TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN MỸ ĐỨC – TP. HÀ NỘI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: **41**/2025/DS-ST
Ngày: 29-5-2025
V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN MỸ ĐỨC - THÀNH PHỐ HÀ NỘI

- Thành phần Hội đồng xét xử gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Bùi Thị Hồng.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Tiến Bộ

Ông Phan Mạnh Tưởng

- *Thư ký phiên Tòa*: Bà Đinh Thị Thùy Linh - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Mỹ Đức, Thành phố Hà Nội.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Mỹ Đức, Thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa:* ông Nguyễn Duy Luân – Kiểm sát viên.

Trong ngày 29 tháng 5 năm 2025, tại Trụ sở nhân dân huyện Mỹ Đức, Thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm C khai vụ án dân sự thụ lý số: 121/2024/TLST-DS ngày 20 tháng 8 năm 2024 về việc *Tranh chấp Hợp đồng tín dụng* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 121/2024/QĐXXST-DS ngày 20 tháng 8 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa của Tòa án nhân dân huyện Mỹ Đức, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* **Ngân hàng Thương mại cổ phần Q(V)**.

Địa chỉ: Tầng 1 (tầng trệt) và tầng 2 Tòa nhà S, số 1, Phường B, Quận 1, Thành phố H.

Đại diện theo pháp luật: ông Hàn Ngọc V – Chức vụ: Tổng Giám đốc.

Đại diện theo uỷ quyền: ông Trần Thành C – Chức vụ: Giám đốc Thu hồi nợ trực tiếp và xử lý nợ – Trung tâm quản lý nợ Ngân hàng bán lẻ - V.

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: bà Đinh Tuyết N– Chức vụ: Cán bộ Ngân hàng TMCP Q.

Địa chỉ liên hệ: Tầng 4, Tòa nhà C, số 4 T, quận Đ, TP H.

Bị đơn:

- Ông Nguyễn Văn C Sinh năm: 1962; CMND/CCCD số1 cấp ngày 24/03/2013 nơi cấp: C an thành phố Hà Nội.

- Bà Nguyễn Thị T; Sinh năm: 1963 CMND/CCCD số 1 cấp ngày 24/03/2013 nơi cấp: C an thành phố Hà Nội ;

Cùng cư trú: Thôn C, xã P, huyện M , thành phố H.

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

+ Ông **Nguyễn Văn H sinh năm 1957**

Số nhà 10, đường 232 A, xã H, C, TP. H

Tại phiên tòa: (Đại diện nguyên đơn có mặt; bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, bản tự khai và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như lời khai tại phiên tòa, nguyên đơn là Ngân hàng Thương mại cổ phần Q(V) do người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị T vay vốn tại Ngân hàng TMCP Q (sau đây gọi tắt là V) theo Hợp đồng tín dụng, chi tiết như sau:

1./ Hợp đồng tín dụng số 8553116.20 ký ngày 26/08/2020:

Số tiền vay: 600.000.000 đồng *(Sáu trăm triệu đồng)*;

Số tiền giải ngân: 600.000.000 đồng *(Sáu trăm triệu đồng)* theo Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 8553116(1).20 ngày 26/08/2020;

Mục đích giải ngân: Vay sửa nhà (bao gồm mua sắm trang thiết bị) xã Phúc Lâm, huyện Mỹ Đức, thành phố Hà Nội;

Thời hạn vay: 144 tháng, từ 27/08/2020 đến 26/08/2032;

Lãi suất tại thời điểm giải ngân: 10.6%/năm. Lãi suất này là lãi suất ưu đãi (so với lãi suất thông thường là: Lãi suất cơ sở theo sản phẩm trong kỳ + biên độ 3,5%/năm) và chỉ được áp dụng trong 12 tháng đầu tiên kể từ Ngày giải ngân Khoản Tín Dụng. Hết thời hạn ưu đãi nói trên, lãi suất sẽ được điều chỉnh lại 03 tháng một lần bằng Lãi suất cơ sở theo sản phẩm cộng biên độ 4,3%/năm; Hoàn trả gốc: vào ngày 25 hàng tháng, số tiền gốc trả đều hàng tháng là 4.170.000 VND, số tiền gốc còn lại trả vào cuối kỳ; Ngày trả lãi hàng tháng vào ngày 25 theo dư nợ thực tế phát sinh. Ngày trả nợ gốc lãi đầu tiên: 25/09/2020; Ngày trả phí: theo quy định của V từng thời kỳ. Thực tế đã áp dụng mức lãi suất cao nhất trong quá trình cho vay là: 15.8%/năm.

2./ Hợp đồng tín dụng số 4485707.21 ký ngày 04/06/2021

Số tiền vay: 490.000.000 đồng *(Bốn trăm chín mươi triệu đồng)*;

Số tiền giải ngân: 490.000.000 đồng *(Bốn trăm chín mươi triệu đồng)* theo Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 4485707(5).21 ngày 18/05/2023;

Mục đích giải ngân: Phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh gỗ xẻ các loại;

Thời hạn vay: 12 tháng từ ngày 19/05/2023 đến ngày 18/05/2024;

Lãi suất tại thời điểm giải ngân: 11%/năm. Lãi suất này là lãi suất ưu đãi và chỉ được áp dụng trong 3 tháng đầu tiên kể từ ngày giải ngân khoản tín dụng. Hết thời hạn ưu đãi nói trên, lãi suất sẽ được điều chỉnh lại 03 tháng một lần bằng Lãi suất cơ sở theo sản phẩm cộng biên độ 3,2%/năm. Thông tin về Lãi suất cơ sở theo sản phẩm tại từng thời kỳ được thông báo C khai trên website của V và/hoặc theo hình thức thông báo khác do V quyết định trong từ thời kỳ; Hoàn trả gốc: cuối kỳ; Ngày trả lãi: hàng tháng vào ngày 25. Ngày trả nợ đầu tiên 25/06/2023; Trả phí theo quy định của V từng thời kỳ. Thực tế đã áp dụng mức lãi suất cao nhất trong quá trình cho vay là: 12%/năm

3./ Hợp đồng tín dụng số 1180532.21 ngày 17/11/2021

Số tiền vay: 68.000.000 đồng *(Sáu mươi tám triệu đồng)*;

Số tiền giải ngân: 68.000.000 đồng *(Sáu mươi tám triệu đồng)* theo Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 1180532(1).21 ngày 17/11/2021;

Mục đích giải ngân: Mua sắm vật dụng gia đình;

Thời hạn vay: 36 tháng từ 18/11/2021 đến 17/11/2024;

Lãi suất tại thời điểm giải ngân: 11,7%/năm. Lãi suất sẽ được điều chỉnh 03 tháng một lần bằng Lãi suất cơ sở theo sản phẩm cộng biên độ 3,3%/năm. Hoàn trả gốc: hàng tháng vào ngày 25, mỗi tháng trả 1.888.800 VND, dư nợ gốc còn lại trả hết vào cuối kỳ. Ngày trả nợ nợ gốc đầu tiên 25/12/2021; Ngày trả lãi: hàng tháng vào ngày 25 theo dư nợ thực tế phát sinh. Ngày trả nợ lãi đầu tiên 25/12/2021; Trả phí theo quy định của V từng thời kỳ. Thực tế đã áp dụng mức lãi suất cao nhất trong quá trình cho vay là:15%/năm.

4./ Hợp đồng tín dụng số 2081137.23 ngày 13/12/2023

Số tiền vay: 104.000.000 đồng *(Một trăm lẻ bốn triệu đồng)*;

Số tiền giải ngân: 104.000.000 đồng *(Một trăm lẻ bốn triệu đồng)* theo Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 2081137(1).23 ngày 13/12/2023;

Mục đích giải ngân: Tiêu dùng;

Thời hạn vay: 60 tháng từ 14/12/2023 đến 13/12/2028;

Lãi suất tại thời điểm giải ngân: 12%/năm, mức lãi suất này được cố định trong suốt thời hạn vay. Hoàn trả gốc: Thời gian ân hạn 12 tháng. Sau thời gian ân hạn hàng tháng vào ngày 25, mỗi tháng trả 2.167.000 VND, số còn lại trả vào kỳ cuối cùng. Ngày trả gốc đầu tiên 25/12/2024; Ngày trả lãi: Thời gian ân hạn 12 tháng. Sau thời gian ân hạn hàng tháng vào ngày 25 theo dư nợ thực tế; Số tiền tiền lãi ân hạn 12 tháng sẽ được hoàn trả cùng ngày trả lãi đầu tiên là ngày 25/12/2024; Trả phí theo quy định của V từng thời kỳ.

5./ Tài sản bảo đảm cho khoản vay gồm:

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất tại thửa đất số: 177B, tờ bản đồ số: 09, diện tích 124m2 đất ở và diện tích 70m2 nhà xây dựng kết cấu bê tông gồm 01 tầng, tại địa chỉ: xã Phúc Lâm, huyện Mỹ Đức, 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 BA 1775746, số vào sổ cấp GCN: 33843 do UBND huyện Mỹ Đức, thành phố Hà Nội cấp ngày 12/08/2010. Ngày 19/08/2020 Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh huyện Mỹ Đức xác nhận tặng cho ông Nguyễn Văn C theo hồ sơ số 200818-0018. Tài sản này được thế chấp tại V theo Hợp đồng thế chấp số C chứng: 4693, quyển số: 04/2020 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C chứng Hà Đông, thành phố Hà Nội C chứng ngày 21/08/2020. Việc thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật. bên thế chấp đã cam kết toàn bộ tài sản được thế chấp thuộc tài sản hợp pháp của bên B (bên thế chấp) được ghi nhận tại điều 4 của hợp đồng và không có tranh chấp chủ sở hữu, sử dụng được ghi nhận tại Điều 4 của hợp đồng thế chấp.

1. Quá trình thực hiện Hợp đồng:

Trong quá trình thực hiện các Hợp đồng tín dụng trên, ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị T đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi cho V nên toàn bộ khoản vay trên bị chuyển nợ quá hạn từ ngày 18/05/2024. Phía ngân hàng đã tạo điều kiện và đôn đốc trả nợ nhưng bên bị đơn không thanh toán nợ theo thỏa thuận và không chịu bàn giao tài sản thế chấp để thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Do vậy ngân hàng đã khởi kiện ra Tòa án. Tạm tính đến ngày 29/05/2025, ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị T đã trả cho V số tiền tổng cộng là 502.707.405 đồng, trong đó: Nợ gốc: 217.405.200 đồng; Nợ lãi: 284.474.078 đồng; Nợ lãi quá hạn: 828.127 đồng và còn nợ V số tiền là: 1.296.878.108 đồng (Một tỷ, hai trăm chín mươi sáu triệu, tám trăm bảy mươi tám nghìn, một trăm lẻ tám đồng) bao gồm:

			Đơn vị:	Đồng
HĐTD	Nợ gốc	Nợ lãi trong hạn	Nợ lãi quá hạn	Tổng
8553116.20 ký ngày 26/08/2020	437.370.000	45.769.053	84.473.642	567.612.695
4485707.21 ký ngày 04/06/2021	490.000.000	3.705.206	91.239.769	584.944.975

1180532.21 ký ngày 17/11/2021	13.224.800	445.679	2.625.718	16.296.197
2081137.23 ký ngày 13/12/2023	104.000.000	7.932.493	16.091.748	128.024.241
Tổng	**1.044.594.800**	**57.852.431**	**194.430.877**	**1.296.878.108**

Nay Ngân hàng có yêu cầu khởi kiện như sau:

1. Buộc ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị T phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP Q ngay sau khi Bản án/Quyết định có hiệu lực thi hành, số tiền tạm tính đến ngày 29/05/2025 với tổng dư nợ của 04 tín dụng nói trên là **1.296.878.108** đồng (Một tỷ, hai trăm chín mươi sáu triệu, tám trăm bảy mươi tám nghìn, một trăm lẻ tám đồng) (chi tiết nợ gốc, lãi của từng tín dụng đã trình bày ở trên)

2. Đề nghị Quý Tòa án tiếp tục tính lãi, lãi quá hạn kể từ ngày 30/05/2025 cho đến khi ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị T thanh toán xong toàn bộ khoản nợ theo quy định tại HĐTD số 8553116.20 ký ngày 26/08/2020, Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ 8553116(1).20 ký ngày 26/08/2020; HĐTD số 4485707.21 ký ngày 04/06/2021, Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ 4485707(5).21 ký ngày 18/05/2023; HĐTD số 1180532.21 ký ngày 17/11/2021, Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ 1180532(1).21 ký ngày 17/11/2021; HĐTD số 2081137.23 ký ngày 13/12/2023, Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ 2081137(1).23 ký ngày 13/12/2023 theo mức lãi suất đã được các bên thống nhất thỏa thuận trong các tín dụng này.

3. Trong trường hợp ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị T không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho V, đề nghị Tòa án tuyên Ngân hàng TMCP Q có quyền được tự phát mại tài sản bảo đảm hoặc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm, cụ thể là: "Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất tại thửa đất số: 177B, tờ bản đồ số: 09, diện tích 124m2 đất ở và diện tích 70m2 đất xây dựng kết cấu bê tông gồm 01 tầng, tại địa chỉ: xã Phúc Lâm, huyện Mỹ Đức, 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 BA 1775746, số vào sổ cấp GCN: 33843 do UBND huyện Mỹ Đức, thành phố Hà Nội cấp ngày 12/08/2010. Ngày 19/08/2020 Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh huyện Mỹ Đức xác nhận tặng cho ông Nguyễn Văn C theo hồ sơ số 200818-0018". Tài sản này được thế chấp tại V theo Hợp đồng thế chấp số C

chứng: 4693, quyển số: 04/2020 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C chứng Hà Đông, thành phố Hà Nội C chứng ngày 21/08/2020 và toàn bộ vật phụ, trang thiết bị kèm theo và phần giá trị C trình, diện tích cải tạo, đầu tư xây dựng thêm gắn liền với diện tích nhà đất đã thế chấp để thu hồi nợ vay cho V. Bất kỳ sự thay đổi, sửa chữa, nâng cấp nào của ông Nguyễn Văn C đối với tài sản thế chấp làm tăng giá trị thực tế của tài sản thế chấp sẽ được coi là bộ phận không thể tách rời thuộc tài sản thế chấp để thu hồi nợ vay cho V (Chi tiết xem Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số C chứng 4693, quyển số: 04/2020 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C chứng Hà Đông, thành phố Hà Nội C chứng ngày 21/08/2020).

4. 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.

Về án phí: Bị đơn phải chịu toàn bộ án phí theo pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án phí bị đơn và người liên quan không đến Tòa án làm việc và không có văn bản trình bày ý kiến.

Tại buổi xem xét thẩm định tài sản thế chấp: ông C đã có quan điểm trình bày: Ông thừa nhận các khoản vay này đã vay ngân hàng TMCP Q, mục đích là vay cho các con ông làm ăn nhưng đang gặp khó khăn nên không trả được ngân hàng như đúng thời điểm đã thỏa thuận. Do vậy đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ và dư nợ của các khoản vay đúng như ngân hàng khởi kiện. Quan điểm của ông là xin ngân hàng cho gia hạn thêm thời gian để thu xếp trả nợ dần cho ngân hàng.

Về tài sản thế chấp: Ông C có quan điểm: về tài sản QSD đất thửa đất số 177B, tờ bản đồ số: 09, diện tích 124m2 đất ở tại địa chỉ: xã Phúc Lâm, huyện Mỹ Đức, thành phố Hà Nội, là tài sản thuộc QSD của riêng mình ông C, trên đất còn có 01 ngôi nhà và diện tích 70m2 đất xây dựng kết cấu bê tông gồm 01 tầng (mái bằng) nằm tại vị trí chung trên 02 thửa đất là đất của ông C và đất của ông Nguyễn Văn H (anh trai của ông C), Đây là ngôi nhà thuộc sở hữu chung của ông C và ông Hùng, không liên quan đến người nò khác. Quan điểm của ông C là trường hợp không trả được các khoản nợ trên ông C đồng ý để ngân hàng xử lý tài sản thuộc sở hữu của ông C theo quy định pháp luật.

Tòa án tiến hành xác minh, thu thập tài liệu, chứng cứ: Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tài sản thế chấp tại xã Phúc lâm xác định: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số: 117B, tờ bản đồ số: 9 có địa chỉ: Thôn Chân Chim, xã Phúc Lâm, huyện Mỹ Đức, thành phố Hà Nội vẫn nguyên vẹn như thời điểm thế chấp gồm có: 01 ngôi nhà đổ mái bằng xây dựng một phần đất nhưng có nằm tại vị trí chung trên 02 thửa đất là đất của ông C và đất của ông Nguyễn Văn H (anh trai của ông C), Theo ông C trình bày, đây là ngôi nhà

thuộc sở hữu chung của ông C và ông Nguyễn Văn H (anh trai của ông C) tài sản này không liên quan đến người nào khác, hiện ông Hùng không cư trú ở địa phương mà ở tận trong Nam nhưng không rõ địa chỉ cụ thể.

Xác minh tại chính quyền địa phương xác định ông Nguyễn Văn H không có hộ khẩu thường trú tại địa phương, cư trú tại đâu không rõ.

Tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn giữ nguyên toàn bộ yêu cầu khởi kiện.

Bị đơn, và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa.

Tòa án đã xác minh đương nơi cư trú của người liên quan là ông Nguyễn Văn H hiện đang cư trú tại Số nhà 10, đường 232 ấp 1, xã Hòa Phú, Củ Chi, TP. Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Mỹ Đức, thành phố Hà Nội trình bày quan điểm:

- Về tố tụng: Tại phiên toà Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn chưa thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các bị đơn, những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến phiên tòa lần thứ hai nhưng đều vắng mặt không có lý do nên đề nghị Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn, những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Sau khi phân tích yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ nên đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đã trình bày tại phiên tòa đối với bị đơn.

- Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Trả lại nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

Về tố tụng: Đây là vụ án dân sự Tranh chấp hợp đồng tín dụng phát sinh trong lĩnh vực tài chính ngân hàng. Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự xác định vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Mỹ Đức, thành phố Hà Nội.

Các bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến phiên tòa lần thứ hai nhưng đều vắng mặt không có lý do nên căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo thủ tục chung.

Về nội dung:

[1] Về Hợp đồng tín dụng:

Xét các Hợp đồng tín dụng số: 8553116.20 ký ngày 26/08/2020; số 4485707.21 ký ngày 04/06/2021; số 1180532.21 ký ngày 17/11/2021; số 2081137.23 ký ngày 13/12/2023 giữa Ngân hàng TMCP Q (V) với ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị T, Hội đồng xét xử nhận thấy: Các Hợp đồng tín dụng nêu trên được các bên xác lập trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, có đủ năng lực hành vi dân sự, nội dung và hình thức trong các Hợp đồng tín dụng phù hợp với quy định tại Điều 117, 463 Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 91 và Điều 95 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010 nên phát sinh hiệu lực pháp luật.

Quá trình thực hiện các Hợp đồng tín dụng, bị đơn ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị T đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng do làm ăn kinh tế khó khăn, Ngân hàng đã nhiều lần nhắc nhở và cho gia hạn nhưng ông bà không trả được nợ. Do đó, Ngân hàng đã khởi kiện đến Tòa án buộc các bị đơn phải trả dư nợ các khoản vay trên là có căn cứ theo quy định tại các Điều 466, 468, 470 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Về mức lãi xuất cho vay đối với các Hợp đồng tín dụng, Hội đồng xét xử nhận thấy: Lãi suất cho vay tại các thời điểm được Ngân hàng TMCP Q (V) áp dụng là khác nhau nhưng thời điểm cao nhất phù hợp với thỏa thuận về lãi suất trong các Hợp đồng tín dụng đã ký và phù hợp theo quy định tại Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010 nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Căn cứ theo thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng, các bị đơn còn phải tiếp tục chịu các khoản lãi phát sinh trên dư nợ gốc chưa trả kể từ ngày 30/5/2025 cho đến khi trả xong toàn bộ khoản nợ cho nguyên đơn theo mức lãi suất mà hai bên đã thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng đã ký kết.

[2] Về Hợp đồng thế chấp và việc xử lý tài sản thế chấp:

Căn cứ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số C chứng: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất tại thửa đất số: 177B, tờ bản đồ số: 09, diện tích 124m2 đất ở và diện tích 70m2 nhà xây dựng kết cấu bê tông gồm 01 tầng, tại địa chỉ: xã Phúc Lâm, huyện Mỹ Đức, 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 BA 1775746, số vào sổ cấp GCN: 33843 do UBND huyện Mỹ Đức, thành phố Hà Nội cấp ngày 12/08/2010. Ngày 19/08/2020 Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh huyện Mỹ Đức xác nhận tặng cho ông Nguyễn Văn C theo hồ sơ số 200818-0018. Tài sản này được thế chấp tại V theo Hợp đồng thế chấp số C chứng: 4693, quyển số: 04/2020 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C chứng Hà Đông, thành phố Hà Nội C chứng ngày 21/08/2020. Xét thấy bên nhận thế chấp là người có thẩm quyền ký kết của Ngân hàng TMCP Q (V) với bên thế chấp là ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị T đã được các bên giao kết trên cơ sở tự

nguyện, không ai bị ép buộc, tài sản trên đất thế chấp được bên thế chấp trình bày và cam kết toàn bộ tài sản trên đất thế chấp thuộc tài sản hợp pháp của bên B (bên thế chấp) được ghi nhận tại điều 4 của hợp đồng và không có tranh chấp chủ sở hữu, sử dụng được ghi nhận tại Điều 4 của hợp đồng thế chấp. nên xác định nội dung hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, tuân thủ đúng quy định của pháp luật và được lập thành văn bản, có C chứng thế chấp các tài sản và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất nói trên phù hợp theo quy định tại Điều 117, 119, 319 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 130 Luật đất đai 2013; điểm a khoản 1 Điều 3 Nghị định số: 83/2010/NĐ-CP, ngày 23/7/2010 của Chính Phủ quy định về đăng ký giao dịch bảo đảm nên có hiệu lực thi hành.

Vì vậy, khi Bản án có hiệu lực pháp luật, trường hợp ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị T không trả được nợ cho Ngân hàng TMCP Q (V) theo các Hợp đồng tín dụng trên hoặc không có thỏa thuận khác giữa các bên thì Ngân hàng TMCP Q (V) được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp đã ký để đảm bảo thu hồi nợ là có căn cứ, phù hợp quy định tại Điều 299, 323 của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Đối với những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan về tài sản trên đất thế chấp là ông Nguyễn Văn H, theo ông C trình bày tài sản trên đất là ngôi nhà cấp 04 và các tài sản này đã được bên bị đơn đem toàn bộ tài sản này thế chấp cho Ngân hàng để vay tiền mà không thông báo cho ông Hùng được biết về việc thế chấp tài sản. Do vậy trong trường hợp bị phát mại tài sản để Ngân hàng thu hồi nợ, thì người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan về tài sản trên đất thế chấp có quyền được ưu tiên mua tài sản thế chấp theo quyền sử dụng đất hoặc làm đơn khởi kiện trong một vụ án khác về yêu cầu xác nhận tài sản trên đất thế chấp thuộc sở hữu của mình và có quyền yêu cầu đòi bồi thường thiệt hại về tài sản đối với người đã thế chấp tài sản nếu có yêu cầu và đủ điều kiện khởi kiện.

Trường hợp khi phát mại, tài sản đảm bảo không đủ thanh toán hết khoản nợ của các bị đơn theo các Hợp đồng tín dụng tại Ngân hàng TMCP Q (V) thì các bị đơn vẫn phải thực hiện nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng cho đến khi tất toán các khoản nợ với Ngân hàng.

[3] Về án phí: Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án thì bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật; hoàn trả lại nguyên đơn tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng khoản khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 227, 244, 271, 273, 278 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng các Điều 117, 119, 299, 323, 463, 468 và Điều 470 Bộ luật Dân sự 2015;

- Áp dụng Điều 91 và Điều 95 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010;

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

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Q (V) đối với ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị T.

Buộc ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị T phải có trách nhiệm liên đới thực hiện nghĩa vụ thanh toán trả Ngân hàng TMCP Q (V) theo các Hợp đồng tín dụng số: 8553116.20 ký ngày 26/08/2020; số 4485707.21 ký ngày 04/06/2021; số 1180532.21 ký ngày 17/11/2021; số 2081137.23 ký ngày 13/12/2023 giữa Ngân hàng TMCP Q (V) với ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị T, tổng số tiền nợ gốc và lãi tạm tính đến ngày 29/5/2025 là: là **1.296.878.108** đồng (Một tỷ, hai trăm chín mươi sáu triệu, tám trăm bảy mươi tám nghìn, một trăm lẻ tám đồng), trong đó:

Đơn vị: Đồng

HĐTD	Nợ gốc	Nợ lãi trong hạn	Nợ lãi quá hạn	Tổng
8553116.20 ký ngày 26/08/2020	437.370.000	45.769.053	84.473.642	567.612.695
4485707.21 ký ngày 04/06/2021	490.000.000	3.705.206	91.239.769	584.944.975
1180532.21 ký ngày 17/11/2021	13.224.800	445.679	2.625.718	16.296.197
2081137.23 ký ngày 13/12/2023	104.000.000	7.932.493	16.091.748	128.024.241
Tổng	**1.044.594.800**	**57.852.431**	**194.430.877**	**1.296.878.108**

Ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị T phải tiếp tục chịu lãi suất phát sinh đối với các khoản nợ chưa trả đối với các Hợp đồng tín dụng đã ký kết kể từ ngày 30/5/2025 cho đến khi trả xong toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng TMCP Q (V) theo mức lãi suất trên dư nợ mà hai bên đã thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng đã ký kết.

2. Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật, ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị T không trả được nợ cho Ngân hàng TMCP Q (V) theo các Hợp đồng tín dụng đã ký kết hoặc hai bên không có sự thỏa thuận khác thì Ngân hàng

TMCP Q (V) có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ, cụ thể tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất tại thửa đất số: 177B, tờ bản đồ số: 09, diện tích 124m2 đất ở và diện tích 70m2 nhà xây dựng kết cấu bê tông gồm 01 tầng, tại địa chỉ: xã Phúc Lâm, huyện Mỹ Đức, 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 BA 1775746, số vào sổ cấp GCN: 33843 do UBND huyện Mỹ Đức, thành phố Hà Nội cấp ngày 12/08/2010. Ngày 19/08/2020 Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh huyện Mỹ Đức xác nhận tặng cho ông Nguyễn Văn C theo hồ sơ số 200818-0018. Tài sản này được thế chấp tại V theo Hợp đồng thế chấp số C chứng: 4693, quyển số: 04/2020 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C chứng Hà Đông, thành phố Hà Nội C chứng ngày 21/08/2020.

Nếu số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ của ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị T theo các Hợp đồng tín dụng đã ký kết thì ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị T vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng TMCP Q (V) cho đến khi tất toán khoản vay.

Khi ngân hàng có yêu cầu phát mại tài sản thế chấp nói trên, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nếu thuộc chủ sở hữu các tài sản trên đất thì được quyền ưu tiên mua lại các tài sản này theo quyền sử dụng đất thế chấp hoặc dành quyền khởi kiện đòi bồi thường thiệt hại cho họ đối với bên đã thế chấp tài sản khi họ có đủ điều kiện và có yêu cầu nếu các bên không có sự thỏa thuận khác. Trường hợp phải xử lý tài sản bảo đảm thì ngoài các đương sự liên quan trong vụ án này, những người khác thực tế sinh sống tại địa chỉ trên cũng phải di chuyển tài sản đi chỗ khác để thi hành án.

Trường hợp ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị T thanh toán được toàn bộ khoản nợ nêu trên thì Ngân hàng TMCP Q (V) có trách nhiệm trả lại các giấy tờ nhà đất thế chấp cho bên đã thế chấp và làm thủ tục giải chấp ngay.

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 hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

3. Về án phí:

Ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị T phải có trách nhiệm liên đới nộp án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch số tiền là: 56.906.343 đồng.

Trả lại Ngân hàng TMCP Q (V) số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 20.000.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008016 ngày 20/8/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Mỹ Đức, Thành phố Hà Nội.

4. Về quyền kháng cáo:

Án xử C khai sơ thẩm. Nguyên đơn có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.

Bị đơn vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo đối với phần liên quan đến mình trong Bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được Bản án hoặc Bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:
- TAND Thành phố Hà Nội;
- VKSND huyện Mỹ Đức;
- Chi cục THADS huyện Mỹ Đức;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Bùi Thị Hồng

Các Hội thẩm nhân dân	Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa