

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 3 - HÀ NỘI**

Bản án số: 112/2025/DS-ST

Ngày: 31/7/2025

“V/v: *Tranh chấp
hợp đồng tín dụng*”

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

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 3 – HÀ NỘI.

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Nguyễn Xuân Phương**.

Hội thẩm nhân dân: - Bà **Trần Thị Minh**.

- Ông **Nguyễn Sơn Hoá**.

Thư ký phiên tòa: Bà **Vũ Linh Chi** – Thư ký Tòa án.

Đại diện VKSND khu vực 3 tham gia phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Tư** – Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 7 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 3, Hà Nội mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 58/2022/TLST-DS ngày 05 tháng 10 năm 2022, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 61/QĐXX ngày 05/6/2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 02 ngày 01/7/2025; về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*” giữa:

- Nguyên đơn: **Ngân hàng thương mại TNHH MTV D**

Địa chỉ: Tòa nhà Capital Tower, số 109 Trần Hưng Đạo, phường Cửa Nam, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Huy Phách – Tổng giám đốc.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Đức Tuấn Anh – Theo giấy ủy quyền số 07 ngày 19/6/2025. Có mặt.

- Bị đơn: Ông **Đỗ Ngọc Q** – Sinh năm 1981. Có mặt.

HKTT: Mẫn Xoan, xã Kim Đường, huyện Ứng Hòa, Hà Nội.

Nơi cư trú: Tổ 19, phường T, Thành phố Hà Nội.

Bà **Vũ Thị Len Q** – Sinh năm 1986. Vắng mặt.

HKTT: Mẫn Xoan, xã Kim Đường, huyện Ứng Hòa, Hà Nội.

Nơi cư trú: Tổ 19, phường T, Thành phố Hà Nội.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Ông **Dương Hữu Nguyên** – Sinh năm 1950. Vắng mặt.

Địa chỉ: phường M, quận H, Hà Nội

2. Ông **Nguyễn Văn Hoan** – Sinh năm 1945. Vắng mặt.

Bà **Trần Thị Bình** – Sinh năm 1948. Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: P301 nhà số 6 ngách 32 ngõ 302 phố M, phường M, (nay là phường T), Hà Nội.

3. **Chị Lê Thu Hương** - Sinh năm 1987. Vắng mặt.

Địa chỉ: P403 nhà số 6 ngách 32 ngõ 302 phố M, phường M, (nay là phường T), Hà Nội

4. Ông **Hoàng Tiến Lâm Hòa** – Sinh năm 1956. Vắng mặt.

Địa chỉ: P501 nhà số 6 ngách 32 ngõ 302 phố M, phường M, (nay là phường T), Hà Nội

5. Anh **Nguyễn Hồng Khanh** – Sinh năm 1979. Vắng mặt.

Địa chỉ: P601 nhà số 6 ngách 32 ngõ 302 phố M, phường M, (nay là phường T), Hà Nội

6. Anh **Nguyễn Thanh Tùng** – Sinh năm 1991. Vắng mặt.

Địa chỉ: P703 nhà số 6 ngách 32 ngõ 302 phố M, phường M, (nay là phường T), Hà Nội

7. Bà **Lê Thị Mai Dung** – Sinh năm 1960. Vắng mặt.

Địa chỉ: P202 và 303 nhà số 6 ngách 32 ngõ 302 phố M, phường M, (nay là phường T), Hà Nội

8. Bà **Bùi Thị Ngọc Kim** – Sinh năm 1958. Vắng mặt.

Địa chỉ: P201 nhà số 6 ngách 32 ngõ 302 phố M, phường M, (nay là phường T), Hà Nội

9. Bà **Trần Thị Truyền** – Sinh năm 1949. Vắng mặt.

Địa chỉ: P302 nhà số 6 ngách 32 ngõ 302 phố M, phường M, (nay là phường T), Hà Nội

10. Ông **Nguyễn Tiến Dũng** – Sinh năm 1969. Vắng mặt.

Địa chỉ: P502 nhà số 6 ngách 32 ngõ 302 phố M, phường M, (nay là phường T), Hà Nội

11. Anh **Nguyễn Thanh Sơn** – Sinh năm 1994. Vắng mặt.

Địa chỉ: P503 nhà số 6 ngách 32 ngõ 302 phố M, phường M, (nay là phường T), Hà Nội

12. Anh **Nguyễn Hồng Chinh** – Sinh năm 1986. Vắng mặt.

Địa chỉ: P602 nhà số 6 ngách 32 ngõ 302 phố M, phường M, (nay là phường T), Hà Nội

13. **Chị Lê Hà Diệu Liên** – Sinh năm 1984

Địa chỉ: P603 nhà số 6 ngách 32 ngõ 302 phố M, phường M, (nay là phường T), Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phan Thị Nguyệt Thanh, sinh năm 1952. Có mặt.

Địa chỉ: P603 nhà số 6 ngách 32 ngõ 302 phố M, phường M, (nay là phường T), Hà Nội

14. Ông **Nguyễn Thành Đô**, sinh năm 1962. Vắng mặt.

Bà **Trương Thị Thu Hà**, sinh năm 1972. Có mặt.

Cùng địa chỉ: P701 nhà số 6 ngách 32 ngõ 302 phố M, phường M, (nay là phường T), Hà Nội

15. Ông **Dương Quốc Vinh** – Sinh năm 1957. Vắng mặt.

Địa chỉ: P702 nhà số 6 ngách 32 ngõ 302 phố M, phường M, (nay là phường T), Hà Nội

16. Bà **Nguyễn Thị Bình** – Sinh năm 1959. Vắng mặt.

Địa chỉ: P402 nhà số 6 ngách 32 ngõ 302 phố M, phường M, (nay là phường T), Hà Nội

17. Anh **Nguyễn Minh Thắng**, sinh năm 1963. Vắng mặt.

Địa chỉ: P401 nhà số 6 ngách 32 ngõ 302 phố M, phường M, (nay là phường T), Hà Nội

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo Đơn khởi kiện, bản tự khai và các văn bản tố tụng khác cũng như lời trình bày tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng TM TNHH MTV Dầu Khí Toàn Cầu trình bày:

Ngày 14/01/2011, Ngân hàng TMCP Dầu khí Toàn Cầu (nay là Ngân hàng TM TNHH MTV Dầu Khí Toàn Cầu) ký Hợp đồng tín dụng số: 003/0713/HĐTD/GPB-SGD/2011 với ông Đỗ Ngọc Q và vợ là bà Vũ Thị Len Quy, nội dung cụ thể như sau:

- Số tiền vay: 5.000.000.000 đồng (Năm tỷ đồng).
- Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày giải ngân tiền vay đầu tiên.
- Mục đích vay: Thanh toán tiền mua mảnh đất tại thửa đất số 07, tờ bản đồ số 5I-I-28(1997) thuộc tổ 14b phường M, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội.

- Lãi suất cho vay: Lãi suất thỏa thuận 22 (hai mươi hai) %/năm. Lãi suất cho vay tính trên cơ sở một năm là 360 ngày. Lãi suất cho vay trong hạn được điều chỉnh 01 (một) tháng một lần vào ngày 05, bằng lãi suất tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng trả lãi cuối kỳ cộng biên độ theo quy định tại biểu lãi suất cho vay của GPBank trong từng thời kỳ. Mức lãi suất áp dụng có thể được thay đổi phù hợp với chính sách lãi suất của GPBank trong từng thời kỳ trên cơ sở thông báo bằng văn bản của GPBank

- Tài sản bảo đảm là: Thế chấp nhà và đất tại: Nhà và đất tại địa chỉ tổ 14b, phường M, quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số 10107450245 do UBND Thành phố Hà Nội cấp ngày 01/06/2001, hồ sơ gốc số: 16363.2001 (3109.2001.QĐUB) thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Văn Sơn và vợ là bà Vũ Thị Khoang, chuyển nhượng cho ông Đỗ Ngọc Quyên theo hồ sơ số 427/02.12.2010 tại Phòng Đăng ký Đất và Nhà quận H ngày 29.12.2010.

- Tài sản được ký thế chấp tại Văn phòng công chứng Hồ Gươm (Nay là Văn Phòng Công chứng Nguyễn Dũng). Đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài

sản gắn liền với đất tại Văn phòng đăng ký đất và nhà quận H, thành phố Hà Nội theo đúng quy định.

Trong quá trình giải quyết khoản vay, kể từ thời điểm chuyển quá hạn ngày 15/01/2012 đến nay, GPBank đã nhiều lần mời ông Đỗ Ngọc Qvà vợ là bà Vũ Thị Len Qlên làm việc, yêu cầu ông Quyên bà Quy theo Hợp đồng tín dụng đã ký với GPBank, sau nhiều lần lên làm việc, ông Quyên bà Quy mới chỉ thanh toán cho Ngân hàng được số tiền nợ gốc quá hạn là: 3.144.001.000 đồng (*Ba tỷ, một trăm bốn mươi bốn triệu, một nghìn đồng chẵn*) nợ gốc quá hạn. Với số tiền Nợ gốc quá hạn còn lại và Nợ lãi quá hạn phát sinh Ông Quyên bà Quy cam kết thanh toán cho GPBank nhưng đến nay không thực hiện và có biểu hiện chây ỳ, trốn tránh không thực hiện nghĩa vụ của mình.

Tổng nghĩa vụ tài chính khách hàng phải thanh toán phát sinh từ khoản vay trên tạm tính đến ngày 31/7/2025 tại GPBank là: 14.783.223.172đ, trong đó bao gồm:

- + Nợ gốc quá hạn: 1.852.997.711 đồng.
- + Nợ lãi: 104.133.452 đồng.
- + Lãi quá hạn: 12.862.092.009 đồng.

Lãi vay tiếp tục phát sinh theo thời gian cho đến khi khách hàng thanh toán toàn bộ tiền gốc, lãi cho GPBank.

Ngân hàng TM TNHH MTV Dầu Khí Toàn Cầu đề nghị Tòa giải quyết các vấn đề sau:

1. Buộc ông Đỗ Ngọc Qvà vợ là bà Vũ Thị Len Qphải thanh toán ngay cho GPBank tổng số tiền cả gốc và lãi tạm tính đến hết ngày 31/7/2025 theo Hợp đồng tín dụng: 003/0713/HĐTD/GPB-SGD/2011 ký ngày 14/01/2011 và khế ước kèm theo là: 14.783.223.172đ,

2. Buộc ông Đỗ Ngọc Qvà vợ là bà Vũ Thị Len Qthanh toán tiền lãi phát sinh theo lãi suất quy định tại Hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ nêu trên kể từ sau ngày xét xử cho đến khi trả hết nợ.

3. Trong trường hợp ông Đỗ Ngọc Qvà vợ là bà Vũ Thị Len Qkhông thanh toán ngay toàn bộ khoản nợ trên, thì GPBank có quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền phát mại tài sản bảo đảm là Nhà và đất tại địa chỉ tổ 14b, phường M, quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số 10107450245 do UBND Thành phố Hà Nội cấp ngày 01/06/2001, hồ sơ gốc số: 16363.2001 (3109.2001.QĐUB) thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Văn Sơn và vợ là bà Vũ Thị Khoang, chuyển nhượng cho ông Đỗ Ngọc Qtheo hồ sơ số 427/02.12.2010 tại Phòng Đăng ký Đất và Nhà quận H ngày 29/12/2010 để trả nợ cho GPBank

4. Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản đảm bảo được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của bên vay vốn với Ngân hàng. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản đảm bảo không đủ thanh toán hết khoản nợ thì bên vay vốn vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng.

*** Bị đơn ông Đỗ Ngọc Qvà bà Vũ Thị Len Qtrình bày:**

Vợ chồng ông bà có ký Hợp đồng tín dụng vay của Ngân hàng TMCP Dầu Khí Toàn Cầu số tiền 5.000.000.000đ (năm tỷ đồng) ngày 14/01/2011. Mục đích vay để thanh toán tiền mua mảnh đất tại thửa số 07 tờ bản đồ số 51- I-28 (1997) thuộc tổ 4B phường M, Hai Bà Trưng, Hà Nội; Thời hạn vay là 12 tháng và tài sản thế chấp là nhà đất tại thửa số 07 tờ bản đồ số 5I - I-28 (1997) thuộc tổ 4B phường M, Hai Bà Trưng, Hà Nội đứng tên anh Đỗ Ngọc Quyên. Sau khi ký hợp đồng tín dụng ngân hàng đã giải ngân đầy đủ. Quá trình thực hiện hợp đồng vợ chồng ông bà vẫn trả gốc và lãi cho ngân hàng tổng số tiền gần 3.200.000.000đ. Đến năm 2013 do công việc làm ăn của vợ chồng thua lỗ nên không có khả năng trả lãi ngân hàng hàng tháng và được Ngân hàng tạo điều kiện cho trả thẳng vào tiền gốc. Hiện nay do ảnh hưởng của dịch bệnh, công việc làm ăn khó khăn nên vợ chồng ông bà chưa có khả năng trả nợ cho Ngân hàng. Ông Quyên và bà Quy xác nhận đến nay số tiền gốc ông bà còn nợ lại ngân hàng là 1.855.999.000đ và số nợ lãi như ngân hàng thống kê là 8.522.601.485 đồng. Hiện nay việc làm ăn của ông bà rất khó khăn, nên đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện cho ông bà được trả gốc dần hàng tháng. Đối với lãi trong hạn xin miễn giảm một phần. Lãi quá hạn và lãi phạt ông bà xin được miễn toàn bộ. Đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện cho ông bà. Hiện nay ông bà có hộ khẩu thường trú tại: tổ 19 phường Hoàng Văn Thụ, H, Hà Nội và đang cư trú tại địa chỉ: số 143 ngõ 230 Định Công Thượng, phường Định Công, H, Hà Nội nhưng không có đăng ký tạm trú. Do hiện nay con thứ hai của ông bà đang có vấn đề về sức khỏe, không thể đến làm việc thường xuyên tại Tòa án được nên bà Quy ủy quyền cho anh Đỗ Ngọc Q thay mặt bà làm việc tại Tòa. Mọi ý kiến của ông Quyên cũng là ý kiến của bà.

Vợ chồng ông bà có thể chấp nhà và đất tại: Nhà và đất tại địa chỉ tổ 14b, phường M, quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số 10107450245 do UBND Thành phố Hà Nội cấp ngày 01/06/2001, hồ sơ gốc số: 16363.2001 (3109.2001.QĐUB) thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Văn Sơn và vợ là bà Vũ Thị Khoang, chuyển nhượng cho ông Đỗ Ngọc Quyên theo hồ sơ số 427/02.12.2010 tại Phòng Đăng ký Đất và Nhà quận H ngày 29.12.2010 để đảm bảo cho khoản vay nói trên.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Hữu Nguyên; ông Nguyễn Văn Hoan và bà Trần Thị Bình; chị Lê Thu Hương; ông Hoàng Tiến Lâm; anh Nguyễn Hồng Khanh; anh Nguyễn Thanh Tùng; bà Lê Thị Mai Dung; bà Bùi Thị Ngọc Kim; bà Trần Thị Truyền; ông Nguyễn Tiến Dũng; anh Nguyễn Thanh Sơn, anh Nguyễn Hồng Chinh, chị Lê Hà Diệu Liên (Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phan Thị Nguyệt Thanh) ông Nguyễn Thành Đô, bà Trương Thị Thu Hà, ông Dương Quốc Vinh; bà Nguyễn Thị Bình; anh Nguyễn Minh Thắng trình bày: Do có người quen giới thiệu chúng tôi được biết ông Đỗ Ngọc Q có nhu cầu bán các phòng tại nhà số 6 ngõ ngách 32 ngõ 302 Minh Khai, phường M, quận H, Hà Nội. Ông Quyên giới thiệu với chúng tôi: Đây là dự án chung cư mini được phép xây dựng và chào bán hợp pháp, bao gồm tất cả 18 phòng và sau khi mua, 18 hộ sẽ đứng tên chung một sổ đỏ. Sau khi thỏa thuận giữa hai bên thì chúng tôi quyết

định ký hợp đồng mua bán với ông Quyên mua các phòng tại nhà số 6 ngõ ngách 32 ngõ 302 Minh Khai, phường M, quận H, Hà Nội chúng tôi đã thanh toán bằng tiền mặt làm 03 đợt. Hợp đồng này được lập thành 02 bản, mỗi bên giữ một bản, chỉ ký tay không có công chứng. Do hạn chế hiểu biết về pháp luật, cũng như đặt niềm tin chọn vẹn ở ông Quyên và bà Quy nên chúng tôi đã không tìm hiểu các quy phạm pháp luật liên quan đến vấn đề chuyển nhượng về nhà ở và vẫn luôn yên tâm với quyết định mua nhà trên. Gia đình chúng tôi đã sinh sống ổn định 12 năm (từ 2011 đến nay). Bây giờ, khi nhận được thông báo của Tòa án nhân dân quận H, thành phố Hà Nội chúng tôi mới nhận ra rằng đây thực sự là một hợp đồng chuyển nhượng nhà ở không đúng theo quy định của pháp luật. Đồng thời, quyền và lợi ích của chúng tôi có nguy cơ bị xâm phạm một cách nghiêm trọng.

Trong quá trình giải quyết vụ án những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trên đã có đơn yêu cầu độc lập; nhưng sau đó đã rút hết đơn yêu cầu độc lập không đề nghị Tòa án xem xét giải quyết nữa và xin được vắng mặt tất cả các buổi làm việc của Tòa án cũng như phiên tòa xét xử.

Tại phiên tòa hôm nay:

Ngân hàng TM TNHH MTV Dầu Khí Toàn Cầu đề nghị Tòa giải quyết như sau:

1. Buộc ông Đỗ Ngọc Q và vợ là bà Vũ Thị Len Q phải thanh toán ngay cho GPBank tổng số tiền cả gốc và lãi tạm tính đến hết ngày 31/7/2025 theo Hợp đồng tín dụng: 003/0713/HĐTD/GPB-SGD/2011 ký ngày 14/01/2011 và khế ước nhận nợ kèm theo là: 14.246.610.479đ. Trong đó: Nợ gốc: 1.852.997.711đ; Nợ lãi quá hạn: 104.133.452đ; Lãi phạt của nợ gốc: 12.289.479.316đ.

Ngân hàng xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền phạt chậm trả lãi là 536.612.693đ.

2. Buộc ông Đỗ Ngọc Q và bà Vũ Thị Len Q thanh toán tiền lãi phát sinh theo lãi suất quy định tại Hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ nêu trên kể từ ngày 01/8/2025 cho đến khi trả hết nợ.

3. Trong trường hợp ông Đỗ Ngọc Q và vợ là bà Vũ Thị Len Q không thanh toán ngay toàn bộ khoản nợ trên, thì GPBank có quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền phát mại tài sản bảo đảm là Nhà và đất tại địa chỉ tổ 14b, phường M, quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số 10107450245 do UBND Thành phố Hà Nội cấp ngày 01/06/2001, hồ sơ gốc số: 16363.2001 (3109.2001.QĐUB) thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Văn Sơn và vợ là bà Vũ Thị Khoang, đã chuyển nhượng cho ông Đỗ Ngọc Q theo hồ sơ số 427/02.12.2010 tại Phòng Đăng ký Đất và Nhà quận H ngày 29/12/2010 để trả nợ cho GPBank.

4. Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản đảm bảo được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của bên vay vốn với Ngân hàng. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản đảm bảo không đủ thanh toán hết khoản nợ thì bên vay vốn vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng.

Bị đơn ông Đỗ Ngọc Q xác nhận vợ chồng ông bà có ký Hợp đồng tín dụng: 003/0713/HĐTD/GPB-SGD/2011 ngày 14/01/2011 để vay của ngân hàng khoản tiền là 5.000.000.000đ, với lãi suất như ngân hàng đã trình bày, ông bà đã được ngân hàng giải ngân đủ số tiền trên; ông bà có thể chấp tài sản bảo đảm là Nhà và đất tại địa chỉ tổ 14b, phường M, quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số 10107450245 do UBND Thành phố Hà Nội cấp ngày 01/06/2001, hồ sơ gốc số: 16363.2001 (3109.2001.QĐUB) mang tên ông Đỗ Ngọc Q theo hồ sơ số 427/02.12.2010 tại Phòng Đăng ký Đất và Nhà quận H ngày 29/12/2010. Ông xác nhận đến nay ông bà có nợ ngân hàng với số tiền nợ gốc và lãi như ngân hàng trình bày, ông xin ngân hàng miễn giảm lãi cho ông để ông thanh toán nợ cho ngân hàng và lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về để làm thủ tục sang tên chuyển chủ cho những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã mua căn hộ của ông bà. Ông Đỗ Ngọc Q cũng xác nhận sau khi thế chấp mảnh đất tại địa chỉ trên để vay tiền của ngân hàng thì vợ chồng ông bà dùng số tiền này vào việc xây một chung cư 6 tầng trên mảnh đất đã thế chấp, khi xây dựng chung cư ông chỉ được cấp phép xây nhà ở bình thường không được phép xây chung cư mini bán thương mại. Sau khi xây xong vợ chồng ông bà có bán cho các ông bà có tên trên; khi bán ông bà không nói cho người mua biết về việc mảnh đất đã thế chấp cho ngân hàng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa yêu cầu vợ chồng ông Đỗ Ngọc Q và bà Vũ Thị Len Q phải thanh toán nợ ngay cho ngân hàng để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về để làm thủ tục sang tên chuyển chủ cho những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã mua căn hộ của ông bà Quyên, Quy.

- Đại diện VKSND quận H tham gia phiên tòa, phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự của Thẩm phán, Hội đồng xét xử sơ thẩm và việc tuân theo pháp luật của các đương sự; Đồng thời đề xuất hướng giải quyết vụ án như sau:

+ Việc thụ lý vụ án của Tòa án là đúng thẩm quyền. Quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán đã thực hiện việc giao thông báo của Tòa án cho các đương sự, tiến hành các bước tố tụng đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Thời hạn giải quyết vụ án có vi phạm.

+ Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đầy đủ, đúng trình tự tố tụng.

+ Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và bị đơn chấp hành các thông báo của Tòa án.

Đề xuất hướng giải quyết vụ án:

Căn cứ trình bày của các đương sự, tài liệu chứng cứ trong hồ sơ xác định Tại Hợp đồng tín dụng số 003/0713/HĐTD/GPB-SGD/2011 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP Dầu khí Toàn Cầu (nay là Ngân hàng TM TNHH MTV Dầu Khí Toàn Cầu) với ông Đỗ Ngọc Q và vợ là bà Vũ Thị Len Q và các văn bản tín dụng kèm theo, các giấy nhận nợ, Hợp đồng thế chấp số 009199/2011, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐTHC ngày 11/01/2011. Đăng ký giao dịch bảo đảm tại Phòng

Đăng ký Đất và Nhà quận H, Thành phố Hà Nội ngày 29/12/2010 giữa ông Đỗ Ngọc Qv và Ngân hàng đáp ứng đầy đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật do vậy có hiệu lực thi hành với các bên.

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn phải thanh toán toàn bộ nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng, tạm tính đến ngày 31/7/2025 là: 14.246.610.479đ. Trong đó: Nợ gốc: 1.852.997.711đ; Nợ lãi quá hạn: 104.133.452đ; Lãi phạt của nợ gốc: 12.289.479.316đ. Theo hợp đồng tín dụng số 003/0713/HĐTD/GPB-SGD/2011.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện đối với phần rút yêu cầu với số tiền phạt chậm trả lãi là 536.612.693đ.

- Trường hợp bị đơn không thanh toán đầy đủ nợ thì nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án xử lý tài sản đảm bảo theo hợp đồng thế chấp, chủ sở hữu đối với tài sản gắn liền với đất có quyền và nghĩa vụ theo quy định tại Điều 323 BLDS 2015. Trường hợp cần thanh lý tài sản đảm bảo thì giành quyền ưu tiên mua căn hộ cho những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan nêu trên.

- Ông Đỗ Ngọc Qv và bà Vũ Thị Len Q phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra chứng cứ tại phiên tòa. Sau phần hỏi và tranh luận, Hội đồng xét xử nhận định:

{1} Về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn và bị đơn đều chấp hành đúng quy định của pháp luật và đều có mặt tại các buổi làm việc của Tòa án.

{2} Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Ngân hàng thương mại TNHH MTV Dầu Khí Toàn Cầu (GP Bank) khởi kiện ông Đỗ Ngọc Qv và bà Vũ Thị Len Quy, có nơi cư trú: Tổ 19, phường Hoàng Văn Thụ, quận H, Hà Nội. Do đó vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận H theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 35; Điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

{3} Về quan hệ pháp luật: Ngân hàng thương mại TNHH MTV Dầu Khí Toàn Cầu ký kết hợp đồng tín dụng với ông Đỗ Ngọc Qv và bà Vũ Thị Len Quy, đến hạn ông Đỗ Ngọc Qv và bà Vũ Thị Len Quy, không thanh toán cho ngân hàng, ngân hàng làm đơn khởi kiện đối với ông Đỗ Ngọc Qv và bà Vũ Thị Len Quy. Do vậy căn cứ vào Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự, xác định quan hệ pháp luật trong vụ án này là “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

{4} Về tư cách người tham gia tố tụng: Ngân hàng thương mại TNHH MTV Dầu Khí Toàn Cầu (GP Bank) khởi kiện ông Đỗ Ngọc Qv và bà Vũ Thị Len Q nên được xác định là nguyên đơn.

Ông Đỗ Ngọc Qv và bà Vũ Thị Len Q là người bị ngân hàng khởi kiện nên được xác định là bị đơn trong vụ án.

Ông Dương Hữu Nguyên; ông Nguyễn Văn Hoan và bà Trần Thị Bình; chị Lê Thu Hương; ông Hoàng Tiến Lâm; anh Nguyễn Hồng Khanh; anh Nguyễn Thanh Tùng; bà Lê Thị Mai Dung; bà Bùi Thị Ngọc Kim; bà Trần Thị Truyền; ông Nguyễn Tiến Dũng; anh Nguyễn Thanh Sơn, anh Nguyễn Hồng Chinh, chị Lê Hà Diệu Liên (Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phan Thị Nguyệt Thanh) ông Nguyễn Thành Đô, bà Trương Thị Thu Hà, ông Dương Quốc Vinh; bà Nguyễn Thị Bình; anh Nguyễn Minh Thắng là những người mua căn hộ và đang sinh sống trên nhà đất là tài sản thế chấp với ngân hàng nên được xác định là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

{5} Về nội dung khởi kiện: Trên cơ sở lời trình bày của các đương sự cũng như các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ và đã được thẩm tra tại phiên tòa. Như vậy có đủ cơ sở để kết luận về nội dung khởi kiện như sau:

- Tại Hợp đồng tín dụng số 003/0713/HĐTD/GPB-SGD/2011 ngày 14/01/2011 thì ông Đỗ Ngọc Q và bà Vũ Thị Len Q có vay của Ngân hàng TMCP Dầu khí Toàn Cầu (nay là Ngân hàng TM TNHH MTV Dầu Khí Toàn Cầu) số tiền 5.000.000.000 đồng (Năm tỷ đồng) 12 tháng kể từ ngày giải ngân tiền vay đầu tiên; Mục đích vay: Thanh toán tiền mua mảnh đất tại thửa đất số 07, tờ bản đồ số 5I-I-28 (1997) thuộc tổ 14b phường M, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội; Lãi suất cho vay: Lãi suất thỏa thuận 22 (hai mươi hai) %/năm. Lãi suất cho vay tính trên cơ sở một năm là 360 ngày. Lãi suất cho vay trong hạn được điều chỉnh 01 (một) tháng một lần vào ngày 05, bằng lãi suất tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng trả lãi cuối kỳ cộng biên độ theo quy định tại biểu lãi suất cho vay của GPBank trong từng thời kỳ. Mức lãi suất áp dụng có thể được thay đổi phù hợp với chính sách lãi suất của GPBank trong từng thời kỳ trên cơ sở thông báo bằng văn bản của GPBank.

- Để đảm bảo cho hợp đồng tín dụng nêu trên ông Đỗ Ngọc Q đã thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với Nhà và đất tại địa chỉ tổ 14b, phường M, quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số 10107450245 do UBND Thành phố Hà Nội cấp ngày 01/06/2001, hồ sơ gốc số: 16363.2001 (3109.2001.QĐUB) mang tên ông Đỗ Ngọc Q theo hồ sơ số 427/02.12.2010 tại Phòng Đăng ký Đất và Nhà quận H ngày 29.12.2010. Tài sản được đăng ký thế chấp tại Văn phòng công chứng Hồ Gươm (Nay là Văn Phòng Công chứng Nguyễn Dũng). Đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại Văn phòng đăng ký đất và nhà quận H, thành phố Hà Nội theo đúng quy định.

Sau khi ký kết hợp đồng tín dụng Ngân hàng đã giải ngân cho ông Đỗ Ngọc Q và bà Vũ Thị Len Q số tiền như ký kết của hợp đồng là 5.000.000.000 đồng.

Quá trình thực hiện hợp đồng ông Đỗ Ngọc Q và bà Vũ Thị Len Q đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ vào ngày 15/01/2012 và ngân hàng đã chuyển nợ quá hạn từ ngày 15/01/2012, từ đó cho đến nay ông Đỗ Ngọc Q và bà Vũ Thị Len Q mới thanh toán được cho Ngân hàng một phần tiền nợ gốc và tiền lãi, tính đến ngày 31/7/2025, ông Đỗ Ngọc Q và bà Vũ Thị Len Q đã trả ngân hàng được số tiền nợ

gốc quá hạn là: 3.144.001.000 đồng (*Ba tỷ, một trăm bốn mươi bốn triệu, một nghìn đồng chẵn*) nợ gốc quá hạn, phần còn lại không trả được. Ngân hàng đã đôn đốc nhiều lần nhưng ông Đỗ Ngọc Q và bà Vũ Thị Len Q không thanh toán nợ cho Ngân hàng. Vì vậy ông Đỗ Ngọc Q và bà Vũ Thị Len Q đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ đã được ký kết trong hợp đồng tín dụng.

Tại phiên tòa hôm nay, Ngân hàng đề nghị Tòa án xem xét buộc ông Đỗ Ngọc Q và bà Vũ Thị Len Q phải trả cho Ngân hàng số tiền tính đến ngày (31/7/2025) tổng số tiền ông Đỗ Ngọc Q và bà Vũ Thị Len Q phải thanh toán cho Ngân hàng của hợp đồng tín dụng là: 14.246.610.479đ. Trong đó: Nợ gốc: 1.852.997.711đ; Nợ lãi quá hạn: 104.133.452đ; Lãi phạt của nợ gốc: 12.289.479.316đ. Ngân hàng rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền phạt chậm trả lãi là 536.612.693đ.

Kể từ ngày kế tiếp sau ngày xét xử sơ thẩm, ông Đỗ Ngọc Q và bà Vũ Thị Len Q phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi phát sinh đối với khoản nợ gốc theo mức lãi suất thỏa thuận tại theo theo Hợp đồng tín dụng số 003/0713/HĐTD/GPB-SGD/2011 ngày 14/01/2011 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của ngân hàng cho vay thì lãi suất mà theo Hợp đồng tín dụng số 003/0713/HĐTD/GPB-SGD/2011 ngày 14/01/2011 bên vay phải tiếp tục thanh toán cho ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của ngân hàng cho vay.

Trường hợp ông Đỗ Ngọc Q và bà Vũ Thị Len Q không thực hiện nghĩa vụ thanh toán toàn bộ khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì ngân hàng có quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản để thu hồi toàn bộ khoản nợ là: Nhà và đất tại địa chỉ tổ 14b, phường M, quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số 10107450245 do UBND Thành phố Hà Nội cấp ngày 01/06/2001, hồ sơ gốc số: 16363.2001 (3109.2001.QĐUB) thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Văn Sơn và vợ là bà Vũ Thị Khoang, chuyển nhượng cho ông Đỗ Ngọc Q theo hồ sơ số 427/02.12.2010 tại Phòng Đăng ký Đất và Nhà quận H. Theo hợp đồng công chứng số 009199 ngày 11/01/2011 lập tại Văn phòng công chứng Hồ Gươm (Nay là Văn Phòng Công chứng Nguyễn Dũng) mang tên ông Đỗ Ngọc Quyên. Việc thế chấp được thực hiện bằng Hợp đồng thế chấp số 009199/2011, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐTHC ngày 11/01/2011. Đăng ký giao dịch bảo đảm tại Phòng Đăng ký Đất và Nhà quận H, Thành phố Hà Nội ngày 29/12/2010 giữa ông Đỗ Ngọc Q với Ngân hàng. Tài sản bảo đảm được xử lý theo diện tích kích thước thực tế tại thời điểm xử lý tài sản.

Khi xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất nêu trên, các tài sản gắn liền với đất sẽ được xử lý đồng thời với quyền sử dụng đất. Những người đang sinh sống trên đất là hộ gia đình ông Dương Hữu Nguyên; ông Nguyễn Văn Hoan và bà Trần Thị Bình; chị Lê Thu Hương; ông Hoàng Tiến Lâm; anh Nguyễn Hồng Khanh; anh Nguyễn Thanh Tùng; bà Lê Thị Mai Dung; bà Bùi Thị Ngọc Kim;

bà Trần Thị Truyền; ông Nguyễn Tiến Dũng; anh Nguyễn Thanh Sơn, chị Nguyễn Hồng Chinh, chị Lê Hà Diệu Liên, ông Nguyễn Thành Đô, bà Trương Thị Thu Hà, ông Dương Quốc Vinh; bà Nguyễn Thị Bình; anh Nguyễn Minh Thắng được dành quyền ưu tiên mua lại tài sản, nếu không mua thì phải di rời khỏi tài sản thế chấp trên.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của ông Đỗ Ngọc Qvà bà Vũ Thị Len Qđối với Ngân hàng. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông Đỗ Ngọc Qvà bà Vũ Thị Len Qvẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng.

Tại phiên toà: Bị đơn ông Đỗ Ngọc Qcũng xác nhận nợ ngân hàng và có thể chấp tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất để đảm bảo cho khoản vay như trên. Ông Đỗ Ngọc Qcũng xác nhận sau khi thế chấp mảnh đất tại địa chỉ trên để vay tiền của ngân hàng thì vợ chồng ông bà dùng số tiền này vào việc xây một chung cư 6 tầng trên mảnh đất đã thế chấp, khi xây dựng chung cư ông chỉ được cấp phép xây nhà ở bình thường không được phép xây chung cư mini bán thương mại. Sau khi xây xong vợ chồng ông bà có bán cho các ông bà có tên trên; khi bán ông bà không nói cho người mua biết về việc mảnh đất đã thế chấp cho ngân hàng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên toà yêu cầu vợ chồng ông Đỗ Ngọc Qvà bà Vũ Thị Len Qphải thanh toán nợ ngay cho ngân hàng để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về để làm thủ tục sang tên chuyển chủ cho những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã mua căn hộ của ông bà Quyên, Quy.

Trong quá trình giải quyết vụ án những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã có đơn yêu cầu độc lập; nhưng sau đó đã rút hết đơn yêu cầu độc lập không đề nghị Toà án xem xét giải quyết nữa và xin được vắng mặt tất cả các buổi làm việc của Tòa án cũng như phiên tòa xét xử và tại phiên tòa hôm nay cũng không có ý kiến đề nghị gì.

{6} Với nội dung nêu trên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

- Về yêu cầu đòi nợ của Ngân hàng TM TNHH MTV Dầu Khí Toàn Cầu: Xét Hợp đồng tín dụng số 003/0713/HĐTD/GPB-SGD/2011 được ký kết Ngân hàng TM TNHH MTV Dầu Khí Toàn Cầu với ông Đỗ Ngọc Qvà bà Vũ Thị Len Qtrên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, có hình thức và nội dung phù hợp với quy định của pháp luật nên có giá trị pháp lý và hiệu lực thi hành đối với các bên. Thực hiện hợp đồng này Ngân hàng đã giải ngân cho ông Đỗ Ngọc Qvà bà Vũ Thị Len Qtổng số tiền 5.000.000.000 đồng. Quá trình thực hiện hợp đồng thì ông Đỗ Ngọc Qvà bà Vũ Thị Len Qchỉ trả cho Ngân hàng được một phần nợ gốc là 3.144.001.000 đồng; phần nợ gốc và lãi còn lại ông Đỗ Ngọc Qvà bà Vũ Thị Len Qkhông trả nợ được cho Ngân hàng như hợp đồng đã ký kết. Thời điểm ông Đỗ Ngọc Qvà bà Vũ Thị Len Qvi phạm nghĩa vụ trả nợ đối với Hợp đồng tín dụng 003/0713/HĐTD/GPB-SGD/2011, vi phạm nghĩa vụ trả nợ từ ngày ngày

15/01/2012 và phải chịu mức lãi suất quá hạn kể từ ngày ngày 15/01/2012 với mức lãi bằng 150% lãi suất trong hạn, cho đến ông Đỗ Ngọc Q và bà Vũ Thị Len Q cũng không thanh toán thêm cho Ngân hàng tiền nợ gốc và nợ lãi là vi phạm Hợp đồng tín dụng đã ký kết giữa các bên, vi phạm Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng. Do vậy cần căn cứ vào Điều 351; Điều 357; Điều 466; Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử thấy cần chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và buộc bị đơn phải thanh toán cho Nguyên đơn số tiền tạm tính đến ngày 31/7/2025 tổng số tiền ông Đỗ Ngọc Q và bà Vũ Thị Len Q phải thanh toán cho Ngân hàng với tổng số tiền là: 14.246.610.479đ. Trong đó: Nợ gốc: 1.852.997.711đ; Nợ lãi quá hạn: 104.133.452đ; Lãi phạt của nợ gốc: 12.289.479.316đ.

Ngân hàng xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền phạt chậm trả lãi là 536.612.693đ là hoàn toàn tự nguyện. Nên cần đình chỉ phần yêu cầu này.

- Về yêu cầu xử lý tài sản thế chấp:

Xét yêu cầu của Ngân hàng đề nghị phát mại toàn bộ tài sản thế chấp của ông Đỗ Ngọc Q trong trường hợp ông Đỗ Ngọc Q và bà Vũ Thị Len Q không trả được nợ cho Ngân hàng. Hội đồng xét xử nhận thấy: Theo hợp đồng công chứng số 009199 ngày 11/01/2011 lập tại Văn phòng công chứng Hồ Gươm (Nay là Văn Phòng Công chứng Nguyễn Dũng) mang tên ông Đỗ Ngọc Quyên. Việc thế chấp được thực hiện bằng Hợp đồng thế chấp số 009199/2011, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐTHC ngày 11/01/2011. Đăng ký giao dịch bảo đảm tại Phòng Đăng ký Đất và Nhà quận H, Thành phố Hà Nội vào ngày 29/12/2010 giữa ông Đỗ Ngọc Q với Ngân hàng với ngân hàng có thế chấp tài sản là Nhà và đất tại địa chỉ tổ 14b, phường M, quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số 10107450245 do UBND Thành phố Hà Nội cấp ngày 01/06/2001, hồ sơ gốc số: 16363.2001 (3109.2001.QĐUB) thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Văn Sơn và vợ là bà Vũ Thị Khoang, chuyển nhượng cho ông Đỗ Ngọc Q theo hồ sơ số 427/02.12.2010 tại Phòng Đăng ký Đất và Nhà quận H. Theo hợp đồng công chứng số 009199 ngày 11/01/2011 lập tại Văn phòng công chứng Hồ Gươm (Nay là Văn Phòng Công chứng Nguyễn Dũng) mang tên ông Đỗ Ngọc Quyên. Theo hợp đồng thế chấp số 009199 ngày 11/01/2011. Việc thế chấp được thực hiện bằng Hợp đồng thế chấp số số 009199 ngày 11/01/2011. Đăng ký giao dịch bảo đảm tại Phòng Đăng ký Đất và Nhà quận H, Thành phố Hà Nội ngày 29/12/2010 giữa ông Đỗ Ngọc Q với Ngân hàng. Hợp đồng thế chấp đã làm theo đúng quy định của pháp luật về hình thức nội dung, về trình tự thủ tục cho nên có giá trị pháp lý và có hiệu lực thi hành đối với các bên.

Đối với yêu cầu của Ngân hàng buộc ông Đỗ Ngọc Q và bà Vũ Thị Len Q phải chịu lãi suất đối với số nợ gốc theo như thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng đã ký giữa các bên cho đến khi thi hành xong khoản nợ gốc là phù hợp quy định của pháp luật cần chấp nhận.

Tại biên bản xem xét thẩm định ngày 28/6/2023, xác định được trên tài sản thế chấp có những người sinh sống như sau: hộ gia đình ông Dương Hữu Nguyên; ông Nguyễn Văn Hoan và bà Trần Thị Bình; chị Lê Thu Hương; ông Hoàng Tiến Lâm; anh Nguyễn Hồng Khanh; anh Nguyễn Thanh Tùng; bà Lê Thị Mai Dung; bà Bùi Thị Ngọc Kim; bà Trần Thị Truyền; ông Nguyễn Tiến Dũng; anh Nguyễn Thanh Sơn, anh Nguyễn Hồng Chinh, chị Lê Hà Diệu Liên, ông Nguyễn Thành Đô, bà Trương Thị Thu Hà, ông Dương Quốc Vinh; bà Nguyễn Thị Bình; anh Nguyễn Minh Thắng, nên tòa án đã đưa những người này vào tham gia tố tụng trong vụ án. Những người sinh sống tại thửa đất nói trên đã xác nhận có mua các phòng tại nhà số 6 ngõ ngách 32 ngõ 302 Minh Khai, phường M, quận H, Hà Nội. Khi mua ông Quyên giới thiệu với chúng tôi: Đây là dự án chung cư mini được phép xây dựng hợp pháp, bao gồm tất cả 18 phòng và sau khi mua, 18 hộ sẽ đứng tên chung một sổ đỏ. Sau khi thỏa thuận giữa hai bên thì chúng tôi quyết định ký hợp đồng mua bán với ông Quyên và bà Quy. Hợp đồng này được lập thành 02 bản, mỗi bên giữ một bản, chỉ ký tay không có công chứng. Do hạn chế hiểu biết về pháp luật, cũng như đặt niềm tin chọn vẹn ở ông Quyên và bà Quy nên chúng tôi đã không tìm hiểu các quy phạm pháp luật liên quan đến vấn đề chuyển nhượng về nhà ở và vẫn luôn yên tâm với quyết định mua nhà trên. Gia đình chúng tôi đã sinh sống ổn định 12 năm (từ 2011 đến nay). Bây giờ, khi nhận được thông báo của Tòa án nhân dân quận H, thành phố Hà Nội chúng tôi mới nhận ra rằng đây thực sự là một hợp đồng chuyển nhượng nhà ở không đúng theo quy định của pháp luật. Đồng thời, quyền và lợi ích của chúng tôi có nguy cơ bị xâm phạm một cách nghiêm trọng.

Trong quá trình giải quyết vụ án những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã có đơn yêu cầu độc lập; nhưng sau đó đã rút hết đơn yêu cầu độc lập không đề nghị Tòa án xem xét giải quyết nữa và xin được vắng mặt tất cả các buổi làm việc của Tòa án cũng như phiên tòa xét xử. Tại phiên tòa những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mặt yêu cầu vợ chồng ông Đỗ Ngọc Q và bà Vũ Thị Len Q phải thanh toán nợ ngay cho ngân hàng để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về để làm thủ tục sang tên chuyển chủ cho những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã mua căn hộ của bà Quyên, ông Quy người được những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trên cũng không có ý kiến gì về nội dung vụ án trên, nên Hội đồng xét xử không xem xét. Tuy nhiên cũng cần giành quyền khởi kiện cho những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trên đối với ông Quyên, bà Quy khi có đơn yêu cầu.

Khi xử lý tài sản đảm bảo cần ưu tiên cho những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan nói trên được dành quyền ưu tiên mua lại căn hộ, nếu không mua thì phải di dời khỏi tài sản thế chấp trên.

{7} Về án phí và quyền kháng cáo: Ông Đỗ Ngọc Q và bà Vũ Thị Len Q phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại tiết e điểm 1.3 Mục II, Phần A Danh mục án phí, lệ phí Tòa án Ban hành kèm theo Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu,

nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án; ông Đỗ Ngọc Qvà bà Vũ Thị Len Qphải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 112.000.000 đồng + 0,1% của phần giá trị tranh chấp vượt 4.000.000.000 đồng = 122.246.600đ (Một trăm hai mươi hai triệu, hai trăm bốn mươi sáu nghìn, sáu trăm đồng).

Ngân hàng thương mại TNHH MTV Dầu Khí Toàn Cầu (GP Bank) không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại Ngân hàng thương mại TNHH MTV Dầu Khí Toàn Cầu (GP Bank) số tiền 59.700.000đ (Năm mươi chín triệu, bảy trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp, theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009999 ngày 14/01/2021 của Chi cục Thi hành án Dân sự quận H (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 3, Thành phố Hà Nội).

Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định tại các Điều 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Bởi các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 26; Điều 35; Điều 39; Điều 228; Điều 271; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 318; Điều 319; Điều 323; Điều 351; Điều 357; Điều 466; Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

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

Căn cứ khoản 1 Điều 157 Luật Doanh nghiệp;

Căn cứ điểm đ khoản 1.3 Mục II, Phần A Danh mục án phí, lệ phí Tòa án Ban hành kèm theo Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại TNHH MTV Dầu Khí Toàn Cầu (GP Bank) đối với ông Đỗ Ngọc Qvà bà Vũ Thị Len Quy.

2. Buộc ông Đỗ Ngọc Qvà bà Vũ Thị Len Qphải trả Ngân hàng thương mại TNHH MTV Dầu Khí Toàn Cầu (GP Bank), với tổng số tiền tạm tính đến ngày 31/7/2025 là: 14.246.610.479đ (Mười bốn tỷ, hai trăm bốn mươi sáu triệu, sáu trăm mười nghìn, bốn trăm bảy mươi chín đồng). Trong đó: Nợ gốc: 1.852.997.711đ; Nợ lãi quá hạn: 104.133.452đ; Lãi phạt của nợ gốc: 12.289.479.316đ. Theo hợp đồng tín dụng số 003/0713/HĐTD/GPB-SGD/2011 ngày 14/01/2011.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ngân hàng đối với số tiền phạt chậm trả lãi là 536.612.693đ (Năm trăm ba mươi sáu triệu, sáu trăm mười hai nghìn, sáu trăm chín mươi ba đồng).

Kể từ ngày kế tiếp sau ngày xét xử sơ thẩm (ngày 01/8/2025) ông Đỗ Ngọc Qvà bà Vũ Thị Len Qphải tiếp tục chịu khoản tiền lãi phát sinh đối với khoản nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 003/0713/HĐTD/GPB-SGD/2011 ngày 14/01/2011 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng các bên có thỏa thuận về việc

điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà ông Đỗ Ngọc Qvà bà Vũ Thị Len Qvay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật mà ông Đỗ Ngọc Qvà bà Vũ Thị Len Qkhông thực hiện nghĩa vụ thanh toán toàn bộ khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì Ngân hàng thương mại TNHH MTV Dầu Khí Toàn Cầu có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm của khoản vay nói trên để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng. Tài sản bảo đảm là: Nhà và đất tại địa chỉ tổ 14b, phường M, quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số 10107450245 do UBND Thành phố Hà Nội cấp ngày 01/06/2001, hồ sơ gốc số: 16363.2001 (3109.2001.QĐUB) thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Văn Sơn và vợ là bà Vũ Thị Khoang, chuyển nhượng cho ông Đỗ Ngọc Qtheo hồ sơ số 427/02.12.2010 tại Phòng Đăng ký Đất và Nhà quận H. Theo hợp đồng công chứng số 009199 ngày 11/01/2011 lập tại Văn phòng công chứng Hồ Gươm (Nay là Văn Phòng Công chứng Nguyễn Dũng) mang tên ông Đỗ Ngọc Quyên. Việc thế chấp được thực hiện bằng Hợp đồng thế chấp số 009199/2011, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐTHC ngày 11/01/2011. Đăng ký giao dịch bảo đảm tại Phòng Đăng ký Đất và Nhà quận H, Thành phố Hà Nội ngày 29/12/2010 giữa ông Đỗ Ngọc Qvới Ngân hàng. Tài sản bảo đảm được xử lý theo diện tích kích thước thực tế và tài sản có trên đất tại thời điểm xử lý tài sản.

Khi xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất nêu trên, các tài sản gắn liền với đất sẽ được xử lý đồng thời với quyền sử dụng đất. Những người sinh sống trên đất là hộ gia đình ông Dương Hữu Nguyên; ông Nguyễn Văn Hoan và bà Trần Thị Bình; chị Lê Thu Hương; ông Hoàng Tiến Lâm; anh Nguyễn Hồng Khanh; anh Nguyễn Thanh Tùng; bà Lê Thị Mai Dung; bà Bùi Thị Ngọc Kim; bà Trần Thị Truyền; ông Nguyễn Tiến Dũng; anh Nguyễn Thanh Sơn, anh Nguyễn Hồng Chinh, chị Lê Hà Diệu Liên, ông Nguyễn Thành Đô, bà Trương Thị Thu Hà, ông Dương Quốc Vinh; bà Nguyễn Thị Bình; anh Nguyễn Minh Thắng được dành quyền ưu tiên mua lại căn hộ, nếu không mua thì phải di dời khỏi tài sản thế chấp trên để thi hành án.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của ông Đỗ Ngọc Qvà bà Vũ Thị Len Qđối với Ngân hàng. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông Đỗ Ngọc Qvà bà Vũ Thị Len Qvẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng.

3. Về án phí:

Ông Đỗ Ngọc Qvà bà Vũ Thị Len Qphải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 122.246.600đ (Một trăm hai mươi hai triệu, hai trăm bốn mươi sáu nghìn, sáu trăm đồng).

Trả lại Ngân hàng thương mại TNHH MTV Dầu Khí Toàn Cầu (GP Bank)

số tiền 59.700.000đ (Năm mươi chín triệu, bảy trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp, theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009999 ngày 14/01/2021 của Chi cục Thi hành án Dân sự quận H (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 3, Thành phố Hà Nội).

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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện 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.

4. Về quyền kháng cáo: Án xử công khai sơ thẩm. Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được công bố hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND Thành phố Hà Nội;
- VKSND khu vực 3;
- Phòng THADS khu vực 3;
- Đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Xuân Phương