

Số: 21/2025/DS-ST

Ngày: 02/06/2025

V/v: *Tranh chấp hợp đồng tín dụng.*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THANH OAI
Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Nguyễn Bá Thắng

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Lê Quang Ngọc

Bà Nguyễn Thị Nguyệt

Thư ký Toà án ghi biên bản phiên toà: **Bà Lê Thị Thu Hà** – Thư ký Toà án nhân dân huyện Thanh Oai.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thanh Oai: **Bà Nguyễn Thị Kiều Diễm** - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 27 - 05 - 2005 đến ngày 02 - 6 - 2025. Tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Thanh Oai, Hà Nội xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 79/2024/TLST-DS ngày 06/11/2024 về việc: “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 13/2025/QĐXX-ST ngày 09 tháng 04 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 12/2025/QĐ-HPT ngày 25/04/2025; số 123/2025/QĐ-HPT ngày 07/05/2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP V (V1).

Địa chỉ trụ sở: Số H L, phường L, quận Đ, thành phố Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật: Ông **Ngô Chí D**- Chức danh: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Nguyễn Hồng B** - Chức danh: Trưởng Phòng xử lý nợ Phản ứng nhanh Khách hàng cá nhân Miền B - Khối Quản trị rủi ro - Ngân hàng TMCP V, Căn cứ văn bản ủy quyền số 38b/2024/UQN-CTQT ngày 01/06/2024 của Chủ tịch Hội đồng quản trị Ngân hàng TMCP V (V1).

Địa chỉ làm việc của người đại diện theo ủy quyền: Tầng E tòa nhà V, G D, Cầu G, Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Nguyễn Đức D1; Ông Nguyễn Hoàng H- cán bộ xử lý nợ (theo văn bản ủy quyền số 9129 ngày 01/9/2024). Bà Lưu Thị H1 - cán bộ xử lý nợ (văn bản ủy quyền số 1209 ngày 09/12/2024). Vắng mặt có lý do

Người kế thừa một phần quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn: Công ty Cổ phần M

Địa chỉ: Tầng A, Tòa nhà C, số B phố T, Phường Y, Quận C, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Theo hợp đồng mua bán nợ số 13/2024/VPB-JUPITER ngày 30/11/2024).

Đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng Anh T – Tổng giám đốc công ty.

Đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Anh Lê Hoàng N (theo văn bản ủy quyền số 27103/2025/UQ-XLN-JUPITER ngày 07/5/2025). Có mặt.

Bị đơn: Anh Phạm Minh T1, sinh năm 1994

HKTT: HH02 E Khu đô thị T, xã C, huyện T, Thành phố Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Bà Đồng Thị Thúy T2- sinh năm 1970; Trú tại: Tổ dân phố số A phường L, Quận H, Thành phố Hà Nội. Có mặt

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Trần Văn Đ, sinh năm 1980

2. Chị Nguyễn Thị H2, sinh năm 1983

Đều trú tại: Thôn D, xã L, huyện A, Thành phố Hải Phòng.

Đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng của anh Đ, chị H2: Bà Đồng Thị Thúy T2 - sinh năm 1970.

Trú tại: Tổ dân phố số A phường L, Quận H, Thành phố Hà Nội. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn: Đại diện ngân hàng trình bày:

Anh Phạm Minh T1 vay của V1 theo 03 Hợp đồng tín dụng tổng số tiền 3,340,000,000 đồng (*Bằng chữ: Ba tỷ ba trăm bốn triệu đồng chẵn*), và 01 thẻ tín dụng với hạn mức đề nghị ban đầu là: 100,000,000 đồng (*Bằng chữ: Một trăm triệu đồng chẵn*) cụ thể như sau:

➤ **Hợp đồng tín dụng số LN2312111184913 ngày 14/12/2023:**

- Số tiền vay: **540,000,000 đồng** (*Bằng chữ: Năm trăm bốn mươi triệu đồng*).
- Thời hạn vay: **120 tháng** tính từ ngày tiếp theo của ngày Bên Ngân hàng giải ngân vốn vay đầu tiên cho Bên vay.
- Mục đích sử dụng vốn: Vay tiêu dùng mua sắm nội thất gia đình.
- Lãi suất trong hạn: Lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm giải ngân là **12%/năm** (Lãi suất được tính theo năm với một năm là 365 ngày). Lãi suất cho vay trong hạn được cố định **12 tháng** kể từ ngày giải ngân (“Thời gian cố định”). Hết thời hạn **12 tháng**, lãi suất cho vay trong hạn sẽ được điều chỉnh. Ngày điều chỉnh lãi suất đầu tiên là ngày đầu tiên sau Thời gian cố định, sau đó sẽ điều chỉnh định kỳ 03 tháng/1 lần vào các ngày 01/01, 01/04, 01/07 và 01/10 hàng năm. Trường hợp ngày điều chỉnh lãi suất rơi vào ngày chủ nhật, ngày nghỉ lễ theo quy định của V1 thì ngày điều chỉnh lãi suất là ngày làm việc đầu tiên liền sau ngày chủ nhật, ngày nghỉ lễ đó.

Mức điều chỉnh lãi suất được xác định bằng mức: Lãi suất cơ sở VNĐ áp dụng đối với khoản vay có tài sản bảo đảm dành cho khách hàng cá nhân kỳ hạn **120** tháng được Bên Ngân hàng công bố (được niêm yết tại website: <http://www.V1.com.vn>) có hiệu lực tại thời điểm điều chỉnh + biên độ **2,5%/năm**

- Lãi suất quá hạn: Lãi suất cho vay áp dụng đối với dư nợ gốc quá hạn bằng 150% mức lãi suất cho vay trong hạn áp dụng tại thời điểm chuyển nợ quá hạn. Lãi suất chậm trả áp dụng đối với tiền lãi chậm trả bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn áp dụng tại thời điểm chậm trả lãi nhưng tối đa không quá 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Mức lãi suất này được áp dụng kể từ thời điểm khoản tiền lãi của Bên vay bị chuyển quá hạn đến khi Bên vay thanh toán hết khoản tiền lãi quá hạn.

➤ **Hợp đồng tín dụng số LN2307209777417 ngày 03/08/2023:**

- Số tiền vay: **2,100,000,000 đồng** (*Bằng chữ: Hai tỷ một trăm triệu đồng chẵn*).
- Thời hạn vay: **300 tháng** tính từ ngày tiếp theo của ngày Bên Ngân hàng giải ngân vốn vay đầu tiên cho Bên vay.
- Mục đích sử dụng vốn: Hoàn vốn mua BĐS đã có chủ quyền tại thửa đất số 271A TBD 17 địa chỉ: Thôn D, xã L, huyện A, TP . Hải Phòng.
- Lãi suất trong hạn: Lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm giải ngân là **13,09%/năm** (Lãi suất được tính theo năm với một năm là 365 ngày). Lãi suất cho vay trong hạn được cố định **12** tháng kể từ ngày giải ngân (“Thời gian cố định”). Hết thời hạn **12** tháng, lãi suất cho vay trong hạn sẽ được điều chỉnh. Ngày điều chỉnh lãi suất đầu tiên là ngày đầu tiên sau Thời gian cố định, sau đó sẽ điều chỉnh định kỳ 03 tháng/1 lần vào các ngày 01/01, 01/04, 01/07 và 01/10 hàng năm. Trường hợp ngày điều chỉnh lãi suất rơi vào ngày chủ nhật, ngày nghỉ lễ theo quy định của V1 thì ngày điều chỉnh lãi suất là ngày làm việc đầu tiên liền sau ngày chủ nhật, ngày nghỉ lễ đó. Mức điều chỉnh lãi suất được xác định bằng mức: Lãi suất cơ sở VNĐ áp dụng đối với khoản vay có tài sản bảo đảm dành cho khách hàng cá nhân kỳ hạn **300** tháng được Bên Ngân hàng công bố (được niêm yết tại website: <http://www.V1.com.vn>) có hiệu lực tại thời điểm điều chỉnh + biên độ **3,0%/năm**
- Lãi suất quá hạn: Lãi suất cho vay áp dụng đối với dư nợ gốc quá hạn bằng 150% mức lãi suất cho vay trong hạn áp dụng tại thời điểm chuyển nợ quá hạn. Lãi suất chậm trả áp dụng đối với tiền lãi chậm trả bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn áp dụng tại thời điểm chậm trả lãi nhưng tối đa không quá 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Mức lãi suất này được áp dụng kể từ thời điểm khoản tiền lãi của Bên vay bị chuyển quá hạn đến khi Bên vay thanh toán hết khoản tiền lãi quá hạn.

➤ **Hợp đồng tín dụng số LN2307209777590 ngày 03/08/2023:**

- Số tiền vay: **700,000,000 đồng** (*Bằng chữ: Bảy trăm triệu đồng chẵn*).
- Thời hạn vay: **24 tháng** tính từ ngày tiếp theo của ngày Bên Ngân hàng giải ngân vốn vay đầu tiên cho Bên vay.
- Mục đích sử dụng vốn: Hoàn vốn mua BĐS đã có chủ quyền tại thửa đất số 271A TĐĐ 17 địa chỉ: Thôn D, xã L, huyện A, TP . Hải Phòng.
- Lãi suất trong hạn: Lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm giải ngân là **9,99%/năm** (Lãi suất được tính theo năm với một năm là 365 ngày). Lãi suất cho vay trong hạn được cố định **3** tháng kể từ ngày giải ngân (“Thời gian cố định”). Hết thời hạn **3** tháng, lãi suất cho vay trong hạn sẽ được điều chỉnh. Ngày điều chỉnh lãi suất đầu tiên là ngày đầu tiên sau Thời gian cố định, sau đó sẽ điều chỉnh định kỳ 03 tháng/1 lần vào các ngày 01/01, 01/04, 01/07 và 01/10 hàng năm. Trường hợp ngày điều chỉnh lãi suất rơi vào ngày chủ nhật, ngày nghỉ lễ theo quy định của V1 thì ngày điều chỉnh lãi suất là ngày làm việc đầu tiên liền sau ngày chủ nhật, ngày nghỉ lễ đó. Mức điều chỉnh lãi suất được xác định bằng mức: Lãi suất cơ sở VNĐ áp dụng đối với khoản vay có tài sản bảo đảm dành cho khách hàng cá nhân kỳ hạn **12** tháng được Bên Ngân hàng công bố (được niêm yết tại website: <http://www.V1.com.vn>) có hiệu lực tại thời điểm điều chỉnh + biên độ **3,5%/năm**.
- Lãi suất quá hạn: Lãi suất cho vay áp dụng đối với dư nợ gốc quá hạn bằng 150% mức lãi suất cho vay trong hạn áp dụng tại thời điểm chuyển nợ quá hạn. Lãi suất chậm trả áp dụng đối với tiền lãi chậm trả bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn áp dụng tại thời điểm chậm trả lãi nhưng tối đa không quá 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Mức lãi suất này được áp dụng kể từ thời điểm khoản tiền lãi của Bên vay bị chuyển quá hạn đến khi Bên vay thanh toán hết khoản tiền lãi quá hạn

➤ **Giấy đề nghị kèm hợp đồng cấp hạn mức tín dụng thẻ, phát hành và sử dụng thẻ tín dụng, dịch vụ ngân hàng điện tử giải ngân ngày 01/08/2023(Sau đây gọi tắt là: “ 395-P-0870920”):**

- Hạn mức: 100,000,000 đồng (*Bằng chữ: Một trăm triệu đồng chẵn*);
- Mục đích sử dụng vốn: Tiêu dùng
- Lãi suất: Theo quy định của V1 theo từng thời kỳ

Tài sản bảo đảm cho các khoản vay trên là:

Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Thửa đất số 271A tờ bản đồ số 17, diện tích 272 m² tại địa chỉ: thôn D, xã L, huyện A, TP . Hải Phòng theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY631896, số vào sổ cấp GCN: CH00002 do UBND huyện A, TP . Hải Phòng cấp ngày 30/01/2021; Ngày 28/07/2023, tại Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H- Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện A chuyển nhượng cho ông Phạm Minh T1. Tài sản được thế chấp tại V1 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng: 11629/HĐTC/2023 quyền số

04/TP-SCC/HĐGD ngày 02/08/2023 và các phụ lục kèm theo (nếu có). Việc đăng ký giao dịch bảo đảm được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

Quá trình thực hiện các Hợp đồng trên anh Phạm Minh T1 đã thanh toán được số tiền tạm tính đến ngày 03/01/2025 là:

Số HĐTD	Nợ gốc	Nợ lãi	Tổng cộng
LN2312111184913 ngày 14/12/2023	31,500,000	36,191,352	67,691,352
LN2307209777417 ngày 03/08/2023	0	258,373,749	258,373,749
LN2307209777590 ngày 03/08/2023	236,703,201	75,117,519	311,820,720
Tổng cộng	268,203,201	369,682,620	637,885,821

Theo Hợp đồng mua bán nợ số 13/2024/VPB-JUPITER ngày 30/11/2024 và Phụ lục đính kèm giữa Ngân hàng TMCP V (V1) với Công ty Cổ Phần M thì V1 đồng ý bán và Công ty Cổ Phần M đồng ý mua (các) khoản nợ của khách hàng vay là Phạm Minh T1 cụ thể như sau:

- Một phần (90%) khoản nợ phát sinh theo các Hợp đồng tín dụng số LN2312111184913 ngày 14/12/2023, Hợp đồng tín dụng số LN2307209777417 ngày 03/08/2023 và Hợp đồng tín dụng số LN2307209777590 ngày 03/08/2023 nêu trên.

- Toàn bộ 100% khoản nợ phát sinh theo Giấy đề nghị kiêm Hợp đồng cấp hạn mức thẻ, phát hành và sử dụng thẻ tín dụng ngày 01/08/2023.

Căn cứ vào quy định của pháp luật, Công ty M kế thừa một phần quyền, nghĩa vụ của V1 phát sinh từ các hợp đồng này và các biện pháp bảo đảm kèm theo. Trong đó, có quyền thực hiện khởi kiện khách hàng vay, bên có nghĩa vụ trả nợ, bên bảo đảm tại Tòa án theo quy định pháp luật. Đồng thời, V1 tiếp tục là chủ nợ và bên nhận bảo đảm tương ứng với phần khoản nợ chưa bán cho Công ty M.

Quá trình xử lý khoản vay, V1 và Công ty M đã nhiều lần đôn đốc, yêu cầu Phạm Minh T1 thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản vay cho VPBank/ Công ty M tuy nhiên anh Phạm Minh T1 không thực hiện.

Tạm tính đến ngày **03/01/2025**, anh Phạm Minh T1 còn nợ Công ty M và V1 tổng số tiền cụ thể như sau:

	Công ty Jupiter	VPBank	Công ty Jupiter và VPBank
- Nợ gốc:	2,764,617,119	307,179,680	3,071,796,799

- Nợ lãi và lãi chậm trả lãi:	241,295,037	26,810,559	268,105,596
- Nợ thẻ tín dụng	112,524,674	0	112,524,674
- Tổng cộng:	3,118,436,830	333,990,239	3,452,427,069

Nếu anh Phạm Minh T1 không trả được đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người kế thừa một phần quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn: Công ty Cổ phần M trình bày:

Ngày 30/11/2024 Ngân hàng TMCP V có bán nợ cho Công ty Cổ phần M:

Buộc anh Phạm Minh T1 phải thanh toán cho Công ty cổ phần M tổng số tiền tạm tính đến ngày 03/01/2025 là: **3,118,436,830** đồng (trong đó, Nợ gốc: **2,764,617,119** đồng, Nợ lãi và L chậm trả lãi: **241,295,037** đồng, Nợ thẻ tín dụng: **112,524,674** đồng (trong đó, Nợ gốc TTD: **91,820,592** đồng, nợ lãi TTD: **20,704,082** đồng)).

Đề nghị Tòa án tiếp tục cho tính lãi theo đúng thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ và văn bản tín dụng của khoản vay cho đến ngày anh Phạm Minh T1 thực tế thanh toán hết nợ cho Công ty M. Lãi phát sinh phải trả cho J và V1 tương ứng với tỷ lệ sở hữu của mỗi bên đối với từng khoản nợ.

Kể từ ngày Bản án/Quyết định có hiệu lực pháp luật mà anh Phạm Minh T1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho J thì J có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án kê biên, phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi khoản nợ cho J, cụ thể là tài sản sau:

+ Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Thửa đất số 271A tờ bản đồ số 17, diện tích 272 m² tại địa chỉ: thôn D, xã L, huyện A, TP . Hải Phòng theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY631896, số vào sổ cấp GCN: CH00002 do UBND huyện A, TP . Hải Phòng cấp ngày 30/01/2021; Ngày 28/07/2023, tại Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H- Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện A chuyển nhượng cho anh Phạm Minh T1. Tài sản được thế chấp tại V1 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng: 11629/HĐTC/2023 quyền số 04/TP-SCC/HĐGD ngày 02/08/2023 và các phụ lục kèm theo (nếu có). Việc đăng ký giao dịch bảo đảm được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

Số tiền thu được từ việc kê biên, phát mại tài sản bảo đảm được thanh toán cho Công ty M và V1 theo đúng tỉ lệ sở hữu của mỗi bên đối với từng khoản nợ

- Bị đơn trình bày: Anh nhất trí các khoản đã vay ngân hàng TMCP V tính đến ngày 03/01/2025 tổng số tiền gốc của các khoản vay (Thế chấp và thẻ tín dụng) là 3,163.617.391đ, số tiền lãi của hợp đồng thế chấp và thẻ tín dụng) là 288.809.678 đ. Tổng cộng là 3.452.427.069 đồng (của khoản vay thế chấp và thẻ

tín dụng) và đã thế chấp Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Thửa đất số 271A tờ bản đồ số 17, diện tích 272 m² tại địa chỉ: thôn D, xã L, huyện A, TP . Hải Phòng theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY631896, số vào sổ cấp GCN: CH00002 do UBND huyện A, TP . Hải Phòng cấp ngày 30/01/2021; Ngày 28/07/2023, tại Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H- Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện A chuyển nhượng cho anh Phạm Minh T1. Tài sản được thế chấp tại V1 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng: 11629/HĐTC/2023 quyền số 04/TP-SCC/HĐGD ngày 02/08/2023 và các phụ lục kèm theo (nếu có). Việc đăng ký giao dịch bảo đảm được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Nay ngân hàng TMCP V bán nợ cho Công ty Cổ phần M tôi có biết và đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Đại diện theo ủy quyền của Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có quan điểm:

Anh **Trần Văn Đ** và chị **Nguyễn Thị H2** do đang bị nợ xấu ngân hàng V2 và có nhu cầu vay thêm số tiền để lấy vốn làm ăn nên đã nhờ ông T3 môi giới gặp một nhóm đối tượng gồm **Phạm Minh T1** và ông **Đặng Ngọc A**. Sau đó anh Đ và chị H2 đã được tư vấn để ông T1 đứng tên vay ngân hàng, việc sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ có thời hạn và để vay vốn ngân hàng. Do anh Đ và chị H2 là người không hiểu biết nên đã ký vào các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để dẫn đến việc ông **Phạm Minh T1** đăng ký biến động giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và vay ngân hàng với số tiền bao nhiêu anh Đ chị H2 hoàn toàn không biết. Ông T1 và ông Ngọc A có cho ông Đ biết việc tài sản thế chấp ngân hàng TMCP V và thỏa thuận lãi suất là 1 %/tháng “có phụ lục thỏa thuận vay tiền kèm theo vi bằng ngày 21/07/2023”

Tổng số tiền anh Đ chị H2 vay là **1.800.000.000đồng** “một tỷ tám trăm triệu đồng” và thế chấp là quyền sử dụng đất là thửa đất số 217A tờ bản đồ số 17 diện tích 272,0m² địa chỉ thửa đất tại: Thôn D xã L thành phố Hải Phòng cho anh **Phạm Minh T1** và anh **Đặng Ngọc A** “theo vi bằng số 116/2023/VB-TPLTT ngày 21/07/2023” do văn phòng thừa phát lại Toàn T4 lập. hiện nay cả gia đình ông Đ bà H2 vẫn đang cư trú ổn định trên thửa đất nêu trên.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng số công chứng 3962.PNT23.CNĐ, quyền số 08.TP/CC-SCC/HĐGD lập tại văn phòng công chứng Nguyễn Thị K, thành phố Hải Phòng lập giả tạo để sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay ngân hàng chứ không phải ông Đ bà H2 bán đất và tài sản trên đất cho anh **Phạm Minh T1**. Anh Đ, chị H2 khởi kiện về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng trong vụ án khác.

Từ những nội dung trên tôi kính đề nghị tòa án nhân dân huyện Thanh Oai xem xét, giải quyết và tuyên.

1. Anh **Trần Văn Đ** được thanh toán số tiền nợ là: **2.178.000.000đồng** bao gồm nợ gốc: **1.800.000.000đồng** và lãi suất là:

$$1.800.000.00 \quad \times \text{lãi } 1 \% \times 21 \text{ tháng} = \mathbf{378.000.000\text{đồng.}}$$

và được giải chấp tài sản là quyền sử dụng đất là thửa đất số 217A tờ bản đồ số 17 diện tích 272,0m² địa chỉ thửa đất tại: Thôn D xã L thành phố Hải Phòng hiện nay đang mang tên ông Trần Minh T5 và đang được thế chấp tại ngân hàng TMCP V.

2. Giành quyền khởi kiện cho ông **Trần Văn Đ** và bà **Nguyễn Thị H2** về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng số công chứng 3962.PNT23.CNĐ, quyền số 08.TP/CC-SCC/HĐGD lập tại văn phòng công chứng Nguyễn Thị K trong vụ án khác.
3. Tuyên Ưu tiên quyền mua lại tài sản trong trường hợp tài sản bị kê biên và phát mại khi cơ quan thi hành án phát mại tài sản cho ông Trần Văn Đ.

Tại phiên toà hôm nay: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị:

Tạm tính đến ngày 27/5/2025 anh Phạm Minh T1 còn nợ Công ty M và V1 tổng số tiền cụ thể như sau:

	Công ty Jupiter	VPBank	Công ty Jupiter và VPBank
- Nợ gốc:	2.856.437.711	307,179,680	3.163.617.391
- Nợ lãi, lãi quá hạn và lãi chậm trả lãi:	457.515.292	46.108.366	503.623.657
- Tổng cộng:	3.313.953.003	353.288.046	3.667.241.048

Đề nghị Tòa án tiếp tục cho tính lãi theo đúng thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ và văn bản tín dụng của khoản vay cho đến ngày anh Phạm Minh T1 thực tế thanh toán hết nợ cho Công ty M và V1. Lãi phát sinh phải trả cho J và V1 tương ứng với tỷ lệ sở hữu của mỗi bên đối với từng khoản nợ.

Kể từ ngày Bản án/Quyết định có hiệu lực pháp luật mà anh Phạm Minh T1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Công ty M và V1 thì Công ty M và V1 có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án kê biên, phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi khoản nợ, cụ thể là tài sản sau:

+ Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Thửa đất số 271A tờ bản đồ số 17, diện tích 272 m² tại địa chỉ: thôn D, xã L, huyện A, TP . Hải Phòng theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY631896, số vào sổ cấp GCN: CH00002 do UBND huyện A, TP . Hải Phòng cấp ngày 30/01/2021; Ngày 28/07/2023, tại Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H- Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện A chuyển nhượng cho anh Phạm Minh T1. Tài sản được thế chấp tại V1 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng: 11629/HĐTC/2023 quyền số 04/TP-SCC/HĐGD ngày

02/08/2023 và các phụ lục kèm theo (nếu có). Việc đăng ký giao dịch bảo đảm được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

Số tiền thu được từ việc kê biên, phát mại tài sản bảo đảm được thanh toán cho Công ty M và V1 theo đúng tỉ lệ sở hữu của mỗi bên đối với từng khoản nợ.

Bị đơn: Đề nghị công nhận số tiền vay còn nợ gốc và lãi đúng như ngân hàng yêu cầu. Bị đơn chỉ đề nghị ngân hàng xem xét giảm mức lãi cho bị đơn, để bị đơn cùng với vợ chồng anh Trần Văn Đ, chị Nguyễn Thị H2 có cơ hội để trả nợ và giải chấp tài sản.

Đại diện của Bị đơn cùng trình bày rõ: Do anh **Trần Văn Đ** và chị **Nguyễn Thị H2** do đang bị nợ xấu ngân hàng V2 và có nhu cầu vay thêm số tiền để lấy vốn làm ăn nên đã nhờ tôi đứng tên vay ngân hàng, việc sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ có thời hạn và để vay vốn ngân hàng giúp anh **Trần Văn Đ** và chị **Nguyễn Thị H2**. Việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Không ký hợp đồng chuyển nhượng nhà trên đất. Do vậy vợ chồng anh Đ và chị H2 vẫn ở trên thửa đất thế chấp này.

Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quan điểm:

1. Đề nghị: Anh **Trần Văn Đ** được thanh toán số tiền nợ là: **2.178.000.000đồng** bao gồm nợ gốc: **1.800.000.000đồng** và lãi suất là: $1.800.000.000 \text{ đồng} \times \text{lãi } 1 \% \times 21 \text{ tháng} = \mathbf{378.000.000\text{đồng}}$ và được giải chấp tài sản là quyền sử dụng đất là thửa đất số 217A tờ bản đồ số 17 diện tích 272,0m² địa chỉ thửa đất tại: Thôn D xã L thành phố Hải Phòng hiện nay đang mang tên ông Trần Minh T5 và đang được thế chấp tại ngân hàng TMCP V.

2. Giành quyền khởi kiện cho anh **Trần Văn Đ** và chị **Nguyễn Thị H2** về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng số công chứng 3962.PNT23.CNĐ, quyền số 08.TP/CC-SCC/HĐGD lập tại văn phòng công chứng Nguyễn Thị K trong vụ án khác.

3. Tuyên Ưu tiên quyền mua lại tài sản trong trường hợp tài sản bị kê biên và phát mại khi cơ quan thi hành án phát mại tài sản cho anh Trần Văn Đ.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu:

Về trình tự tố tụng của vụ án đảm bảo đúng quy định. Hội đồng xét xử thực hiện đúng trình tự tố tụng;

Về đường lối giải quyết vụ án: Đề nghị áp dụng các Điều 466 – 468 Bộ luật dân sự. Điều 91 – 95 Luật các tổ chức tín dụng.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn cụ thể:

Buộc bị đơn phải trả Công ty M và V1 số tiền còn nợ tính đến ngày 27 tháng 5 năm 2025:

Số tiền gốc phải trả **3.163.617.391** đồng; Tiền lãi **503.623.657** đồng; Tổng số tiền gốc và lãi: **3.667.241.048** đồng.

Trong trường hợp bị đơn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Công ty M và V1 có quyền yêu cầu phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Về án phí: Căn cứ quy định của điều 26 Nghị quyết 326/UBTVQH14, Điều 147 BLTTDS năm 2015

Buộc bị đơn phải nộp án phí theo quy định của pháp luật. Hoàn trả án phí cho Nguyên đơn

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ pháp luật: Quan hệ pháp luật cần giải quyết trong vụ án là kiện “Kiện Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

[2] Về thời hiệu khởi kiện và quyền khởi kiện: Người khởi kiện có quyền khởi kiện. Thời hiệu khởi kiện vụ án còn.

[3] Xét nội dung yêu cầu khởi kiện: Anh Phạm Minh T1 vay của V1 theo 03 Hợp đồng tín dụng tổng số tiền 3,340,000,000 đồng (*Bằng chữ: Ba tỷ ba trăm bốn triệu đồng chẵn*), và 01 thẻ tín dụng với hạn mức đề nghị ban đầu là: 100,000,000 đồng (*Bằng chữ: Một trăm triệu đồng chẵn*) cụ thể như sau:

Tạm tính đến ngày 27/5/2025 anh Phạm Minh T1 còn nợ Công ty M và V1 tổng số tiền cụ thể như sau:

	Công ty Jupiter	VPBank	Công ty Jupiter và VPBank
- Nợ gốc:	2.856.437.711	307,179,680	3.163.617.391
- Nợ lãi, lãi quá hạn và lãi chậm trả lãi:	457.515.292	46.108.366	503.623.657
- Tổng cộng:	3.313.953.003	353.288.046	3.667.241.048

Kể từ ngày 28 - 5 - 2025 tiếp tục cho tính lãi theo đúng thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ và văn bản tín dụng của khoản vay cho đến ngày anh Phạm Minh T1 thực tế thanh toán hết nợ. Gốc và lãi phát sinh phải trả cho J và V1 tương ứng với tỷ lệ sở hữu của mỗi bên đối với từng khoản nợ.

Kể từ ngày Bản án/Quyết định có hiệu lực pháp luật mà anh Phạm Minh T1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Công ty M và V1 thì Công ty M và V1 có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án kê biên, phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi khoản nợ cho Công ty M và V1, cụ thể là tài sản sau:

+ Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Thửa đất số 271A tờ bản đồ số 17, diện tích 272 m² tại địa chỉ: thôn D, xã L, huyện A, TP . Hải Phòng theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY631896, số vào sổ cấp GCN: CH00002 do UBND huyện A, TP . Hải Phòng cấp ngày 30/01/2021; Ngày 28/07/2023, tại Văn phòng đăng ký đất đai

thành phố H- Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện A chuyển nhượng cho ông Phạm Minh T1. Tài sản được thế chấp tại V1 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng: 11629/HĐTC/2023 quyền số 04/TP-SCC/HĐGD ngày 02/08/2023 và các phụ lục kèm theo (nếu có). Việc đăng ký giao dịch bảo đảm được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

Số tiền thu được từ việc kê biên, phát mại tài sản bảo đảm được thanh toán cho Công ty M và V1 theo đúng tỉ lệ sở hữu của mỗi bên đối với từng khoản nợ.

Trường hợp số tiền phát mại tài sản không đủ để thanh toán toàn bộ khoản nợ Ông Phạm Minh T1 vẫn phải tiếp tục trả nợ cho Công ty M và V1 cho đến khi các khoản nợ được tất toán.

[4] Đối với yêu cầu của đại diện người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Thứ 1: Đề nghị: Anh **Trần Văn Đ** được thanh toán số tiền nợ là: **2.178.000.000đồng** bao gồm nợ gốc: **1.800.000.000đồng** và lãi suất là: **378.000.000đồng** và được giải chấp tài sản là quyền sử dụng đất là thửa đất số 217A tờ bản đồ số 17 diện tích 272,0m² địa chỉ thửa đất tại: Thôn D, xã L, huyện A, thành phố Hải Phòng hiện nay đang mang tên ông Trần Minh T5 và đang được thế chấp tại ngân hàng TMCP V.

Thứ 2: Giành quyền khởi kiện cho anh **Trần Văn Đ** và chị **Nguyễn Thị H2** về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng số công chứng 3962.PNT23.CNĐ, quyền số 08.TP/CC-SCC/HĐGD lập tại văn phòng công chứng Nguyễn Thị K trong vụ án khác.

Xét đây là Thỏa thuận riêng giữa anh Phạm Minh T1 và vợ chồng anh Trần Văn Đ, chị Nguyễn Thị H2. Không liên quan đến việc giải quyết vụ án. Vì vậy Hội đồng xét xử không xem xét.

Thứ 3: Tuyên Ưu tiên quyền mua lại tài sản trong trường hợp tài sản bị kê biên và phát mại khi cơ quan thi hành án phát mại tài sản cho anh Trần Văn Đ.

Xét việc anh Trần Văn Đ, chị Nguyễn Thị H2 chuyển nhượng quyền sử dụng đất là thửa đất số 217A tờ bản đồ số 17 diện tích 272,0m² địa chỉ thửa đất tại: Thôn D, xã L, huyện A, thành phố Hải Phòng cho anh Phạm Minh T1, không chuyển quyền sở hữu nhà, hợp đồng thế chấp không thế chấp nhà (đăng ký giao dịch bảo đảm).

Vì vậy cần ưu tiên quyền mua tài sản trong trường hợp phát mại tài sản bảo đảm cho anh Trần Văn Đ. Căn cứ Án lệ số 17/2017/AL

[5] Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí theo quy định. Trả lại số tiền đã nộp tạm ứng án phí cho V1

Vì các lẽ trên!

QUYẾT ĐỊNH

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

- Căn cứ Án lệ số 17/2017/AL

- Khoản 1 điều 147; điểm b, khoản 2 điều 227; điều 271, điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Buộc anh Phạm Minh T1 phải trả nợ Công ty M và V1 tổng số tiền tạm tính đến ngày 27/5/2025 cụ thể như sau:

	Công ty Jupiter	VPBank	Công ty Jupiter và VPBank
- Nợ gốc:	2.856.437.711	307,179,680	3.163.617.391
- Nợ lãi, lãi quá hạn và lãi chậm trả lãi:	457.515.292	46.108.366	503.623.657
- Tổng cộng:	3.313.953.003	353.288.046	3.667.241.048

Kể từ ngày 28 - 5 - 2025 tiếp tục cho tính lãi theo đúng thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ và văn bản tín dụng của khoản vay cho đến ngày anh Phạm Minh T1 thực tế thanh toán hết nợ. Gốc và lãi phát sinh phải trả cho J và V1 tương ứng với tỷ lệ sở hữu của mỗi bên đối với từng khoản nợ.

Kể từ ngày Bản án/Quyết định có hiệu lực pháp luật mà anh Phạm Minh T1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Công ty M và V1 thì Công ty M và V1 có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án kê biên, phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi khoản nợ cho Công ty M và V1, cụ thể là tài sản sau:

+ Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Thửa đất số 271A tờ bản đồ số 17, diện tích 272 m² tại địa chỉ: thôn D, xã L, huyện A, TP . Hải Phòng theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY631896, sổ vào sổ cấp GCN: CH00002 do UBND huyện A, TP . Hải Phòng cấp ngày 30/01/2021; Ngày 28/07/2023, tại Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H- Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện A chuyển nhượng cho anh Phạm Minh T1. Tài sản được thế chấp tại V1 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng: 11629/HĐTC/2023 quyền số 04/TP-SCC/HĐGD ngày 02/08/2023 và các phụ lục kèm theo (nếu có). Việc đăng ký giao dịch bảo đảm được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

Số tiền thu được từ việc kê biên, phát mại tài sản bảo đảm được thanh toán cho Công ty M và V1 theo đúng tỉ lệ sở hữu của mỗi bên đối với từng khoản nợ.

2. Trường hợp số tiền phát mại tài sản không đủ để thanh toán toàn bộ khoản nợ anh Phạm Minh T1 vẫn phải tiếp tục trả nợ cho Công ty M và V1 cho đến khi các khoản nợ được tất toán.

3. T6 Ưu tiên quyền mua lại tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Thửa đất số 271A tờ bản đồ số 17, diện tích 272 m² tại địa chỉ: Thôn D, xã L, huyện A, TP . Hải Phòng theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY631896, số vào sổ cấp GCN: CH00002 do UBND huyện A, TP . Hải Phòng cấp ngày 30/01/2021 trong trường hợp tài sản bị kê biên và phát mại khi cơ quan thi hành án phát mại tài sản cho anh Trần Văn Đ.

4. 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, 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

5. Về án phí: Anh Phạm Minh T1 phải nộp 105.344.000 đồng án phí DSST.

Trả lại số tiền 48.000.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí cho Ngân hàng TMCP V (V1). Theo biên lai số 0021002 ngày 05/11/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Thanh Oai, Thành phố Hà Nội.

Án xử công khai sơ thẩm có mặt Nguyên đơn, Bị đơn. Có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

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

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt, có quyền làm đơn kháng cáo phần bản án có liên quan đến quyền, nghĩa vụ của mình trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND Thành phố Hà Nội;
- VKSND huyện Thanh Oai;
- Dương sự;
- Lưu.

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

Nguyễn Bá Thắng