| | |
|---|---|
| **TOÀ ÁN NHÂN DÂN**<br>**HUYỆN HOÀI ĐỨC**<br>**THÀNH PHỐ HÀ NỘI** | **CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc** |

Bản án số: 53/2023/DSST -ST

Ngày: 24/7/2023.

***V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng.***

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

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HOÀI ĐỨC - THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

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

*Các Hội thẩm nhân dân*: Ông Nguyễn Đăng Toản;

Bà Nguyễn Thị Lệ.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Chung - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa: Bà Đỗ Khánh Ly - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 7 năm 2023, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý 51/2023/TLST-DSST ngày 31/5/2023. về việc " Tranh chấp hợp đồng tín dụng", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 45/2023/QĐXX-DSST ngày 03/7/2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 40/2023/QĐST-HPT ngày 18/7/2023 giữa các đương sự:

***Nguyên đơn:** Ngân hàng TMTNHH MTV DK; Địa chỉ; Tòa nhà C, số 109, T, phường CN, Quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Hồ Hữu M2 – Tổng giám đốc; Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thái D2 – Phó phòng kinh doanh. Có mặt

***Bị đơn:** Chị Nguyễn Thị Mai L, sinh năm 1998; HKTT: Thôn Rô, xã SĐ, huyện Hoài Đức, Hà Nội;Có mặt

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

-Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1960. Vắng mặt.

-Anh Lê Gia T, sinh năm 1997. Vắng mặt.

Cùng trú tại; Số nhà 88B, phố Ngô Quyền, thị xã Sơn Tây, Hà Nội.

- Chị Nguyễn Thị Tuyết M, sinh năm 1981. Có mặt.

Địa chỉ; Số 23 hẻm 4/81 phường Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội.

- Anh Đỗ Thành M1, sinh năm 1985. Vắng mặt.

Địa chỉ: Thôn Quan Nhân, xã Thanh Văn, huyện Thanh Oai, TP Hà Nội.

**NỘI DUNG VỤ ÁN**

***Tại đơn khởi kiện, quá trình tố tụng và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:***

Ngày 19/01/2022, Ngân hàng TMTNHH MTV DK có ký hợp đồng tín dụng số 0007/2022/PLB22/HĐTD với bà Nguyễn Thị Mai L số tiền vay của hợp đồng là 1.800.000.000đ, ngày 19/01/2022 ngân hàng giải ngân số tiền trên theo khế ước nhận nợ ngày 19/01/2022.

Thời hạn vay: 12 tháng Kể từ ngày 19/01/2022 đến ngày 18/01/2023

Hình thức trả: Lãi trả hàng tháng, gốc trả cuối kỳ vào 18/01/2023 bà L phải thanh toán số tiền gốc đã vay.

Lãi suất 9,9%/năm lãi xuất điều chỉnh mỗi tháng 1 lần vào ngày 15 hàng tháng.

Mục đích vay thanh toán hợp đồng mua bán số 2212/2021/HĐMB ngày 22/12/2021 giữa bà Nguyễn Thị Mai L và bà Nguyễn Ngọc N.

Quá trình vay vốn, tính đến ngày 07/6/2023 bà L đã trả cho ngân hàng số tiền gốc là 34đ, tiền lãi trong hạn 165.239.646đ, lãi quá hạn 0đ.

Ngày bà L vi phạm là ngày 19/01/2023

Tài sản bảo đảm cho khoản vay:

Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 226, tờ bản đồ số 02, diện tích 44,3m$^2$ địa chỉ: Số 88b, phố Ngô Quyền, phường Ngô Quyền, Thị xã Sơn Tây, 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 sốCV 422369, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: CS-ST 14507 do Sở Tài Nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 21/8/2020 cho bà Nguyễn Thị H, ngày 14/01/2022 bà H chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Mai L, đính chính chuyển nhượng tại trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay ngân hàng đề nghị bà L phải trả cho ngân hàng khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 0007/2022/PLB22/HĐTD ngày 19/9/2022 tính đến ngày 07/6/2023 số tiền gốc 1.799.999.966đ, tiền lãi quá hạn 19.248.026đ, tiền lãi phạt 115.908.012 đ. Tổng 1.935.156.004 đ và tiền lãi phát sinh kể từ ngày 08/6/2023 cho đến khi bà L phải thanh toán hết cho ngân hàng.

Trường hợp bà L không trả được nợ cho ngân hàng thì ngân hàng kê biên phát mại tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 02, diện tích 44,3m$^2$ địa chỉ: Số 88b, phố Ngô Quyền, phường Ngô Quyền, Thị xã Sơn Tây, 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 sốCV 422369, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: CS-ST 14507 do Sở Tài Nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 21/8/2020 cho bà Nguyễn Thị H, ngày 14/01/2022 bà H chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Mai L đính chính chuyển nhượng tại trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bà L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

***Quá trình tố tụng tại Tòa án bị đơn chị Nguyễn Thị Mai L trình bày:***

Đúng có việc chị cần vốn để kinh doanh nên chị có ký hợp đồng tín dụng với ngân hàng TMTNHH MTV DK số tiền vay 1.800.000.000đ, thời hạn vay và mục đích vay đúng như ngân hàng trình bày, quá trình vay vốn chị đã trả cho ngân hàng tiền lãi hàng tháng, tiền gốc trả được 34đ, tiền lãi chị đã trả đến hết tháng 12/2022, tháng 01/2023 chị không có tiền để thanh toán số tiền gốc cho ngân hàng, chị có đến ngân hàng để xin ra hạn hợp đồng tín dụng nhưng không được, nay ngân hàng khởi kiện chị, tính đến ngày 07/6/2023 số tiền gốc 1.799.999.966đ, tiền lãi quá hạn 19.248.026đ, tiền lãi phạt 115.908.012 đ. Tổng 1.935.156.004 đ và tiền lãi phát sinh kể từ ngày 08/6/2023 cho đến khi thanh toán hết cho ngân hàng chị hoàn toàn nhất trí, chị đề nghị ngân hàng tiếp tục gia hạn hợp đồng tín dụng cho chị, nếu không được chị đề nghị Tòa án giải quyết theo qui định của pháp luật.

Để đảm bảo cho khoản vay trên chị đã thế chấp: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 226, tờ bản đồ số 02, diện tích 44,3m$^2$ địa chỉ: Số 88b, phố Ngô Quyền, phường Ngô Quyền, Thị xã Sơn Tây, 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 sốCV 422369, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: CS-ST 14507 do Sở Tài Nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 21/8/2020 cho bà Nguyễn Thị H, ngày 14/01/2022 bà H chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Mai L đính chính chuyển nhượng tại trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chị hoàn toàn nhất trí.

Trên phần đất này có 01 ngôi nhà 03 tầng, hiện tại bà H là chủ cũ đã thuê lại của chị để bán hàng, khi thuê hai bên có làm hợp đồng, thời hạn thuê là 01 năm kể ngày 13/01/2022, sang năm 2023 chị vẫn tiếp tục cho bà H thuê, tiền thuê nhà bà H trả cho chị hàng năm, trường hợp chị không có tiền trả cho ngân hàng mà ngân hàng tiến hành kê biên tài sản bảo đảm thì chị sẽ đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà với bà H, việc này chị và bà H tự giải quyết

Trường hợp khi kê biên phát mại tài sản bảo đảm không đủ để trả nợ thì chị vẫn phải trả nợ cho đến khi thanh toán toàn bộ khoản vay.

Nguồn gốc tài sản chị thế chấp ngân hàng dầu khí có nguồn gốc của gia đình bà H, còn việc chị được sang tên là do chị gái chị là Mai đề nghị chị đứng tên hộ, còn diễn biến thửa đất như thế nào chị không biết.

***Quá trình tố tụng tại Tòa án người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị M, anh M1 cùng trình bày**:

Anh chị không biết bà H là ai, thông qua chị Hà nên anh chị biết, thửa đất số 226, tờ bản đồ số 02, diện tích 44,3m$^2$ đã được bà H thế chấp cho ngân hàng Việt nam Thịnh Vượng để đảm bảo cho khoản vay của bà H, tại thời điểm anh chị biết được thì khoản vay của bà H đang bị nợ xấu, ngân hàng chuẩn bị phát mại nên anh chị đã dùng tiền của anh chị cùng bà H đến ngân hàng để làm thủ tục đáo hạn và rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên mà trước đó bà H đã thế chấp cho ngân hàng Việt nam Thịnh Vượng, số tiền anh chị tất toán với ngân hàng khoảng 760.000.000đ, sau khi anh chị nộp đủ số tiền trên thì ngân hàng mới cho rút sổ và trả cho bà H, sau khi xóa chấp bà H ký chuyển nhượng cho anh chị nhưng thực tế là cho chị L, em gái chị M, số tiền nhận chuyển nhượng là 1.000.000.000đ, số tiền này trừ vào số tiền anh chị tất toán với ngân hàng Việt Nam Thịnh Vượng, số tiền còn lại khoảng 240.000.000đ vào ngày 24/01/2022 anh chị trả cho bà H tại nhà hàng ở thị xã Sơn Tây, số tiền 240.000.000đ là tiền mặt anh chị trả cho bà H, khi trả tiền cho bà H anh chị có chụp ảnh, khi nhận chuyển nhượng 1 tỷ đồng cũng có giấy tờ, sau khi anh chị đưa tiền cho bà H xong bà H đưa tiền cho ai hoặc ai là người cầm tiền của bà H, anh chị không biết, anh chị không cho bà H vay tiền mà anh chị chỉ làm thủ tục tất toán tại ngân hàng Việt Nam Thịnh Vượng.

Sau khi thửa đất trên được sang tên chị L, chị L đã vay vốn ngân hàng dầu khí và thế chấp chính thửa đất này cho ngân hàng dầu khí.

Khi anh chị và chị L nhận chuyển nhượng thửa đất hai bên không bị ép buộc, bà H là người tự ký vào hợp đồng chuyển nhượng, việc chuyển nhượng là tự nguyện.

Nếu chị L không trả được nợ cho ngân hàng Dầu Khí, thì ngân hàng dầu khí kê biên phát mại tài sản là Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 226, tờ bản đồ số 02, diện tích 44,3m$^2$ địa chỉ: Số 88b, phố Ngô Quyền, phường Ngô Quyền, Thị xã Sơn Tây, 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 sốCV 422369, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: CS-ST 14507 do Sở Tài Nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 21/8/2020 cho bà Nguyễn Thị H, ngày 14/01/2022 bà H chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Mai L đính chính chuyển nhượng tại trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, anh chị hoàn toàn nhất trí.

***Bà H trình bày**: Vào năm 2020 bà có vay tiền của ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng, khi vay tiền bà phải thế chấp thửa đất số 226, tờ bản đồ số 02,

diện tích 44,3m$^2$ tại phường Ngô Quyền, thị xã Sơn Tây, Hà Nội cho ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng, số tiền vay 700.000.000đ, ngân hàng giải ngân số tiền trên vào tài khoản của chị Hà, số tiền nợ ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng bà không trả được nên bà có nhờ chị M đến ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng để làm thủ tục tất toán khoản vay để rút sổ ra, bà và chị M đến ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng tại đây ngân hàng thu tiền của chị M và tất toán khoản vay đồng thời ngân hàng trả sổ cho bà, Sau đó bà về làm thủ tục chuyển nhượng cho chị M L số tiền 1.000.000.000đ trừ đi số tiền chị M đã trả cho ngân hàng là 660.000.000đ, số tiền còn lại 340.000.000đ chị M có trả cho bà tại quán ăn, sau khi trả tiền chị M chụp ảnh, chụp ảnh xong bà không nhận được tiền và mọi người chia nhau hết, bà biết bị lừa nhưng bà không báo Công An, nay bà được biết thửa đất này chị L đã thế chấp cho ngân hàng Dầu khí để vay số tiền 1.800.000.000đ, nay chị L không trả được số tiền trên cho ngân hàng, ngân hàng khởi kiện, số tiền chị L vay ngân hàng thì chị L phải có trách nhiệm trả cho ngân hàng, bà chỉ nợ chị L 1.000.000.000đ

Nay bà xin được trả chị L số tiền 1.000.000.000đ và tiền lãi để chị L làm thủ tục sang tên lại thửa đất trên cho bà, bà sẽ có trách nhiệm đòi tiền của những người bà đã cho vay để lấy tiền trả cho chị L, khi nào bà lấy đủ tiền bà sẽ có trách nhiệm trả cho chị Ly và yêu cầu chị L làm thủ tục sang tên lại thửa đất cho bà.

Thửa đất này hiện nay bà và con trai là Tâm đang ở, con trai bà bận công tác nên không đến Tòa án được, anh Tâm có ủy quyền bằng miệng cho bà và đề nghị bà nhận các văn bản tố tụng của Tòa án, khi nhận được bà sẽ giao lại cho anh Tâm ngay.

Nay ngân hàng khởi kiện chị L, nếu chị L không trả được nợ thì ngân hàng kê biên phát mại tài sản là thửa đất số 226, tờ bản đồ số 02, diện tích 44,3m$^2$ tại phường Ngô Quyền, thị xã Sơn Tây, Hà Nội, việc này bà đề nghị Tòa án giải quyết theo qui định của pháp luật.

Tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án buộc chị L phải thanh toán cho Ngân hàng TMTNHH MTV DK số tiền tạm tính đến ngày 24/7/2023 **số tiền gốc 1799.999.966đ, lãi trong hạn 19.248.026đ, lãi quá hạn, 154.099.723đ, lãi phạt chậm trả là 995.315đ. Tổng là 1.974.343.030đ** và tiền lãi phát sinh kể từ ngày 25/7/2023 cho đến khi bà L phải thanh toán hết cho ngân hàng. Trường hợp chị L không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán số tiền nợ nêu trên và lãi phát sinh thì Ngân hàng TMTNHH MTV DK có quyền đề nghị cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, bán đấu giá tài sản chị thế chấp theo quy định của pháp luật.

Phía bị đơn là chị Nguyễn Thị Mai L nhất trí với yêu cầu của nguyên đơn.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là chị Nguyễn Thị Tuyết M giữ nguyên quan điểm như đã trình bày trong quá trình giải quyết vụ án.

**** Tại phiên toà, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hoài Đức phát biểu ý kiến:***

Về việc thực hiện thủ tục tố tụng của Toà án và các đương sự: Quá trình tố tụng từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên toà, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị HĐXX chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc chị L phải thanh toán cho Ngân hàng TMTNHH MTV DK số tiền tạm tính đến ngày 24/7/2023 số **tiền gốc 1799.999.966đ, lãi trong hạn 19.248.026đ** và tiền lãi phát sinh kể từ ngày 25/7/2023 cho đến khi bà L phải thanh toán hết cho ngân hàng. Đối với yêu cầu lãi quá hạn số tiền 154.099.723đ và tiền lãi phạt chậm trả là 995.315đ đề nghị Hôi đồng xét xử không chấp nhận.

Trường hợp chị L không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán số tiền nợ nêu trên và lãi phát sinh thì Ngân hàng TMTNHH MTV DK có quyền đề nghị cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, bán đấu giá tài sản chị thế chấp theo quy định của pháp luật.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

**[1]. Về tố tụng:**

- *Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền:* Tranh chấp giữa Ngân hàng TMTNHH MTV DK và chị Nguyễn Thị Mai L là tranh chấp hợp đồng tín dụng. Căn cứ khoản 3 điều 26, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, tranh chấp trên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội.

- *Đối với việc vắng mặt của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà H, anh Tâm, anh M1 vắng mặt lần thứ hai tại phiên tòa dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ mà không có lý do nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt là phù hợp với khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

**[2]. Về nội dung:**

[2.1]. Xét Hợp đồng tín dụng số 0007/2022/PLB22/HĐTD ngày 19/01/2022

Ngày 19/01/2022 ngân hàng TMTNHH MTV DK cùng chị Nguyễn Thị Mai L đã ký Hợp đồng tín dụng số 0007/2022/PLB22/HĐTD với số tiền cho vay là: 1.800.000.000 đồng (một tý tám trăm triệu đồng), cùng ngày ngân hàng 1.800.000.000 đồng (một tý tám trăm triệu đồng).Thời hạn vay: 12 tháng. Tại hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ trên, hai bên đã thỏa thuận về số tiền vay, thời hạn vay, lãi trong hạn, lãi quá hạn, biên độ lãi cùng các điều khoản khác. Cùng ngày với ngày ký giấy nhận nợ, chị L đã được Ngân hàng TMTNHH MTV DK giải ngân đủ số tiền vay.

Việc Ngân hàng TMTNHH MTV DK và chị L ký hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ, trên cơ sở tự nguyện, nội dung thỏa thuận là phù hợp với quy định của pháp luật nên các hợp đồng tín dụng và giấy nhận nợ được chấp nhận.

Quá trình thực hiện hợp đồng chị L mới trả cho Ngân hàng TMTNHH MTV DK số tiền gốc là 34đ, tiền lãi trong hạn 165.239.646đ. Ngày 19/01/2023 chị L vi phạm nghĩa vụ trả nợ.

Do đó chị L là bên có lỗi và vi phạm hợp đồng nên phải chịu hậu quả của giao dịch đã giao kết theo quy định của pháp luật. Yêu cầu của Ngân hàng TMTNHH MTV DK về việc buộc chị phải trả số tiền tạm tính đến ngày 24/7/2023 của hợp đồng tín dụng tổng số tiền là: **gốc 1799.999.966đ, lãi trong hạn 19.248.026đ, lãi quá hạn, 154.099.723đ, lãi phạt chậm trả là 995.315đ. Tổng là 1.974.343.030đ** gốc và tiền lãi phát sinh kể từ ngày 25/7/2023 cho đến khi bà L phải thanh toán hết cho ngân hàng là phù hợp với thỏa thuận của các bên và phù hợp pháp luật nên được chấp nhận.

Xét yêu cầu của Ngân hàng TMTNHH MTV DK về khoản lãi phát sinh trên số nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng là có căn cứ, phù hợp với các điều khoản các bên đã ký kết và phù hợp quy định tại Điều 11 Quy chế cho vay của các Tổ chức tín dụng đối với khách hàng do Ngân hàng Nhà nước ban hành và Thông tư số 12/2010/TT-NHNN ngày 14/4/2010 về hướng dẫn Tổ chức tín dụng cho vay bằng đồng Việt Nam đối với khách hàng theo lãi suất thỏa thuận. Do đó có đủ căn cứ buộc chị L tiếp tục phải chịu lãi phát sinh trên số nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất quy định trong Hợp đồng tín dụng và Giấy nhận nợ đã ký cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng TMTNHH MTV DK.

Do vậy, buộc chị L phải thanh toán cho Ngân hàng TMTNHH MTV DK số tiền tạm tính đến ngày 24/7/2023 tổng số tiền là: **số tiền gốc 1799.999.966đ, lãi trong hạn 19.248.026đ, lãi quá hạn, 154.099.723đ, lãi phạt chậm trả là**

**995.315đ. Tổng là 1.974.343.030đ**. Ngoài ra ra buộc chị L phải tiếp tục thanh toán tiền lãi theo thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng và Giấy nhận nợ trên số nợ gốc cho đến khi thực hiện xong toàn bộ nghĩa vụ trả nợ.

[2.2] Xét yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của nguyên đơn:

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, để đảm bảo cho khoản vay của chị Nguyễn Thị Mai L tại ngân hàng, vào ngày 18/01/2022, tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Trà Giang, chị L và Ngân hàng TMTNHH MTV DK đã ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 315/2022/HĐTC, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 226, tờ bản đồ số 02, diện tích 44,3m$^2$ địa chỉ: Số 88b, phố Ngô Quyền, phường Ngô Quyền, Thị xã Sơn Tây, 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 sốCV 422369, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: CS-ST 14507 do Sở Tài Nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 21/8/2020 cho bà Nguyễn Thị H, ngày 14/01/2022 bà H chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Mai L đính chính chuyển nhượng tại trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Việc thế chấp quyền sử dụng đất đã được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội chi nhánh thị xã Sơn Tây ngày 19/01/2022.

Xét hợp đồng thế chấp tài sản nêu trên, nhận thấy: Hợp đồng thế chấp được xác lập trên ý chí tự nguyện của các bên, về hình thức, thẩm quyền công chứng, chứng thực và đăng ký thế chấp là phù hợp theo quy định tại các điều 299, 317, 318, 323, 365, 366, 367, 368, 385, 463, 466 Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, hợp đồng thế chấp đã ký giữa các bên có hiệu lực thi hành.

Yêu cầu của Ngân hàng TMTNHH MTV DK đề nghị được xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền đất đã được thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm trong trường hợp chị L không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Việc bà H đề nghị khi nào bà lấy được tiền bà sẽ trả cho chị L số tiền gốc là 1.000.000.000đ và tiền lãi, đồng thời chị L phải làm thủ tục sang tên đối với thửa đất trên cho bà, đây là quan hệ pháp luật khác nên không xử lý trong vụ án này, nếu có tranh chấp hai bên sẽ giải quyết bằng vụ án dân sự khác.

**[3] Về án phí**: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ nên được hoàn trả lại tạm ứng án phí đã nộp. Chị L phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

**[4] Về quyền kháng cáo**: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật;

Vì các lẽ trên;

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 26, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 271, Điều 272 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 280, 299, 317, 318, 323, 365, 366, 367, 368, 385, 463, 466 Bộ luật Dân sự năm 2015

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

Căn cứ vào Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTV Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Toà án.

**Xử:**

1.Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMTNHH MTV DK đối với chị Nguyễn Thị Mai L.

2. Buộc chị Nguyễn Thị Mai L.phải thanh toán cho Ngân hàng TMTNHH MTV DK theo Hợp đồng tín dụng số 0007/2022/PLB22/HĐTD ngày 19/01/2022 và Giấy nhận nợ ngày 19/01/2022 số tiền tạm tính đến ngày 24/7 /2023 là: **Số tiền gốc 1799.999.966đ, lãi trong hạn 19.248.026đ, lãi quá hạn 154.099.723đ, lãi phạt chậm trả là 995.315đ. Tổng là 1.974.343.030đ (Một tỉ chín trăm bảy mươi tư triệu ba trăm bốn mươi ba nghìn không trăm ba mươi đồng)**

Kể từ ngày 25/7/2023, chị L phải tiếp tục thanh toán tiền lãi phát sinh trên số nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 0007/2022/PLB22/HĐTD ngày 19/01/2022 và Giấy nhận nợ ngày 19/01/2022 đã ký cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ cho ngân hàng.

3. Trường hợp chị L không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán số tiền nợ nêu trên và lãi phát sinh thì ngân hàng TMTNHH MTV DK có quyền đề nghị cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, bán đấu giá tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật là Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 226, tờ bản đồ số 02, diện tích 44,3$m^2$ địa chỉ: Số 88b, phố Ngô Quyền, phường Ngô Quyền, Thị xã Sơn Tây, 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 sốCV 422369, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: CS-ST 14507 do Sở Tài Nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 21/8/2020 cho bà Nguyễn Thị H, ngày 14/01/2022 bà H chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Mai L đính chính chuyển nhượng tại trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Trường hợp khi kê biên phát mại tài sản bảo đảm không đủ để trả nợ thì chị L vẫn phải trả nợ cho đến khi thanh toán toàn bộ khoản vay.

*Trong 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế 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 các Điều 30 Luật thi hành án dân sự.*

4. Về án phí:

Chị Nguyễn Thị Mai L phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm là 71.233.000 đồng (bảy mươi mốt triệu hai trăm ba mươi ba nghìn đồng).

Trả lại Ngân hàng số tiền 34.389.000 đồng *(ba tư triệu ba trăm tám chín nghin đồng)* là tiền tạm ứng án phí Ngân hàng TMTNHH MTV DK đã nộp theo biên lai thu tiền số 0016538 ngày 31/5/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội.

5. Về quyền kháng cáo:

Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án.

Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

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

**(Đã ký)**

**Nguyễn Thị Đoan**

**Nơi nhận:**
- TAND TP. Hà Nội;
- VKSND huyện Hoài Đức;
- Chi cục THADS huyện Hoài Đức;
-UBND xã SĐ, Hoài Đức
- Các đương sự;
- Lưu Hồ sơ vụ án.

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ** **THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**