

Bản án số: 412/2026/DS-ST

Ngày: 25/3/2026

V/v: Tranh chấp Hợp đồng
tín dụng.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 1 - HÀ NỘI

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Đình T

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Phạm Quang T
Bà Đỗ Thị Sỹ L

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị H1 - Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 1 – Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 1 – Hà Nội tham gia phiên tòa:

Bà Nguyễn Thị H2 - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 1 – Hà Nội, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 05/2024/TLST–DS ngày 05 tháng 01 năm 2024 về việc tranh chấp Hợp đồng tín dụng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 257/2025/QĐST-DS ngày 27 tháng 8 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 239/2025/QĐST – HPT ngày 26 tháng 9 năm 2025; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 480/2025/QĐST-DS ngày 30 tháng 9 năm 2025; Quyết định tạm đình chỉ số 21/2025/QĐ-TĐC ngày 30 tháng 10 năm 2025; Thông báo mở lại phiên tòa số 495/2026/TB-TA ngày 09 tháng 3 năm 2026 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Q;

Địa chỉ trụ sở chính: B L, phường H, thành phố Hà Nội; Đại diện theo pháp luật: Bà Bùi Thị Thanh H1 - Chủ tịch Hội đồng quản trị; Đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Như K - Giám đốc Trung tâm Xử lý nợ theo Giấy uỷ quyền số 112/2022/UQ-CTHĐQT ngày 18/10/2022; Đại diện theo uỷ quyền lại: Ông Ứng Doãn T, bà Vũ Thị T1, bà Âu Thùy L theo Giấy uỷ quyền số 5535/2024/UQ-BĐH.NCB.04 ngày 15/8/2024;

(Bà L có mặt; ông T, bà T1 vắng mặt)

- Bị đơn: Ông Nguyễn Tiến N, sinh năm 19xx (Có mặt).

Địa chỉ: B P, phường B, thành phố Hà Nội.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Công ty Cổ phần T4.

Địa chỉ trụ sở chính: Tầng E, Tòa nhà F, ngõ E L, phường T, thành phố Hà Nội;

Đại diện theo pháp luật: Ông Vũ Anh T2 - Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Minh Đ theo Giấy uỷ quyền số xx/GUQ-

CTHĐQT ngày xx/x/20xx (Có đơn xin vắng mặt).

+ Công ty TNHH Đ1.

Địa chỉ trụ sở chính: FLC H, số C ngõ A đường N, phường H, tỉnh Quảng Ninh.

Đại diện theo pháp luật: Ông Trịnh Văn N1 – Chủ tịch công ty.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Hoàng Phương T3 theo Giấy uỷ quyền số 2xx/GUQ-CTCT ngày 2x/x/20xx (Có đơn xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Tại Đơn khởi kiện ngày 25/10/2023 và các lời khai trong quá trình tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP Q (Gọi tắt là Ngân hàng N4) trình bày:**

Ngày 28/11/2018, ông Nguyễn Tiến N vay vốn Ngân hàng TMCP Q – Chi nhánh H2 theo Hợp đồng cho vay số 248/18/HĐCV-9346 ngày 28/11/2018.

Ngày 28/11/2018 Ngân hàng N4 đã giải ngân cho ông N theo Khế ước nhận nợ số 001/KUNN/248/18/HĐCV-9346, cụ thể:

- Số tiền nhận nợ: 1.698.810.960 đồng; Thời hạn vay: 168 tháng từ ngày 29/11/2018 đến ngày 29/11/2032; Mục đích vay: Vay thanh toán tiền mua căn hộ số 1102 tại tầng 11 và căn hộ số 1204 tại tầng 12 của Khách sạn F thuộc dự án khu Quần thể trung tâm hội nghị, Khu dịch vụ, du lịch nghỉ dưỡng và Biệt thự nghỉ dưỡng Đ1 tại Khu vực đồi cột 3 đến cột 8 thành phố H; Ngày nhận nợ: 28/11/2018; Hình thức giải ngân: Giải ngân chuyển khoản số tiền 1.698.810.960 đồng chuyển vào tài khoản số 10008766xxxx của Công ty Cổ phần T4 tại Ngân hàng TMCP Q.

- Lãi suất vay trong hạn (LSV): Lãi suất thả nổi, như sau:

+ Lãi suất kỳ đầu tiên: LSV kể từ ngày giải ngân cho đến ngày 28/02/2019 là 12,4%/năm;

+ Lãi suất kỳ tiếp theo: Lãi suất áp dụng đối với các khoản vay của Khách hàng cho thời gian tiếp theo được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần theo công thức LSV bằng (=) LSCS tại thời điểm điều chỉnh lãi suất cộng (+) biên độ 3,9%/năm.

- Trả nợ gốc, nợ lãi và phí trả nợ trước hạn:

+ Kỳ hạn trả lãi vay: 01 tháng/kỳ, tính từ ngày trả lãi vay đầu tiên. Ngày trả lãi vay đầu tiên 25/12/2018. Các ngày trả lãi vay tiếp theo vào ngày 25 hàng tháng. Ngày trả lãi cuối cùng là ngày kết thúc thời hạn vay;

+ Trả nợ gốc: Ân hạn gốc 12 tháng. Ông Nguyễn Tiến N trả nợ gốc cho Ngân hàng NCB nhiều lần theo kỳ, cụ thể: Lần trả nợ gốc đầu tiên của ông Nguyễn Tiến N sau 12 tháng kể từ ngày giải ngân lần đầu tiên và Ông Nguyễn Tiến N phải trả nợ gốc kỳ đầu tiên cho Ngân hàng N4 vào ngày 25/12/2019. Các kỳ ông Nguyễn Tiến N trả nợ gốc theo lịch như sau: Từ kỳ thứ 01 (25/12/2019) đến kỳ 155 trả 10.890.000 đồng vào ngày 25 hàng tháng. Kỳ thứ 156 (kỳ cuối cùng) trả 10.860.960 đồng vào ngày 28/11/2032.

Ngày 23/01/2019 Ngân hàng N4 đã giải ngân cho ông N theo Khế ước nhận nợ số 002/KUNN/248/18/HĐCV-9346, cụ thể:

- Số tiền nhận nợ: 1.081.061.520 đồng; Thời hạn vay: từ ngày 24/01/2019 đến ngày 29/11/2032; Mục đích vay: Vay thanh toán tiền mua căn hộ số 1102 tại

tầng 11 và căn hộ số 1204 tại tầng 12 của Khách sạn F thuộc dự án khu Quần thể trung tâm hội nghị, Khu dịch vụ, du lịch nghỉ dưỡng và Biệt thự nghỉ dưỡng Đ1 tại Khu vực đồi cột 3 đến cột 8 thành phố H; Ngày nhận nợ: 23/01/2019; Hình thức giải ngân: Giải ngân chuyển khoản số tiền 1.081.061.520 VNĐ chuyển vào tài khoản số 10008766xxxx của Công ty Cổ phần T4 tại Ngân hàng TMCP Q.

- Lãi suất vay trong hạn (LSV): Lãi suất thả nổi, như sau:

+ Lãi suất kỳ đầu tiên: LSV kể từ ngày giải ngân cho đến ngày 28/02/2019 là 12,4%/năm;

+ Lãi suất kỳ tiếp theo: Lãi suất áp dụng đối với các khoản vay của Khách hàng cho thời gian tiếp theo được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần theo công thức LSV bằng (=) LSCS tại thời điểm điều chỉnh lãi suất cộng (+) biên độ 3,9%/năm.

- Trả nợ gốc, nợ lãi và phí trả nợ trước hạn:

+ Kỳ hạn trả lãi vay: 01 tháng/kỳ, tính từ ngày trả lãi vay đầu tiên. Ngày trả lãi vay đầu tiên 25/02/2019. Các ngày trả lãi vay tiếp theo vào ngày 25 hàng tháng. Ngày trả lãi cuối cùng là ngày kết thúc thời hạn vay;

+ Trả nợ gốc: Ân hạn gốc 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Ông Nguyễn Tiến N trả nợ gốc cho Ngân hàng N4 nhiều lần theo kỳ, cụ thể: 01 tháng/kỳ, trong vòng 156 kỳ. Lần trả nợ gốc đầu tiên của ông Nguyễn Tiến N sau 12 tháng kể từ ngày giải ngân lần đầu tiên và Ông Nguyễn Tiến N phải trả nợ gốc kỳ đầu tiên cho Ngân hàng N4 vào ngày 25/12/2019.

Các kỳ ông Nguyễn Tiến N trả nợ gốc theo lịch như sau: Từ kỳ thứ 01 (25/12/2019) đến kỳ 155 trả 6.930.000 đồng vào ngày 25 hàng tháng. Kỳ thứ 156 (kỳ cuối cùng) trả 6.911.520 đồng vào ngày 29/11/2032.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay, như sau:

Để bảo đảm cho khoản vay, ông Nguyễn Tiến N đã ký với Ngân hàng N4 Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 248/18/HĐTC-9346 ngày 28/11/2018. Theo đó, tài sản bảo đảm là:

- ***Tài sản bảo đảm 01:*** Toàn bộ quyền tài sản của Ông Nguyễn Tiến N phát sinh từ Hợp đồng mua bán Căn hộ số 1102/2018/HĐMB-F ngày 29/08/2018 và các phụ lục kèm theo về việc mua bán căn hộ số 1102 tầng 11 của Khách sạn F, diện tích 46,2m², bao gồm: Quyền nhận nhà từ Bên bán nhà sau khi nhà được xây dựng xong; Quyền sở hữu nhà; Quyền sử dụng đất (nếu có); Quyền được ghi tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; Quyền nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và các hồ sơ liên quan đến nhà từ bên Bán/chuyển nhượng và/hoặc bất kỳ bên thứ ba nào khác; Quyền yêu cầu Bên bán/chuyển nhượng thực hiện các nghĩa vụ khác trong Hợp đồng mua bán nêu trên, kể cả nghĩa vụ phạt vi phạm và bồi thường thiệt hại (nếu có); Các quyền khác mà ông N được hưởng theo Hợp đồng mua bán trên; Các quyền, lợi ích phát sinh từ Tài sản bảo đảm (bao gồm nhưng không giới hạn ở hoa lợi, lợi tức, tiền đền bù, bồi thường, bảo hiểm, ...) cũng đều thuộc tài sản bảo đảm.

- ***Tài sản bảo đảm 02:*** Toàn bộ quyền tài sản của Ông Nguyễn Tiến N phát sinh từ Hợp đồng mua bán Căn hộ số 1204/2018/HĐMB-F ngày 29/08/2018 và các

phụ lục kèm theo về việc mua bán căn hộ số 1204 tầng 12 của Khách sạn F, diện tích 46,2m², bao gồm: Quyền nhận nhà từ Bên bán nhà sau khi nhà được xây dựng xong; Quyền sở hữu nhà; Quyền sử dụng đất (nếu có); Quyền được ghi tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; Quyền nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và các hồ sơ liên quan đến nhà từ Bên Bán/chuyển nhượng và/hoặc bất kỳ bên thứ ba nào khác; Quyền yêu cầu Bên bán/chuyển nhượng thực hiện các nghĩa vụ khác trong Hợp đồng mua bán nêu trên, kể cả nghĩa vụ phạt vi phạm và bồi thường thiệt hại (nếu có); Các quyền khác mà ông N được hưởng theo Hợp đồng mua bán trên; Các quyền, lợi ích phát sinh từ Tài sản bảo đảm (bao gồm nhưng không giới hạn ở hoa lợi, lợi tức, tiền đền bù, bồi thường, bảo hiểm, ...) cũng đều thuộc tài sản bảo đảm.

Tài sản này được thế chấp cho Ngân hàng N4 và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định Pháp luật.

Quá trình thực hiện Hợp đồng:

Thực hiện Hợp đồng cho vay nêu trên, Ngân hàng N4 đã giải ngân tổng số tiền: 2.779.872.480 đồng (*bằng chữ: Hai tỷ, bảy trăm bảy mươi chín triệu, tám trăm bảy mươi hai nghìn, bốn trăm tám mươi đồng*) cho ông Nguyễn Tiến N theo yêu cầu của ông N, thể hiện trong Khế ước nhân nợ số 001/KUNN/248/18/HĐCV-9346 ngày 28/11/2018 và Khế ước nhận nợ số 002/KUNN/248/18/HĐCV-9346 ngày 23/01/2019.

Quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng trên, ông Nguyễn Tiến N đã trả N4 tổng số tiền là: 861.311.433 đồng (*bằng chữ: Tám trăm sáu mươi một triệu, ba trăm mười một nghìn, bốn trăm ba mươi ba đồng*). Trong đó:

	<i>KUNN 002/KUNN/248/18/HĐCV- 9346</i>	<i>KUNN 001/KUNN/248/18/HĐCV- 9346</i>
Tiền gốc đã trả	173.250.000	128.858.200
Tiền lãi đã trả	224.951.312	334.251.921
Tổng gốc lãi đã trả	398.201.312	463.110.121
Tổng	861.311.433	

Tuy nhiên, cho tới ngày 25/01/2023, ông Nguyễn Tiến N đã vi phạm không thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi cho Ngân hàng N4 nên toàn bộ khoản vay trên bị chuyển nợ quá hạn.

Sau khi phát sinh nợ quá hạn Ngân hàng N4 đã nhiều lần đôn đốc, tạo điều kiện cho ông Nguyễn Tiến N thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng N4 nhưng ông N vẫn không thực hiện trả nợ. Việc làm trên của ông Nguyễn Tiến N đã gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng N4.

Tính đến hết ngày 03/8/2025, ông Nguyễn Tiến N còn nợ Ngân hàng N4 số tiền là: 4.702.555.515 đồng (*bằng chữ: Bốn tỷ, bảy trăm linh hai triệu, năm trăm năm mươi nghìn, năm trăm mười lăm đồng*), cụ thể như sau:

	<i>001/KUNN/248/18/ HĐCV-9346</i>	<i>002/KUNN/248/18/ HĐCV-9346</i>	Tổng
--	--	--	-------------

Nợ gốc	1.569.952.760	907.811.520	2.477.764.280
Lãi trong hạn	881.626.783	564.389.154	1.446.015.937
Lãi quá hạn	293.047.373	108.383.620	401.430.993
Lãi chậm trả lãi	238.849.962	138.494.343	377.344.305
	2.983.476.878	1.719.078.637	4.702.555.515

Nay Ngân hàng N4 đề nghị Tòa án xem xét giải quyết như sau:

1. Buộc ông Nguyễn Tiến N phải trả ngay cho Ngân hàng N4 số tiền tính đến hết ngày 03/8/2025 tổng cộng 4.702.555.515 đồng (*bằng chữ: Bốn tỷ, bảy trăm linh hai triệu, năm trăm năm mươi nghìn, năm trăm mười lăm đồng*) đối 02 khế ước nhận nợ, cụ thể: nợ gốc 2.477.764.280 đồng; nợ lãi trong hạn 1.446.015.937 đồng; nợ lãi quá hạn 401.430.993 đồng; nợ lãi chậm trả lãi: 377.344.305 đồng.

2. Buộc ông Nguyễn Tiến N phải có nghĩa vụ thanh toán số nợ lãi tiếp tục phát sinh theo lãi suất quy định tại Hợp đồng cho vay số 248/18/HĐCV-9346 ngày 28/11/2018; Khế ước nhận nợ số 001/KUNN/248/18/HĐCV-9346 ngày 28/11/2018 và Khế ước nhận nợ số 002/KUNN/248/18/HĐCV-9346 ngày 23/01/2019 kể từ ngày 04/8/2025 cho đến khi thanh toán hết toàn bộ khoản nợ.

3. Trường hợp sau khi Bản án/ Quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật mà ông Nguyễn Tiến N không thực hiện thanh toán hoặc chỉ thanh toán được một phần nghĩa vụ nợ thì NCB có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản đảm bảo là:

Tài sản bảo đảm 01: Căn hộ số 1102 tầng 11 của Khách sạn F, diện tích 46,2m² theo Hợp đồng mua bán Căn hộ số 1102/2018/HĐMB-F ngày 29/08/2018 và các phụ lục kèm theo về việc mua bán Căn hộ số 1102 tầng 11 của Khách sạn F, được ký giữa ông Nguyễn Tiến N và Công ty cổ phần T4.

Tài sản bảo đảm 02: Căn hộ số 1204 tầng 12 của Khách sạn F, diện tích 46,2m² theo Hợp đồng mua bán Căn hộ số 1204/2018/HĐMB-F ngày 29/08/2018 và các phụ lục kèm theo về việc mua bán Căn hộ số 1204 tầng 12 của Khách sạn F, được ký giữa ông Nguyễn Tiến N và Công ty cổ phần T4.

4. Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại các tài sản bảo đảm không đủ nghĩa vụ trả nợ, ông Nguyễn Tiến N phải tiếp tục trả hết toàn bộ khoản nợ còn lại cho N4.

5. Ông Nguyễn Tiến N phải chịu mọi chi phí tố tụng trong quá trình giải quyết tại Tòa án.

***Bị đơn ông Nguyễn Tiến N2 trình bày ý kiến:**

Tôi và Ngân hàng TMCP Q có ký kết Hợp đồng cho vay số 248/18/HĐCV-9346 ngày 28/11/2018. Thực hiện hợp đồng Ngân hàng N4 đã giải ngân cho tôi theo khế ước nhận nợ như sau:

- Khế ước nhận nợ số 001/KUNN/248-18/HĐCV-9346 ngày 28/11/2018. Ngày 28/11/2018, Ngân hàng N4 đã giải ngân cho tôi số tiền là 1.698.810.960 đồng.

- Khế ước nhận nợ số 002/KUNN/248-18/HĐCV-9346 ngày 23/01/2019. Số tiền nhận nợ là 1.081.061.520 đồng.

Mục đích vay để thanh toán tiền mua căn hộ số 1102 tại tầng 11 và căn số 1204 tại tầng 12 của Khách sạn Đ1.

Để đảm bảo khoản vay, tôi và Ngân hàng có ký kết hợp đồng thế chấp số 248/18/HDTC-9346 ngày 28/11/2018. Theo đó tài sản đảm bảo là căn hộ số 1102 và căn hộ số 1204 tại Khách sạn Đ1.

Cùng ngày 23/01/2019, tôi và Công ty TNHH Đ1 có ký Hợp đồng thuê và quản lý tài sản là căn hộ số: 1204/2019/HĐTTS – F; Số: 1102/2019/HĐTTS – F; Cùng ngày 18/02/2019, chúng tôi đã ký biên bản bàn giao hai căn hộ trên.

Quá trình thực hiện, Công ty TNHH Đ1 thanh toán cho tôi qua tài khoản của tôi tại Ngân hàng N4 và Ngân hàng tự trừ tiền vào khoản vay qua tài khoản. Trên thực tế, từ khi ký hợp đồng tôi chưa cầm một đồng nào từ Công ty TNHH Đ1 thanh toán cho tôi đến kỳ nghỉ hằng năm (15 ngày) tôi cũng không nhận được những ngày nghỉ đó.

Đến nay Ngân hàng đề nghị thanh toán, ý kiến của tôi là vì Công ty TNHH Đ1 không thanh toán cho tôi nên tôi không có để thanh toán lại cho Ngân hàng cả gốc và lãi.

Đề nghị của tôi: Ngân hàng can thiệp lấy lại số tiền gốc và lãi từ Công ty TNHH Đ1.

Vì tôi bận rất nhiều công việc nên tôi không tham gia được các buổi làm việc với Tòa án. Tôi xin phép được vắng mặt tại các buổi làm việc trên. Khi nào Tòa xét xử xong sẽ gửi bản án cho tôi sau.

Tôi giao toàn bộ xử lý thu hồi tài sản hai căn hộ số 1102 và 1204 tại Khách sạn F1 để thanh toán cho Ngân hàng tiền gốc và lãi của Công ty TNHH Đ1 chưa thanh toán cho tôi để trả khoản vay cho Ngân hàng.

****Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần T4 trình bày:***

Ngày 29/8/2018, Ông Nguyễn Tiến N và Công ty Cổ phần T4 ký kết “Hợp đồng mua bán căn hộ” số 1102/2018/HĐMB-F và số 1204/2018/HĐMB-F về việc mua căn hộ tại Khách sạn Đ1.

Sau khi ký hợp đồng, phía ông Nguyễn Tiến N đã thanh toán 95% số tiền mua căn hộ theo đúng tiến độ.

Đối với yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn yêu cầu Bị đơn thanh toán khoản nợ của Bị đơn, Công ty Cổ phần T4 không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Trường hợp Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q phát mại tài sản bảo đảm để thực hiện thanh toán cho nghĩa vụ trả nợ của bị đơn, Công ty Cổ phần T4 yêu cầu người mua tiếp theo sẽ phải thực hiện nốt nghĩa vụ của ông Nguyễn Tiến N với số tiền 5% còn lại theo Hợp đồng mua bán.

Đối với yêu cầu buộc Công ty Cổ phần T4 chuyển toàn bộ số tiền thu được từ hoạt động cho thuê căn hộ số 1102 và 1204 cho Ngân hàng N4 thu hồi khoản nợ. Vì Tập đoàn T4 không phải đơn vị ký hợp đồng thuê với ông Nguyễn Tiến N nên không có quyền thu khoản tiền từ hoạt động thuê căn hộ.

****Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH Đ1 trình bày:***

Ngày 23/01/2019, Ông Nguyễn Tiến N và Công ty TNHH Đ1 ký kết “Hợp đồng thuê và quản lý tài sản” số 1102/2019/HĐTTS-F, 1204/2019/HĐTTS-F đối với căn hộ số 1204 và 1102 tại Khách sạn Đ1 thuộc Dự án quần thể trung tâm hội nghị khu dịch vụ, du lịch nghỉ dưỡng và biệt thự nghỉ dưỡng Đ1 tại khu vực đầu cột 3 đến cột H thành phố H.

Đối với yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn yêu cầu Bị đơn thanh toán khoản nợ của Bị đơn, Công ty TNHH Đ1 không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Trường hợp Ngân hàng TMCP Đ2 phát mại tài sản bảo đảm để thực hiện thanh toán cho nghĩa vụ trả nợ của bị đơn dẫn đến việc chấm dứt hợp đồng thuê giữa bị đơn và Công ty TNHH Đ1 thì phía Đ1 sẽ giải quyết nội dung này trong vụ án khác.

Tại phiên tòa:

- Đại diện nguyên đơn trình bày: Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện buộc ông Nguyễn Tiến N2 phải thanh toán cho Ngân hàng NCB số tiền tính đến hết ngày 25/3/2026 tổng cộng là 5.000.539.817 đồng theo Hợp đồng cho vay số 248/18/HDCV-9346 ngày 28/11/2018; Khế ước nhận nợ số 001/KUNN/248-18/HDCV-9346 ngày 28/11/2018; Khế ước nhận nợ số 002/KUNN/248-18/HDCV-9346 ngày 23/01/2019, cụ thể: nợ gốc 2.477.764.280 đồng; nợ lãi trong hạn 1.539.910.671 đồng; nợ lãi quá hạn 526.559.622 đồng; nợ lãi chậm trả lãi 456.305.244 đồng.

- Ông Nguyễn Tiến N2 trình bày: Khi ký hợp đồng là thỏa thuận ba bên giữa tôi, Ngân hàng N4 và Tập đoàn T4. Quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty TNHH Đ1 không thanh toán cho tôi qua tài khoản của tôi tại Ngân hàng N4 để Ngân hàng tự trừ tiền vào khoản vay qua tài khoản. Trên thực tế, từ khi ký hợp đồng tôi chưa cầm một đồng nào từ Công ty TNHH Đ1 thanh toán cho tôi, đến kỳ nghỉ hàng năm (15 ngày) tôi cũng không nhận được những ngày nghỉ đó.

Đến nay Ngân hàng đề nghị tôi phải thanh toán khoản vay của tôi tại Ngân hàng N4 thì tôi đề nghị Ngân hàng N4 giải quyết với Công ty TNHH Đ1 số tiền tôi được hưởng do việc tôi cho thuê căn hộ tôi đã mua của Tập đoàn T4, và xử lý tài sản thế chấp là 02 căn hộ trên theo quy định của pháp luật nếu còn dư tiền thì cho tôi xin lại. Đề nghị Ngân hàng N4 hỗ trợ đòi lại cho tôi số tiền Công ty TNHH Đ1 thuê căn hộ nhưng chưa thanh toán cho tôi.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt nên không có ý kiến.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 1 – Hà Nội phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán: Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định tại Điều 48 Bộ luật tố tụng dân sự.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án tại phiên tòa: HĐXX đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật TTDS về phiên tòa sơ thẩm. Các quy định về phiên tòa, thủ tục bắt đầu phiên tòa, tranh tụng đều được HĐXX thực hiện theo đúng quy định tại Chương 14 BLTTDS.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn đã thực hiện đúng các quy định tại Điều 70, Điều 71, Điều 234 Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn không thực hiện đúng các quy định tại Điều 72 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Ý kiến về việc giải quyết vụ án:

+ Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N4 đối với ông Nguyễn Tiến N3 về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng.

+ Buộc ông Nguyễn Tiến N phải thanh toán toàn bộ số tiền nợ gốc, nợ lãi và lãi chậm trả cho Ngân hàng N4.

+ Trong trường hợp ông Nguyễn Tiến N không trả hoặc trả không đầy đủ thì Ngân hàng đề nghị cơ quan thi hành án kê biên phát mại tài sản đảm bảo để thu hồi khoản nợ trên.

+ Ông Nguyễn Tiến N phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận tại các Hợp đồng cho vay trên cho đến ngày thực tế ông Nguyễn Tiến N trả hết nợ gốc cho Ngân hàng NCB.

+ Bị đơn là người cao tuổi nên không phải chịu án phí sơ thẩm.

+ Nguyên đơn được hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, các tài liệu chứng cứ do các bên đương sự cung cấp cùng các tài liệu Tòa án xác minh thu thập được xác định đây là vụ án dân sự tranh chấp về Hợp đồng cho vay. Ông Nguyễn Tiến N3 cư trú tại số B P, phường N, quận B, thành phố Hà Nội (Nay là số B P, phường B, thành phố Hà Nội). Vì vậy, Tòa án nhân dân Khu vực 1 – Hà Nội thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền được quy định tại khoản 3 Điều 26; Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ nhưng có đơn xin vắng mặt trong toàn bộ quá trình tố tụng tại Tòa án. Căn cứ khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án xét xử vụ án vắng mặt người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là đúng quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung:

Ông Nguyễn Tiến N2 và Ngân hàng N4 ký kết Hợp đồng cho vay số 248/18/HDCV-9346 ngày 28/11/2018. Ông N2 được Ngân hàng NCB giải ngân theo các Khế ước nhận nợ với số tiền là 2.779.872.480 đồng. Hình thức giải ngân: Giải ngân chuyển khoản vào tài khoản số 100087666666 của Công ty Cổ phần T4 tại Ngân hàng TMCP Q.

- Lãi suất vay trong hạn (LSV): Lãi suất thả nổi, như sau:

+ Lãi suất kỳ đầu tiên: LSV kể từ ngày giải ngân là 12,4%/năm;

+ Lãi suất kỳ tiếp theo: Lãi suất áp dụng đối với các khoản vay của Khách hàng cho thời gian tiếp theo được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần theo công thức LSV bằng (=) LSCS tại thời điểm điều chỉnh lãi suất cộng (+) biên độ 3,9%/năm; Lãi suất quá hạn bằng 150%/năm; Lãi chậm trả lãi bằng 10%/năm.

Khế ước nhận nợ số 001/KUNN/248-18/HDCV-9346 ngày 28/11/2018 số tiền là 1.698.810.960 đồng; Thời hạn vay: 168 tháng từ ngày 29/11/2018 đến ngày 29/11/2032; Mục đích vay: Vay thanh toán tiền mua căn hộ số 1102 tại tầng 11 và căn hộ số 1204 tại tầng 12 của Khách sạn F thuộc dự án khu Quần thể trung tâm hội nghị, Khu dịch vụ, du lịch nghỉ dưỡng và Biệt thự nghỉ dưỡng Đ1 tại Khu vực đồi cột 3 đến cột H thành phố H. Ông N2 đã thanh toán cho Ngân hàng N4 số tiền

nợ gốc là 128.858.200 đồng, hiện ông N2 còn nợ Ngân hàng NCB tính đến ngày 25/3/2026 số tiền nợ gốc là 1.569.952.760 đồng.

Khế ước nhận nợ số 002/KUNN/248-18/HDCV-9346 ngày 23/01/2019 số tiền là 1.081.061.520 đồng; Thời hạn vay: từ ngày 24/01/2019 đến ngày 29/11/2032; Mục đích vay: Vay thanh toán tiền mua căn hộ số 1102 tại tầng 11 và căn hộ số 1204 tại tầng 12 của Khách sạn F thuộc dự án khu Quần thể trung tâm hội nghị, Khu dịch vụ, du lịch nghỉ dưỡng và Biệt thự nghỉ dưỡng Đ1 tại Khu vực đồi cột 3 đến cột H thành phố H. Ông N2 đã thanh toán cho Ngân hàng N4 số tiền nợ gốc là 173.250.000 đồng, hiện ông N2 còn nợ Ngân hàng NCB tính đến ngày 25/3/2026 số tiền nợ gốc là 907.811.520 đồng.

Hội đồng xét xử nhận định Hợp đồng cho vay nói trên được các bên ký kết trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với các quy định của Luật các tổ chức tín dụng và các quy định về cho vay tài sản của Bộ luật dân sự. Do đó xác định đây là hợp đồng hợp pháp có hiệu lực thi hành đối với các bên. Căn cứ Điều 463, Điều 466 Bộ luật dân sự 2015, ông Nguyễn Tiến N2 có nghĩa vụ phải trả số tiền nợ gốc là 2.779.872.480 đồng cho Ngân hàng N4 theo Khế ước nhận nợ số 001/KUNN/248-18/HDCV-9346 ngày 28/11/2018 số tiền là 1.569.952.760 đồng; Khế ước nhận nợ số 002/KUNN/248-18/HDCV-9346 ngày 23/01/2019 số tiền là 907.811.520 đồng.

Đối với Khế ước nhận nợ số 001/KUNN/248-18/HDCV-9346 ngày 28/11/2018:

Nợ lãi trong hạn: Nguyên đơn yêu cầu khởi kiện buộc ông Nguyễn Tiến N2 phải thanh toán cho Ngân hàng NCB số tiền lãi trong hạn tính đến ngày 25/3/2026 là 941.056.518 đồng.

Nợ lãi quá hạn: Lãi suất cho vay áp dụng đối với dư nợ gốc quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn. Số lãi quá hạn chưa trả tại Bảng kê tính lãi tính đến ngày 25/3/2026 do Ngân hàng N4 cung cấp là 376.412.977 đồng.

Lãi suất chậm trả: Bằng 10%/năm tính trên số dư chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả 286.685.772 đồng.

Đối với Khế ước nhận nợ số 002/KUNN/248-18/HDCV-9346 ngày 23/01/2019:

Nợ lãi trong hạn: Nguyên đơn yêu cầu khởi kiện buộc ông Nguyễn Tiến N2 phải thanh toán cho Ngân hàng NCB số tiền lãi trong hạn tính đến ngày 25/3/2026 là 598.854.153 đồng.

Nợ lãi quá hạn: Lãi suất cho vay áp dụng đối với dư nợ gốc quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn. Số lãi quá hạn chưa trả tại Bảng kê tính lãi tính đến ngày 25/3/2026 do Ngân hàng N4 cung cấp là 150.146.645 đồng.

Lãi suất chậm trả: Bằng 10%/năm tính trên số dư chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả 169.619.472 đồng.

Xét thấy tại Điều 8 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 về lãi suất áp dụng đối với hợp đồng tín dụng được xác lập sau ngày 01/1/2017 có quy định việc xác định lãi trên nợ gốc trong hạn chưa trả, lãi trên nợ gốc quá hạn chưa trả. Trường hợp ông N2 không trả đúng hạn tiền lãi trên nợ gốc theo thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay, thì phải trả lãi chậm trả. Theo điểm b khoản 2 Điều 8 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/1/2019 hướng dẫn áp dụng một số quy định của

pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm quy định: “*Trường hợp khách hàng không trả đúng hạn tiền lãi trên nợ gốc theo thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng, thì phải trả lãi chậm trả theo mức lãi suất do tổ chức tín dụng và khách hàng thỏa thuận nhưng không vượt quá mức lãi suất giới hạn mà pháp luật quy định tương ứng với thời gian chậm trả lãi trên nợ gốc trong hạn*”. Điểm a,b khoản 4 Điều 13/TT 39/2016 của Ngân hàng N6 quy định khách hàng phải trả tiền lãi vay như sau: a. “*lãi trên nợ gốc theo lãi suất cho vay đã thỏa thuận tương ứng với thời hạn vay mà đến hạn chưa trả;*” b. “*trường hợp khách hàng không trả đúng hạn tiền lãi theo quy định tại điểm a khoản này thì phải trả lãi chậm trả theo mức lãi suất do tổ chức tín dụng và khách hàng thỏa thuận nhưng không vượt quá 10%/năm tính trên số dư nợ lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả*”. Căn cứ các quy định trên, có cơ sở chấp nhận số tiền lãi chậm trả ông N2 phải thanh toán cho Ngân hàng N4.

Căn cứ theo bản kê tính lãi và các Quyết định điều chỉnh lãi suất từng thời kỳ tương ứng với từng khoản vay thấy rằng việc tính lãi của Nguyên đơn được thực hiện theo đúng hợp đồng, phù hợp theo từng giai đoạn điều chỉnh lãi suất, phù hợp với quy định của Luật các tổ chức tín dụng nên có căn cứ để buộc Bị đơn phải trả cho Nguyên đơn số tiền lãi trong hạn, tiền lãi quá hạn, tiền lãi chậm trả như trên.

Nguyên đơn đề nghị sau khi tính lãi đến thời điểm xét xử thì bị đơn vẫn phải tiếp tục chịu lãi theo hợp đồng cho vay theo các Khế ước nhận nợ (có điều chỉnh theo tháng) cho đến khi thực hiện xong việc trả nợ gốc. Xét thấy hợp đồng cho vay là sự thỏa thuận của hai bên, khi bị đơn chưa trả được hết khoản nợ gốc thì hợp đồng cho vay vẫn phải được thực hiện nên cần chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Về tài sản đảm bảo cho khoản vay:

Tài sản bảo đảm 01: Căn hộ số 1102 tầng 11 của Khách sạn F, diện tích 46,2m² theo Hợp đồng mua bán Căn hộ số 1102/2018/HĐMB-FLC GRANDHOTEL HALONG ngày 29/08/2018 và các phụ lục kèm theo về việc mua bán Căn hộ số 1102 tầng 11 của Khách sạn F, được ký giữa ông Nguyễn Tiến N và Công ty cổ phần T4.

Tài sản bảo đảm 02: Căn hộ số 1204 tầng 12 của Khách sạn F, diện tích 46,2m² theo Hợp đồng mua bán Căn hộ số 1204/2018/HĐMB-FLC GRANDHOTEL HALONG ngày 29/08/2018 và các phụ lục kèm theo về việc mua bán Căn hộ số 1204 tầng 12 của Khách sạn F, được ký giữa ông Nguyễn Tiến N và Công ty cổ phần T4.

Hội đồng xét xử nhận thấy việc ông Nguyễn Tiến N2 ký kết Hợp đồng thế chấp là hoàn toàn tự nguyện để đảm bảo cho các khoản vay, việc thế chấp đã được các bên thực hiện đầy đủ các thủ tục pháp lý và có hiệu lực theo quy định của pháp luật và phù hợp với các quy định tại Điều 317, Điều 318, Điều 307, Điều 500 Bộ luật dân sự 2015. Do vậy kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật nếu ông N2 không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ và lãi phát sinh thì Ngân hàng N4 có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền xử lý toàn bộ tài sản nói trên theo quy định của pháp luật. Yêu cầu này của Ngân hàng là có căn cứ và phù hợp pháp luật nên chấp nhận.

[3] Về án phí:

Do nguyên đơn được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên được hoàn trả số tiền 57.317.686 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Ông Nguyễn Tiến N2 là người cao tuổi và có đơn xin được miễn án phí, Hội đồng xét xử xét miễn cho ông N2 113.000.540 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng Điều 90, Điều 91 Khoản 2 Điều 91; Khoản 2 Điều 95, Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng;

- Áp dụng Điều 463; Điều 466; Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Áp dụng: Điều 26; Điểm a Khoản 1 Điều 35; Điều 39; Điều 144, Điều 147; khoản 2 Điều 224; Điều 227; Điều 228; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Áp dụng Nghị quyết 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 và phạt vi phạm.

- Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính Phủ về giao dịch bảo đảm; Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm.

- Quyết định 1627/2001/QĐ - NHNN ngày 31.12.2001 của Thống đốc Ngân hàng N6 về việc ban hành quy chế cho vay của Tổ chức tín dụng với khách hàng;

- Pháp lệnh án phí và lệ phí Tòa án

- Áp dụng Nghị Quyết số 326/ NQ – QH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý sử dụng án phí và lệ phí.

xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Q đối với ông Nguyễn Tiến N2.

2. Buộc ông Nguyễn Tiến N2 phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ đối với Ngân hàng TMCP Q theo Hợp đồng cho vay số 248/18/HDCV-9346 ngày 28/11/2018; Khế ước nhận nợ số 001/KU'NN/248-18/HDCV-9346 ngày 28/11/2018 số tiền nợ gốc là 1.569.952.760 đồng, nợ lãi trong hạn là 941.056.518 đồng, lãi quá hạn là 376.412.977 đồng, lãi chậm trả lãi là 286.685.772 đồng; Khế ước nhận nợ số 002/KU'NN/248-18/HDCV-9346 ngày 23/01/2019 số tiền nợ gốc là 907.811.520 đồng; nợ lãi trong hạn là 598.854.153 đồng; lãi quá hạn là 150.146.645 đồng; lãi chậm trả lãi là 169.619.472 đồng. Tổng cộng là 5.000.539.817 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày 30/9/2025, ông Nguyễn Tiến N2 còn phải tiếp tục trả khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng cho vay số 248/18/HDCV-9346 ngày 28/11/2018; Khế ước nhận nợ số 001/KU'NN/248-18/HDCV-9346 ngày 28/11/2018; Khế ước nhận nợ số 002/KU'NN/248-18/HDCV-9346 ngày

23/01/2019 cho đến khi thanh toán xong số tiền nợ gốc. (Hợp đồng cho vay và các Khế ước nhận nợ, 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 khách hàng 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).

3. Trường hợp Bản án có hiệu lực pháp luật mà ông Nguyễn Tiến N2 không thanh toán được khoản nợ trên và lãi phát sinh thì Ngân hàng TMCP Q có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án Dân sự xử lý tài sản đảm bảo cho khoản vay là:

- Căn hộ số 1102 tầng 11 của Khách sạn F, diện tích 46,2m² theo Hợp đồng mua bán Căn hộ số 1102/2018/HĐMB-FLC GRANDHOTEL HALONG ngày 29/08/2018 và các phụ lục kèm theo về việc mua bán Căn hộ số 1102 tầng 11 của Khách sạn F, được ký giữa ông Nguyễn Tiến N và Công ty cổ phần T4.

- Căn hộ số 1204 tầng 12 của Khách sạn F, diện tích 46,2m² theo Hợp đồng mua bán Căn hộ số 1204/2018/HĐMB-FLC GRANDHOTEL HALONG ngày 29/08/2018 và các phụ lục kèm theo về việc mua bán Căn hộ số 1204 tầng 12 của Khách sạn F, được ký giữa ông Nguyễn Tiến N và Công ty cổ phần T4.

4. Về án phí: Miễn cho ông Nguyễn Tiến N2 113.000.540 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ngân hàng TMCP Q được hoàn trả 54.061.000 đồng (Năm mươi tư triệu, không trăm sáu mươi một nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 04767 ngày 04 tháng 01 năm 2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội (Nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 1, 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 và người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận việc 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, Điều 7 và Điều 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nguyên đơn, bị đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ hoặc được niêm yết hợp lệ./.

Nơi nhận:

- Tòa án ND thành phố Hà Nội;
- VKSND Khu vực 1 – Hà Nội;
- Phòng THADS Khu vực 1 – Hà Nội;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Đình T