Văn H có quyền khởi kiện yêu cầu bà Hoàng Thị T thanh toán trả ông số tiền bà T có trách nhiệm thanh toán trả Ngân hàng trong một vụ kiện khác.

2.3. Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải nộp tiền án phí; trả lại nguyên đơn tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Bị đơn là ông Đỗ Văn H và bà Hoàng Thị T phải án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

2.4. Về quyền kháng cáo: Theo quy định tại điều 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự, các đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH**

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

Căn cứ Điều 280; 288; 298; 299; 317; 318; 319; 320; 322; 323; 466; 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 91, 95 Luật tổ chức tín dụng;

Căn cứ Nghị Định số 163/2006/NĐ –CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch đảm bảo;

Căn cứ Nghị định 11/2012/NĐ –CP ngày 22/2/2012 của Chính Phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 163/2006/NĐ – CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch đảm bảo;

Căn cứ nghị quyết 326/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội ngày 30/12/2016

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP B

2. Buộc ông Đỗ Văn H và bà Hoàng Thị T thanh toán trả cho Ngân hàng TMCP B tổng số tiền nợ tạm tính đến ngày 10/5/2024 là 370.366.480 đồng trong đó: nợ gốc là: 282.518.910 đồng, nợ lãi trong hạn là: 34.928.764 đồng, nợ lãi quá hạn là: 49.455.408 đồng, lãi chậm trả lãi là 3.463.398 đồng (trong đó buộc ông Đỗ Văn H có trách nhiệm thanh toán trả Ngân hàng TMCP B tiền nợ gốc là 141.259.455 đồng; tiền lãi trong hạn là 17.464.382 đồng; nợ lãi quá hạn là 24.727.704 đồng; lãi chậm thanh toán là 1.731.699 đồng; buộc bà Hoàng Thị T có trách nhiệm thanh toán trả Ngân hàng TMCP B tiền nợ gốc là 141.259.455 đồng; tiền lãi trong hạn là 17.464.382 đồng; nợ lãi quá hạn là 24.727.704 đồng; lãi chậm thanh toán là 1.731.699 đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, ông Đỗ Văn H và bà Hoàng Thị T còn phải tiếp tục chịu lãi phát sinh đối với số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số: 0100/2017/HĐTD2/BVB046 ngày 01/6/2017 và Khế ước nhận nợ số: 0100/2017/KUNN2/BVB0037 ngày 02/6/2017, tương ứng với thời gian và số tiền chưa thanh toán cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

3. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, trường hợp ông H, bà T không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ số tiền nợ trên và lãi phát sinh cho Ngân hàng B thì Ngân hàng B có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xử lý tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 262, tờ bản đồ số 05, diện tích 100 m<sup>2</sup> tại địa chỉ: thôn Châu Mai, xã Liên Châu, huyện Thanh Oai, 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 BK 669572, số vào sổ cấp GCN: CH 00201/LC-TO do UBND huyện Thanh Oai cấp ngày 04/3/2014 cho ông Đỗ Văn H theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 03807.2017/HĐTC; Quyền số: 02 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 01/6/2017 tại Văn phòng công chứng Đông Đô, thành phố Hà Nội để thu hồi toàn bộ khoản nợ.

4. Trường hợp phải xử lý tài sản đảm bảo thì ngoài các đương sự liên quan trong vụ án này là ông Đỗ Văn H, bà Hoàng Thị T và những người khác có hộ khẩu thường trú, đăng ký tạm trú tại địa chỉ trên hoặc không có hộ khẩu nhưng thực tế sinh sống tại địa chỉ trên cũng phải di chuyển tài sản đi chỗ khác để thi hành án.

5. Trường hợp phải xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ thì ông Đỗ Văn H có quyền khởi kiện yêu cầu bà Hoàng Thị T thanh toán trả ông số tiền bà T có trách nhiệm thanh toán trả Ngân hàng trong một vụ kiện khác.

6. Trường hợp một trong các bên là ông Đỗ Văn H và bà Hoàng Thị T thực hiện thanh toán toàn bộ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP B, thì bên thanh toán toàn bộ nghĩa vụ trả nợ có quyền yêu cầu bên có trách nhiệm trả nợ thanh toán trả số tiền mà bên có trách nhiệm phải thanh toán trả Ngân hàng trong một vụ kiện khác theo quy định của pháp luật.

7.Trường hợp ông H , bà T trả được toàn bộ khoản tiền nợ nêu trên thì Ngân hàng B có trách nhiệm trả lại giấy tờ nhà đất đã thế chấp và làm thủ tục giải chấp ngay theo quy định của pháp luật.

8. Trường hợp sau khi phát mại tài sản thế chấp, số tiền phát mại không đủ thanh toán thì ông H , bà T phải có nghĩa vụ tiếp tục trả số tiền còn nợ cho Ngân hàng B cho đến khi thanh toán hết toàn bộ số tiền còn nợ.

Trường hợp số tiền phát mại tài sản thế chấp có giá trị lớn hơn số tiền ông H , bà T còn nợ ngân hàng thì số tiền còn lại sau khi thanh toán khoản vay được trả cho người thế chấp tài sản.

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, người phải thi hành án 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 9 Luật thi hành án dân sự.

Thời hiệu thi hành được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

9. Về án phí: Ông Đỗ Văn H , bà Hoàng Thị T phải nộp 18.518.324 đồng án phí dân sự.

Trả lại Ngân hàng B số tiền 8.491.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0020607 ngày 04/1/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội.

10. Án xử công khai sơ thẩm; 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 sao bản án hoặc bản án được niêm yết.

**Nơi nhận**

- TAND TP Hà Nội.
- VKS ND huyện Thanh Oai.
- THA DS huyện Thanh Oai.
- Đ- ơng sự.
- L- u

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THANH OAI**  
**Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa**

***Nguyễn Thị Kiểm***

