

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐÔNG ANH
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Bản án số: **193/2025/DS-ST**

Ngày: 30/6/2025

V/v: *Tranh chấp hợp đồng
tín dụng*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐÔNG ANH, THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Ngọc Lan**

- Các Hội thẩm nhân dân: Ông **Nguyễn Năng Tấn**

Bà **Hoàng Thị An**

- Thư ký phiên tòa: Ông **Hoàng Xuân Hiếu** – Cán bộ Tòa án nhân dân huyện Đông Anh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa: Bà **Dương Thị Hiệp** - Kiểm sát viên.

Ngày 30/6/2025, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm vụ án Dân sự thụ lý số: 272/2025/TLST-DS ngày 03 tháng 10 năm 2024 về việc: Tranh chấp hợp đồng tín dụng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 40/2025/QĐXXST-DS ngày 19/5/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: /2025/QĐST-DS ngày 03/6/2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: **Ngân hàng Thương mại cổ phần V1 (V2).**

Trụ sở: Số H L, phường L, quận Đ, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Chí D – Chủ tịch Hội đồng quản trị

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đỗ Hoàng L – Giám đốc Trung tâm T5 và Xử lý nợ pháp lý theo Văn bản ủy quyền số 38a/2024/UQN-CTQT ngày 01/6/2024 của Chủ tịch Hội đồng quản trị V2.

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Đào Tuấn V và bà Vi Thị T – Chuyên viên xử lý nợ theo Văn bản ủy quyền số 2911/2024/UQN-VPBank ngày 29/11/2024 (Có đơn xin vắng mặt)

- Người kế thừa một phần quyền, nghĩa vụ của nguyên đơn là: **Công ty cổ phần M2**

Trụ sở: Tầng A, tòa nhà V, số I, D, phường D, quận C, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Bùi Công T1 - Giám Đốc

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đinh Ngọc T2, ông Trần Ngọc H, ông Trương Quang M – Chuyên viên xử lý nợ theo Văn bản ủy quyền số 1049/2025/UQ-MARS ngày 27/3/2025 (Có đơn xin vắng mặt)

- Bị đơn: 1. Ông **Trần Văn D1** – Sinh năm 1977

2. Bà **Vũ Thị Thanh H1** – Sinh năm 1983

Cùng nơi thường trú: Thôn N, xã V, huyện Đ, thành phố Hà Nội.

(Đều có đơn xin vắng mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: **Công ty cổ phần Đ1**.
Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Trung T3 – Tổng giám đốc
Trụ sở: Số B, đường A, phường T, quận G, thành phố Hồ Chí Minh (Vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện ngày 28/8/2024 và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn là Ngân hàng TMCP V1 và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, người kế thừa một phần quyền, nghĩa vụ của nguyên đơn là Công ty cổ phần M2 và người đại diện theo ủy quyền cùng thống nhất trình bày:**

Ông Trần Văn D1 và bà Vũ Thị Thanh H1 có vay vốn tại Ngân hàng thương mại cổ phần V1 (Sau đây gọi tắt là V2) theo Hợp đồng tín dụng số LN2202175223381 ngày 03/03/2022 và Phụ lục Hợp đồng số 01/PLHD ngày 03/3/2022, cụ thể như sau: Số tiền cho vay: 6.150.750.000 đồng (Bằng chữ: Sáu tỷ, một trăm năm mươi triệu, bảy trăm năm mươi nghìn đồng chẵn). Thời hạn cho vay: 24 tháng (bằng chữ: Hai mươi bốn 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: Thanh toán tiền theo hợp đồng tư vấn môi giới mua bán căn nhà phố S tại Dự án tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng Thanh Long B địa chỉ Xã T, huyện H, tỉnh Bình Thuận. Lãi suất: Lãi suất cho vay (trong hạn): Lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm giải ngân là 10,9%/năm (lãi suất được tính theo năm với một năm là 365 ngày). Cơ chế điều chỉnh lãi suất vay trong hạn: Lãi suất cho vay trong hạn sẽ được cố định 24 tháng kể từ ngày giải ngân (Thời gian cố định). 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. Mức lãi suất này được áp dụng kể từ thời điểm khoản nợ gốc của Bên vay bị chuyển quá hạn đến khi bên vay thanh toán hết nợ gốc 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 trậm 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.

Tài sản bảo đảm cho các khoản vay nêu trên là: Toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng tư vấn, môi giới mua bán nhà phố số: B05-021/HDDV/NLD-TLB ngày 03/01/2022 giữa Công ty cổ phần Đ1 và ông Trần Văn D1, bao gồm tất cả các phụ lục, văn bản sửa đổi, bổ sung, thuộc quyền sở hữu/sử dụng của Ông Trần Văn D1 và vợ là bà Vũ Thị Thanh H1. Cụ thể tài sản hình thành trong tương lai là Nhà phố thương mại có mã số B5-21, số B05-021/HDDV/NLD-TLB với diện tích đất 108m², diện tích sàn xây dựng là 287.2m². Tài sản này của Dự án T6 tọa lạc tại thôn V, xã T, huyện H, tỉnh Bình Thuận theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số LN220175223381 ngày 03/3/2022 giữa V2 với ông Trần Văn D1 và bà Vũ Thị Thanh H1.

Quá trình thực hiện các Hợp đồng trên, ông Trần Văn D1 và bà Vũ Thị Thanh H1 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ từ ngày 11/03/2024 đối với V2 và phải chịu mức lãi suất nợ quá hạn theo thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng.

Từ ngày 30/09/2024 V2 đồng ý bán và Công ty cổ phần M2 (sau đây gọi tắt là “Công ty M2”) đồng ý mua một phần khoản nợ phát sinh theo (các) Hợp đồng tín

dụng/Hợp đồng cho vay ký giữa V2 với Ông Trần Văn D1 và bà Vũ Thị Thanh H1, cụ thể như sau:

Một phần (90%) khoản nợ phát sinh theo Hợp Đồng Cho Vay số LN2202175223381 ký ngày 03/03/2022 và khế ước nhận nợ kèm theo;

Căn cứ vào quy định của pháp luật, Công ty M2 kế thừa một phần quyền, nghĩa vụ của V2 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, V2 tiếp tục là chủ nợ và bên nhận bảo đảm tương ứng với phần khoản nợ chưa bán cho Công ty M2. V2 và Công ty M2 đều có văn bản yêu cầu xác định Công ty M2 là người kế thừa một phần quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn và tham gia tố tụng theo quy định của pháp luật.

Tính đến ngày 06/5/2025, Ông Trần Văn D1 và bà Vũ Thị Thanh H1 còn nợ Công ty M2 và V2 tổng số tiền, cụ thể như sau:

- Nợ V2 gồm: Nợ gốc: 615.063.987 đồng (Sáu trăm mười lăm triệu, không trăm sáu mươi ba nghìn, chín trăm tám mươi bảy đồng). Nợ lãi: 121.634.599 đồng (Một trăm hai mươi một triệu, sáu trăm ba mươi tư nghìn, năm trăm chín mươi chín đồng). Nợ lãi chậm trả: 8.290.477 đồng (Tám triệu, hai trăm chín mươi nghìn, bốn trăm bảy mươi bảy đồng). Tổng cộng: 744.989.063 đồng (Bảy trăm bốn mươi bốn triệu, chín trăm tám mươi chín nghìn, không trăm sáu mươi ba đồng).

- Nợ Công ty M2 gồm: Nợ gốc: 5.535.575.882 đồng (Năm tỷ, năm trăm ba mươi lăm triệu, năm trăm bảy mươi năm nghìn, tám trăm tám mươi hai đồng). Nợ lãi: 1.094.711.392 đồng (Một tỷ, không trăm chín mươi bốn triệu, bảy trăm mười một nghìn, ba trăm chín mươi hai đồng). Nợ lãi chậm trả: 74.614.293 đồng (Bảy mươi bốn triệu, sáu trăm mười bốn nghìn, hai trăm chín mươi ba đồng). Tổng cộng: 6.704.901.567 đồng (Sáu tỷ, bảy trăm linh bốn triệu, chín trăm linh một nghìn, năm trăm sáu mươi bảy đồng).

Tổng cộng ông D1, bà H1 còn nợ cả V2 và Công ty M2 số tiền là: Nợ gốc: 6.150.639.869 đồng (Sáu tỷ, một trăm năm mươi triệu, sáu trăm ba mươi chín nghìn, tám trăm sáu mươi chín đồng). Nợ lãi: 1.216.345.991 đồng (Một tỷ, hai trăm mười sáu triệu, ba trăm bốn mươi lăm nghìn, chín trăm chín mươi một đồng). Nợ lãi chậm trả: 82.904.770 đồng (Tám mươi hai triệu, chín trăm linh bốn nghìn, bảy trăm bảy mươi đồng). Tổng cộng: 7.449.890.630 đồng (Bảy tỷ, bốn trăm bốn mươi chín triệu, tám trăm chín mươi nghìn, sáu trăm ba mươi đồng).

Ngày 31/12/2024, tại Tòa án, ông Trần Văn D1 có xuất trình 01 Văn bản thỏa thuận chấm dứt và thanh lý hợp đồng số B5-21/TTTLHDDV/NLD-TLB về việc thanh lý Hợp đồng tư vấn, môi giới B05-021/HDDV/NLD-TLB giữa ông Trần Văn D1 và Công ty cổ phần Đ1, khi hai bên ký kết văn bản này không trao đổi với nguyên đơn và cũng không thực hiện tất toán khoản vay theo thỏa thuận của hai bên nên phía Nguyên đơn không chấp nhận văn bản này, đây là thỏa thuận của cá nhân ông D1 và Công ty cổ phần Đ1, nguyên đơn không yêu cầu giải quyết.

Nay, Công ty M2 và V2 đồng khởi kiện Ông Trần Văn D1 và bà Vũ Thị Thanh H1 ra Tòa án đề nghị:

- Buộc Ông Trần Văn D1 và bà Vũ Thị Thanh H1 phải thanh toán cho Công ty cổ phần M2 và V2 tổng số tiền tính đến ngày 06/5/2025, cụ thể như sau:

- Nợ V2 gồm: Nợ gốc: 615.063.987 đồng (Sáu trăm mười lăm triệu, không trăm sáu mươi ba nghìn, chín trăm tám mươi bảy đồng). Nợ lãi: 121.634.599 đồng (Một trăm hai mươi một triệu, sáu trăm ba mươi tư nghìn, năm trăm chín mươi chín đồng). Nợ lãi chậm trả: 8.290.477 đồng (Tám triệu, hai trăm chín mươi nghìn, bốn trăm bảy mươi bảy đồng). Tổng cộng: 744.989.063 đồng (Bảy trăm bốn mươi bốn triệu, chín trăm tám mươi chín nghìn, không trăm sáu mươi ba đồng).

- Nợ Công ty M2 gồm: Nợ gốc: 5.535.575.882 đồng (Năm tỷ, năm trăm ba mươi lăm triệu, năm trăm bảy mươi năm nghìn, tám trăm tám mươi hai đồng). Nợ lãi: 1.094.711.392 đồng (Một tỷ, không trăm chín mươi bốn triệu, bảy trăm mười một nghìn, ba trăm chín mươi hai đồng). Nợ lãi chậm trả: 74.614.293 đồng (Bảy mươi bốn triệu, sáu trăm mười bốn nghìn, hai trăm chín mươi ba đồng). Tổng cộng: 6.704.901.567 đồng (Sáu tỷ, bảy trăm linh bốn triệu, chín trăm linh một nghìn, năm trăm sáu mươi bảy đồng).

Tổng cộng ông D1, bà H1 còn nợ cả V2 và Công ty M2 số tiền là: Nợ gốc: 6.150.639.869 đồng (Sáu tỷ, một trăm năm mươi triệu, sáu trăm ba mươi chín nghìn, tám trăm sáu mươi chín đồng). Nợ lãi: 1.216.345.991 đồng (Một tỷ, hai trăm mười sáu triệu, ba trăm bốn mươi lăm nghìn, chín trăm chín mươi một đồng). Nợ lãi chậm trả: 82.904.770 đồng (Tám mươi hai triệu, chín trăm linh bốn nghìn, bảy trăm bảy mươi đồng). Tổng cộng: 7.449.890.630 đồng (Bảy tỷ, bốn trăm bốn mươi chín triệu, tám trăm chín mươi nghìn, sáu trăm ba mươi đồng).

- Bị đơn tiếp tục chịu lãi kể từ ngày 07/5/2025 theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ và văn bản tín dụng của khoản vay cho đến ngày thực tế thanh toán hết nợ cho Công ty M2 và V2. Lãi phát sinh phải trả cho M1 và V2 tương ứng với tỷ lệ sở hữu của mỗi bên đối với từng khoản nợ.

- Trường hợp bị đơn không trả nợ đầy đủ cho M1 và V2 thì M1 và V2 có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án kê biên, phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi khoản nợ cho M1 và/hoặc V2.

- Trong trường hợp tài sản bảo đảm sau khi kê biên, phát mại không đủ trả nợ, bị đơn vẫn tiếp tục phải trả hết số nợ còn lại cho nguyên đơn.

- Về án phí: Theo quy định của pháp luật.

- Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc: Không yêu cầu Tòa án giải quyết.

*** Bị đơn ông Trần Văn D1 và bà Vũ Thị Thanh H1 cùng trình bày:**

Ông Trần Văn D1 và vợ là Vũ Thị Thanh H1 có vay vốn tại V2 theo Hợp đồng tín dụng số LN2202175223381 ký ngày 03/03/2022 và Phụ lục Hợp đồng số 01/PLHĐ ngày 03/3/2022, cụ thể như sau:

Số tiền cho vay: 6.150.750.000 đồng (Bằng chữ: Sáu tỷ, một trăm năm mươi triệu, bảy trăm năm mươi nghìn đồng chẵn). Thời hạn cho vay: 24 tháng (bằng chữ: Hai mươi bốn 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: Thanh toán tiền theo hợp đồng tư vấn môi giới mua bán căn nhà phố S tại Dự án tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng Thanh Long B địa chỉ Xã T, huyện H, tỉnh Bình Thuận. Lãi suất: Lãi suất cho vay (trong hạn): Lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm giải ngân là 10,9%/năm (lãi suất được tính theo năm với một năm là 365 ngày). Cơ chế điều chỉnh lãi suất vay trong hạn: Lãi suất cho vay trong hạn sẽ được cố định 24 tháng kể từ ngày giải ngân

(Thời gian cố định). 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. Mức lãi suất này được áp dụng kể từ thời điểm khoản nợ gốc của Bên vay bị chuyển quá hạn đến khi bên vay thanh toán hết nợ gốc 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 trậm 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.

Tài sản bảo đảm cho các khoản vay nêu trên là: Toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng tư vấn, môi giới mua bán nhà phố số: B05-021/HDDV/NLD-TLB ngày 03/01/2022 giữa Công ty cổ phần Đ1 và ông Trần Văn D1, bao gồm tất cả các phụ lục, văn bản sửa đổi, bổ sung, thuộc quyền sở hữu/sử dụng của Ông Trần Văn D1 và vợ là bà Vũ Thị Thanh H1. Cụ thể tài sản hình thành trong tương lai là Nhà phố thương mại có mã số B5-21, số B05-021/HDDV/NLD-TLB với diện tích đất 108m², diện tích sàn xây dựng là 287.2m². Tài sản này của Dự án THANH LONG BAY tọa lạc tại thôn V, xã T, huyện H, tỉnh Bình Thuận theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số LN220175223381 ngày 03/3/2022 ký giữa V2 và ông D1, bà H1.

Quá trình thực hiện các Hợp đồng trên, ông bà đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ từ ngày 11/03/2024 đối với V2 và phải chịu mức lãi suất nợ quá hạn theo thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng.

Từ ngày 30/09/2024 V2 đã bán cho Công ty cổ phần M2 90% khoản nợ phát sinh theo Hợp Đồng Cho Vay số LN220175223381 ký ngày 03/03/2022 và khế ước nhận nợ kèm theo;

Tính đến ngày 06/5/2025, Ông Trần Văn D1 và bà Vũ Thị Thanh H1 còn nợ Công ty M2 và V2 tổng số tiền, cụ thể như sau:

- Nợ V2 gồm: Nợ gốc: 615.063.987 đồng (Sáu trăm mười lăm triệu, không trăm sáu mươi ba nghìn, chín trăm tám mươi bảy đồng). Nợ lãi: 121.634.599 đồng (Một trăm hai mươi một triệu, sáu trăm ba mươi tư nghìn, năm trăm chín mươi chín đồng). Nợ lãi chậm trả: 8.290.477 đồng (Tám triệu, hai trăm chín mươi nghìn, bốn trăm bảy mươi bảy đồng). Tổng cộng: 744.989.063 đồng (Bảy trăm bốn mươi bốn triệu, chín trăm tám mươi chín nghìn, không trăm sáu mươi ba đồng).

- Nợ Công ty M2 gồm: Nợ gốc: 5.535.575.882 đồng (Năm tỷ, năm trăm ba mươi lăm triệu, năm trăm bảy mươi năm nghìn, tám trăm tám mươi hai đồng). Nợ lãi: 1.094.711.392 đồng (Một tỷ, không trăm chín mươi bốn triệu, bảy trăm mười một nghìn, ba trăm chín mươi hai đồng). Nợ lãi chậm trả: 74.614.293 đồng (Bảy mươi bốn triệu, sáu trăm mười bốn nghìn, hai trăm chín mươi ba đồng). Tổng cộng: 6.704.901.567 đồng (Sáu tỷ, bảy trăm linh bốn triệu, chín trăm linh một nghìn, năm trăm sáu mươi bảy đồng).

Tổng cộng ông D1, bà H1 còn nợ cả V2 và Công ty M2 số tiền là: Nợ gốc: 6.150.639.869 đồng (Sáu tỷ, một trăm năm mươi triệu, sáu trăm ba mươi chín nghìn, tám trăm sáu mươi chín đồng). Nợ lãi: 1.216.345.991 đồng (Một tỷ, hai trăm mười sáu triệu, ba trăm bốn mươi lăm nghìn, chín trăm chín mươi một đồng). Nợ lãi chậm trả: 82.904.770 đồng (Tám mươi hai triệu, chín trăm linh bốn nghìn, bảy trăm bảy

mười đồng). Tổng cộng: 7.449.890.630 đồng (Bảy tỷ, bốn trăm bốn mươi chín triệu, tám trăm chín mươi nghìn, sáu trăm ba mươi đồng).

Ngày 31/12/2024 giữa ông Trần Văn D1 và Công ty cổ phần Đ1 có ký Văn bản thỏa thuận chấm dứt và thanh lý hợp đồng số B5-21/TTTLHDDV/NLD-TLB về việc thanh lý Hợp đồng tư vấn, môi giới B05-021/HDDV/NLD-TLB, không trao đổi với Ngân hàng và cũng không thực hiện tất toán khoản vay theo thỏa thuận của hai bên nên phía Nguyên đơn không đồng ý.

Nay, nguyên đơn khởi kiện, bị đơn đồng ý xử lý tài sản thế chấp để thanh toán toàn bộ khoản nợ theo quy định của pháp luật.

- Về án phí: Theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ lần thứ 2 nhưng vẫn vắng mặt không lý do, không có lời khai.

Tại phiên tòa:

- Nguyên đơn có đơn xin vắng mặt và giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.
- Bị đơn có đơn xin vắng mặt, giữ nguyên lời khai.
- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ lần thứ 2 đến phiên tòa nhưng vắng mặt không lý do.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Đông Anh tham gia phiên tòa phát biểu:

Về tố tụng: Việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử là đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tòa án thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền, xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, xác định đúng tư cách pháp luật của những người tham gia tố tụng. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về trình tự, thủ tục tại phiên tòa sơ thẩm.

Về nội dung: Đối với yêu cầu của nguyên đơn: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và trình bày của những người tham gia tố tụng tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đông Anh nhận thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ pháp luật và đề nghị Hội đồng xét xử: Xác định khoản nợ theo Hợp đồng tín dụng số LN2202175223381 ký ngày 03/03/2022 và Phụ lục Hợp đồng số 01/PLHĐ ngày 03/3/2022 được ký kết V2 và ông Trần Văn D1, bà Vũ Thị Thanh H1 là đúng quy định của pháp luật, ông D1, bà H1 có trách nhiệm thanh toán toàn bộ khoản nợ cho V2, trường hợp không thanh toán được yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là: Toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng tư vấn, môi giới mua bán nhà phố số: B05-021/HDDV/NLD-TLB ngày 03/01/2022 giữa Công ty cổ phần Đ1 và ông Trần Văn D1, bao gồm tất cả các phụ lục, văn bản sửa đổi, bổ sung, thuộc quyền sở hữu/sử dụng của Ông Trần Văn D1 và vợ là bà Vũ Thị Thanh H1. Cụ thể tài sản hình thành trong tương lai là Nhà phố thương mại có mã số B5-21, số B05-021/HDDV/NLD-TLB với diện tích đất 108m², diện tích sàn xây dựng là 287.2m². Tài sản này của Dự án T6 tọa lạc tại thôn V, xã T, huyện H, tỉnh Bình Thuận theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số LN220175223381 ngày 03/3/2022.

Bị đơn phải chịu án phí và các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ; căn cứ kết quả thẩm tra chứng cứ tại phiên tòa; căn cứ việc hỏi tại phiên tòa; căn cứ kết quả tranh luận công khai tại

phiên tòa; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền giải quyết và quan hệ pháp luật: Ngân hàng thương mại cổ phần V1 (V2) khởi kiện yêu cầu ông Trần Văn D1 và bà Vũ Thị Thanh H1, cùng cư trú tại: Thôn N, xã V, huyện Đ, thành phố Hà Nội về việc yêu cầu thanh toán các khoản nợ theo các hợp đồng tín dụng đã ký. Các bị đơn đều cư trú tại huyện Đ, thành phố Hà Nội, do vậy, Tòa án nhân dân huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội có thẩm quyền thụ lý, giải quyết vụ án dân sự theo quy định tại Điều 35, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Tòa án xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp hợp đồng tín dụng là đúng quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa ngày hôm nay, nguyên đơn và bị đơn đều xin vắng mặt, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ đến phiên tòa lần thứ 2 nhưng vẫn vắng mặt không lý do. Vì vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Quá trình giải quyết vụ án, trước thời điểm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải bị đơn không đưa ra yêu cầu phản tố, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không đưa ra yêu cầu độc lập nên Tòa án không xem xét. Nếu sau này giữa các bên có tranh chấp thì có quyền khởi kiện bằng một vụ án khác theo quy định của pháp luật.

[3] Về pháp luật áp dụng: Quan hệ vay tài sản giữa nguyên đơn và bị đơn phát sinh trong lĩnh vực hoạt động tín dụng của ngân hàng từ năm 2022, nội dung hình thức của giao dịch dân sự trên phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015. Do bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng khởi kiện đến Tòa án. Vì vậy, pháp luật được áp dụng giải quyết trong vụ án là Bộ luật Dân sự năm 2015 và Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, sửa đổi năm 2017.

[4] Về nội dung vụ án:

[4.1] Về Hợp đồng cho vay:

Xét thấy:

Ông Trần Văn D1 và bà Vũ Thị Thanh H1 có vay vốn tại V2 theo Hợp đồng tín dụng số LN2202175223381 ký ngày 03/03/2022 và Phụ lục Hợp đồng số 01/PLHĐ ngày 03/3/2022, Số tiền cho vay: 6.150.750.000 đồng (Bằng chữ: Sáu tỷ, một trăm năm mươi triệu, bảy trăm năm mươi nghìn đồng chẵn). Thời hạn cho vay: 24 tháng (bằng chữ: Hai mươi bốn 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: Thanh toán tiền theo hợp đồng tư vấn môi giới mua bán căn nhà phố S tại Dự án tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng Thanh Long B địa chỉ Xã T, huyện H, tỉnh Bình Thuận. Lãi suất cho vay (trong hạn) là 10,9%/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. Lãi suất chậm trả áp dụng đối với tiền lãi chậm trả: bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn nhưng tối đa không quá 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Các bên đã ký kết đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, điều khoản của hợp đồng không vi phạm điều cấm, không trái pháp luật và đạo đức xã hội. Vì vậy, hợp đồng trên có hiệu lực pháp luật theo Điều 117 Bộ luật dân sự. Cả phía Ngân hàng

và ông Trần Văn D1, bà Vũ Thị Thanh H1 đều khẳng định bên vay sử dụng đúng mục đích. Do vậy, có căn cứ khẳng định đây là khoản nợ chung của ông Trần Văn D1 và bà Vũ Thị Thanh H1. Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải trả số tiền nợ gốc, số tiền nợ lãi theo Hợp đồng tín dụng số LN2202175223381 ký ngày 03/03/2022 là phù hợp với Điều 466; 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và các Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng sửa đổi năm 2017 nên được chấp nhận. Việc thỏa thuận lãi chậm trả giữa các bên phù hợp với quy định tại khoản 2, Điều 8 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm nên được chấp nhận.

Ngày 30/09/2024 V2 bán cho Công ty cổ phần M2 90% khoản nợ phát sinh theo Hợp Đồng Cho Vay số LN2202175223381 ký ngày 03/03/2022 và khế ước nhận nợ kèm theo;

Căn cứ vào quy định của pháp luật, Công ty M2 kế thừa một phần quyền, nghĩa vụ của V2 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, V2 tiếp tục là chủ nợ và bên nhận bảo đảm tương ứng với phần khoản nợ chưa bán cho Công ty M2.

Tính đến ngày 06/5/2025, Ông Trần Văn D1 và bà Vũ Thị Thanh H1 còn nợ Công ty M2 và V2 tổng số tiền, cụ thể như sau:

- Nợ V2 gồm: Nợ gốc: 615.063.987 đồng (Sáu trăm mười lăm triệu, không trăm sáu mươi ba nghìn, chín trăm tám mươi bảy đồng). Nợ lãi: 121.634.599 đồng (Một trăm hai mươi một triệu, sáu trăm ba mươi tư nghìn, năm trăm chín mươi chín đồng). Nợ lãi chậm trả: 8.290.477 đồng (Tám triệu, hai trăm chín mươi nghìn, bốn trăm bảy mươi bảy đồng). Tổng cộng: 744.989.063 đồng (Bảy trăm bốn mươi bốn triệu, chín trăm tám mươi chín nghìn, không trăm sáu mươi ba đồng).

- Nợ Công ty M2 gồm: Nợ gốc: 5.535.575.882 đồng (Năm tỷ, năm trăm ba mươi lăm triệu, năm trăm bảy mươi năm nghìn, tám trăm tám mươi hai đồng). Nợ lãi: 1.094.711.392 đồng (Một tỷ, không trăm chín mươi bốn triệu, bảy trăm mười một nghìn, ba trăm chín mươi hai đồng). Nợ lãi chậm trả: 74.614.293 đồng (Bảy mươi bốn triệu, sáu trăm mười bốn nghìn, hai trăm chín mươi ba đồng). Tổng cộng: 6.704.901.567 đồng (Sáu tỷ, bảy trăm linh bốn triệu, chín trăm linh một nghìn, năm trăm sáu mươi bảy đồng).

Tổng cộng ông D1, bà H1 còn nợ cả V2 và Công ty M2 số tiền là: Nợ gốc: 6.150.639.869 đồng (Sáu tỷ, một trăm năm mươi triệu, sáu trăm ba mươi chín nghìn, tám trăm sáu mươi chín đồng). Nợ lãi: 1.216.345.991 đồng (Một tỷ, hai trăm mười sáu triệu, ba trăm bốn mươi lăm nghìn, chín trăm chín mươi một đồng). Nợ lãi chậm trả: 82.904.770 đồng (Tám mươi hai triệu, chín trăm linh bốn nghìn, bảy trăm bảy mươi đồng). Tổng cộng: 7.449.890.630 đồng (Bảy tỷ, bốn trăm bốn mươi chín triệu, tám trăm chín mươi nghìn, sáu trăm ba mươi đồng).

Do đó việc V2 và Công ty M2 khởi kiện yêu cầu ông Trần Văn D1 và bà Vũ Thị Thanh H1 trả số tiền nợ trên là có căn cứ và cần chấp nhận.

[4.2] Về hợp đồng thế chấp:

Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ trong trường hợp bị đơn không trả nợ đúng hạn, xét

thấy: Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số LN220175223381 ngày 03/3/2022 giữa V2 với ông Trần Văn D1, bà Vũ Thị Thanh H1 được các bên ký kết đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, điều khoản của hợp đồng không vi phạm điều cấm, không trái pháp luật và đạo đức xã hội. Tài sản thế chấp đã được đăng ký biện pháp bảo đảm tại Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản tại thành phố Đà Nẵng ngày 11/3/2022. Vì vậy, hợp đồng trên có hiệu lực pháp luật theo Điều 117 Bộ luật dân sự.

Theo Hợp đồng thế chấp nói trên, bị đơn đã tự nguyện đem tài sản thế chấp là Quyền tài sản là quyền yêu cầu thanh toán, quyền nhận các khoản tiền hoàn trả, phạt, bồi thường thiệt hại; quyền thụ hưởng bảo hiểm phát sinh từ Hợp đồng tư vấn, môi giới và mua bán nhà phố Dự án Tổ hợp Du lịch nghỉ dưỡng Thanh Long bay số B05-021/HDDV/NLD-TLB ngày 03/01/2022 giữa ông Trần Văn D1 và Công ty cổ phần Đ1 tại Dự án T7 tại xã T, huyện H, tỉnh Bình Thuận.

Như vậy, hợp đồng thế chấp phù hợp pháp luật về cả hình thức và nội dung. Vì vậy, yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thanh toán toàn bộ khoản nợ chung của Bị đơn đối với Nguyên đơn và người kế thừa một phần quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn là phù hợp pháp luật, được chấp nhận.

Yêu cầu của V2 và Công ty M2 đề nghị Tòa án tuyên khi bản án có hiệu lực pháp luật mà ông D1, bà H1 không thực hiện nghĩa vụ thanh toán hoặc thực hiện không đầy đủ khoản nợ thì V2 và Công ty M2 có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm để thi hành án là có căn cứ nên được chấp nhận.

[5] Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên không phải chịu án phí, bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Cụ thể: Bị đơn phải chịu án phí đối với khoản nợ 7.449.890.630 đồng tính đến ngày 06/5/2025 là: 115.449.890 đồng (Một trăm mười lăm triệu, bốn trăm bốn mươi chín nghìn, tám trăm chín mươi đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc: Nguyên đơn, người kế thừa quyền, nghĩa vụ của nguyên đơn không yêu cầu Tòa án giải quyết nên không xét.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đông Anh tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm về hướng giải quyết vụ án phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên ghi nhận.

[6] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định tại Điều 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều 299, 317, 318, 323, 466, 468 và 470 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ các khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 200, khoản 2 Điều 201, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 266, Điều 271, Điều 273, Điều 278, Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

- Căn cứ các Điều 91, 95 và 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, sửa đổi bổ sung năm 2017;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2017 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

- Căn cứ khoản 2, Điều 8 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm

- Căn cứ Nghị định 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 ngày 29/12/2006.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần V1 và Công ty cổ phần M2 đối với ông Trần Văn D1 và bà Vũ Thị Thanh H1 về việc tranh chấp Hợp đồng tín dụng số LN2202175223381 ký ngày 03/03/2022 và Phụ lục Hợp đồng số 01/PLHĐ ngày 03/3/2022.

Buộc bị đơn là ông Trần Văn D1 và bà Vũ Thị Thanh H1 phải trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần V1 và Công ty cổ phần M2 khoản nợ cả gốc và lãi tính đến ngày 06/5/2025 là:

- Nợ V2 gồm: Nợ gốc: 615.063.987 đồng (Sáu trăm mười lăm triệu, không trăm sáu mươi ba nghìn, chín trăm tám mươi bảy đồng). Nợ lãi: 121.634.599 đồng (Một trăm hai mươi một triệu, sáu trăm ba mươi tư nghìn, năm trăm chín mươi chín đồng). Nợ lãi chậm trả: 8.290.477 đồng (Tám triệu, hai trăm chín mươi nghìn, bốn trăm bảy mươi bảy đồng). Tổng cộng: 744.989.063 đồng (Bảy trăm bốn mươi bốn triệu, chín trăm tám mươi chín nghìn, không trăm sáu mươi ba đồng).

- Nợ Công ty M2 gồm: Nợ gốc: 5.535.575.882 đồng (Năm tỷ, năm trăm ba mươi lăm triệu, năm trăm bảy mươi năm nghìn, tám trăm tám mươi hai đồng). Nợ lãi: 1.094.711.392 đồng (Một tỷ, không trăm chín mươi bốn triệu, bảy trăm mười một nghìn, ba trăm chín mươi hai đồng). Nợ lãi chậm trả: 74.614.293 đồng (Bảy mươi bốn triệu, sáu trăm mười bốn nghìn, hai trăm chín mươi ba đồng). Tổng cộng: 6.704.901.567 đồng (Sáu tỷ, bảy trăm linh bốn triệu, chín trăm linh một nghìn, năm trăm sáu mươi bảy đồng).

Tổng cộng ông D1, bà H1 còn nợ cả V2 và Công ty M2 số tiền là: Nợ gốc: 6.150.639.869 đồng (Sáu tỷ, một trăm năm mươi triệu, sáu trăm ba mươi chín nghìn, tám trăm sáu mươi chín đồng). Nợ lãi: 1.216.345.991 đồng (Một tỷ, hai trăm mười sáu triệu, ba trăm bốn mươi lăm nghìn, chín trăm chín mươi một đồng). Nợ lãi chậm trả: 82.904.770 đồng (Tám mươi hai triệu, chín trăm linh bốn nghìn, bảy trăm bảy mươi đồng). Tổng cộng: 7.449.890.630 đồng (Bảy tỷ, bốn trăm bốn mươi chín triệu, tám trăm chín mươi nghìn, sáu trăm ba mươi đồng).

Kể từ ngày 07/5/2025, bị đơn còn phải tiếp tục trả lãi cho Ngân hàng thương mại cổ phần V1 và Công ty cổ phần M2 theo hợp đồng tín dụng nói trên cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, nếu bị đơn không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ khoản nợ nêu trên thì Ngân hàng thương mại cổ phần V1 và Công ty cổ phần M2 có quyền xử lý tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật hoặc yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ là: Toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng tư vấn, môi giới mua bán nhà

phố số: B05-021/HDDV/NLD-TLB ngày 03/01/2022 giữa Công ty cổ phần Đ1 và ông Trần Văn D1, bao gồm tất cả các phụ lục, văn bản sửa đổi, bổ sung, thuộc quyền sở hữu/sử dụng của Ông Trần Văn D1 và vợ là bà Vũ Thị Thanh H1. Cụ thể tài sản hình thành trong tương lai là Nhà phố thương mại có mã số B5-21, số B05-021/HDDV/NLD-TLB với diện tích đất 108m², diện tích sàn xây dựng là 287.2m². Tài sản này của Dự án T6 tọa lạc tại thôn V, xã T, huyện H, tỉnh Bình Thuận theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số LN220175223381 ngày 03/3/2022 giữa V2 và ông Trần Văn D1, bà Vũ Thị Thanh H1.

Trường hợp số tiền thu được sau khi phát mại tài sản thế chấp không đủ thanh toán hết khoản nợ thì bị đơn vẫn phải có nghĩa vụ tiếp tục trả nợ cho đến khi tất toán. Nếu phát mại tài sản thế chấp giá trị lớn hơn khoản nợ thì số tiền chênh lệch phải trả lại cho chủ sở hữu. Trường hợp nếu bị đơn thanh toán được nợ thì nguyên đơn có nghĩa vụ làm thủ tục giải chấp theo quy định.

2. Do bị đơn không đưa ra yêu cầu phản tố, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không đưa ra yêu cầu độc lập nên Tòa án không xem xét. Nếu sau này giữa các bên có tranh chấp thì có quyền khởi kiện bằng một vụ án khác theo quy định của pháp luật.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Văn D1 và bà Vũ Thị Thanh H1 phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm là: 115.449.890 đồng (Một trăm mười lăm triệu, bốn trăm bốn mươi chín nghìn, tám trăm chín mươi đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Nguyên đơn và người kế thừa một phần quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại Ngân hàng thương mại cổ phần V1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 57.549.000 đồng (Năm mươi bảy triệu, năm trăm bốn mươi chín nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0071210 ngày 26/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội.

Trường hợp bản án này 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, 9 và 9A 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.

Án xử công khai sơ thẩm. Nguyên đơn, người kế thừa một phần quyền, nghĩa vụ của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được tổng đạt hợp lệ bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

**T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nơi nhận:

- VKSND h.Đông Anh.
- TAND TP. Hà Nội;
- Chi cục THADS huyện Đông Anh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Nguyễn Thị Ngọc Lan

HỒ SƠ KỸ THUẬT THỬA ĐẤT TRONG VỤ KIẾN

Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Q

Bị đơn: Chị Lương Thị Thu L1, sinh năm 1979;

Anh **Trịnh Xuân Đ**, sinh năm 1974;

Địa chỉ thửa đất: Thôn T, xã M, huyện Đ, thành phố Hà Nội.

Diện tích đất theo phạm vi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là:
420,7m² (giới hạn bởi các điểm 1,2,3,4,5,6,7,1).

1 2 3 4 5 6 7 8