TOÀ ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 11 - HÀ NỘI**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 134 /2026/DS -ST
Ngày: 24/03/2026
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 11 - HÀ NỘI

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Nguyễn Duy Trí

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Bùi Thị Mai và bà Nguyễn Thị Thắm;

Thư ký ghi biên bản phiên toà: Bà Nguyễn Thanh Thủy – Thư ký toà án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 11 – Hà Nội tham gia phiên toà: Bà Phạm Thúy Hằng – Kiểm sát viên.

Ngày 24/03/2026, tại Trụ sở Toà án nhân dân khu vực 11 – Hà Nội xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 415/2025/TLST-DS ngày 28/10/2025 về *"Tranh chấp hợp đồng tín dụng"*, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 56/2026/QĐXXST-DS ngày 27/02/2026; Quyết định hoãn phiên tòa số: 80/2026/QĐST-DS ngày 10/03/2026, giữa các đương sự:

-Nguyên đơn: **Ngân hàng TMCP V** (V), địa chỉ trụ sở: L, phường Đ, thành phố Hà Nội. Người đại diện theo ủy quyền là ông Đinh H L – Chuyên viên xử lý nợ Ngân hàng. (Có mặt).

-Bị đơn: Ông **Nguyễn Đăng K**, sinh năm 1982; CCCD số: 00108200xxxx; và bà **Trần Thị H**, sinh năm 1986; CCCD số: 00118604xxxx; đều HKTT và nơi ở: Thôn Đ, xã T, thành phố Hà Nội. (Vắng mặt)

- Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Đăng H1, sinh năm 1962 và bà Phan Thị G, sinh năm 1962; đều HKTT và nơi ở: Thôn Đ, xã T, thành phố Hà Nội. (Vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, quá trình tố tụng và tại phiên toà người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:

Ông Nguyễn Đăng K và bà Trần Thị H vay vốn tại ngân hàng V bằng:

*Hợp đồng cho vay hạn mức số LN2403041944XXXXký ngày 05/03/2024, cụ thể:

Hạn mức cho vay: **1,340,000,000** đồng (Bằng chữ: Một tỷ ba trăm bốn mươi triệu đồng); số tiền giải ngân: 1,040,000,000 đồng (Bằng chữ: Một tỷ không trăm bốn mươi triệu đồng); thời hạn duy trì hạn mức: 24 tháng; thời hạn cho vay: 12 tháng; mục đích sử dụng vốn: Bổ sung vốn kinh doanh gia cầm và thủy sản; các kỳ trả nợ, lãi suất cho vay được quy định cụ thể trong Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ và các văn bản tín dụng đã ký kết.

*Hợp đồng cho vay LD2334200XXX ngày 08/12/2023; số tiền vay: **100,000,000** đồng (Bằng chữ: *Một trăm triệu đồng.*); thời hạn vay: Tính từ ngày tiếp theo của ngày V giải ngân vốn vay cho Khách hàng đến ngày 15/11/2026**;** mục đích sử dụng vốn: Phục vụ nhu cầu đời sống và mua bảo hiểm sinh mạng người vay tín dụng; các kỳ trả nợ, lãi suất cho vay được quy định cụ thể trong Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ và các văn bản tín dụng đã ký kết.

*Giấy đề nghị vay vốn có tài sản bảo đảm kiêm phương án sử dụng vốn; Giấy đề nghị kiêm hợp đồng cấp hạn mức tín dụng thẻ, phát hành và sử dụng thẻ tín dụng; Giấy đề nghị kiêm hợp đồng mở và sử dụng tài khoản thanh toán, dịch vụ ngân hàng điện tử ngày 16/11/2022. Hạn mức hiện tại: **25,000,000** đồng (Bằng chữ: *Ba mươi lăm triệu đồng).* Mục đích vay: Phục vụ tiêu dùng cá nhân. lãi suất trong hạn: Lãi suất cho vay áp dụng theo biểu lãi suất cho vay do V quy định qua từng thời kỳ

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng, ông Nguyễn Đăng K và bà Trần Thị H đã thanh toán cho V tổng số tiền là: 148,202,743 đồng (Một trăm bốn mươi tám triệu, hai trăm linh hai nghìn, bảy trăm bốn mươi ba đồng). Trong đó số tiền đã trả gốc là 31,966,107 đồng, số tiền đã trả lãi là 116,236,636 đồng. Cụ thể:

Theo Hợp đồng cho vay hạn mức số LN2403041944XXXXký ngày 05/03/2024, tổng số tiền ông K và bà H đã trả cho V là 92,401,442 đồng (Trong đó trả gốc là 174,729 đồng, trả lãi là 92,226,713 đồng); Theo Hợp đồng cho vay LD2334200XXX ngày 08/12/2023, tổng số tiền ông K và bà H đã trả cho V là 55,801,301 đồng (Trong đó trả gốc là 31,791,378 đồng, trả lãi là 24,009,923 đồng.

Ông Nguyễn Đăng K và bà Trần Thị H đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ cho V nên toàn bộ khoản vay chuyển sang nợ quá hạn kể từ ngày 11/03/2025 với mức lãi suất quá hạn theo đúng thỏa thuận trong HĐTD đã ký kết. Tạm tính đến ngày 24/03/2026, ông Nguyễn Đăng K và bà Trần Thị H còn nợ V số tiền là **1,357,064,491** đồng. Trong đó, nợ gốc là 1,117,522,292 đồng, nợ lãi trong hạn là: 9,082,775 đồng, nợ lãi quá hạn là 218,037,184 đồng và lãi chậm trả lãi là 12,422,240 đồng.

Tài sản bảo đảm: Tài sản bảo đảm cho toàn bộ các khoản vay nêu trên là toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số: x,x,x, tờ bản đồ số 22, tại địa chỉ: Thôn Đ, xã Dũng Tiến, huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 172XXX, Số vào sổ cấp GCN: CS-TTI 27 do Sở Tài Nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 01/06/2022. Chi tiết theo Hợp đồng thế chấp số công chứng

5021/2022, Quyển số 04-2022 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 11/11/2022 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Khôi giữa ông Nguyễn Đăng K với Ngân hàng V. Mọi công trình, tài sản khác được cải tạo, xây dựng gắn liền với thửa đất nêu trên đều thuộc tài sản đảm bảo cho khoản vay.

Yêu cầu của Nguyên đơn:

1. Đề nghị Tòa án buộc ông Nguyễn Đăng K và bà Trần Thị H phải thanh toán cho V toàn bộ số tiền nợ gốc, nợ lãi và các khoản chi phí phát sinh liên quan theo Hợp đồng tín dụng đã ký, tạm tính đến ngày 24/03/2026 dư nợ của khoản vay cụ thể như sau:

Ông Nguyễn Đăng K và bà Trần Thị H còn nợ số tiền tạm tính đến ngày 24/03/2026, ông Nguyễn Đăng K và bà Trần Thị H còn nợ V số tiền là **1,357,064,491** đồng. Trong đó, nợ gốc là 1,117,522,292 đồng, nợ lãi trong hạn là: 9,082,775 đồng, nợ lãi quá hạn là 218,037,184 đồng và lãi chậm trả lãi là 12,422,240 đồng.

2. Đề nghị Tòa án tiếp tục tính lãi phát sinh theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng cho đến ngày ông Nguyễn Đăng K và bà Trần Thị H thực tế thanh toán hết nợ cho V.

3. Đề nghị Tòa án tuyên trong bản án/Quyết định về việc V có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án kê biên, phát mại tài sản đảm bảo để thu hồi nợ, cụ thể như sau: Tài sản bảo đảm cho toàn bộ các khoản vay nêu trên là toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số: x,x,x, tờ bản đồ số 22, tại địa chỉ: Thôn Đ, xã Dũng Tiến, huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 172XXX, Số vào sổ cấp GCN: CS-TTI 27 do Sở Tài Nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 01/06/2022. Chi tiết theo Hợp đồng thế chấp Số công chứng 5021/2022 Quyển số 04-2022 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 11/11/2022 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Khôi giữa ông Nguyễn Đăng K với Ngân hàng V. Mọi công trình, tài sản khác được cải tạo, xây dựng gắn liền với thửa đất nêu trên đều thuộc tài sản đảm bảo cho khoản vay.

Trong trường hợp tài sản còn lại không đủ bảo đảm cho nghĩa vụ của khoản vay, thì V có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án tiếp tục kê biên phát mại các tài sản khác ông Nguyễn Đăng K và bà Trần Thị H để thu hồi nợ.

Bị đơn trình bày: Quá trình thu thập tài liệu, chứng cứ và hòa giải ông Nguyễn Đăng K và bà Trần Thị H có đơn ngày 10/11/2025, xin gia hạn thời gian trả nợ. Lý do mà tôi chưa thực hiện được nghĩa vụ trả nợ với ngân hàng do tình hình kinh kế năm vừa qua có nhiều kho khăn, bão lũ thiên tai làm ảnh hưởng đến sản xuất, từ đó cũng ảnh hưởng đến nguồn thu nhập ổn định của gia đình, cũng ảnh hưởng đến việc thực hiện nghĩa vụ trả nợ với ngân hàng. Tôi đang phải chuyển đổi công việc khác và cũng

đang tìm hướng xử lý các phương án khác, để có thể thu xếp đủ tiền thanh toán nghĩa vụ với ngân hàng. Nhưng vì số tiền lớn nên không thể trong thời gian ngắn có thể thu xếp ngay được. Để đảm bảo quyền lợi của mình trong vụ án này, vậy tôi làm đơn này kính mong Quý Toà án và Ngân hàng xem sét miễn giảm lãi và cho phép tôi được gia hạn thời gian trả nợ trong thời hạn 01 năm kể từ ngày nộp đơn. Tại phiên tòa, có mặt chị Trần Thị H không ý kiến gì về gốc, lãi và số tiền đã trả của các khoản vay, chị chỉ đề nghị Tòa án và Ngân hàng cho gia đình có thời gian để thu xếp trả nợ vay như đã đề nghị trên.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Đăng H1 và bà Phan Thị G (Bố mẹ đẻ anh K) là người đang sinh sống trên tài sản thế chấp. Trong quá trình tố tụng ông H1, bà G đều vắng mặt và không có quan điểm gì.

Tại phiên tòa, có mặt đại điện theo ủy quyền của nguyên đơn; bị đơn, và người liên quan vắng mặt. Do thiếu người tham gia tố tụng nên Tòa án không tiến hành hòa giải được theo quy định.

* Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật Tố tụng dân sự của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và người tham gia tố tụng.

1. Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký:

a) Về thẩm phán: Thẩm phán thụ lý vụ án đúng thẩm quyền, xác định đúng quan hệ pháp luật, xác định đúng tư cách người tham gia tố tụng, đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 về việc gửi thông báo thụ lý vụ án, yêu cầu đương sự nộp tài liệu chứng cứ, tiến hành thu thập chứng cứ. Thực hiện đầy đủ quá trình thông báo, tống đạt và niêm yết các văn bản tố tụng theo đúng quy định tại chương X - BLTTDS năm 2015.

b) Về Hội đồng xét xử: Hội đồng xét xử đã đảm bảo đúng thành phần, thẩm phán và hội đồng xét xử xét xử độc lập và chỉ tuân theo pháp luật theo quy định tại điều 11, 12, 14, 15 BLTTDS và thực hiện tốt các quy định của BLTTDS về thủ tục bắt đầu phiên tòa cũng như thủ tục hỏi tại phiên toà, công bố các tài liệu chứng cứ theo quy định tại các Mục 2,3,4.

c) Về thư ký: Thư ký Tòa án đã thực hiện đầy đủ công tác chuẩn bị phiên tòa, phổ biến nội quy phiên tòa, báo cáo Hội đồng xét xử danh sách những người được triệu tập đền Tòa, sự có mặt, vắng mặt của đương sự, ghi đầy đủ bút ký phiên tòa.

2. Về chấp hành pháp luật của đương sự và những người tham gia tố tụng khác:

a) Đối với nguyên đơn: Đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định tại Điều 70, 71, 146 BLTTDS từ khi gửi đơn khởi kiện, nộp tạm ứng án phí, cung cấp tài liệu, chứng cứ cho Tòà án và có mặt theo giấy triệu tập của Tòa án.

b) Đối với bị đơn: Bị đơn không thực hiện đầy đủ quy định tại điều 70, 72, BLTTDS - vắng mặt tại phiên tòa sơ thẩm.

3. Về nội dung vụ án:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ được thu thập hợp pháp có trong hồ sơ vụ án, trình bày của đương sự, đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ Điều 30, Điều 35, Điều 36, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 184, Điều 185 Bộ luật TTDS 2015; Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, sửa đổi bổ sung năm 2017; Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng Nhà nước quy định về hoạt động cho vay của các tổ chức tín dụng; Nghị định số 21/2021/NĐ - CP ngày 19/3/2021 của Chính phủ quy định thi hành Bộ luật dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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; Danh mục án phí, lệ phí Tòa án ban hành kèm theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14; Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14.

3.1.Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng và buộc ông Nguyễn Đăng K và bà Trần Thị H phải thanh toán cho V toàn bộ số tiền nợ gốc, nợ lãi và các khoản chi phí phát sinh liên quan theo Hợp đồng tín dụng đã ký, tạm tính đến ngày 24/03/2026 dư nợ của khoản vay cụ thể như sau: Ông Nguyễn Đăng K và bà Trần Thị H còn nợ V số tiền là 1,357,064,491 đồng. Trong đó, nợ gốc là 1,117,522,292 đồng; nợ lãi trong hạn là: 9,082,775 đồng, nợ lãi quá hạn là 218,037,184 đồng và lãi chậm trả lãi là 12,422,240 đồng.

3.2. Ông K, bà H tiếp tục phải chịu lãi phát sinh theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng cho đến ngày ông Nguyễn Đăng K và bà Trần Thị H thực tế thanh toán hết nợ cho V.

3.3. Kể từ ngày bản án/quyết định có hiệu lực mà ông K, bà H không thực hiện hoặc thực hiện nghĩa vụ không đầy đủ thì V có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án kê biên, phát mại tài sản đảm bảo để thu hồi nợ, cụ thể như sau: Tài sản bảo đảm cho toàn bộ các khoản vay nêu trên là toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số: x,x,x, tờ bản đồ số 22, tại địa chỉ: Thôn Đ, xã Dũng Tiến, huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 172XXX, Số vào sổ cấp GCN: CS-TTI 27 do Sở Tài Nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 01/06/2022. Chi tiết theo Hợp đồng thế chấp Số công chứng 5021/2022 Quyển số 04-2022 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 11/11/2022 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Khôi giữa ông Nguyễn Đăng K với Ngân hàng V. Mọi công trình, tài sản khác được cải tạo, xây dựng gắn liền với thửa đất nêu trên đều thuộc tài sản đảm bảo cho khoản vay.

Trong trường hợp tài sản còn lại không đủ bảo đảm cho nghĩa vụ của khoản vay, thì V có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án tiếp tục kê biên phát mại các tài sản khác ông Nguyễn Đăng K và bà Trần Thị H để thu hồi nợ.

4. Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật;

5. Quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

Về thẩm quyền: Căn cứ Hợp đồng tín dụng và Giấy đề nghị vay vốn được ký kết giữa các bên và do bị đơn hiện trú tại Thôn Đ, xã T, thành phố Hà Nội nên việc Toà án nhân dân khu vực 11 – Hà Nội thụ lý quan hệ tranh chấp phát sinh là quan hệ dân sự là đúng quy định tại khoản 3 Điều 26 và giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án có mặt nguyên đơn; bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan (vắng mặt) trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa. Tòa án đã tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng. Vì vậy, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự là phù hợp với quy định của pháp luật tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Căn cứ các tài liệu chứng cứ đã thu thập và qua lời trình bày của các bên đương sự thì thấy:

Xét về nội dung, hình thức: Ngân hàng TMCP V đã ký với ông Nguyễn Đăng K và bà Trần Thị H Hợp đồng tín dụng, cụ thể như sau:

*Hợp đồng cho vay hạn mức số LN2403041944XXXXký ngày 05/03/2024, cụ thể: Hạn mức cho vay: **1,340,000,000** đồng (Bằng chữ: Một tỷ ba trăm bốn mươi triệu đồng); số tiền giải ngân: 1,040,000,000 đồng (Bằng chữ: Một tỷ không trăm bốn mươi triệu đồng); thời hạn duy trì hạn mức: 24 tháng; thời hạn cho vay: 12 tháng; mục đích sử dụng vốn: Bổ sung vốn kinh doanh gia cầm và thủy sản; các kỳ trả nợ, lãi suất cho vay được quy định cụ thể trong Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ và các văn bản tín dụng đã ký kết.

*Hợp đồng cho vay LD2334200XXX ngày 08/12/2023; số tiền vay: **100,000,000** đồng (Bằng chữ: *Một trăm triệu đồng.*); thời hạn vay: Tính từ ngày tiếp theo của ngày V giải ngân vốn vay cho Khách hàng đến ngày 15/11/2026**;** mục đích sử dụng vốn: Phục vụ nhu cầu đời sống và mua bảo hiểm sinh mạng người vay tín dụng; các kỳ trả nợ, lãi suất cho vay được quy định cụ thể trong Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ và các văn bản tín dụng đã ký kết.

*Giấy đề nghị vay vốn có tài sản bảo đảm kiêm phương án sử dụng vốn; Giấy đề nghị kiêm hợp đồng cấp hạn mức tín dụng thẻ, phát hành và sử dụng thẻ tín dụng; Giấy đề nghị kiêm hợp đồng mở và sử dụng tài khoản thanh toán, dịch vụ ngân hàng điện tử ngày 16/11/2022. Hạn mức hiện tại: **25,000,000** đồng (Bằng chữ: *Ba mươi lăm triệu đồng).* Mục đích vay: Phục vụ tiêu dùng cá nhân. lãi suất trong hạn: Lãi suất cho vay áp dụng theo biểu lãi suất cho vay do V quy định qua từng thời kỳ

Các hợp đồng trên được ký kết trên cơ sở tự nguyện, có hình thức và nội dung phù hợp với quy định của pháp luật. Do vậy, các Hợp đồng tín dụng nói trên là hợp pháp và có hiệu lực thi hành.

Xét về số tiền gốc và lãi suất thì thấy: Quá trình thực hiện Ngân hàng đã thực hiện việc giải ngân và điều chỉnh lãi suất theo đúng quy định của Hợp đồng tín dụng, và giấy đề nghị vay vốn, cho đến nay ông K và bà H đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi cho Ngân hàng nên toàn bộ khoản vay trên bị chuyển nợ quá hạn toàn bộ từ ngày V nên toàn bộ khoản vay chuyển sang nợ quá hạn kể từ ngày 11/03/2025 với mức lãi suất quá hạn theo đúng thỏa thuận trong HĐTD đã ký kết, tạm tính đến ngày 24/03/2026 dư nợ của khoản vay cụ thể như sau: Ông Nguyễn Đăng K và bà Trần Thị H còn nợ V số tiền là 1,357,064,491 đồng. Trong đó, nợ gốc là 1,117,522,292 đồng; nợ lãi trong hạn là: 9,082,775 đồng, nợ lãi quá hạn là 218,037,184 đồng và lãi chậm trả lãi là 12,422,240 đồng. Từ những phân tích trên có cơ sở chấp nhận toàn bộ yêu cầu của Ngân hàng tại phiên tòa, cần buộc ông Nguyễn Đăng K và bà Trần Thị H còn phải trả cho V toàn bộ số nợ gốc và lãi như nêu trên.

Về yêu cầu xử lý tài sản đảm bảo xét thấy: Để bảo đảm cho khoản vay ông Nguyễn Đăng K và bà Trần Thị H toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số: x,x,x, tờ bản đồ số 22, tại địa chỉ: Thôn Đ, xã Dũng Tiến, huyện Thường Tín, thành phố Hải Phong theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 172XXX, Số vào sổ cấp GCN: CS-TTI 27 do Sở Tài Nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 01/06/2022.

Chi tiết theo Hợp đồng thế chấp Số công chứng 5021/2022 Quyển số 04-2022 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 11/11/2022 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Khôi giữa ông Nguyễn Đăng K với Ngân hàng V. Mọi công trình, tài sản khác được cải tạo, xây dựng gắn liền với thửa đất nêu trên đều thuộc tài sản đảm bảo cho khoản vay. Nay, Ngân hàng V đề nghị được xử lý tài sản đảm bảo trong trường hợp ông Nguyễn Đăng K và bà Trần Thị H và những người liên quan không có điều kiện thanh toán được khoản nợ nêu trên là có căn cứ để chấp nhận.

Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Về quyền kháng cáo: Các bên đương sự có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 463, Điều 466; Điều 299; Điều 303, Điều 307, Điều 335 Bộ Luật Dân sự 2015; Điều 167 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán TANDTC

hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP V với ông Nguyễn Đăng K và bà Trần Thị H.

1.Buộc ông Nguyễn Đăng K và bà Trần Thị H phải trả cho V toàn bộ khoản nợ với tổng số tiền tạm tính đến ngày 24/03/2026 dư nợ của khoản vay cụ thể như sau: Ông Nguyễn Đăng K và bà Trần Thị H còn nợ V số tiền là **1,357,064,491** đồng. Trong đó, nợ gốc là 1,117,522,292 đồng; nợ lãi trong hạn là: 9,082,775 đồng, nợ lãi quá hạn là 218,037,184 đồng và lãi chậm trả lãi là 12,422,240 đồng. Từ những phân tích trên có cơ sở chấp nhận toàn bộ yêu cầu của Ngân hàng tại phiên tòa, cần buộc ông Nguyễn Đăng K và bà Trần Thị H còn phải trả cho V toàn bộ số nợ gốc và lãi như nêu trên và phải tiếp tục trả lãi trên số nợ gốc, nợ lãi chậm trả, nợ phí theo mức lãi suất quy định tại các Hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ và giấy đề nghị phát hành thẻ tín dụng đã ký cho đến ngày ông Nguyễn Đăng K và bà Trần Thị H thanh toán toàn bộ dư nợ tại V.

2. Sau khi bản án/quyết định có hiệu lực pháp luật trong trường hợp ông Nguyễn Đăng K và bà Trần Thị H không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho V thì V có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp cho khoản vay để thu hồi nợ, cụ thể là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số: x,x,x, tờ bản đồ số 22, tại địa chỉ: Thôn Đ, xã Dũng Tiến, huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội (Nay là xã T) theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 172XXX, Số vào sổ cấp GCN: CS-TTI 27 do Sở Tài Nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 01/06/2022. Chi tiết theo Hợp đồng thế chấp Số công chứng 5021/2022 Quyển số 04-2022 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 11/11/2022 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Khôi giữa ông Nguyễn Đăng K với Ngân hàng V. Mọi công trình, tài sản khác được cải tạo, xây dựng gắn liền với thửa đất nêu trên đều thuộc tài sản đảm bảo cho khoản vay.

3.Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản đảm bảo được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ cho bên vay vốn với V. Trường hợp nếu số tiền thu được từ xử lý tài sản đảm bảo không đủ để thanh toán hết nợ thì bên vay vốn vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho V. Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông Nguyễn Đăng K và bà Trần Thị H phải có nghĩa vụ trả hết nợ cho V.

4. Về án phí: Buộc ông Nguyễn Đăng K và bà Trần Thị H phải chịu **52.711.934** đồng (*Năm mươi hai triệu bảy trăm mười một nghìn chín trăm ba mươi tư đồng)* tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả Ngân hàng V số tiền tạm ứng án phí là 24.000.000 đồng (*Hai mươi tư triệu đồng),* theo biên lai thu số 0013414 ngày 24/10/2025 của Thi hành án dân sự thành phố Hà Nội.

Trường hợp bản án, 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, 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 điều 30 Luật thi hành án.

6. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Bị đơn, và người có quyền và nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

Nơi nhận:
- *TAND thành phố Hà Nội;*
- *VKSND khu vực 11; VKS TP Hà Nội*
- *Phòng Thi hành án DS KV 11;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu HS, VP.*

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Nguyễn Duy Trí