

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN QUẬN LONG BIÊN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Ngày: 12/9/2022

V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng .

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Hoàng Thị Thu Nga

1. Bà Nguyễn Thị Cúc

- *Thư ký phiên tòa:* E

- **Thư ký phiên toà:** Bà Vũ Ngọc Huyền – Thư ký Toà án nhân dân quận Long Biên, thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân quận Long Biên tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thanh Hương – Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 9 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Toà án nhân dân quận Long Biên, Thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 130/2020/TLST-DS ngày 05/11/2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 88/2022/QĐXX-ST ngày 10/8/2020 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP V.

Trụ sở: Số 89 phố L, phường L, quận Đ Thành phố H.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Chí D, Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Đức D, CMND 012864542 do Công an thành phố Hà Nội cấp ngày 10/5/2006; Địa chỉ nơi làm việc: Tổ 3 phòng KHCN-MB02, tầng 7, Tòa nhà V, số 78 D, C, H theo văn bản ủy quyền số 2510/2020/UQ-VPBANK ngày 18/9/2020. Ông D có mặt.

Bị đơn: 1. Anh Nguyễn Thịnh A, sinh năm 1977

2. Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1981

Cùng trú tại: Tổ 10 T, phường V, quận L, Thành phố H.

Chị Nguyễn Thị H ủy quyền cho anh Nguyễn Thịnh A Theo văn bản ủy quyền ngày 04 tháng 9 năm 2018. Anh Thịnh A có mặt.

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

1. Bà Cao Thi Nh, sinh năm 1950

2. Anh Nguyễn Văn B, sinh năm 1977
3. Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1981
4. Cháu Nguyễn Đức Bình S, sinh năm 2007;
5. Cháu Nguyễn Bình Khánh A, sinh năm 2009;

Cháu S và cháu A do anh B đại diện.

6. Anh Nguyễn Đức Th, sinh năm 1982
7. Chị Phạm Thị N, sinh năm 1986
8. Cháu Nguyễn Thanh H, sinh năm 2011
9. Cháu Nguyễn Phương N, sinh năm 2016

Cháu Hà và cháu Ngân do anh Thành đại diện.

Tất cả cùng trú tại: Số 1 ngách 211/58 đường B, tổ 12 phường L, quận L, thành phố H.

10. Bà Nguyễn Thu T, sinh năm 1975. Địa chỉ: Tổ 2 phường P, quận L, thành phố H.

Tất cả đều vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện lập ngày 20/12/2019 và lời khai tại Tòa án, đại diện theo ủy quyền nguyên đơn Ngân hàng V– ông Nguyễn Đức D trình bày: Ngày 12/10/2012, ông Nguyễn Thịnh A và bà Nguyễn Thị H có ký Hợp đồng tín dụng số LD1228600045 với VPBank – Phòng Giao dịch Ba Đình, và Khế ước nhận nợ kèm theo số 16042013-009-CN ngày 16/04/2013:

+ Giá trị hạn mức: 1.500.000.000 đồng (một tỷ năm trăm triệu đồng); Mục đích sử dụng tiền vay: Bổ sung vốn kinh doanh nội thất, đồ chơi ô tô; Thời hạn vay: 6 tháng, từ ngày 16/4/2013 đến ngày 16/10/2013; Thời hạn trả gốc: Bên vay trả một lần khi kết thúc thời hạn vay vào ngày 16/10/2013; Thời hạn trả lãi: 01 tháng/ 01 lần, vào ngày 15 hàng tháng, kỳ trả nợ lãi đầu tiên vào ngày 15/5/2013; Lãi suất cho vay (trong hạn): 13.9% được cố định trong 03 tháng đầu, và điều chỉnh theo định kỳ 01 tháng/ 01 lần, mức điều chỉnh bằng Lãi suất tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng trả lãi sau của Bên ngân hàng đang áp dụng tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 5.5% năm; Lãi suất quá hạn: bằng 150% lãi suất trong hạn.

- Ngày 12/03/2013, ông Nguyễn Thịnh A và bà Nguyễn Thị H tiếp tục ký Hợp đồng tín dụng số LD1306700026 với VPBank – Phòng Giao dịch Ba Đình và Khế ước nhận nợ kèm theo số 01 ngày 12/03/2013:

+ Số tiền được vay theo HĐTD: 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng); Thời hạn vay: 04 tháng, từ ngày 12/03/2013 đến ngày 12/07/2013; Mục đích sử dụng tiền vay: Bổ sung vốn kinh doanh bán buôn, lắp đặt mặt hàng nội ngoại thất, đồ chơi ô tô; Lãi suất cho vay (trong hạn): 13.5% được cố định trong 03 tháng đầu, và điều chỉnh theo định kỳ 01 tháng/ 01 lần, mức điều chỉnh bằng Lãi suất tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng trả lãi sau của Bên ngân hàng đang áp dụng tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 4.9% năm. Lãi suất quá hạn: bằng 150% lãi suất trong hạn.

- Để đảm bảo cho các khoản vay nêu trên, ông Nguyễn Thịnh A và bà Nguyễn Thị H đã thế chấp tài sản là: Toàn bộ quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Thửa đất số: 139-2, tờ bản đồ số: 06, địa chỉ:

Tổ 12, phường L, quận L, thành phố H (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 280430, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 4316/QĐ-UBND/449 đã đăng ký sang tên cho ông Nguyễn Thịnh A tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất quận Long Biên, thành phố Hà Nội ngày 28/02/2012 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 340/2012/CNQSDĐ lập tại văn phòng công chứng Long Biên, thành phố Hà Nội ngày 22/02/2012. Thế chấp tại VPBank theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 1194/2012; Quyền số 02-2012 ngày 10/8/2012 tại Văn phòng Công chứng Kinh Đô, thành phố Hà Nội. Trị giá tài sản là 2.905.000.000 đồng (theo báo cáo thẩm định tài sản ngày 02/10/2012 của Phòng định giá TSBĐ VPbank).

- Quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng số LD1228600045, ông Nguyễn Thịnh A và bà Nguyễn Thị H đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ vào ngày 14/7/2013 và Hợp đồng trên đã được đưa vào nợ quá hạn, đồng thời tính theo lãi suất quá hạn kể từ ngày 15/7/2013.

- Quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng số LD1306700026, ông Nguyễn Thịnh A và bà Nguyễn Thị H đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ vào ngày 11/7/2013 và Hợp đồng trên đã được đưa vào nợ quá hạn, đồng thời tính theo lãi suất quá hạn kể từ ngày 12/7/2013.

- Tạm tính đến ngày 23/7/2020, số tiền ông Nguyễn Thịnh A và bà Nguyễn Thị H đã trả cho VPBank là:

+ Hợp đồng tín dụng số LD1306700026:

Số tiền gốc: 6,378,066 đồng; Tiền lãi: 11,770,744 đồng; Số tiền phạt: 55,563 đồng. Tổng cộng: 18,204,373 đồng

+ Hợp đồng tín dụng số LD1228600045:

Số tiền gốc: 0 đồng. Số tiền lãi: 41,931,188 đồng; Số tiền phạt: 0 đồng. Tổng cộng: 41,931,188 đồng

Tạm tính đến ngày 23/7/2020, số tiền ông Nguyễn Thịnh A và bà Nguyễn Thị H còn nợ VPBank là:

+ Hợp đồng tín dụng số LD1228600045. Tổng cộng: 4,860,140,692 đồng
Trong đó: Số tiền gốc: 1,500,000,000 đồng; Số tiền lãi: 2,023,531,312 đồng và phạt chậm trả: 1,336,609,380 đồng

+ Hợp đồng tín dụng số LD1306700026: Tổng cộng: 597,224,451 đồng.
Trong đó: Số tiền gốc: 193,621,934 đồng; Số tiền lãi: 245,846,348 đồng và Phạt chậm trả: 157,756,169 đồng.

Tổng cộng cả hai hợp đồng ông Nguyễn Thịnh A và bà Nguyễn Thị H còn nợ VPBank là: 5,457,365,142 đồng. Trong đó: Số tiền gốc: 1,693,621,934 đồng; Số tiền lãi: 2,269,377,660 đồng và Phạt chậm trả: 1,494,365,548 đồng.

Nay ngân hàng yêu cầu: Buộc ông Nguyễn Thịnh A và bà Nguyễn Thị H phải thanh toán cho VPBank toàn bộ số tiền nợ gốc, nợ lãi, tiền phạt chậm trả và lãi phát sinh liên quan theo Hợp đồng tín dụng số LD1228600045 ngày 12/10/2012, hợp đồng tín dụng số LD1306700026 ngày 12/03/2013. Tạm tính đến ngày 23/07/2020, ông Nguyễn Thịnh A và bà Nguyễn Thị H còn nợ VPBank số tiền là 5,457,365,142 đồng (Bằng chữ: Năm tỷ bốn trăm năm mươi bảy triệu ba trăm sáu mươi lăm nghìn một trăm bốn mươi hai đồng), trong đó: Nợ gốc phải trả là 1.693.621.934 đồng, Lãi phải trả là 2,269,377,660 đồng, Phạt chậm trả là 1,494,365,548 đồng. Buộc ông Nguyễn Thịnh A và bà Nguyễn Thị H phải chịu

tiền lãi theo mức lãi suất nợ quá hạn, phạt chậm trả theo thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng đã ký cho đến ngày ông Nguyễn Thịnh A và bà Nguyễn Thị H thực tế thanh toán hết khoản nợ cho VPBank. Yêu cầu Tòa án tuyên trong bản án, VPBank có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm nêu trên để thu hồi nợ nếu ông Nguyễn Thịnh A và bà Nguyễn Thị H không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho VPBank, cụ thể như sau: Toàn bộ quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Thửa đất số: 139-2, tờ bản đồ số: 06, địa chỉ: Tổ 12, phường L, quận L, thành phố H (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 280430, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 4316/QĐ-UBND/449 đã đăng ký sang tên cho ông Nguyễn Thịnh A tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất quận Long Biên, thành phố Hà Nội ngày 28/02/2012 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 340/2012/CNQSDĐ lập tại văn phòng công chứng Long Biên, thành phố Hà Nội ngày 22/02/2012. Thế chấp tại VPBank theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 1194/2012; Quyền số 02-2012 ngày 10/8/2012 tại Văn phòng Công chứng Kinh Đô, thành phố Hà Nội. Các tài sản khác thuộc quyền sở hữu hợp pháp của ông Nguyễn Thịnh A và bà Nguyễn Thị H trong trường hợp tài sản bảo đảm sau khi kê biên, phát mãi không đủ để trả nợ.

Bị đơn: Ông Nguyễn Thịnh A khai: Khoảng đầu năm 2012 tôi có người bạn tên là Th sinh năm 1982 không rõ họ tên đầy đủ nói có nhu cầu vay vốn Ngân hàng nhưng không vay được, tôi có hỏi lý do không vay được ngân hàng thì Thành nói sổ là nợ xấu nên không vay được. Nếu muốn vay được thì phải sang tên người khác. Th nhờ tôi đứng tên hộ mảnh đất này bằng cách sang tên lập hợp đồng chuyển nhượng giữa mẹ Th là bà Cao Thị Nh với tôi. Tôi đồng ý đứng tên hộ và làm thủ tục vay vốn Ngân hàng cho Th. Tôi có nói rõ vay Ngân hàng mặc dù đứng tên tôi nhưng Th phải là người trả lãi hàng tháng, nếu không trả được thì tôi sẽ bán nhà đất đó để trả nợ cho Ngân hàng. Tôi chỉ đứng tên vay hộ không hưởng bất kỳ lợi nhuận gì. Việc mua bán sang tên là Thành thực hiện. Việc gia đình bà Nh có đồng ý với phương án của Th hay không tôi không rõ chỉ biết Th có giấy ủy quyền của bà Nh và Th là người ký hợp đồng mua bán với tư cách ủy quyền của bà Nh. Tôi sẽ cung cấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Tòa án vào buổi làm việc sau. Sau khi việc chuyển quyền sử dụng đất hoàn tất tôi làm thủ tục vay tiền của Ngân hàng và thế chấp nhà đất nêu trên. Tôi ký thế chấp tại Ngân hàng của VPBank số tiền là 1.700.000.000 đồng (bằng chữ: Một tỷ bảy trăm triệu đồng) theo Hợp đồng tín dụng số LD1228600045 ngày 12/10/2012, Hợp đồng tín dụng số LD1306700026 ngày 12/03/2013 và khế ước nhận nợ kèm theo. Tài sản thế chấp là : Toàn bộ quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Thửa đất số: 139-2, tờ bản đồ số:06, địa chỉ: Tổ 12, phường L, quận L, thành phố H (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 280430, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:4316/QĐ-UBND/449 đã đăng ký sang tên cho ông Nguyễn Thịnh A tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất quận Long Biên, thành phố Hà Nội ngày 28/02/2012 theo Hợp đồng chuyển nhượng sử dụng đất số 340/2012/CNQSDĐ lập tại văn phòng công chứng Long Biên, thành phố Hà Nội ngày 22/02/2012. Thế chấp tại VPBank theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 1194/2012; Quyền số 02-2012 ngày 10/8/2012 tại Văn phòng Công chứng Kinh Đô, thành phố Hà Nội. (chính là nhà đất tôi với T thỏa thuận chuyển

nhượng và vay tiền hộ). Sau khi Ngân hàng giải ngân toàn bộ số tiền vay của Ngân hàng Thành là người sử dụng và hàng tháng T là người thanh toán lãi cho Ngân hàng. Sau đó anh T không trả được nữa nên vợ chồng tôi phải trả nợ cho Ngân hàng. T trả cho Ngân hàng thông qua tài khoản của tôi còn tôi trả cho Ngân hàng. Tôi cũng không rõ T chuyển cho tôi bao nhiêu tiền và cũng không rõ tôi đã trả cho Ngân hàng bao nhiêu tiền tiền gốc và lãi. Tôi sẽ sao bản kê nộp cho Tòa án vào buổi làm việc sau. Tôi xác định còn nợ Ngân hàng cả gốc và lãi đúng như Ngân hàng yêu cầu là tính đến ngày 23/7/2020 khoảng gần 5 tỷ rưỡi. Tôi không nhớ ngày quá hạn là khi nào nhưng tôi tin là Ngân hàng tính đúng và chấp nhận như Ngân hàng tính.

Nay trước yêu cầu của Ngân hàng vợ chồng tôi cũng rất thiện chí trả nợ. Vợ chồng tôi đồng ý giao trả nhà đất cho Ngân hàng bán để thu hồi nợ nhưng hiện vợ chồng anh T và mẹ anh T đang quản lý sử dụng đất không đồng ý bàn giao nên Ngân hàng không lấy được.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, anh T trình bày: Do có quan hệ bạn bè với anh T, nên năm 2012 do tôi có nợ xấu không thể vay tiền của Ngân hàng được nên tôi đã nhờ anh T đứng ra vay hộ tôi 02 Hợp đồng tín dụng tại Ngân hàng VPBank. Tôi đã chuyển toàn bộ nhà đất đứng tên tôi sang cho anh Thịnh A và anh Thịnh A đứng ra vay tiền cho tôi và thế chấp chính mảnh đất này. Tôi là người sử dụng toàn bộ số tiền mà anh Thịnh A đã vay của Ngân hàng. Hàng tháng tôi vẫn chuyển tiền cho anh Thịnh A để trả gốc và lãi. Cụ thể trả như thế nào tôi cũng không nhớ, chỉ nhớ tiền gốc mới trả được mấy triệu, lãi thì trả được một ít. Nội dung cụ thể Hợp đồng tín dụng cũng như Hợp đồng thế chấp như thế nào tôi cũng không nắm được. Tôi xác định không có tranh chấp gì đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa tôi với vợ chồng anh Thịnh A. Còn đối với Hợp đồng tín dụng cũng như Hợp đồng thế chấp tôi cũng không có ý kiến gì.

Nay trước yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, gia đình tôi luôn mong muốn hòa giải để gia đình tôi và Ngân hàng tìm được tiếng nói chung. Nhưng trách nhiệm trả nợ thì vợ chồng anh Thịnh A vẫn phải có nghĩa vụ trả nợ, nếu không trả được thì Ngân hàng có quyền kê biên phát mại tài sản thế chấp hiện gia đình tôi đang quản lý, sử dụng.

Anh Nguyễn Văn B trình bày: Bố tôi tên là Nguyễn Đức S, đã mất năm 2008; mẹ tôi là bà Cao Thị Nh, sinh năm 1950. Bố mẹ tôi sinh được 3 người con là chị gái Nguyễn Thu T, sinh năm 1974, hiện đang ở Sài Gòn, địa chỉ cụ thể như thế nào tôi không rõ. Tôi là Nguyễn Văn B, sinh năm 1977 và em là Nguyễn Đức Th, sinh năm 1982. Ngoài 3 người con này, bố mẹ tôi không có con chung, con nuôi, con riêng nào khác. Bố tôi không có vợ hai, mẹ tôi ngoài bố tôi ra cũng không có người chồng nào khác. Sinh thời bố mẹ tôi có tạo dựng được mảnh đất khoảng hơn 300m² thuộc thửa số 139 tờ bản đồ số 6 tại phường L, quận L, thành phố H. Sau khi bố tôi chết năm 2008 đến năm 2010 thì thực hiện chủ trương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của địa phương, thì mẹ tôi cùng anh chị em trong gia đình thống nhất chia tài sản của bố mẹ tôi làm 4 phần, cụ thể như sau: tôi được hơn 100m² trên có nhà hai tầng; cho chị gái 35m² đất không; em T được gần 100m² đất không. Mẹ tôi ở giữa tôi với em T khoảng hơn 80m², trên phần đất của mẹ tôi có một phần nhà hai tầng cùng toàn bộ khu vệ sinh, bếp của gia đình. Việc chia này

đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Chúng tôi cũng không có tranh chấp gì về việc phân chia và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc chia mới chỉ thực hiện trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, còn thực tế tất cả vợ chồng tôi, mẹ tôi, vợ chồng em T vẫn ở nhà 2 tầng và sử dụng chung khu vệ sinh và bếp. Chị gái tôi không có nhu cầu sử dụng đã chuyển nhượng cho người khác phần đất của mình. Phần của T cũng đã chuyển nhượng cho người khác. Phần của tôi tôi cũng đã chuyển nhượng cho chị Nguyễn Thị T, ở bên Hà Nội, sinh năm địa chỉ cụ thể như thế nào tôi không rõ. Và theo như tôi được biết, hiện nay chị T đang ở nước ngoài. Tôi chuyển nhượng nhà đất cho chị T từ năm 2016. Toà án muốn biết thông tin về chị T thì đề nghị liên hệ với Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội, chi nhánh Long Biên. Việc mẹ tôi uỷ quyền cho em T, và em T căn cứ việc uỷ quyền đó để chuyển nhượng cho anh Nguyễn Thịnh A như thế nào tôi không biết. Sau đó anh Thịnh A vay tiền của Ngân hàng và thế chấp phần đất này tôi cũng không biết. Tôi cũng không liên quan đến việc vay mượn tiền với Ngân hàng. Hiện nay, vợ chồng tôi, vợ chồng Thành và mẹ tôi vẫn đang quản lý và sử dụng toàn bộ phần đất đã bán cho chị T và phần đất của mẹ tôi đã sang tên cho anh Nguyễn Thịnh A. Tôi xác định chỉ bán cho chị T phần nhà 2 tầng trên đất thuộc phần đất của tôi. Còn phần nhà trên phần đất của mẹ tôi thì vẫn thuộc quyền của mẹ tôi. Về việc mẹ tôi uỷ quyền cho em T, em T đã bán cho anh Thịnh A, tôi không đồng ý vì đất này là của hộ gia đình đứng tên là mẹ tôi Hộ bà Cao Thị Nh. Tại thời điểm đó tôi cũng là thành viên trong hộ gia đình của mẹ tôi. Việc một mình mẹ tôi uỷ quyền cho em T định đoạt phần tài sản chung cấp cho Hộ là không đúng. Tôi chỉ biết tôi có trong Hộ, còn trong Hộ có những ai thì tôi không rõ, tôi sẽ về kiểm tra lại thông tin này. Tôi đề nghị Toà án xem xét huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa em T và anh Nguyễn Thịnh A. Tôi sẽ nộp đơn yêu cầu vào ngày 26/11/2021. Nếu ngày 26/11/2021 tôi không nộp đơn yêu cầu thì coi như tôi từ bỏ yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa em T và anh Nguyễn Thịnh A. Nay trước yêu cầu của phía Ngân hàng đối với Hợp đồng tín dụng, tôi đề nghị Toà án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bà Cao Thị Nh, chị Phạm Thị N: Không đến Tòa và có bản tự khai: Đề nghị Tòa án xem xét, tạo điều kiện giúp đỡ và giải quyết theo quy định của pháp luật.

Chị Nguyễn Thị H và chị Nguyễn Thu T không đến Tòa do vậy không có lời khai.

Tại phiên tòa:

Đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn đề nghị Tòa án công nhận biên bản hòa giải ngày 21/7/2022. Giữ nguyên yêu cầu rút một phần yêu cầu tiền lãi phạt quá hạn là 2.324.750.384 đồng. Đề nghị Tòa án buộc ông Nguyễn Thịnh A và bà Nguyễn Thị H phải có trách nhiệm thanh toán trả nợ cho Ngân hàng tạm tính đến ngày xét xử là ngày 12/9/2022 tổng cộng là: 4.493.467.715 đồng. Trong đó: nợ gốc là: 1.693.621.934 đồng; Nợ lãi trong hạn là: 18.481.708 đồng và nợ lãi quá hạn là: 2.781.364.073 đồng và lãi phát sinh từ ngày 13/9/2022 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ. Nếu không đề nghị kê biên phát mãi tài sản thế chấp. Yêu cầu tiếp tục tính lãi theo thỏa thuận trong hợp đồng.

Ông Thịnh A trình bày: Giữ nguyên thỏa thuận trong biên bản hòa giải thành ngày 21/7/2022. Đồng ý với số nợ gốc và nợ lãi ngân hàng yêu cầu tính đến ngày xét xử và đồng ý kê biên phát mãi tài sản nếu vợ chồng tôi không trả được.

Tại phiên tòa đại diện VKS phát biểu ý kiến về việc tuân thủ pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi Tòa thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án. Thẩm phán và Hội đồng xét xử chấp hành và thực hiện tốt các quy định của pháp luật. Các đương sự: Nguyên đơn chấp hành tốt các quy định của pháp luật còn bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chấp hành không tốt các quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Sau khi phân tích đánh giá chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời khai của đương sự tại phiên tòa xác định: Hợp đồng tín dụng là hợp pháp, đúng quy định. Quá trình thực hiện hợp đồng bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ dẫn đến nợ quá hạn, vì vậy Ngân hàng khởi kiện yêu cầu bị đơn thanh toán khoản nợ là có căn cứ. Đối với số tiền nợ lãi quá hạn ngân hàng yêu cầu chưa phù hợp với quy định của pháp luật nên đề nghị chấp nhận một phần lãi quá hạn. Việc ngân hàng rút không yêu cầu lãi phạt chậm trả là tự nguyện phù hợp với quy định của pháp luật nên được chấp nhận. Đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu nợ gốc và lãi trong hạn và lãi quá hạn. Buộc vợ chồng ông Thịnh A phải có trách nhiệm thanh toán trả nợ cho Ngân hàng tạm tính đến ngày 12/9/2022 là : 4.493.467.715 đồng. Trong đó: nợ gốc là: 1.693.621.934 đồng; Nợ lãi trong hạn là: 18.481.708 đồng và nợ lãi quá hạn là: 2.781.364.073 đồng và lãi phát sinh từ ngày 13/9/2022 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ. Nếu không đề nghị kê biên phát mãi tài sản thế chấp. Yêu cầu tiếp tục tính lãi theo thỏa thuận trong hợp đồng. Đình chỉ yêu cầu này của Ngân hàng.

Tại bản tự khai anh T có trình bày có tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Cụ Cao Thị Nh với anh Nguyễn Thịnh A nhưng anh đã không nộp đơn trong thời hạn cam kết, sau đó không đến Tòa và cung không cung cấp được tài liệu chứng cứ gì do vậy không có căn cứ xem xét giải quyết yêu cầu của anh Thành.

Bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

* Về tố tụng: Ngân hàng TMCP V khởi kiện tranh chấp hợp đồng tín dụng đối với ông Nguyễn Thịnh A và bà Nguyễn Thị H. Ông Thịnh A và bà H có địa chỉ tại phường V, quận L, Thành phố H. Căn cứ vào khoản 3, điều 26, điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án nhân dân quận Long Biên thụ lý vụ án Tranh chấp hợp đồng tín dụng là đúng thẩm quyền và đúng quan hệ pháp luật.

Ông Nguyễn Thịnh A và bà Nguyễn Thị H là bị đơn. Cụ Cao Thị Nh, anh Nguyễn Văn B, chị Nguyễn Thị H, cháu Nguyễn Đức Bình S, cháu Nguyễn Bình Khánh A, cháu Nguyễn Bình A, anh Nguyễn Đức Th, chị Phạm Thị N, cháu Nguyễn Thanh H, cháu Nguyễn Phương N là những người đang ở trên đất thế chấp, bà Nguyễn Thu T là con của của cụ Nh, là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của anh T có nhà liền khối với tài sản thế chấp. Do vậy họ là đương sự

trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Cháu Bình Sinh, cháu Khánh A và cháu Bình A là con của anh B chị H chưa đủ 18 tuổi do vậy anh B là người đại diện. Cháu H và cháu N là con anh T-chị Ng chưa đủ 18 tuổi do vậy anh T là người đại diện. Cụ Nh, anh B, chị H, anh T, chị Ng và chị T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần đến Tòa nhưng đều vắng mặt không có lý do. Căn cứ điểm b, d khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt cụ Nh, anh B, chị H, anh T, chị Ng và chị T.

*** Về nội dung:**

Tại biên bản hòa giải thành ngày 21/7/2022 Bên cho vay và bên vay đã thống nhất thỏa thuận: Về Hợp đồng tín dụng: Các đương sự xác định: Ngày 12/10/2012, ông Nguyễn Thịnh A và bà Nguyễn Thị H có ký Hợp đồng tín dụng số LD1228600045 với VPBank – Phòng Giao dịch Ba Đình, và Khế ước nhận nợ kèm theo số 16042013-009-CN ngày 16/04/2013:

+ Giá trị hạn mức: 1.500.000.000 đồng (một tỷ năm trăm triệu đồng); Mục đích sử dụng tiền vay: Bổ sung vốn kinh doanh nội thất, đồ chơi ô tô; Thời hạn vay: 6 tháng, từ ngày 16/4/2013 đến ngày 16/10/2013; Thời hạn trả gốc: Bên vay trả một lần khi kết thúc thời hạn vay vào ngày 16/10/2013; Thời hạn trả lãi: 01 tháng/ 01 lần, vào ngày 15 hàng tháng, kỳ trả nợ lãi đầu tiên vào ngày 15/5/2013; Lãi suất cho vay (trong hạn): 13.9% được cố định trong 03 tháng đầu, và điều chỉnh theo định kỳ 01 tháng/ 01 lần, mức điều chỉnh bằng Lãi suất tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng trả lãi sau của Bên ngân hàng đang áp dụng tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 5.5% năm; Lãi suất quá hạn: bằng 150% lãi suất trong hạn.

- Ngày 12/03/2013, ông Nguyễn Thịnh A và bà Nguyễn Thị H tiếp tục ký Hợp đồng tín dụng số LD1306700026 với VPBank – Phòng Giao dịch Ba Đình và Khế ước nhận nợ kèm theo số 01 ngày 12/03/2013:

+ Số tiền được vay theo HĐTD: 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng); Thời hạn vay: 04 tháng, từ ngày 12/03/2013 đến ngày 12/07/2013; Mục đích sử dụng tiền vay: Bổ sung vốn kinh doanh bán buôn, lắp đặt mặt hàng nội ngoại thất, đồ chơi ô tô; Lãi suất cho vay (trong hạn): 13.5% được cố định trong 03 tháng đầu, và điều chỉnh theo định kỳ 01 tháng/ 01 lần, mức điều chỉnh bằng Lãi suất tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng trả lãi sau của Bên ngân hàng đang áp dụng tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 4.9% năm. Lãi suất quá hạn: bằng 150% lãi suất trong hạn.

Về tài sản thế chấp đảm bảo cho 2 khoản vay: Toàn bộ quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Thửa đất số: 139-2, tờ bản đồ số: 06, địa chỉ: Tổ 12, phường L, quận L, thành phố H (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 280430, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 4316/QĐ-UBND/449 đã đăng ký sang tên cho ông Nguyễn Thịnh A tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất quận Long Biên, thành phố Hà Nội ngày 28/02/2012 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 340/2012/CNQSĐĐ lập tại văn phòng công chứng Long Biên, thành phố Hà Nội ngày 22/02/2012. Thế chấp tại VPBank theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 1194/2012; Quyền số 02-2012 ngày 10/8/2012 tại Văn phòng Công chứng Kinh Đô, thành phố Hà Nội

Các đương sự xác định số nợ tính đến ngày 21 tháng 6 năm 2022 cụ thể như sau:

Đối với Hợp đồng số LD1306700026 ngày 12/3/2013:

Nợ gốc: 193.621.934 đồng

Nợ lãi: 303.015.631 đồng trong đó: Lãi trong hạn: 1.287.555 đồng

Lãi quá hạn: 301.728.076 đồng

Phạt chậm trả: 238.512.934 đồng

Tổng cộng cả gốc và lãi là 735.150.499 đồng

Đối với Hợp đồng LD1310600291 ngày 16/4/2013:

Nợ gốc: 1.500.000.000 đồng

Nợ lãi: 2.490.267.980 đồng trong đó: Lãi trong hạn: 17.194.153 đồng

Lãi quá hạn: 2.473.073.827 đồng

Phạt chậm trả: 2.086.237.450 đồng.

Tổng cộng cả gốc và lãi là 6.076.505.430 đồng.

Tổng cộng cả hai hợp đồng:

Nợ gốc: 1.693.621.934 đồng

Nợ lãi: 2.793.283.611 đồng trong đó: Lãi trong hạn: 18.481.708 đồng

Lãi quá hạn: 2.774.801.903 đồng

Phạt chậm trả: 2.324.750.384 đồng.

Ghi nhận sự tự nguyện của phía Ngân hàng miễn phần phạt chậm trả là 2.324.750.384 đồng cho phía bị đơn. Không yêu cầu bị đơn phải trả số tiền này.

Xác nhận số tiền bị đơn còn phải trả cho Ngân hàng tính đến ngày 21 tháng 6 năm 2022 tổng cộng là 4.486.905.545 đồng.

Về phương thức thanh toán: Các đương sự thống nhất phương thức thanh toán lộ trình như sau:

Chậm nhất là vào ngày cuối cùng của tháng 9 năm 2022 vợ chồng anh Nguyễn Thịnh A và chị Nguyễn Thị H phải thanh toán toàn bộ nợ gốc và lãi là 4.486.905.545 đồng (trong đó nợ gốc 1.693.621.934 đồng, lãi là 2.793.283.611 đồng) và toàn bộ tiền lãi phát sinh sau ngày 21 tháng 6 năm 2022 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ. Số tiền lãi phát sinh từ số nợ trên được tính theo lãi suất theo hợp đồng tín dụng số LD1306700026 ngày 12/3/2013 và Hợp đồng LD1310600291 ngày 16/4/2013:

Về xử lý tài sản thế chấp: Nếu đến hạn thanh toán, vợ chồng anh Nguyễn Thịnh A và chị Nguyễn Thị H vi phạm nghĩa vụ thì Ngân hàng có quyền làm đơn đề nghị phát mại toàn bộ tài sản thế chấp là toàn bộ quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Thửa đất số: 139-2, tờ bản đồ số: 06, địa chỉ: Tổ 12, phường L, quận L, thành phố H (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 280430, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 4316/QĐ-UBND/449 đã đăng ký sang tên cho ông Nguyễn Thịnh A tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất quận Long Biên, thành phố Hà Nội ngày 28/02/2012 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 340/2012/CNQSDĐ lập tại văn phòng

công chứng Long Biên, thành phố Hà Nội ngày 22/02/2012. Thẻ chấp tại VPBank theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 1194/2012; Quyền số 02-2012 ngày 10/8/2012 tại Văn phòng Công chứng Kinh Đô, thành phố Hà Nội.

Việc xử lý tài sản thế chấp và thanh toán khoản nợ từ việc xử lý tài sản thế chấp được thực hiện theo quy định của pháp luật.

Do người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh T, chị H và chị T vắng mặt không có ý kiến đồng ý bằng văn bản nên Tòa án không công nhận được được kết quả hòa giải thành.

Tại biên bản hòa giải ngày 04/8/2022 nguyên đơn và bị đơn vẫn đề nghị Tòa án công nhận kết quả hòa giải thành không có ý kiến tranh chấp gì.

Xét đơn khởi kiện yêu cầu thanh toán nợ theo hợp đồng tín dụng, Hội đồng xét xử thấy:

Khoản 2, Điều 9 Luật các tổ chức tín dụng: “Tổ chức tín dụng và khách hàng có quyền thỏa thuận về lãi suất, phí cấp tín dụng trong hoạt động ngân hàng của tổ chức tín dụng theo quy định của pháp luật”.

Điều 1 Thông tư số 12/2010/TT-NHNN ngày 14/4/2010: “Tổ chức tín dụng thực hiện cho vay bằng đồng Việt Nam theo lãi suất thỏa thuận đối với khách hàng...”

Như vậy giữa bên cho vay và bên vay đã thỏa thuận lãi suất trong khế ước nhận nợ là 13,9%/năm và 13,5%/năm là phù hợp với quy định của pháp luật tại thời điểm giao kết.

Về lãi suất trong hạn và quá hạn: Phía ngân hàng đã cung cấp văn bản điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng tại thời điểm chuyển nợ quá hạn.

Xét Hợp đồng tín dụng số: Hợp đồng tín dụng số LD1228600045 và Khế ước nhận nợ kèm theo số 16042013-009-CN ngày 16/04/2013 và Hợp đồng tín dụng số LD1306700026 và Khế ước nhận nợ kèm theo số 01 ngày 12/03/2013 giữa ông Nguyễn Thịnh A và bà Nguyễn Thị H với VPBank – Phòng Giao dịch Ba Đình được xác lập trên cơ sở tự nguyện. Nội dung hợp đồng không trái với quy định của pháp luật. Lãi suất cho vay đã được các bên thỏa thuận, nguyên đơn đã cung cấp bản kê thanh toán gốc và lãi của bị đơn đã đủ căn cứ khẳng định toàn bộ số nợ gốc và lãi nêu trên là đúng. Ngoài ra hợp đồng tín dụng và các khế ước nêu trên còn quy định về quyền trách nhiệm, nghĩa vụ của các bên và nhiều nội dung khác. Hợp đồng tín dụng và khế ước nêu trên có nội dung và các điều khoản quy định cụ thể, rõ ràng. Nội dung các bên thỏa thuận trong hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện, không trái đạo đức xã hội, đúng với phạm vi ngành nghề kinh doanh và phù hợp với quy định của pháp luật. Do vậy hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ có hiệu lực pháp luật và các bên buộc phải thực hiện.

Về nợ gốc và nợ lãi giữa bên cho vay và bên vay không có ý kiến tranh chấp và đã thống nhất thỏa thuận tại biên bản hòa giải ngày 21/7/2022. Tại phiên tòa các bên vẫn đề nghị Tòa án công nhận sự thỏa thuận này và xác nhận gốc lãi tính đến ngày xét xử là ngày 12/9/2022 tổng cộng cả gốc và lãi là: 4.493.467.715 đồng. Trong đó: nợ gốc là: 1.693.621.934 đồng; Nợ lãi trong hạn là: 18.481.708 đồng và nợ lãi quá hạn là: 2.781.364.073 đồng. Sự tự thỏa thuận của nguyên đơn và bị đơn tự nguyện, phù hợp pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên được HĐXX ghi nhận về hợp đồng tín dụng, nợ gốc, nợ lãi và phương thức trả nợ.

Về lãi phạt chậm trả: Tại phiên tòa phía ngân hàng xác định lãi phạt chậm trả là: 2.086.237.450 đồng. và vẫn giữ nguyên yêu cầu rút yêu cầu tính lãi phạt chậm trả. Việc rút một phần yêu cầu về lãi phạt chậm trả của Ngân hàng là tự nguyện không trái với quy định của pháp luật nên được ghi nhận.

Về tài sản thế chấp bảo đảm cho khoản vay của hợp đồng tín dụng. 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 đất đai nơi có tài sản thế chấp. Như vậy hợp đồng thế chấp tài sản vay vốn đã được đăng ký theo đúng quy định của pháp luật, các bên phải thực hiện. Tại biên bản hòa giải thành các bên cũng thỏa thuận được trong trường hợp vợ chồng ông Thịnh A không thực hiện được nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền kê biên phát mại tài sản thế chấp để thu hồi khoản nợ. Anh Bình cho rằng tại thời điểm cấp đất mang tên hộ gia đình cụ Cao Thị Nh trong hộ có tên anh và anh trình bày có tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cụ Nh với anh Thịnh A do anh Thành đại diện chuyển nhượng nhưng anh không có tài liệu chứng minh và cũng không làm đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng theo đúng hạn và điều đó coi như anh từ bỏ yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Mặt khác anh Thành và cụ Nh không có tranh chấp gì về hợp đồng chuyển nhượng này. Anh Thịnh A và anh Thành đều trình bày về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ để vay tiền Ngân hàng cho hợp pháp. Các anh cũng không có tranh chấp gì về hợp đồng này. Đất đã được đăng ký biến động theo đúng trình tự thủ tục do vậy xác định giao dịch dân sự này là hợp pháp. Sự tự thỏa thuận của nguyên đơn và bị đơn tự nguyện về hợp đồng thế chấp phù hợp pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên được HĐXX ghi nhận.

Đối với tài sản thế chấp trên đất là 01 phần nhà không tách rời với phần nhà trên thửa đất số 139-3 do vậy khi kê biên phát mại phải bảo đảm an toàn, kết cấu của phần nhà còn lại.

Bị đơn phải chịu toàn bộ án phí đối với phần yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng khoản 1 điều 30, điểm b khoản 1 điều 35, khoản 1 điều 147, điều 227, điều 235, điều 264, điều 266, điều 271, điều 273, điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Căn cứ Điều 342, 343, 361, 369, 471, 474, của Bộ luật dân sự năm 2005; Khoản 1 Điều 12 Luật Ngân hàng nhà nước Việt Nam; Khoản 3 Điều 90, khoản 2 điều 91 Luật các tổ chức tín dụng. Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019. Án lệ số 11/2017/AL; Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 về giao dịch bảo đảm và Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22 tháng 02 năm 2012 sửa đổi một số điều của nghị định số 163; Khoản 2 điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Luật thi hành án dân sự.

Xử:

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

2. Công nhận sự thỏa thuận của Ngân hàng TMCP V và ông Nguyễn Thịnh A và bà Nguyễn Thị H như sau:

2.1: Về Hợp đồng tín dụng: Các đương sự xác định: Ngày 12/10/2012, ông Nguyễn Thịnh A và bà Nguyễn Thị H có ký Hợp đồng tín dụng số LD1228600045 với VPBank – Phòng Giao dịch Ba Đình, và Khế ước nhận nợ kèm theo số 16042013-009-CN ngày 16/04/2013:

+ Giá trị hạn mức: 1.500.000.000 đồng (một tỷ năm trăm triệu đồng); Mục đích sử dụng tiền vay: Bổ sung vốn kinh doanh nội thất, đồ chơi ô tô; Thời hạn vay: 6 tháng, từ ngày 16/4/2013 đến ngày 16/10/2013; Thời hạn trả gốc: Bên vay trả một lần khi kết thúc thời hạn vay vào ngày 16/10/2013; Thời hạn trả lãi: 01 tháng/ 01 lần, vào ngày 15 hàng tháng, kỳ trả nợ lãi đầu tiên vào ngày 15/5/2013; Lãi suất cho vay (trong hạn): 13.9% được cố định trong 03 tháng đầu, và điều chỉnh theo định kỳ 01 tháng/ 01 lần, mức điều chỉnh bằng Lãi suất tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng trả lãi sau của Bên ngân hàng đang áp dụng tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 5.5% năm; Lãi suất quá hạn: bằng 150% lãi suất trong hạn.

- Ngày 12/03/2013, ông Nguyễn Thịnh A và bà Nguyễn Thị H tiếp tục ký Hợp đồng tín dụng số LD1306700026 với VPBank – Phòng Giao dịch Ba Đình và Khế ước nhận nợ kèm theo số 01 ngày 12/03/2013:

+ Số tiền được vay theo HĐTD: 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng); Thời hạn vay: 04 tháng, từ ngày 12/03/2013 đến ngày 12/07/2013; Mục đích sử dụng tiền vay: Bổ sung vốn kinh doanh bán buôn, lắp đặt mặt hàng nội ngoại thất, đồ chơi ô tô; Lãi suất cho vay (trong hạn): 13.5% được cố định trong 03 tháng đầu, và điều chỉnh theo định kỳ 01 tháng/ 01 lần, mức điều chỉnh bằng Lãi suất tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng trả lãi sau của Bên ngân hàng đang áp dụng tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 4.9% năm. Lãi suất quá hạn: bằng 150% lãi suất trong hạn.

2.2: Về tài sản thế chấp đảm bảo cho 2 khoản vay: Toàn bộ quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Thửa đất số: 139-2, tờ bản đồ số: 06, địa chỉ: Tổ 12, phường L, quận L, thành phố H (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 280430, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 4316/QĐ-UBND/449 đã đăng ký sang tên cho ông Nguyễn Thịnh A tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất quận Long Biên, thành phố Hà Nội ngày 28/02/2012 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 340/2012/CNQSĐĐ lập tại văn phòng công chứng Long Biên, thành phố Hà Nội ngày 22/02/2012. Thế chấp tại VPBank theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 1194/2012; Quyền số 02-2012 ngày 10/8/2012 tại Văn phòng Công chứng Kinh Đô, thành phố Hà Nội

2.3: Về số nợ: Các đương sự xác định tính đến ngày 12 tháng 9 năm 2022 vợ chồng ông Nguyễn Thịnh A và bà Nguyễn Thị H còn nợ Ngân hàng VPBank cụ thể như sau:

- Đối với Hợp đồng số LD1306700026 ngày 12/3/2013: Nợ gốc: 193.621.934 đồng. Nợ lãi: 309.577.801 đồng. Trong đó: Lãi trong hạn: 1.287.555 đồng. Lãi quá hạn: 308.290.246 đồng. Phạt chậm trả: 238.934.598 đồng. Tổng cộng cả gốc và lãi là 752.134.333 đồng

Đối với Hợp đồng LD1310600291 ngày 16/4/2013: Nợ gốc: 1.500.000.000 đồng. Nợ lãi: 2.490.267.980 đồng trong đó: Lãi trong hạn: 17.194.153 đồng. Lãi

quá hạn: 2.473.073.827 đồng. Phạt chậm trả: 2.086.237.450 đồng. Tổng cộng cả gốc và lãi là 5.917.063.692 đồng.

Tổng cộng cả hai hợp đồng là: Nợ gốc: 1.693.621.934 đồng. Nợ lãi: 2.799.845.781 đồng. Trong đó: Lãi trong hạn: 18.481.708 đồng. Lãi quá hạn: 2.781.364.073 đồng và phạt chậm trả: 2.086.237.450 đồng. Tổng cộng cả gốc và lãi của hai hợp đồng là: 6.669.198.025 đồng.

Ghi nhận sự tự nguyện của phía Ngân hàng rút phần phạt chậm trả là 2.086.237.450 đồng cho phía bị đơn. Không yêu cầu bị đơn phải trả số tiền này.

Xác nhận số tiền bị đơn còn phải trả cho Ngân hàng tính đến ngày 12 tháng 9 năm 2022 tổng cộng cả gốc và lãi của hai hợp đồng là: 4.493.467.715 đồng. Trong đó: nợ gốc là: 1.693.621.934 đồng; Nợ lãi trong hạn là: 18.481.708 đồng và nợ lãi quá hạn là: 2.781.364.073 đồng.

2.4: Về phương thức thanh toán: Các đương sự thống nhất phương thức thanh toán lộ trình như sau:

Chậm nhất là vào ngày cuối cùng của tháng 9 năm 2022 vợ chồng anh Nguyễn Thịnh A và chị Nguyễn Thị H phải thanh toán toàn bộ nợ gốc và lãi là: 4.493.467.715 đồng. Trong đó: nợ gốc là: 1.693.621.934 đồng; Nợ lãi trong hạn là: 18.481.708 đồng và nợ lãi quá hạn là: 2.781.364.073 đồng và toàn bộ tiền lãi phát sinh sau ngày 12 tháng 9 năm 2022 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ. Số tiền lãi phát sinh từ số nợ trên được tính theo lãi suất theo hợp đồng tín dụng số LD1306700026 ngày 12/3/2013 và Hợp đồng LD1310600291 ngày 16/4/2013:

2.5: Về xử lý tài sản thế chấp: Nếu đến hạn thanh toán, vợ chồng anh Nguyễn Thịnh A và chị Nguyễn Thị H vi phạm nghĩa vụ thì Ngân hàng có quyền làm đơn đề nghị phát mại toàn bộ tài sản thế chấp là toàn bộ quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Thửa đất số: 139-2, tờ bản đồ số: 06, địa chỉ: Tổ 12, phường L, quận L, thành phố H (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 280430, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 4316/QĐ-UBND/449 đã đăng ký sang tên cho ông Nguyễn Thịnh A tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất quận Long Biên, thành phố Hà Nội ngày 28/02/2012 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 340/2012/CNQSDĐ lập tại văn phòng công chứng Long Biên, thành phố Hà Nội ngày 22/02/2012. Thế chấp tại VPBank theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 1194/2012; Quyền số 02-2012 ngày 10/8/2012 tại Văn phòng Công chứng Kinh Đô, thành phố Hà Nội.

Đối với tài sản thế chấp trên đất là 01 phần nhà không tách rời với phần nhà trên thửa đất số 139-3 do vậy khi kê biên phát mại phải bảo đảm an toàn, kết cấu của phần nhà còn lại.

Việc xử lý tài sản thế chấp và thanh toán khoản nợ từ việc xử lý tài sản thế chấp được thực hiện theo quy định của pháp luật.

2.6: Về án phí: Ông Nguyễn Thịnh A và bà Nguyễn Thị H chịu 112.493.467 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả Ngân hàng TMCP V 56.078.000 đồng tiền tạm ứng án phí mà Ngân hàng đã nộp theo biên lai số AA/2018/0016540 ngày 30/10/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Long Biên.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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 và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Báo cho các đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được tổng đạt bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Nơi gửi:

- Các đương sự
- Tòa án nhân dân TP Hà Nội;
- VKSND quận Long Biên;
- THADS quận Long Biên;
- Lưu TA

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

Hoàng Thị Thu Nga