TOÀ ÁN NHÂN DÂN QUẬN LONG BIÊN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Bản án số: **81/2024/DS-ST**
Ngày 21 tháng 06 năm 2024

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

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

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà **Nguyễn Thị Hồng Hạnh**
Các Hội thẩm nhân dân: Bà **Lê K Phương**
Ông **Phùng Văn Thành**
Thư ký phiên toà: Bà **Phạm Hồng Hà –** Thẩm tra viên
Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Long Biên tham gia phiên toà: Ông **Bùi Bách Thành -** Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 06 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân quận Long Biên, thành phố Hà Nội xét xử công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 156/2022/TLST-DS ngày 03/11/2022 về việc *"**Tranh chấp hợp đồng tín dụng**";* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 14/2024/QĐXX-DS ngày 25/03/2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 29/2024/QĐST-HPT ngày 11/04/2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 32/2024/QĐST-HPT ngày 10/05/2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 37/2024/QĐST-HPT ngày 05/06/2024, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn**: Ngân hàng N ; Trụ sở: Số H, phường T, Ba Đình, Hà Nội. Do ông Phạm Toàn V – Tổng Giám đốc đại diện theo pháp luật. *Người đại diện theo ủy quyền*: ông Nguyễn Đức Q – chức vụ: Giám đốc A Chi nhánh Nam Hà Nội, theo giấy ủy quyền số 2965/QĐ-NHNo-PC ngày 27/12/2019 của Tổng giám đốc.

Người được ủy quyền tham gia tố tụng của nguyên đơn: Bà Tống Thị Thu T, chức vụ: Trưởng phòng khách hàng Hộ sản xuất và cá nhân (Giấy ủy quyền số 880/NHNoNHN-UQ ngày 04/07/2023 của ông Nguyễn Đức Q) (có mặt)

*** Bị đơn:** Bà Lê Thị K L ; sinh năm 1974 (vắng mặt)

HKTT: Tổ Y phường P, quận Long Biên, thành phố Hà Nội (nay là số nhà 247B/1, Y phường P, quận Long Biên, thành phố Hà Nội).

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

1) Bà Nguyễn Thị K , sinh năm 1950 (vắng mặt)
2) Ông Lê Bá T , sinh năm 1976 (vắng mặt)
3) Anh Lê Bá C – sinh năm 1993 (vắng mặt)

Cùng HKTT và hiện ở tại: số nhà B, Y phường P, quận Long Biên, thành phố Hà Nội.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Tại đơn khởi kiện và các bản tự khai tại Tòa án, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Tống Thị Thu Trang trình bày***: Bà đại diện cho nguyên đơn trình bày yêu cầu khởi kiện với bà Lê Thị K L như sau:

Về tình hình cấp tín dụng đối với bà Lê Thị K L : bà Lê Thị K L và Ngân hàng A Chi nhánh Nam Hà Nội đã ký kết Hợp đồng tín dụng số 1460LAV201700163 ngày 23/01/2017 (gọ tắt là Hợp đồng tín dụng) với nội dung: số tiền cho vay tối đa: 3.500.000.000 đồng; Thời hạn cho vay: 12 tháng; Mục đích vay: Thanh toán tiền mua nhà đất ở tại địa chỉ số 2 ngõ 47 phố Linh Đường, Hoàng Liệt, Hoàng Mai, Hà Nội theo Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất ngày 29/12/2016; Lãi suất: Lãi suất tại thời điểm nhận nợ là 9%/năm, lãi suất quá hạn: bằng 150% lãi suất cho vay; Kỳ hạn trả nợ: trả gốc vào ngày 23/01/2028 và trả lãi vào ngày 25 hàng tháng.

Biện pháp bảo đảm cho khoản vay: Để đảm bảo cho khoản vay trên, Ngân hàng A Chi nhánh Nam Hà Nội cùng Bà Nguyễn Thị K đã ký kết Hợp đồng thế chấp số công chứng 00363.17 quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/01/2017 tại Văn phòng Công chứng Vạn Xuân. Tài sản bảo đảm là: Nhà đất tại địa chỉ thôn Sài Đồng, xã Gia Thụy, huyện Gia Lâm, Hà Nội (nay là quận Long Biên) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 337660 do Uỷ ban nhân dân huyện Gia Lâm cấp ngày 20/11/1992, sang tên bà Nguyễn Thị K ngày 22/11/2016 với diện tích đất là 61,5m^2. Tổng giá trị tài sản bảo đảm là: 4.920.000.000 đồng. Tài sản bảo đảm trên đã được A Chi nhánh Nam Hà Nội làm thủ tục đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật.

Về việc vi phạm nghĩa vụ trả nợ của Bà Lê Thị K L : bà Lê Thị K L đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng với Ngân hàng A , quá hạn từ ngày 26/5/2017 đến nay. Ngân hàng A Chi nhánh Nam Hà Nội đã nhiều lần làm việc trực tiếp và/hoặc có văn bản yêu cầu Bà Lê Thị K L thực hiện nghĩa vụ trả nợ nêu trên theo Hợp đồng tín dụng. Tuy nhiên, tính đến nay, bà Lê Thị K L vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả toàn bộ nợ gốc, nợ lãi cho Ngân hàng A , liên tiếp vi phạm nghĩa vụ đã cam kết với Ngân hàng, không hợp tác, không thực hiện nghĩa vụ trả nợ làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng A gây khó khăn lớn cho công tác thu hồi vốn của Nhà nước và quá trình xử lý, thu hồi nợ của Ngân hàng A .

Tính đến ngày 22/03/2024, tổng số dư nợ gốc và lãi chưa trả của Bà Lê Thị K L tạm tính là: **6.670.562.500 đồng**, trong đó: nợ gốc: 3.500.000.000 đồng, nợ lãi tạm tính đến ngày 22/03/2024 là: 3.170.562.500 đồng (trong đó: Nợ lãi trong hạn: 2.273.250.000 đồng; Nợ lãi quá hạn: 976.937.500 đồng).

Đề nghị của Ngân hàng A : Tại Hợp đồng tín dụng đã ký kết giữa Ngân hàng A Chi nhánh Nam Hà Nội và bà L , hai bên đã thống nhất thỏa thuận: trong trường hợp tranh chấp phát sinh từ hợp đồng hoặc có liên quan tới hợp đồng sẽ được đưa ra giải quyết tại Tòa án nhân dân nơi Ngân hàng A đóng trụ sở hoặc theo quy định của pháp luật. Vì vậy, Ngân hàng A căn cứ các nội dung đã thỏa thuận giữa hai bên trong các giao kết hợp đồng và quy định của pháp luật hiện hành khởi kiện đến Toà án để yêu cầu Tòa án nhân dân quận Long Biên giải quyết bảo vệ cho quyền và lợi

ích hợp pháp của Ngân hàng A . Căn cứ thỏa thuận của các bên tại Hợp đồng tín dụng đã ký kết, căn cứ quy định tại Điều 39; khoản 1 Điều 40 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Ngân hàng A đề nghị Tòa án nhân dân quận Long Biên tuyên trong bản án/quyết định các nội dung sau:

1. Buộc Bà Lê Thị K L phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho A tổng số tiền tạm tính đến ngày 22/03/2024 là 6.670.562.500 đồng, trong đó:

- Nợ gốc: 3.500.000.000 đồng
- Nợ lãi tạm tính đến ngày 22/03/2024 là 3.170.562.500 đồng

+ Nợ lãi trong hạn: 2.193.625.000 đồng;

+ Nợ lãi quá hạn: 976.937.500 đồng.

2. Buộc bà Lê Thị K L phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ kể từ ngày 24/03/2023 cho đến thời điểm Bà Lê Thị K L thanh toán xong toàn bộ số nợ.

3. Nếu bà Lê Thị K L không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì tài sản bảo đảm được cơ quan có thẩm quyền xử lý để thu hồi nợ là: Nhà đất tại địa chỉ thôn Sài Đồng, xã Gia Thụy, huyện Gia Lâm, Hà Nội (nay là quận Long Biên), theo Giấy chứng nhận QSD đất số B337660 do UBND huyện Gia Lâm cấp ngày 20/11/1992 cho ông Lê Bá Chẩn đã sang tên cho bà Nguyễn Thị K ngày 22/11/2016 với diện tích đất là 61,5m^2.

4. Trường hợp Bà Lê Thị K L không thực hiện hoặc chậm thực hiện, thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ ngay sau khi bản án/quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật thì A có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản bảo đảm của bà Nguyễn Thị K là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo Hợp đồng thế chấp tài sản để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật. Nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ trả nợ cho A thì A thông qua A Chi nhánh Nam Hà Nội có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý bất kỳ tài sản nào thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà Lê Thị K L để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

5. Thứ tự trả nợ như sau: Vốn gốc, lãi quá hạn, lãi trong hạn.

6. Án phí dân sự sơ thẩm do bà Lê Thị K L phai chịu theo quy định của pháp luật.

Ngày 09/05/2024, Ngân hàng A có ý kiến về việc thay đổi diện tích thực tế của tài sản thế chấp. Tại thời điểm cho vay, khách hàng xác nhận thửa đất số 637 tờ bản đồ số 11; tại địa chỉ: thôn Sài Đồng, xã Gia Thuy, huyện Gia Lâm diện tích đất còn lại là 61,5m^2 theo GCN quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số B337660 do UBND huyện Gia Lâm cấp ngày 20/11/1992 cho ông Lê Bá Chẩn, ngày 22/11/2016 đã sang tên cho bà Nguyễn Thị K và đề nghị ngân hàng nhận làm tài sản thế chấp. Ngân hàng thẩm định tài sản trên cơ sở diện tích được ghi nhận trên giấy chứng nhận sau khi trừ đi diện tích đã chuyển nhượng (xác nhận của Phòng địa chính nhà đất và Đô thị quận Long Biên tháng 8/2003 và tháng 9/2003) còn lại là 61,5m^2 (không ghi trên sổ). Trong hợp đồng thế chấp số công 00363.17 quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ký giữa khách hàng và ngân hàng ngày 19/01/2017 tại Văn phòng Công chứng Vạn Xuân thể hiện diện tích đất thế chấp là 61,5m^2. Tài sản thế

chấp được ngân hàng đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, tại biên bản xem xét thẩm định ngày 31/07/2023 của TAND quận Long Biên nêu "tại thời điểm xem xét thẩm định, diện tích của thửa đất số 637 tờ bản đồ số 11, tại địa chỉ Y phường P, quận Long Biên, Hà Nội có thay đổi diện tích so với thời điểm thế chấp và trên bản vẽ sơ đồ kỹ thuật do công ty TNHH tư vấn đầu tư đất đai Hà Nội thực hiện có nêu hiện trạng thửa đất như sau: Diện tích 61,5m^2, trong đó diện tích sử dụng riêng: 46,4m^2, ngõ đi chung theo hiện trạng: 15,1m^2. Hồ sơ này chỉ có giá trị xác định hiện trạng thửa đất (không xác nhận quyền sử dụng đất). Ngân hàng A nhận thấy, thời điểm thế chấp tài sản đã thực hiện đầy đủ các quy định của pháp luật; tài sản thế chấp được các bên thống nhất ghi nhận theo thực tế nội dung, hình thể đất đai đang sử dụng nêu trong giấy chứng nhận QSD đất đã cấp, nên ngân hàng đề nghị HĐXX căn cứ trên hồ sơ chứng cứ thu thập để giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Ngân hàng sẽ thực hiện theo phán quyết của Toà án theo bản án có hiệu lực.

**** Tại bản tự khai bà Lê Thị K L trình bày:*** Năm 2016 do gia đình cần tiền trả tiền thuốc thang cho bố bà khoảng 400.000.000 đồng nên gia đình bà có nhờ người quen là anh Nguyễn Xuân Hùng (bà L chỉ biết địa chỉ ở Ngọc Thuy, không biết số nhà) có hỗ trợ bà làm thủ tục vay vốn ngân hàng N . Anh Hùng có nói với bà L làm chứng minh thư nhân dân, sổ nhà đất để anh làm hộ thủ tục toàn bộ quá trình vay vốn, bà L không phải qua ngân hàng mà do anh Hùng làm hộ từ việc định giá đất đến ký hợp đồng vay vốn trên hợp đồng, bà L không có mặt tại ngân hàng mà do ông Hùng và giám đốc ngân hàng lo toàn bộ cho đến khi giải ngân ông Hùng đưa cho bà 400.000.000 đồng, toàn bộ lãi anh Hùng đóng cho bà. Ngân hàng nông nghiệp không cung cấp cho bà hợp đồng cũng như giấy tờ khác cho các khoản vay cho đến khi ngân hàng gửi thông báo đến cho bà biết vào tháng 06 năm 2022 thì bà mới biết khoản nợ là 3 tỷ rưỡi, ngân hàng đã gửi thông báo cho bà và mời bà sang để giải quyết khoản vay trên. Bà đã sang xin gặp ban lãnh đạo ngân hàng và nói rõ gia đình bà không vay khoản tiền trên và yêu cầu giám đốc ngân hàng cung cấp phô tô cho toàn bộ hợp đồng vay vốn của bà để bà đối chiếu và kiểm tra xem có phải các chữ ký của bà trên hợp đồng không nhưng ngân hàng không cung cấp và không cho bà xem hợp đồng đã nói trên. Bà cũng đã nói cho ban lãnh đạo ngân hàng biết toàn bộ nội dung việc vay vốn từ khi nhờ anh Hùng hỗ trợ làm thủ tục chưa thấy Ngân hàng đến nhà thẩm định và chưa nhìn thấy bất kỳ hợp đồng vay vốn nào giữa bà với ngân hàng nên bà đề nghị ngân hàng xem xét lại khoản vay nợ của bà vì bà không nhận được khoản tiền như trên hợp đồng ngân hàng đã ký và thông báo cho bà, nếu bà không nhận được trả lời rõ ràng về khoản vay trên cho bà thì gia đình bà sẽ làm đơn gửi công an điều tra làm rõ sự việc vì có dấu hiệu làm giả chữ ký của bà và giấy tờ nhằm chiếm đoạt tài sản của gia đình bà, bà đề nghị Toà án xem xét giải quyết vì gi đình bà và bà là người bị hại, do công việc của bà thường xuyên vắng nhà nên đề nghị liên hệ với bà số điện thoại 0966394368. Bà L không công nhận hợp đồng tín dụng đã ký và không đưa ra phương án trả nợ và không đến toà án làm việc.

Tại các buổi công khai chứng cứ và hòa giải, bà L đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng không đến nên Tòa án không thể hòa giải cũng như làm việc với bà nên không có quan điểm cuối cùng của bà L về việc giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị K , ông Lê Bá T , anh Lê Bá C ; cùng HKTT và hiện ở tại: số nhà 247B/1, Y phường P, quận Long Biên, thành phố Hà Nội đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng không đến nên Tòa án không thể hòa giải cũng như làm việc với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan nên không có quan điểm của họ về giải quyết vụ án.

Nguyên đơn, cho rằng việc bị đơn và người liên quan không đến Tòa án nhằm gây khó khăn cho nguyên đơn trong việc giải quyết vụ án vì vậy nguyên đơn đề nghị Tòa án không tiến hành hòa giải, đưa vụ án ra xét xử để Ngân hàng phát mại tài sản là toàn bộ phần quyền sử dụng đất của Bên thế chấp theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số B337660 do UBND huyện Gia Lâm cấp ngày 20/11/1992 cho ông Lê Bá Chẩn đã sang tên cho bà Nguyễn Thị K ngày 22/11/2016. Cụ thể: tài sản là phần diện tích đất còn lại của thửa đất số 637 tờ bản đồ số 11, tại địa chỉ; thôn Sài Đồng, xã Gia Thuỵ, huyện Gia Lâm (nay là tổ 4, Phúc Đồng, Long Biên, Hà Nội. Tháng 8 năm 2003 đã chuyển nhượng cho ông Cao Văn Chức diện tích 158m^2 đất ở. Tháng 9 năm 2003 đã chuyển nhượng cho ông Lê Sỹ Quý 53,5m^2, diện tích đất còn lại là 61,5m^2 đất ở. Tài sản này đã được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp ngày 19/01/2017 giữa bà Nguyễn Thị K với Ngân hàng N – Chi nhánh Nam Hà Nội để thu hồi nợ theo Hợp đồng tín dụng số: 1460/AV201700163 ngày 23/01/2017 cùng uỷ nhiệm chi ngày 24/01/2017 giữa Ngân hàng A với bà L để đảm bảo cho khoản vay 3.500.000.000 đồng.

**** Tại phiên tòa:***

Nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với phần diện tích đất còn lại của thửa đất số 637 tờ bản đồ số 11, tại địa chỉ: thôn Sài Đồng, xã Gia Thuỵ, huyện Gia Lâm (nay là tổ 4, Phúc Đồng, Long Biên, Hà Nội), yêu cầu khởi kiện ban đầu thì diện tích đất thế chấp là 65,1m^2, thực tế hiện nay còn 46,4m^2, nên yêu cầu phát mại tài sản thế chấp theo đúng hiện trạng đo vẽ thực tế hiện nay gia đình bà K đang sử dụng; đối với diện tích 15.1m^2 còn thiếu so với cam kết thế chấp của bà K thì hiện trạng gia đình bà K đã sử dụng làm diện tích ngõ đi chung thì không yêu cầu giải quyết và thống nhất cùng sử dụng chung như hiện nay.

Những nội dung còn lại của đơn khởi kiện, A vẫn giữ nguyên yêu cầu và gửi sao kê chi tiết dư nợ tín dụng của bà L tính đến ngày 21/06/2024 cho Tòa án.

Xem xét các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp về khoản tiền vay, lãi suất, hợp đồng thế chấp, hợp đồng tín dụng, uỷ nhiệm chi là phù hợp với nhau, phù hợp với quy định của pháp luật. Các bên không có tranh chấp gì về nội dung hợp đồng cũng như các thỏa thuận mà các bên đã ký kết có đủ cơ sở xác định yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ được chấp nhận. Ngoài ra, trong các hợp đồng tín dụng nêu trên còn quy định về quyền trách nhiệm, nghĩa vụ của các bên và nhiều nội dung khác. Hợp đồng 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 phạm vi ngành nghề và phù hợp với với quy định của pháp luật. Do vậy hợp đồng có hiệu lực pháp luật và các bên buộc phải thực hiện.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử buộc bị đơn phải thanh toán số tiền còn nợ của hợp đồng tín dụng tính đến ngày 21/6/2024 là: 6.790.000.000 đồng, trong đó: Nợ gốc: 3.500.000.000 đồng; nợ lãi tạm tính đến ngày 21/06/2024 là: 3.290.000.000 đồng (nợ lãi trong hạn: 2.273.250.000 đồng và nợ lãi quá hạn: 1.016.750.000 đồng).

- Bà Lê Thị K L phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ kể từ ngày 22/06/2024 cho đến thời điểm Bà Lê Thị K L thanh toán xong toàn bộ số nợ.

- Nếu bị đơn không thanh toán hoặc thanh toán không hết thì đề nghị phát mại tài sản thế chấp là toàn bộ quyền sử dụng đất còn lại của Bên thế chấp theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số B337660 do UBND huyện Gia Lâm cấp ngày 20/11/1992 cho ông Lê Bá Chẩn đã sang tên cho bà Nguyễn Thị K ngày 22/11/2016 để thu hồi nợ. Tài sản bảo đảm được xử lý theo diện tích và kích thước thực tế tại thời điểm xử lý tài sản. Tài sản đảm bảo cho phần nghĩa vụ tính đến ngày 21/06/2024 là: **6.790.000.000 đồng** (bao gồm: **3.500.000.000 đồng** nợ gốc và **3.290.000.000** đồng nợ lãi).

- Trường hợp bà L không thực hiện hoặc chậm thực hiện, thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ ngay sau khi bản án/quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật thì A có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản bảo đảm của bà Nguyễn Thị K là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo Hợp đồng thế chấp tài sản để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

- Nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ trả nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng A có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xử lý bất kỳ tài sản nào thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà Lê Thị K L để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

- Thứ tự trả nợ như sau: Vốn gốc, lãi quá hạn, lãi trong hạn.

- Án phí dân sự do bà L phải chịu theo quy định của pháp luật.

Bị đơn: Bà Lê Thị K L đã đến Tòa án viết bản tự khai, bà L không xác nhận số tiền vay theo hợp đồng tín dụng về nợ gốc và nợ lãi. Bà L cho rằng gia đình bà và bà bị giả mạo chữ ký trên hợp đồng vay. Toà án đã tống đạt thông báo yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết cho bà L nhưng bà L từ chối nhận và cũng không làm thủ tục giám định để bảo vệ quyền lợi của mình. Bà K có mặt tại buổi xem xét thẩm định, có ý kiến về tài sản nhưng không ký vào biên bản; bà L có mặt, có ý kiến nhưng sau đó bỏ về không ký biên bản và vắng mặt tại tất cả các buổi làm việc của Tòa án, mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nên không có quan điểm và ý kiến giải quyết vụ án cuối cùng. Do vậy đề nghị của Ngân hàng là có căn cứ và được Hội đồng xét xử chấp nhận nên Tòa án xét xử theo thủ tục chung.

- **Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan**: Bà Nguyễn Thị K , ông Lê Bá T , anh Lê Bá C vắng mặt tại tất cả các buổi làm việc của Tòa án mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nên không có quan điểm và ý kiến giải quyết vụ án nên Tòa án xét xử theo thủ tục chung.

Xem xét các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp về khoản tiền vay, lãi suất, về số tiền bị đơn đã trả là phù hợp với nhau. Đến nay hai bên không có tranh chấp gì về nội dung hợp đồng cũng như các thỏa thuận mà các bên đã ký kết có đủ cơ sở xác định yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ được chấp nhận.

Ngoài ra, trong các hợp đồng tín dụng nêu trên còn quy định về quyền trách nhiệm, nghĩa vụ của các bên và nhiều nội dung khác. Hợp đồng 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 phạm vi ngành nghề và phù hợp với với quy định của pháp luật. Do vậy các hợp đồng có hiệu lực pháp luật và các bên buộc phải thực hiện.

**** Đại diện Viện Kiểm sát phát biểu quan điểm:*** Kết thúc phần tranh luận, Kiểm sát viên đại diện Viện Kiểm sát nhân dân quận Long Biên, thành phố Hà Nội phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử, Thư ký tòa án và của các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án như sau:

- Về Tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký Tòa án đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về: Thẩm quyền giải quyết vụ án, xác định quan hệ pháp luật tranh chấp, tư cách của những người tham gia tố tụng, thu thập chứng cứ, chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu; các đương sự chấp hành yêu cầu của Tòa án về việc giao nộp chứng cứ.

- Bị đơn vắng mặt; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng đối với họ theo quy định của pháp luật.

- Về quan điểm giải quyết vụ án: Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các điều 155, 292, 295, 298, 299, 318, 323, 463, 466, 688 Bộ luật dân sự năm 2015; các điều 26, 35, 39; 188, 227, 228, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - Ngân hàng N . Buộc bà L phải trả cho Ngân hàng A số tiền nợ gốc là 3.500.000.000 đồng; tiền nợ lãi trong hạn và quá hạn, tổng cộng là: 6.790.000đồng. Trường hợp bà L không trả được nợ thì Ngân hàng có quyền đề nghị cơ quan thi hành án xử lý tài sản thế chấp là phần diện tích đất còn lại của thửa đất số 637 tờ bản đồ số 11, tại địa chỉ: thôn Sài Đồng, xã Gia Thuỵ, huyện Gia Lâm (nay là Y phường P, Long Biên, Hà Nội) theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số B337660 do UBND huyện Gia Lâm cấp ngày 20/11/1992 cho ông Lê Bá Chẩn đã sang tên cho bà Nguyễn Thị K ngày 22/11/2016. Không chấp nhận yêu cầu của ngân hàng A về việc nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ trả nợ thì Ngân hàng A có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xử lý bất kỳ tài sản nào thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà Lê Thị K L để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

- *Về trình tự tố tụng*: Tòa án đã tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng của Tòa án cho các đương sự. Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có mặt; bị đơn - bà Lê Thị K L vắng mặt; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: bà Nguyễn Thị K , ông Lê Bá T , anh Lê Bá C đã được Tòa án đã tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng từ: Thông báo thụ lý vụ án; thông báo bổ sung người tham gia tố tụng; Giấy báo đến Tòa án; Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải (2 lần); Quyết định xem xét thẩm định tại chỗ; Thông báo về việc giám định chữ ký, chữ viết,; Thông báo kết quả giám định chữ ký, chữ viết; Quyết định đưa vụ án ra xét xử; quyết định hoãn phiên tòa, song bà L , bà K , ông T , anh C vẫn vắng mặt không lý do. Do vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là phù hợp với quy định tại Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- *Về thẩm quyền giải quyết*: Ngân hàng N khởi kiện bà Lê Thị K L yêu cầu thanh toán khoản nợ theo Hợp đồng tín dụng mà hai bên đã giao kết. Tại Hợp đồng tín dụng, hai bên thỏa thuận trường hợp nếu có tranh chấp sẽ giải quyết tại Toà án theo quy định của pháp luật. Theo hợp đồng tín dụng bên cho vay là Ngân hàng N , trụ sở chính: số 2 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, Hà Nội và bị đơn là bà Lê Thị K L , HKTT: Y phường P, quận Long Biên, thành phố Hà Nội. Do vậy theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Long Biên.

[**2] Về quan hệ pháp luật**: Ngân hàng N có đơn khởi kiện đòi tiền cho vay theo hợp đồng tín dụng; Hợp đồng thế chấp và Uỷ nhiệm chi cho bà L , do vậy quan hệ pháp luật ở đây là tranh chấp hợp đồng tín dụng theo quy đinh tại Điều 463 Bộ luật dân sự năm 2015.

- *Về thời hiệu khởi kiện:* Ngân hàng N có ký một Hợp đồng tín dụng và một hợp đồng thế chấp, một uỷ nhiệm chi, theo đó Ngân hàng cho vay tiền đối với bà Lê Thị K L để vay tiêu dùng thanh toán tiền mua nhà đất ở tại địa chỉ mua đất số 2, ngõ 47, phố Linh Đường, phường Hoàng Liệt, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội theo hợp đồng đặt cọc ngày 29/12/2016. Hợp đồng chưa đến hạn trả nợ cuối cùng nhưng do bà L đã vi phạm kỳ hạn thanh toán, do các đương sự không yêu cầu áp dụng thời hiệu nên không áp dụng thời hiệu khởi kiện.

- *Về tư cách tham gia tố tụng*: Ngân hàng N khởi kiện bà Lê Thị K L như vậy Ngân hàng A là nguyên đơn, đại diện theo pháp luật là ông Phạm Toàn Vượng – Tổng Giám đốc. Người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Đức Quân – Giám đốc A Chi nhánh Nam Hà Nội. Người được ủy quyền tham gia tố tụng của nguyên đơn*:* Bà Tống Thị Thu Trang và bà Lê Thị K L là bị đơn; Người đang quản lý tài sản là: bà Nguyễn Thị K (cũng là người ký hợp đồng thế chấp); ông Lê bá T , anh Lê Bá C là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

[3] Xét tính hợp pháp của hợp đồng:

3.1. Về nội dung: Giữa Ngân hàng A và bà Lê Thị K L có ký Hợp đồng tín dụng số 1460-LAV-201700163 ngày 24/01/2017. Để thực hiện Hợp đồng tín dụng này, Ngân hàng A và bà Nguyễn Thị K (mẹ đẻ bà L) đã ký kết Hợp đồng thế chấp ngày 19/01/2027, với tổng số tiền giải ngân là 3.500.000.000 đồng**.** Khi ký Hợp đồng

tín dụng và hợp đồng thế chấp nói trên bà L và bà K có đủ năng lực hành vi dân sự. Hình thức và nội dung của các Hợp đồng tuân thủ đầy đủ các quy định tại Điều 51 của Luật các tổ chức tín dụng Việt Nam, thỏa thuận của các đương sự trong hợp đồng không trái pháp luật, trái đạo đức xã hội. Do vậy Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ nói trên có giá trị thi hành.

Quá trình thực hiện Hợp đồng, bà Lê Thị K L *không thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận trong Hợp đồng được hai bên ký kết. Nay Ngân hàng N khởi kiện đòi số tiền* bà L *chưa thanh toán là có cơ sở để chấp nhận. Như vậy cần buộc* Bà L phải *trả Ngân hàng số tiền chưa thanh toán tính đến ngày Tòa án mở phiên tòa xét xử 21/06/2024 theo Hợp đồng tín dụng số 1460-LAV-201700163 ngày 24/01/2017 và uỷ nhiệm chi ngày 24/01/2027 như sau:* Nợ gốc: 3.500.000.000 đồng; nợ lãi tạm tính đến ngày 21/06/2024 là: 3.290.000.000 đồng (nợ lãi trong hạn: 2.273.250.000 đồng và nợ lãi quá hạn: 1.016.750.000 đồng). Kể từ ngày 22/06/2024, bà L tiếp tục phải chịu khoản tiền lãi phát sinh trên nợ gốc chưa thanh toán theo lãi suất tại Hợp đồng tín dụng số 1460-LAV-201700163 ngày 24/01/2017 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ dư nợ gốc của các khoản vay.

- Nếu bị đơn không thanh toán hoặc thanh toán không hết thì đề nghị phát mại tài sản thế chấp là phần diện tích đất còn lại của Bên thế chấp theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số B337660 do UBND huyện Gia Lâm cấp ngày 20/11/1992 cho ông Lê Bá Chẩn đã sang tên cho bà Nguyễn Thị K ngày 22/11/2016 để thu hồi nợ. Tài sản bảo đảm được xử lý theo diện tích và kích thước thực tế tại thời điểm xử lý tài sản. Tài sản đảm bảo cho phần nghĩa vụ tính đến ngày 21/06/2024 là: **6.790.000.000 đồng** (bao gồm: **3.500.000.000 đồng** nợ gốc và **3.290.000.000** đồng nợ lãi).

- Trường hợp Bà Lê Thị K L không thực hiện hoặc chậm thực hiện, thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ ngay sau khi bản án/quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật thì A có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản bảo đảm của bà Nguyễn Thị K là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo Hợp đồng thế chấp tài sản để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật. Nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ trả nợ cho Ngân hàng A thì Ngân hàng A có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xử lý bất kỳ tài sản nào thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà Lê Thị K L để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật. Tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất còn lại và toàn bộ tài sản gắn liền với đất (theo diện tích và kích thước thực tế tại thời điểm xử lý tài sản) tại thửa đất số 637 tờ bản đồ số 11, tại địa chỉ: thôn Sài Đồng, xã Gia Thuỵ, huyện Gia Lâm (nay là tổ 4, Phúc Đồng, Long Biên, Hà Nội), giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số B337660 do UBND huyện Gia Lâm cấp ngày 20/11/1992 cho ông Lê Bá Chẩn đã sang tên cho bà Nguyễn Thị K ngày 22/11/2016 đảm bảo cho phần nghĩa vụ tính đến ngày 21/06/2024 là: 6.790.000.000 đồng (bao gồm: 3.500.000.000 đồng nợ gốc và toàn bộ tiền lãi phát sinh trên số tiền nợ gốc 3.500.000.000 đồng theo lãi suất quy định tại Hợp đồng tín dụng số 1460-LAV-201700163 ngày 24/01/2017 kể từ ngày 21/06/2024 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

Tòa án xét thấy: Hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp, uỷ nhiệm chi nói trên được hai bên ký phù hợp với quy định của pháp luật, do bị đơn không thực hiện nghĩa vụ theo thỏa thuận trong hợp đồng nên Ngân hàng A có đơn khởi kiện đòi số tiền gốc của hợp đồng tín dụng 3.500.000.000 đồng mà bị đơn chưa thanh toán là có cơ sở để chấp nhận.

Đối với việc tính lãi của Ngân hàng, tại phiên tòa Ngân hàng xuất trình bản kê chi tiết dư nợ của bà L theo số 1460-LAV-201700163 ngày 24/01/2017; Uỷ nhiệm chi ngày 24/01/2017 (ngày chuyển nợ quá hạn là 26/05/2017) số nợ lãi trong hạn và quá hạn là 3.290.000.000 đồng là đúng theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng mà hai bên đã ký, không trái quy định của pháp luật nên yêu cầu của Ngân hàng A về số tiền nợ lãi được chấp nhận.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc kê biên, phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ nếu bà L không trả được nợ. Nhận thấy:

Xét Hợp đồng thế chấp: tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất còn lại và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 637 tờ bản đồ số 11, tại địa chỉ: thôn Sài Đồng, xã Gia Thuỵ, huyện Gia Lâm (nay là tổ 4, Phúc Đồng, Long Biên, Hà Nội), giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số B337660 do UBND huyện Gia Lâm cấp ngày 20/11/1992 cho ông Lê Bá Chẩn đã sang tên cho bà Nguyễn Thị K ngày 19/01/2017.

Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số công chứng 00363.17 quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/01/2017 giữa Ngân hàng A và bà Lê Thị K L đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng Công chứng Vạn Xuân, thành phố Hà Nội ngày 16/12/2010; được giao kết bởi các bên có đầy đủ năng lực hành vi, đã được công chứng tại Văn phòng công chứng Vạn Xuân, đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật.

Về diện tích đất tại thôn Sài Đồng, xã Gia Thuỵ, huyện Gia Lâm (nay là tổ 4, Phúc Đồng, Long Biên, Hà Nội): Tại Tòa án nguyên đơn tự nguyện rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với diện tích đất đã thế chấp chỉ đề nghị xử lý đối với phần diện tích thực tế mà gia đình bà K hiện đang sử dụng là 46,4m^2.

Xét thấy: Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì diện tích tại thôn Sài Đồng, xã Gia Thuỵ, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội cấp cho ông Lê Bá Chẩn là 273m^2; Tháng 8 năm 2003 đã chuyển nhượng cho ông Cao Văn Chức diện tích 158m^2 đất ở và tháng 9 năm 2003 chuyển nhượng cho ông Lê Sỹ Quý 53,5m^2 đất ở. Diện tích đất còn lại của thửa đất số 637 tờ bản đồ số 11 sau khi chuyển nhượng hai lần đã sang tên cho bà K nhưng không được xác định diện tích cụ thể.

Qua xem xét thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp ngày 31/07/2023 thì hiện trạng diện tích nhà đất bà Nguyễn Thị K đang quản lý sử dụng là diện tích nhà ở: 46.4m^2; một phần diện tích ngõ đi chung 15,1m^2 và toàn bộ tài sản gắn liền với đất đất. Về tứ cận: Nhà đất có hướng Tây Nam; Hướng Tây Bắc: Giáp nhà ông Minh; Hướng Đông Nam: Giáp nhà ông Nguyễn Gia Tích; Hướng Đông Bắc: Giáp nhà ông Lê Văn Tĩnh. Theo bà K trình bầy: Nhà được xây dựng từ năm 2003, kể từ thời điểm xây dựng cho đến nay hiện trạng vẫn giữ nguyên, không thay đổi sửa chữa

gì, không có tranh chấp về mốc giới với các hộ liền kề. Như vậy diện tích thực tế bà K hiện đang sử dụng chỉ còn 46,4 m^2, lẽ ra sau khi bán nhà và làm thủ tục chuyển quyền sử ụn đất bà K phải đến văn phòng đăng ký đất đai để đăng ký biến động và đo vẽ lại diện tích thực tế nhưng bà K không thực hiện. Khi thế chấp cho ngân hàng bà K cũng cam kết diện tích còn lạo là 61,5m^2 mà không yêu cầu Ngân hàng khi thẩm định tài sản phải phải đo lại diện tích. Ngân hàng cũng đã tiến hành thẩm định tại sản và căn cứ vào cam kết của bên thế chấp đối với diện tích thửa đất là 61,5m^2 không tiến hành đo vẽ nên cũng có một phần lỗi. Tại phiên tòa hôm nay phía nguyên đơn là Ngân hàng A rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với diện tích đất, phù hợp với hiện trạng thửa đất bị đơn đang quản lý sử dụng nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Xét sự thỏa thuận tại các Hợp đồng thế chấp giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện và không trái pháp luật nên có hiệu lực thi hành với các bên. Nếu bà Lê Thị K L không trả đầy đủ tiền còn nợ cho Ngân hàng A thì ngân hàng có quyền đề nghị cơ quan thi hành án kê biên, phát mại đối với tài sản thế chấp theo hiện trạng thực tế là có căn cứ, được chấp nhận.

Theo xác minh tại Công an phường Phúc Đồng, quận Long Biên, Hà Nội thì tại địa chỉ Y phường P, Long Biên, Hà Nội có 02 hộ gồm: 1. Chủ hộ bà Nguyễn Thị K , con Lê K L , con Lê Bá T ; 2. Chủ hộ: Đinh Thị Ngọc, con Lê Bá C , con Lê Thị Ngọc Châm, cháu Nguyễn Phương Hằng. Tại địa chỉ số 247B/1 Y phường P, Long Biên, Hà Nội hiện chỉ có nhân khẩu Lê Bá C đang cư trú.

Bà Nguyễn Thị K , chị Lê K L , anh Lê Bá T ; anh Lê Bá C , có đăng ký Hộ khẩu thương trú và hiện cư trú tại thửa đất số 637 tờ bản đồ số 11, tại địa chỉ: thôn Sài Đồng, xã Gia Thuỵ, huyện Gia Lâm (nay là tổ 4, Phúc Đồng, Long Biên, Hà Nội) có trách nhiệm bàn giao nhà đất khi cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp để đảm bảo thi hành án.

3.2. *Về nợ gốc:*

+ Hợp đồng tín dụng số 1460LAV201700163 ngày 23/01/2017 cùng uỷ nhiệm chi ngày 24/01/2017 còn nợ gốc: 3.5000.000.000 đồng; nợ lãi tạm tính đến ngày 12/06/2024 là: 3.234.875.000 đồng (nợ lãi trong hạn: 2.263.500.000 đồng và nợ lãi quá hạn: 998.375.000 đồng). Tổng nợ là: 6.734.875.000 đồng. Do bị đơn chưa trả bất kỳ một khoản nợ gốc nào nên xác định số nợ gốc bà L phải trả cho Ngân hàng là 3.500.000.000 đồng.

3.3. *Về lãi xuất:* Đối với số nợ gốc nguyên đơn yêu cầu là 3.500.000.000 đồng trong đó: nợ lãi tạm tính đến ngày 21/06/2024 là: 3.290.000.000 đồng (nợ lãi trong hạn: 2.273.250.000 đồng và nợ lãi quá hạn: 1.016.750.000 đồng; chuyển nợ quá hạn từ ngày 26/05/2017.

Tại hợp đồng tín dụng ký giữa các bên có quy định: "Lãi suất: Lãi suất tại thời điểm nhận nợ là 9%/năm, lãi suất quá hạn: bằng 150% lãi suất cho vay; Kỳ hạn trả nợ: trả gốc vào ngày 23/01/2028 và trả lãi vào ngày 25 hàng tháng (cụ thể với Hợp đồng tín dụng số 1460LAV201700163 ngày 23/01/2017 cùng uỷ nhiệm chi ngày 24/01/2017 lãi suất áp dụng như sau: Lãi suất trong hạn: 9%/năm. Một năm được tính 365 ngày; Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất trong hạn; Lãi suất phạt chậm trả lãi: không.

Tại Điều 3 của Hợp đồng về chuyển nợ quá hạn và lãi suất nợ quá hạn: *"Khi đến kỳ hạn trả nợ, nếu bên B không trả nợ đúng hạn gốc và lãi và không được chấp thuận bằn cho cơ cấu lại thời hạn trả nợ thì bên A sẽ chuyển toàn bộ số dư nợ của hợp đồng tín dụng sang nợ quá hạn và bên B phải chịu lãi suất phạt quá hạn số tiền thực tế quá hạn.*

Bên B vi phạm hợp đồng tín dụng, bị bên A thu hồi nợ trước hạn, nếu bên B không trả hết nợ thì toàn bộ dư nợ của hợp đồng tín dụng được chuyển sang nợ quá hạn và bên B phải chịu lãi suất phạt quá hạn toàn bộ dư nợ của Hợp đồng tín dụng.

Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất trong hạn".

Như vậy sau khi ký hợp đồng vay bà L đã không trả lãi và cũng không thực hiện thanh toán nợ gốc khi đến kỳ thanh toán được quy định tại hợp đồng. Như vậy cần phải xác định ngày 26/05/2017 là ngày Ngân hàng A ra thông báo chuyển nợ quá hạn. Lãi suất quy định trong hợp đồng là 9%/năm; lãi suất quá hạn = 150% lãi suất trong hợp đồng.

Theo quy định tại Thông tư 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 quy định: Trường hợp khoản vay nợ bị chuyển nợ quá hạn thì khách hàng phải trả lãi trên phần dư nợ gốc quá hạn tương ứng với thời giam chậm trả, lãi suất áp dụng do các bên thỏa thuận nhưng không vượt qua 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn... Như vậy ngày 20/08/2017 là thời điểm chuyển nợ quá hạn, lãi suất các bên thỏa thuận là: Lãi suất trong hạn: 9%/năm. Một năm được tính 365 ngày. Lãi suất (%/năm) =LS 9%/năm; Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất trong hạn.

Như vậy bà L đã thực vi phạm nghĩa vụ ở kỳ đầu tiên do vậy lãi suất quá hạn được tính bằng lãi 9%/năm. Đây cũng chính là mức lãi suất áp dụng trong hạn của Hợp đồng tín dụng số 1460LAV201700163 ngày 23/01/2017. Cụ thể lãi suất quá hạn được tính như sau: Tiền gốc là 3.500.000.000 đồng x 150% (lãi suất quá hạn) x số ngày vi phạm (từ 26/05/2017 đến ngày xét xử là 21/06/2024 theo bảng tính lãi của Ngân hàng).

Tiền lãi của khoản vay: Lãi trong hạn: 2.273.250.000 đồng, lãi quá hạn 1.016.750.000 đồng; Đối với yêu cầu lãi phạt chậm trả và lãi phạt chậm trả gốc của Ngân hàng đối với hợp đồng nêu trên, Hội đồng xét xử thấy: Trong hợp đồng thể hiện về các khoản lãi bao gồm: Lãi trong hạn, lãi quá hạn là 150%, bà L đồng ý trả khoản lãi này và được pháp luật quy định nên được chấp nhận. Như vậy, bà Lê Thị K L phải thanh toán trả cho Ngân hàng A theo hợp đồng tín dụng đã ký số tiền cả gốc và lãi tính đến ngày xét xử 21/06/2024 là **6.790.000.000 đồng**. Trong đó nợ gốc là**: 3.500.000.000 đồng**; lãi trong hạn là **2.273.250.000 đồng**, lãi quá hạn là: **1.016.750.000 đồng**.

[4] Về tài sản thế chấp bảo đảm cho khoản vay của hợp đồng: Tại thời điểm thế chấp các đương sự đều xác nhận tài sản này chỉ đảm bảo cho khoản vay 3.500.000.000 đồng. Tài sản thế chấp đã được đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại hợp đồng thế chấp số công chứng 00363.17 quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/01/2017 tại Văn phòng Công chứng Vạn Xuân. Như vậy hợp đồng thế chấp đã được đăng ký theo đúng quy định của pháp luật, các bên phải thực hiện. Do đó trong trường hợp bà L 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.

Buộc bà Lê Thị K L phải trả cho Ngân hàng A số tiền nợ gốc và nợ lãi tính đến ngày 21/06/2024 là 6.790.000.000 đồng. Trong đó nợ gốc là: 3.500.000.000 đồng; lãi trong hạn là 2.273.250.000 đồng, lãi quá hạn là: 1.016.750.000 đồng và phải tiếp tục trả số tiền lãi phát sinh tính từ ngày tiếp theo của ngày xét xử cho đến khi trả nợ xong khoản tiền gốc còn nợ cho Ngân hàng A .

[5] Về yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm:

- Về tài sản thế chấp: Để đảm bảo cho khoản tiền vay 3.500.000.000 đồng của bà L thì bà Nguyễn Thị K là mẹ đẻ bà L đã ký hợp đồng thế chấp với Ngân hàng A để thế chấp toàn bộ phần quyền sử dụng đất còn lại của bên thế chấp theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số B337660 do UBND huyện Gia Lâm cấp ngày 20/11/1992 cho ông Lê Bá Chẩn đã sang tên cho bà Nguyễn Thị K ngày 22/11/2016. Cụ thể: tài sản là phần diện tích đất còn lại của thửa đất số 637 tờ bản đồ số 11, tại địa chỉ; thôn Sài Đồng, xã Gia Thuỵ, huyện Gia Lâm (nay là tổ 4, Phúc Đồng, Long Biên, Hà Nội đã chuyển nhượng cho ông Cao Văn Chức diện tích 158m^2 đất ở và chuyển nhượng cho ông Lê Sỹ Quý 53,5m^2 đất ở. Diện tích đất còn lại của thửa đất số 637 tờ bản đồ số 11 sau khi chuyển nhượng hai lần đã sang tên cho bà K nhưng không được xác định diện tích cụ thể. Qua xem xét thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp ngày 31/07/2023 thì hiện trạng diện tích nhà đất bà Nguyễn Thị K đang quản lý sử dụng là diện tích nhà ở: 46.4m^2; một phần diện tích ngõ đi chung 15,1m^2 và toàn bộ tài sản gắn liền với đất đất. Về tứ cận: Nhà đất có hướng Tây Nam; Hướng Tây Bắc: Giáp nhà ông Minh; Hướng Đông Nam: Giáp nhà ông Nguyễn Gia Tích; Hướng Đông Bắc: Giáp nhà ông Lê Văn Tĩnh. Theo bà K trình bầy: Nhà được xây dựng từ năm 2003, kể từ thời điểm xây dựng cho đến nay hiện trạng vẫn giữ nguyên, không thay đổi sửa chữa gì, không có tranh chấp về mốc giới với các hộ liền kề.

Hồ sơ thửa đất được đo vẽ tại buổi xem xét thẩm định thể hiện: Diện tích thửa đất: 70.3m^2. Trong đó gồm: Sử dụng riêng 46.4m^2, giới hạn bởi các điểm: 2, 3, 4, 5, 6, 7, 2. Ngõ đi sử dụng chung theo hiện trạng: 23,9m^2, giới hạn bởi các điểm: 1, 2, 7, 8, 9, 10, 11, 1.

Theo cung cấp của UBND Phường Phúc Đồng: thửa đất số 637 tờ bản đồ số 11, địa chỉ: xã Gia Thuỵ, huyện Gia Lâm, Hà Nội (nay là tổ 4, phường Ngọc Thụy, quận Long Biên, Hà Nội theo "Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở" số B337660, số vào sổ 02412/QSDĐ do UBND huyện Gia Lâm (nay là UBND quận Long Biên, thành phố Hà Nội) cấp ngày 20/11/1992 mang tên ông Lê Bá Chẩn. Quá trình sử dụng đã chuyển nhượng cho ông Cao Văn Chức diện tích 158m^2 đất ở và chuyển nhượng cho ông Lê Sỹ Quý 53,5m^2 đất ở. Diện tích đất còn lại hiện nay bà K (vợ ông Chẩn) đang tiếp tục quản lý sử dụng. Mốc giới với các hộ liền kề không có tranh chấp. Đến thời điểm năm 2024, UBND phường Phúc Đồng không nhận được đơn thư khiếu nại hay yêu cầu giải quyết gì của thửa đất số 637 tờ bản đồ số 11, địa chỉ xã Gia Thuỵ, huyện Gia Lâm, Hà Nội (nay là tổ 4, phường Ngọc Thụy, quận Long Biên, Hà Nội).

Theo cung cấp từ Văn phòng đăng ký đất đai quận Long Biên, thành phố Hà Nội về biến động của thửa đất đất số 637 tờ bản đồ số 11, địa chỉ: xã Gia Thuỵ, huyện Gia Lâm, Hà Nội được cung cấp thông tin như sau: Thửa đất đất số 637 tờ bản đồ số 11, diện tích 273m^2 đất ở đã được UBND huyện Gia Lâm cấp Giấy chứng nhận số B337660 ngày 20/11/1992 cho ông Lê Bá Chẩn. Tháng 8 năm 2003, ông Lê Bá Chẩn đã chuyển quyền sử dụng 158m^2 đất ở cho ông Cao Văn Chức (thửa đất số 637-1). Tháng 9 năm 2023, ông Lê Bá Chẩn đã chuyển quyền sử dụng 53,5m^2 đất ở cho ông Lê Sỹ Quý thửa đất số 637-3). Thửa đất đã được chuyển quyền cho ông Nguyễn Tuấn Việt (có bản sao kèm theo). Ngày 22/11/2016, chuyển quyền diện tích còn lại cho bà Nguyễn Thị K (có bản sao đính kèm). Thời điểm trước đây, cơ quan quản lý đất đai chỉ đăng ký và cấp giấy chứng nhận đối với diện tích sử dụng riêng, đối với diện tích ngõ đi chung các hộ gia đình tự bớt đất làm đường đi. Hiện nay, Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội Chi nhánh quận Long Biên chưa nhận được đơn thư, kiến nghị liên quan đến thửa đất trên.

Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đều thừa nhận nhà đất trên là của ông Lê Bá Chẩn đã sang tên cho bà Nguyễn Thị K , không có ai tranh chấp về quyền sở hữu nhà, đất đối với bà K . Do các đương sự không có tranh chấp và yêu cầu về công sức tôn tạo, diện tích ngõ đi chung nên nếu sau này có phát sinh tranh chấp sẽ được giải quyết bằng vụ án khác.

Theo khoản 3 Điều 318 Bộ luật dân sự năm 2017 quy định: Trường hợp thế chấp quyền sử dụng đất mà tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu của bên thế chấp thì tài sản gắn liền với đất cũng thuộc tài sản thế chấp, trừ trường hợp có thỏa thuận khác". Như vậy, diện tích xây dựng nhà của bà K trên diện tích đất 46.4 m^2 thuộc diện tích hợp pháp của bà K được chuyển quyền sử dụng và được xây trước khi thế chấp và thuộc tài sản thế chấp của Ngân hàng.

Qua các phân tích trên, quá trình ký hợp đồng thế chấp, hai bên đã thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Thủ tục bàn giao quản lý, sử dụng tài sản thế chấp đã được hai bên ký do đó Hợp đồng thế chấp trên là hợp pháp và có hiệu lực thi hành. Vì vậy, chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn trong trường hợp bà L không trả được khoản nợ trên thì Ngân hàng A có quyền yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên và tổ chức phát mại tài sản thế chấp để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng là tài sản sau: Phần diện tích đất 46,4m^2 còn lại thửa đất số: 637 tờ bản đồ số 11, địa chỉ: xã Gia Thuy, huyện Gia Lâm, Hà Nội (nay là Y phường P, quận Long Biên, Hà Nội) theo "Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở" số B337660, số vào sổ 02412/QSDĐ do UBND huyện Gia Lâm (nay là UBND quận Long Biên, thành phố Hà Nội) cấp ngày 20/11/1992 mang tên ông Lê Bá Chẩn đã sang tên cho bà Nguyễn Thị K ngày 22/11/2016 theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản găn liền với đất sô công chứng 00363.17 quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/01/2017 tại Văn phòng Công chứng Vạn Xuân hai bên đã ký kết và toàn bộ các công trình kiến trúc gắn liền với diện tích đất trên.

[6] Về án phí và quyền kháng cáo: Các đương sự phải chịu án phí và có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ khoản 2 Điều 155, Điều 292, Điều 295, Điều 298, Điều 299, khoản 3 Điều 318, Điều 323, Điều 463, Điều 466, Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 26; điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khản 1 Điều 39; các Điều 188, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Căn cứ các Điều 90, 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng;

- Căn cứ khoản 2 Điều 11 Quy chế cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng ban hành theo quyết định số 1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31/12/2001 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam;

- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

- Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

Xử:

1) Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N đối với bà Lê Thị K L ;

2) Buộc bà Lê Thị K L phải trả cho Ngân hàng N tổng số tiền cả gốc và lãi tính đến hết ngày 21/06/2024 là **6.790.000 đồng.** Trong đó nợ gốc là: **3.500.000.000 đồng**; Lãi trong hạn là **2.273.250.000 đồng**, lãi quá hạn là **1.016.750.000 đồng**;

3) Bà Lê Thị K L còn phải tiếp tục trả tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất do các bên thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng đã giao kết, tính kể từ ngày 22/06/2024 cho đến ngày trả hết nợ;

4) Thứ tự trả nợ: vốn gốc, lãi quá hạn, lãi trong hạn;

5) Nếu bà Lê Thị K L không thanh toán hoặc thanh toán không hết số tiền gốc và lãi thì Ngân hàng N có quyền đề nghị Cơ quan có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp để thực hiện nghĩa vụ trả nợ của bà Lê Thị K L . Tài sản thế chấp là: Toàn bộ quyền sử dụng đất của Bên thế chấp theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số B337660, số vào sổ 02412/QSDĐ do UBND huyện Gia Lâm (nay là UBND quận Long Biên) cấp ngày 20/11/1992 cho ông Lê Bá Chẩn đã sang tên cho bà Nguyễn Thị K ngày 22/11/2016 để thu hồi nợ. Cụ thể: Phần diện tích đất còn lại của thửa đất số 637 tờ bản đồ số 11, tại địa chỉ xã Gia Thuỵ, huyện Gia Lâm (nay là Y phường P, Long Biên, Hà Nội); Tháng 08/2003 đã chuyển nhượng cho ông Cao Văn Chức diện tích 158m^2 đất ở và tháng 9/2003 đã chuyển nhượng cho ông Lê Sỹ Quý 53,5m^2 đất ở, diện tích đất còn lại thực tế là: 46.4m^2 được giới hạn bởi các điểm: 2, 3, 4, 5, 6, 7, 2. Ngõ đi sử dụng chung theo hiện trạng. Về tứ cận: Nhà đất có hướng Tây Nam; Hướng Tây Bắc: Giáp nhà ông Minh; Hướng Đông Nam: Giáp nhà ông Nguyễn Gia Tích; Hướng Đông Bắc: Giáp nhà ông Lê Văn Tĩnh (có bản vẽ chi tiết kèm theo). Tài sản trên được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 00363.17 quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/01/2017 tại Văn phòng Công chứng Vạn Xuân thành phố Hà Nội. Tài sản bảo đảm được xử lý theo diện tích và kích thước

thực tế tại thời điểm xử lý tài sản và được Ngân hàng A Chi nhánh Nam Hà Nội làm thủ tục đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật.

Bà Lê Thị K L , bà Nguyễn Thị K , ông Lê Bá T , anh Lê Bá C có nghĩa vụ bàn giao toàn bộ quyền sử dụng đất và các tài sản, công trình gắn liền với quyền sử dụng 46,4m^2 đất ở của thửa đất số 637 tờ bản đồ số 11; tại địa chỉ: thôn Sài Đồng, xã Gia Thuỵ, huyện Gia Lâm (nay là Y phường P, Long Biên, Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số B337660, số vào sổ 02412/QSDĐ do UBND huyện Gia Lâm (nay là UBND quận Long Biên) cấp ngày 20/11/1992 cho ông Lê Bá Chẩn đã sang tên cho bà Nguyễn Thị K ngày 22/11/2016 cho cơ quan có thẩm quyền để xử lý tài sản thế chấp thu hồi nợ.

5) Trường hợp bà Lê Thị K L không thực hiện hoặc chậm thực hiện, thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ ngay sau khi bản án/quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật thì Ngân hàng A có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản bảo đảm của bà Nguyễn Thị K là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo Hợp đồng thế chấp tài sản để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

6) Bác yêu cầu của ngân hàng A về việc yêu cầu nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ trả nợ cho Ngân hàng A thì Ngân hàng A có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xử lý bất kỳ tài sản nào thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà Lê Thị K L để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

7) Về án phí:

- Bà Lê Thị K L phải chịu án Dân sự sơ thẩm là 114.790.000 đồng.

- Trả lại Ngân hàng N số tiền 56.672.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0065346 ngày 02/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Long Biên.

8) Quyền kháng cáo:

- Nguyên đơn Ngân hàng N có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án;

- Bị đơn: Bà Lê Thị K L có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết;

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: bà Nguyễn Thị K , ông Lê Bá T ; anh Lê Bá C có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

** Trường hợp Quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị 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 Điều 30 Luật thi hành án dân sự.*

** Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật có đơn xin thi hành án của người được thi hành án đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.*

Nơi nhận:
- TAND thành phố Hà Nội.
- VKSND cùng cấp
- Cơ quan Thi hành án dân sự
- Đương sự
- Lưu hồ sơ, VP.

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thị Hồng Hạnh

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN

THẨM PHÁN -CHỦ TỌA PHIÊN TÒA