TOÀ ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 4 - HÀ NỘI**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **947**/2025/DS-ST
Ngày 28 tháng 11 năm 2025
"V/v tranh chấp phát sinh từ Hợp đồng tín dụng"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 4 - HÀ NỘI

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Nguyễn Thị Thụ;
Các Hội thẩm nhân dân: Bà Bùi Thị Minh Hoa;
Bà Đào Thị Kim Tuyến;
- *Thư ký phiên toà:* Bà Đỗ Thị Hằng – Thư ký viên.
- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 4 – Hà Nội tham gia phiên tòa:* Bà Võ Thị Xuân Hương – Kiểm sát viên.

Trong ngày 28 tháng 11 năm 2025, tại Trụ sở Toà án nhân dân Khu vực 4 – Hà Nội xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 132/2025/TLST-DS ngày 02 tháng 06 năm 2025 về việc "Tranh chấp phát sinh từ hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 393/2025/QĐXX-ST ngày 22 tháng 10 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên toà số 350/2025/QĐST-HPT ngày 07/11/2025, giữa các đương sự:

***Nguyên đơn*:**

1. ***Công ty cổ phần M1;*** Địa chỉ trụ sở: Tầng A, Tòa nhà C, số B T, phường Y, quận C, Hà Nội (Nay là: Tầng A, Tòa nhà C, số B T, phường Y, Hà Nội);

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng Anh T – Chức vụ: Tổng Giám đốc;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Huy M – Chức vụ: Giám đốc trung tâm xử lý nợ (Văn bản uỷ quyền số 10/2024/UQ-TGĐ ngày 05/12/2024);

Người được ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Lê Phúc L; Chức vụ: Trưởng bộ phận xử lý nợ và ông Lê Anh S; Chức vụ: Cán bộ xử lý nợ (Theo Văn bản ủy quyền số 7701/2025/UQ-XLN-JUPITER ngày 17/01/2025); Có mặt ông S;

2. ***Ngân hàng TMCP V;*** Địa chỉ: Tòa V, số H L, phường L, quận Đ, thành phố Hà Nội (Nay là: Tòa VPBank Tower, số H L, phường Đ, thành phố Hà Nội);

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

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đỗ Hoàng L1 – Chức vụ: Giám đốc Trung tâm thu hồi nợ KHDN và XLN pháp lý (Văn bản uỷ quyền số 38a/2024/UQN-CTQT ngày 01/6/2024);

Người được ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Nguyễn Như G, ông Cao Như T1; Chức vụ: Trưởng phòng xử lý nợ khách hàng doanh nghiệp miền B – Trung tâm THN KHDN và Xử lý nợ pháp lý (Văn bản uỷ quyền số 03/2025/UQN-GĐTT ngày 01/3/2025); Có đơn xin vắng mặt;

Bị đơn*: *Ông Nguyễn Quốc T2, sinh năm 1989; ĐKHKTT: Tổ B phường M, quận C, thành phố Hà Nội (Nay là: Tổ B M, phường P, thành phố Hà Nội); Hiện đang chấp hành án tại Đội 17 K2 Trại giam S2, B, Hà Nội; Có đơn xin vắng mặt;

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

- ***Ông Lê Văn T3, sinh năm 1947;*** Có đơn xin vắng mặt;
- ***Bà Đồng Thị N, sinh năm 1951***; Có đơn xin vắng mặt;
- ***Anh Lê Văn H, sinh năm 1985***; Vắng mặt;
- ***Chị Hoàng Thị H1, sinh năm 1989***; Vắng mặt;
- ***Cháu Lê Đức T4, sinh năm 08/6/2018***;
- ***Cháu Lê Gia B, sinh năm 07/3/2021***;

Cùng địa chỉ: Thôn B, Xã T, Huyện T, Thành Phố Hải Phòng (Nay là: Khu dân cư A, Tổ dân phố số A, phường T, Thành Phố Hải Phòng);

(Cháu Lê Đức T4, cháu Lê Gia B do anh Lê Văn H là đại diện giám hộ đương nhiên);

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và các lời khai tại Tòa án, đồng nguyên đơn – Ngân hàng TMCP V và Công ty cổ phần M1 trình bày:

Ngân hàng TMCP V (Sau đây gọi tắt là V1) với ông Nguyễn Quốc T2 đã có quan hệ tín dụng. Cụ thể theo các Hợp đồng tín dụng/Hợp đồng cho vay/Giấy đề nghị phát hành thẻ tín dụng như sau:

+ Khoản vay theo **Hợp đồng tín dụng số LN2303278750039 ký ngày 19/04/2023** và Khế ước nhận nợ kèm theo, cụ thể: Số tiền vay gốc ban đầu: 1.310.000.000 đồng *(Bằng chữ: Một tỷ, ba trăm mười triệu đồng)*; Thời hạn vay: 240 tháng; Mục đích sử dụng vốn: Vay thanh toán hoàn vốn mua BĐS tại thửa đất số 654B1, tờ bản đồ số 03, tại địa chỉ: Thôn B, xã T, huyện T, thành phố Hải Phòng; Các kỳ trả nợ, lãi suất cho vay được quy định cụ thể trong Hợp đồng tín dụng đã ký kết.

+ Khoản vay theo **Giấy đề nghị kiêm hợp đồng cấp hạn mức tín dụng thẻ, phát hành và sử dụng thẻ tín dụng, dịch vụ ngân hàng Đ LN2301098100059 ngày 09/01/2023 (Mã số hợp đồng định danh trên hệ thống V1 là 005-P-4338469)**, cụ thể như sau: Số tiền vay gốc ban đầu: 15.000.000 đồng *(Bằng chữ: Mười lăm triệu đồng)*; Mục đích sử dụng vốn: Phục vụ nhu cầu đời sống; Các kỳ trả nợ, lãi suất cho vay được quy định cụ thể trong Hợp đồng tín dụng đã ký kết.

- **Tài sản bảo đảm cho khoản vay nêu trên là**: Toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 654B1, tờ bản đồ số 03, tại địa chỉ: Thôn B, Xã T, Huyện T, Thành Phố Hải Phòng theo "Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất" số DC 236329, Số vào sổ cấp GCN: CS03261 do Sở Tài Nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 28/10/2021; Ngày 11/04/2023, tại Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H - Chi nhánh huyện T đã xác nhận chuyển nhượng cho ông Nguyễn Quốc T2. Chi tiết tại Hợp đồng thế chấp số 8750039, số công chứng 5155/HĐTC/2023, Quyển số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/4/2023 tại Văn phòng C, thành phố Hải Phòng. Việc đăng ký các giao dịch bảo đảm được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Mọi công trình, tài sản khác được cải tạo, xây dựng gắn liền với thửa đất nêu trên đều thuộc tài sản đảm bảo cho khoản vay.

Quá trình thực hiện Hợp đồng, Ông Nguyễn Quốc T2 đã thanh toán được cho V1 tổng số tiền là 196.663.931 đồng, trong đó gốc là 54.580.887 đồng; Lãi trong hạn là 142.083.044 đồng. Sau đó ông T2 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên toàn bộ khoản nợ đã chuyển sang quá hạn từ ngày 01/4/2024 và phải chịu mức lãi suất nợ quá hạn.

Theo Hợp đồng mua bán nợ số 11/2024/VPB-JUPITER và Phụ lục hợp đồng mua bán nợ số 01/2024/VPB-JUPITER ký hiệu: 29/P101/HĐ11/2024/VPB-JUPITER cùng ngày 30/10/2024; Hợp đồng mua bán nợ số 12/2024/VPB-JUPITER và Phụ lục hợp đồng mua bán nợ số 01/2024/VPB-JUPITER ký hiệu: 249/PL01/HĐ12/2024/VPB-JUPITER cùng ngày 30/10/2024 giữa Ngân hàng TMCP V (V1) với Công ty Cổ Phần M1 (sau đây gọi tắt là Công ty M1) thì V1 đồng ý bán và Công ty M1 đồng ý mua (các) khoản nợ của khách hàng vay là Ông Nguyễn Quốc T2, cụ thể như sau:

- Một phần (90%) khoản nợ phát sinh theo Hợp đồng tín dụng số LN2303278750039 ngày 19/04/2023 nêu trên.

- Toàn bộ (100%) khoản nợ phát sinh theo Giấy đề nghị kiêm hợp đồng cấp hạn mức tín dụng thẻ, phát hành và sử dụng thẻ tín dụng, dịch vụ ngân hàng điện tử số LN2301098100059 ngày 09/01/2023 nêu trên.

Căn cứ vào quy định của pháp luật, Công ty M1 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 M1.

Quá trình xử lý khoản vay, V1 và Công ty M1 đã nhiều lần đôn đốc, yêu cầu ông Nguyễn Quốc T2 thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản vay cho V1 và Công ty M1. Tuy nhiên Ông Nguyễn Quốc T2 không thực hiện, tạm tính đến ngày **09/10/2025**, ông Nguyễn Quốc T2 còn nợ Công ty M1 và V1 tổng số tiền, cụ thể như sau:

	Công ty Jupiter	**VPBank**	**Công ty Jupiter và VPBank**
Nợ gốc:	1.144.604.014	125.541.911	1.270.145.925
Nợ lãi và lãi chậm trả lãi:	434.014.604	46.443.689	480.458.293
Tổng cộng:	**1.578.618.618**	**171.985.600**	**1.750.604.218**

Vì các lẽ trên, J và V1 đồng khởi kiện ông Nguyễn Quốc T2 ra Tòa án nhân dân có thẩm quyền. Đề nghị Tòa án giải quyết các nội dung:

a. Đề nghị buộc ông Nguyễn Quốc T2 phải thanh toán cho Công ty Cổ phần M1 và V1 tổng số tiền tạm tính đến ngày **09/10/2025** là: **1.750.604.218 đồng** *(trong đó, Nợ gốc: 1.270.145.925 đồng, N1 lãi trong hạn:* 35.253.645 *đồng; Lãi quá hạn:* 405.605.436 *đồng; Lãi phạt: 39.599.212 đồng)*, trong đó:

- Buộc ông Nguyễn Quốc T2 phải thanh toán cho Công ty cổ phần M1 tổng số tiền tạm tính đến ngày **09/10/2025** là: **1,606,292,013 đồng** *(trong đó, Nợ gốc:*

1.157.858.145 *đồng, N1 lãi trong hạn:* 31.728.281 *đồng; Lãi quá hạn:* 381.066.297 *đồng; Lãi phạt:* 35.639.291 *đồng)*;

- Buộc ông Nguyễn Quốc T2 phải thanh toán cho V1 tổng số tiền tạm tính đến ngày **09/10/2025** là: **144.312.205 đồng** *(trong đó, Nợ gốc* 112.287.781 *đồng, Nợ lãi trong hạn:* 3.525.365 *đồng; Lãi quá hạn:* 24.539.139 *đồng; Lãi phạt:* 3.959.921 *đồng.*

b. Đề nghị Tòa án tiếp tục cho tính lãi theo đúng thỏa thuận trong (các) Hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ (nếu có) và văn bản tín dụng của khoản vay cho đến ngày ông Nguyễn Quốc T2 thực tế thanh toán hết nợ cho Công ty M1 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.

c. Kể từ ngày Bản án/Quyết định có hiệu lực pháp luật mà ông Nguyễn Quốc T2 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho J và V1 thì J và/hoặc V1 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 V1, cụ thể như sau: Toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 654B1, tờ bản đồ số 03, tại địa chỉ: Thôn B, Xã T, huyện T, Thành Phố Hải Phòng thông tin "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất" số DC 236329, Số vào sổ cấp GCN: CS03261 do Sở T cấp ngày 28/10/2021; Ngày 11/04/2023, tại Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H - Chi nhánh huyện T đã xác nhận chuyển nhượng cho ông Nguyễn Quốc T2. Chi tiết tại Hợp đồng thế chấp số 8750039, số công chứng 5155/HĐTC/2023, Quyển số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/4/2023 tại Văn phòng C, thành phố Hải Phòng.

Việc đăng ký giao dịch bảo đảm được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Mọi công trình, tài sản khác được cải tạo, xây dựng gắn liền với thửa đất nêu trên đều thuộc tài sản đảm bảo cho khoản vay.

Số tiền thu được từ việc kê biên, phát mại tài sản bảo đảm sẽ được thanh toán cho J và/hoặc V1 theo đúng tỷ lệ sở hữu của mỗi bên đối với từng khoản nợ.

Trong trường hợp tài sản bảo đảm sau khi kê biên, phát mại không đủ trả nợ, Jupiter và/hoặc V1 có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xác minh, kê biên, phát mại các tài sản khác của ông Nguyễn Quốc T2 để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho J và/hoặc V1 cho đến khi thực tế trả hết (các) khoản nợ.

*** Bị đơn ông Nguyễn Quốc T2 trình bày:**

Ông xác nhận có ký với Ngân hàng TMCP V Hợp đồng tín dụng số LN 2303278750039 và khế ước nhận nợ cùng ngày 19/4/2023, với nội dung số tiền vay gốc ban đầu là 1.310.000.000 đồng, thời hạn vay: 240 tháng, Mục đích sử dụng vốn: Vay thanh toán hoàn vốn mua BĐS tại thửa đất số 654 B1, tờ bản đồ số 03 tại địa chỉ: thôn B, xã T, huyện T, Hải Phòng; Các kỳ trả nợ, lãi suất cho vay được quy định cụ thể trong Hợp đồng tín dụng đã ký kết và khoản vay theo Giấy đề nghị kiêm hợp đồng cấp hạn mức tín dụng thẻ, phát hành và sử dụng thẻ tín dụng, dịch vụ ngân hàng Đ 2301098100059 ngày 09/01/2023 (Mã số hợp đồng định danh trên hệ thống V1 là 005-P-4338469). Cụ thể: số tiền vay gốc ban đầu: 15.000.000 đồng, Mục đích sử dụng vốn: Phục vụ nhu cầu đời sống; Các kỳ trả nợ, lãi suất cho vay được quy định cụ thể trong Hợp đồng tín dụng đã ký kết.

Để đảm bảo cho khoản vay trên, ông đã ký Hợp đồng thế chấp số 8750039, số công chứng 5155/HĐTC/2023, quyển số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/4/2023 tại

Văn phòng C, thành phố Hải Phòng, thế chấp Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 654 B1, tờ bản đồ số 03, tại địa chỉ: Thôn B, xã T, huyện T, Hải Phòng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 236329, số vào sổ cấp GCN số CS03261 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố H - Chi nhánh huyện T đã xác nhận chuyển nhượng cho ông Nguyễn Quốc T2.

Ngày 30/10/2024, Ngân hàng TMCP V bán một phần khoản nợ của ông cho Công ty cổ phần M1 theo Hợp đồng mua bán nợ số 11/2024/VPB-JUPITER; số 12/2024/VPB-JUPITER và các phụ lục đính kèm; cụ thể: một phần (90%) khoản nợ phát sinh theo Hợp đồng tín dụng số LN2308290135094 ngày 31/8/2023, Toàn bộ (100%) khoản nợ phát sinh theo thẻ tín dụng số 005-P-4338469 nêu trên. Ông đồng ý và không có ý kiến gì về việc mua bán nợ trên.

Nay Công ty M1 và V1 khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết:

- Buộc ông phải thanh toán cho Công ty cổ phần M1 và V1 tổng số tiền tạm tính đến ngày 17/4/2015 là 1.511.525.305 đồng (Trong đó: Nợ gốc 1.270.145.925 đồng, nợ lãi và lãi chậm trả: 241.379.380 đồng), trong đó:

Thanh toán cho Công ty M1 tổng số tiền tạm tính đến ngày 17/4/2015 là 1.357.451.712 đồng (Trong đó, nợ gốc: 1.144.604.014 đồng, nợ lãi và lãi chậm trả lãi: 212.847.698 đồng).

Thanh toán cho V1 tổng số trên tạm tính đến ngày 17/4/2025 là 154.073.593 đồng (Trong đó, nợ gốc: 125.541.911 đồng, nợ lãi và lãi chậm trả lãi: 28.531.682 đồng).

Ông nhất trí và xác nhận bản thân có trách nhiệm thanh toán khoản nợ trên cho Công ty cổ phần M1 và Ngân hàng TMCP V2. Trường hợp ông không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, Công ty M1 và/hoặc V1 có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên, phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi khoản nợ cho J và/hoặc V1.

Trong trường hợp tài sản đảm bảo sau khi kê biên, phát mại không đủ trả nợ, J và V1 có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xác minh, kê biên, phát mại các tài sản khác của ông để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho J và/hoặc V1 cho đến khi thực tế trả biết các khoản nợ.

Hiện ông đang chấp hành án tại Trại giam S3, Công an thành phố H về tội: "Tổ chức sử dụng trái phép chất ma túy" với mức án 07 năm tù nên không thể có mặt tại Tòa án khi báo gọi và không tham gia phiên hòa giải, tham gia tố tụng tại Tòa án được. Vì vậy, đề nghị Tòa án không tiến hành hoà giải, cho ông vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc tại toà án, xem xét thẩm định tại chỗ và phiên tòa xét xử sơ thẩm; đề nghị Tòa án tiến hành xét xử vụ án nhanh, sớm kết thúc vụ án. Ông giữ nguyên lời khai tại Biên bản lấy lời khai ngày 05/6/2025.

Về tài sản trên đất tại địa chỉ Thôn B, xã T, huyện T, Hải Phòng ông mua vào năm 2023 đã làm thủ tục sang tên ông hợp pháp, trên đất có nhà cấp 4, diện tích bao nhiêu ông không rõ, nhà do chủ cũ xây năm nào ông không biết. Hiện nay nhà để không, không có ai sinh sống tại đó.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn T3, bà Đồng Thị N trình bày:**

Nguồn gốc thửa đất số 654 B1, tờ bản đồ số 3 tại Thôn B, xã T, huyện T, Hải Phòng (nay là TDP số A, phường T, Thành phố Hải Phòng) là do ông cha để lại,

năm 2021 ông bà tặng cho con trai và con dâu là Lê Văn H và Hoàng Thị H1 toàn bộ diện tích đất như hiện trạng gia đình đang sử dụng. Năm 2022 gia đình xây dựng trên đất ngôi nhà 01 tầng bê tông cốt thép. Việc chuyển nhượng giữa vợ chồng anh H và chị H1 với ông Nguyễn Quốc T2 ông bà không biết, chỉ nghe anh H tường thuật lại việc vợ chồng anh vay số tiền 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng). Khi vay tiền thì cả hai vợ chồng đều có đến ký giấy tờ nhưng không đọc kỹ nội dung, chỉ nghĩ là ký giấy tờ vay tiền. Hiện nay Ngân hàng yêu cầu ông Nguyễn Quốc T2 phải trả tiền cho ngân hàng. Trường hợp ông T2 không thanh toán được nợ, thì Ngân hàng yêu cầu phát mại tài sản thế chấp ông bà đang sử dụng để thu hồi nợ, ông bà không đồng ý vì đây là tài sản do ông cha để lại, ông T2 phải có trách nhiệm trả tiền vay cho Ngân hàng, anh H chị H1 vay tiền của ai thì sẽ có trách nhiệm trả tiền cho người cho vay.

Ông bà đã được Toà án giải thích về quyền có yêu cầu độc lập cũng như nghĩa vụ phải nộp tiền tạm ứng án phí cho yêu cầu độc lập nếu có. Ông bà đã nhận được các văn bản tố tụng của Tòa án như: Thông báo thụ lý; Thông báo yêu cầu giao nộp tài liệu, chứng cứ; Thông báo phiên họp tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, Quyết định xem xét thẩm định và các giấy triệu tập trong quá trình Toà án giải quyết vụ án. Tuy nhiên do tuổi cao, sức khỏe hạn chế và đường xá xa xôi ông bà không đến Tòa án để làm việc được. Ông bà xin vắng mặt trong qua trình Toà án giải quyết vụ án và tại phiên toà xét xử sơ thẩm vụ án theo quy định.

*** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Lê Văn H trình bày:**

Nhà đất tại thửa số 654B1, tờ bản đồ số 03 tại Thôn B, xã T, huyện T, TP . (Nay là: TDP số 01, phường T, thành phố Hải Phòng) có nguồn gốc của bố mẹ anh là ông Lê Văn T3 và bà Đồng Thị N. Đến năm 2021, bố mẹ anh tặng cho vợ chồng toàn bộ thửa đất như hiện trạng hiện nay gia đình đang sử dụng, sau đó anh chị làm thủ tục sang tên vợ chồng là Lê Văn H và Hoàng Thị H1. Sau khi sang tên, cả gia đình anh vẫn sinh sống trên đất. Đến cuối năm 2021, vợ chồng anh có làm thủ tục vay tiền tại Ngân hàng Đ1. Đến 28/03/2023, vợ chồng đã thông qua một chị nhân viên tên H2 làm dịch vụ đáo hạn, mất mười triệu tiền phí dịch vụ (chị H2 do người khác giới thiệu, anh chị không biết cụ thể họ tên, địa chỉ của H2 là gì để cung cấp cho Tòa án). Do không hiểu biết nên chị H2 bảo vợ chồng anh ký gì thì anh chị ký giấy tờ đó, chị H2 nói làm vi bằng để sổ đỏ của vợ chồng anh ở Ngân hàng và không ai có thể sang tên được và làm cho anh chị vay một khoản tiền là 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng) và hàng tháng vợ chồng anh có thể trả lãi tùy theo khả năng.

Ngày 28/03/2023, chị H2 (anh cũng không biết có phải nhân viên Ngân hàng hay không) hẹn vợ chồng anh đến một Văn phòng công chứng ở thành phố Hải Phòng mà hiện nay anh không nhớ tên và địa chỉ. Tại đó, chị đưa cho vợ chồng anh nhiều loại giấy tờ và bảo ký vào. Do công viện bận rộn, vợ chồng tranh thủ đến ký nên anh chị không đọc nội dung, bảo ký vào đâu anh chị ký vào đó. Trong ngày 28/03/2023, anh T5 anh không nhớ họ tên, người cùng nhóm với chị H2 đã chuyển khoản số tiền 200.000.000 đồng vào tài khoản của anh, anh T5 nói hàng tháng trả lãi vào tài khoản của anh ấy. Khoảng từ tháng 03/2023 đến tháng 09/2024, hàng tháng anh vẫn chuyển khoản vào tài khoản của anh T5 tháng thì 4.000.000 đồng, tháng thì 5.000.000 đồng, sau đó khoảng từ tháng 10/2024, do anh không liên lạc được với anh T5 nữa nên anh không trả tiền lãi nữa. Từ đó cho đến trước khi Tòa án

về xem xét thẩm định, anh mới biết nhà đất của vợ chồng anh đã được sang tên cho ông Nguyễn Quốc T2, sinh năm 1989, địa chỉ: Tổ B, M, Cầu G, Hà Nội.

Nhà đất trên từ trước đến nay vẫn do gia đình anh quản lý, sử dụng. Năm 2022, gia đình anh xây dựng căn nhà 01 tầng, kết cấu tường gạch, mái bê tông cốt thép. Nhà đất gia đình đang sử dụng đã xây tường rào xác định ranh giới với các hộ liền kề, không có tranh chấp. Hiện nay trên đất có bố mẹ anh: ông Lê Văn T3, sinh năm 1947, bà Đồng Thị N, sinh năm 1951, anh và vợ là Hoàng Thị H1, sinh năm 1989, hai con là Lê Đức T4, sinh ngày 08/06/2018 và Lê Gia B, sinh ngày 07/03/2021 sinh sống. Ngoài ra, không có ai khác sinh sống trên đất. Anh là người đại diện giám hộ đương nhiên cho các cháu Lê Đức T4 và Lê Gia B vì các cháu còn nhỏ.

Nay Jupiter và V1 đồng khởi kiện ông Nguyễn Quốc T2 ra Tòa đề nghị giải quyết:

- Buộc ông Nguyễn Quốc T2 phải thanh toán cho Công ty Cổ phần M1 và V1 tổng số tiền tạm tính đến ngày **09/10/2025** là: **1.750.604.218 đồng** *(trong đó, Nợ gốc: 1.270.145.925 đồng, N1 lãi trong hạn: 5.406.901 đồng; Lãi quá hạn: 435.452.188 đồng; Lãi phạt: 39.599.212 đồng)*, trong đó:

+ Buộc ông Nguyễn Quốc T2 phải thanh toán cho Công ty cổ phần M1 tổng số tiền tạm tính đến ngày **09/10/2025** là: **1.578.618.618 đồng** *(trong đó, Nợ gốc: 1.144.604.014 đồng, N1 lãi trong hạn: 4.866.211 đồng; Lãi quá hạn: 393.509.103 đồng; Lãi phạt: 35.639.291 đồng)*;

+ Buộc ông Nguyễn Quốc T2 phải thanh toán cho V1 tổng số tiền tạm tính đến ngày **09/10/2025** là: **171.985.600 đồng** *(trong đó, Nợ gốc 125.541.911 đồng, Nợ lãi trong hạn: 540.690 đồng; Lãi quá hạn: 41.943.078 đồng; Lãi phạt: 3.959.921 đồng*.

- Đề nghị Tòa án tiếp tục cho tính lãi theo đúng thỏa thuận trong (các) Hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ (nếu có) và văn bản tín dụng của khoản vay cho đến ngày ông Nguyễn Quốc T2 thực tế thanh toán hết nợ cho Công ty M1 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 ông Nguyễn Quốc T2 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho J và V1 thì J và/hoặc V1 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 V1, cụ thể như sau: Toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 654B1, tờ bản đồ số 03, tại địa chỉ: Thôn B, xã T, huyện T, Thành Phố Hải Phòng thông tin "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất" số DC 236329, Số vào sổ cấp GCN: CS03261 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 28/10/2021; Ngày 11/04/2023, tại Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H - Chi nhánh huyện T đã xác nhận chuyển nhượng cho ông Nguyễn Quốc T2. Chi tiết tại Hợp đồng thế chấp số 8750039, số công chứng 5155/HĐTC/2023, Quyển số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/4/2023 tại Văn phòng C, thành phố Hải Phòng.

Việc đăng ký giao dịch bảo đảm được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Mọi công trình, tài sản khác được cải tạo, xây dựng gắn liền với thửa đất nêu trên đều thuộc tài sản đảm bảo cho khoản vay. Số tiền thu được từ việc kê biên, phát mại tài sản bảo đảm sẽ được thanh toán cho J và/hoặc V1 theo đúng tỷ lệ sở hữu của mỗi bên đối với từng khoản nợ.

Trong trường hợp tài sản bảo đảm sau khi kê biên, phát mại không đủ trả nợ, Jupiter và/hoặc V1 có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xác minh, kê biên, phát mại các tài sản khác của ông Nguyễn Quốc T2 để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho J và/hoặc V1 cho đến khi thực tế trả hết (các) khoản nợ.

Anh có quan điểm sẽ gặp gỡ ông Nguyễn Quốc T2 để thương lượng, hòa giải và đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện cho gia đình anh nộp số tiền gốc vào, tất toán khoản vay. Tại Tòa án Khu vực 4 anh và những người liên quan khác không có đơn yêu cầu độc lập. Gia đình anh đã nhận được Thông báo yêu cầu cung cấp tài liệu chứng cứ, đã được Tòa án giải thích về quyền yêu cầu độc lập và nghĩa vụ nộp tạm ứng án phí cho yêu cầu của mình nhưng không ai có yêu cầu độc lập, gia đình sẽ xem xét khởi kiện bằng vụ việc khác sau.

Người liên quan chị Hoàng Thị H1 đã được tống đạt hợp lệ nhưng không đến làm việc, không có lời khai.

Tại phiên tòa:

- Nguyên đơn giữ yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án buộc ông Nguyễn Quốc T2 có nghĩa vụ thanh toán toàn bộ nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn theo Hợp đồng tín dụng số LN2303278750039 ký ngày 19/04/2023 và Giấy đề nghị kiêm hợp đồng cấp hạn mức tín dụng thẻ, phát hành và sử dụng thẻ tín dụng, dịch vụ ngân hàng Đ LN2301098100059 ngày 09/01/2023 (Mã số hợp đồng định danh trên hệ thống V1 là 005-P-4338469) cho Ngân hàng TMCP V và Công ty Cổ phần M1 tổng số tiền tính đến hết ngày 28/11/2025 là: **1.791.454.030đ** *(Một tỷ bảy trăm chín mươi mốt triệu bốn trăm năm mươi tư nghìn không trăm ba mươi đồng)*. Trong đó: Nợ gốc: 1.270.145.925đ *(Một tỷ hai trăm bảy mươi triệu một trăm bốn mươi lăm nghìn chín trăm hai mươi lăm đồng)*; Nợ lãi trong hạn: 39.200.032đ *(Ba mươi chín triệu hai trăm nghìn không trăm ba mươi hai đồng)*; Nợ lãi quá hạn: 436.152.181đ *(Bốn trăm ba mươi sáu triệu một trăm năm mươi hai nghìn một trăm tám mươi mốt đồng)*; Nợ lãi chậm trả lãi: 45.955.893đ *(Bốn mươi lăm triệu chín trăm năm mươi lăm nghìn tám trăm chín mươi ba đồng)*. Cụ thể:

- Buộc ông Nguyễn Quốc T2 phải thanh toán cho Công ty cổ phần M1 tổng số tiền tạm tính đến ngày 28/11/2025 là: 1.643.819.844 đồng. Trong đó, Nợ gốc: 1.157.858.145 đồng, N1 lãi trong hạn: 35.280.039 đồng; Nợ lãi quá hạn: 409.258.367 đồng; Nợ lãi chậm trả: 41.360.303 đồng;

- Buộc ông Nguyễn Quốc T2 phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP V tổng số tiền tạm tính đến ngày 28/11/2025 là: 147.634.186 đồng. Trong đó, Nợ gốc: 112.287.781 đồng, N1 lãi trong hạn: 3.920.003 đồng; Nợ lãi quá hạn: 26.893.813 đồng; Nợ lãi chậm trả: 4.595.589 đồng;

V1 và Công ty M1 được tiếp tục tính lãi suất từ sau ngày xét xử cho đến ngày thực tế ông T2 thanh toán hết nợ cho V1 và Công ty M1 theo đúng thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng.

Trường hợp ông T2 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, V1 và Công ty M1 có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án áp dụng các biện pháp cần thiết để kê biên, xử lý tài sản thế chấp. Trường hợp số tiền phát mại tài sản không

đủ để thanh toán toàn bộ khoản nợ, ông T2 vẫn phải tiếp tục trả nợ cho V1 và Công ty M1 cho đến khi các khoản vay được tất toán.

- Bị đơn vắng mặt, không có ý kiến.

- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt, không có ý kiến.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 4 – Hà Nội phát biểu quan điểm về tố tụng và nội dung vụ án như sau:

- Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng đúng theo quy định của pháp luật. Việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn, bị đơn; ông T3, bà N, anh H những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan được thực hiện đúng quy định của pháp luật. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị H1 không chấp hành các quy định của pháp luật về việc thực hiện quyền, nghĩa vụ tố tụng. Thời hạn chuyển hồ sơ đảm bảo quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Sau khi phân tích nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào các điều 463, 466, 468 BLDS năm 2015, căn cứ vào điều 91, điều 95 Luật tổ chức tín dụng năm 2010, đề nghị HĐXX quyết định: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần M1 và Ngân hàng TMCP V:

a. Buộc Ông Nguyễn Quốc T2 phải thanh toán cho Công ty M1 và V1 số tiền nợ gốc, lãi trong hạn và lãi quá hạn (theo tỷ lệ mua bán nợ). Không chấp nhận yêu cầu về phần lãi phạt.

b. Đề nghị Tòa án tiếp tục cho tính lãi theo đúng thỏa thuận trong (các) Hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ (nếu có) và văn bản tín dụng của khoản vay cho đến ngày Ông Nguyễn Quốc T2 thực tế thanh toán hết nợ cho Công ty M1 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.

c. Kể từ ngày Bản án/Quyết định có hiệu lực pháp luật mà Ông Nguyễn Quốc T2 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho J và V1 thì J và/hoặc V1 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 V1, cụ thể như sau: Toàn bộ Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 654B1, tờ bản đồ số 03, tại địa chỉ: Thôn B, Xã T, Huyện T, Thành Phố Hải Phòng thông tin "Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất" số DC 236329, Số vào sổ cấp GCN: CS03261 do Sở T cấp ngày 28/10/2021; Ngày 11/04/2023, tại Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H - Chi nhánh huyện T đã xác nhận chuyển nhượng cho ông Nguyễn Quốc T2. Chi tiết tại Hợp đồng thế chấp số 8750039, số công chứng 5155/HĐTC/2023, Quyển số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/4/2023 tại Văn phòng C, thành phố Hải Phòng; diện tích đất: 200,8m^2. Số tiền thu được từ việc kê biên, phát mại tài sản bảo đảm sẽ được thanh toán cho J và/hoặc V1 theo đúng tỷ lệ sở hữu của mỗi bên đối với từng khoản nợ. Trong trường hợp tài sản bảo đảm sau khi kê biên, phát mại không đủ trả nợ, Jupiter và/hoặc V1 có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xác minh, kê biên, phát mại các tài sản khác của Ông Nguyễn Quốc T2 để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho J và/hoặc V1 cho đến khi thực tế trả hết (các) khoản nợ. Không chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản gắn liền với đất và diện tích đất 31,1m^2 dôi dư ngoài giấy chứng nhận.

Dành quyền khởi kiện cho người liên quan đến việc chuyển nhượng 200,8m^2 trong vụ án khác nếu có yêu cầu.

- Các đương sự chịu án phí dân sự theo quy định của 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, căn cứ ý kiến trình bày, tranh luận của nguyên đơn, đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thẩm quyền, quan hệ pháp luật và thủ tục tố tụng:

1.1 Về thẩm quyền: Xét đồng nguyên đơn khởi kiện tranh chấp phát sinh từ Hợp đồng tín dụng đến Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy là nơi đăng ký nhân khẩu thường trú và cũng là nơi cư trú cuối cùng của bị đơn tại địa chỉ Tổ B phường M, quận C, thành phố Hà Nội (Nay là: ĐKHKTT: Tổ B M, phường P, thành phố Hà Nội) là đúng theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy (nay là Toà án nhân dân Khu vực 4 – Hà Nội) thụ lý, giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

1.2 Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn khởi kiện ông Nguyễn Quốc T2 yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông T2 phải trả số tiền nợ gốc và lãi phát sinh từ Hợp đồng tín dụng số LN2303278750039 kiêm khế ước nhận nợ ký ngày 19/04/2023 và Giấy đề nghị kiêm hợp đồng cấp hạn mức tín dụng thẻ, phát hành và sử dụng thẻ tín dụng, dịch vụ ngân hàng Đ LN2301098100059 ngày 09/01/2023 (Mã số hợp đồng định danh trên hệ thống V1 là 005-P-4338469) đã ký kết giữa các bên. Do đó quan hệ pháp luật của vụ án là "Tranh chấp phát sinh từ Hợp đồng tín dụng" theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

1.3 Về thủ tục tố tụng:

- Bị đơn ông Nguyễn Quốc T2, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn T3, bà Đồng Thị N đều có đơn đề nghị Toà án giải quyết, xét xử vắng mặt. Do vậy, HĐXX tiến hành xét xử vắng mặt họ là phù hợp.

- Về việc vắng mặt của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh H, chị Hoàng Thị H1. HĐXX xét, anh H, chị H1 đã được tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng, Quyết định đưa vụ án ra xét xử nhưng vắng mặt lần thứ hai không có lý do. Vì vậy, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt họ theo quy định tại khoản 1 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

1.4. Về việc mua bán nợ:

Theo Hợp đồng mua bán nợ số 11/2024/VPB-JUPITER và Phụ lục hợp đồng mua bán nợ số 01/2024/VPB-JUPITER ký hiệu: 29/P101/HĐ11/2024/VPB-JUPITER cùng ngày 30/10/2024; Hợp đồng mua bán nợ số 12/2024/VPB-JUPITER và Phụ lục hợp đồng mua bán nợ số 01/2024/VPB-JUPITER ký hiệu: 249/PL01/HĐ12/2024/VPB-JUPITER cùng ngày 30/10/2024 giữa Ngân hàng TMCP V (V1) với Công ty Cổ Phần M1 (sau đây gọi tắt là Công ty M1) thì V1 đồng ý bán và Công ty M1 đồng ý mua (các) khoản nợ của khách hàng vay là ông Nguyễn Quốc T2, cụ thể như sau:

- Một phần (90%) khoản nợ phát sinh theo Hợp đồng tín dụng số LN2303278750039 ngày 19/04/2023 nêu trên.

- Toàn bộ (100%) khoản nợ phát sinh theo Giấy đề nghị kiêm hợp đồng cấp hạn mức tín dụng thẻ, phát hành và sử dụng thẻ tín dụng, dịch vụ ngân hàng điện tử số LN2301098100059 ngày 09/01/2023 nêu trên.

Căn cứ vào quy định của pháp luật, Công ty M1 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 M1 là phù hợp.

1.5. Bị đơn không có yêu cầu phản tố; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập.

[2]. Về nội dung vụ án:

- Về quan hệ tín dụng: Ngày 19/4/2023, Chi nhánh T7 – Ngân hàng TMCP V và ông Nguyễn Quốc T2 đã ký kết các hợp đồng tín dụng:

+ Hợp đồng cho vay số LN2303278750039 ký ngày 19/04/2023, với nội dung cơ bản như sau: Số tiền vay gốc ban đầu: 1.310.000.000 đồng; Thời hạn vay: 240 tháng; Mục đích sử dụng vốn: Vay thanh toán hoàn vốn mua BĐS tại thửa đất số 654B1, tờ bản đồ số 03, tại địa chỉ: Thôn B, xã T, huyện T, thành phố Hải Phòng; Các bên thỏa tuận về lãi như sau: Lãi suất: (a) Lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm giải ngân là: 13,39%/năm; (b) lãi suất được cố định 12 tháng kể từ thời điểm giải ngân, thời gian tiếp theo: điều chỉnh 03 tháng/lần vào các ngày đầu quý tiếp theo, bằng lãi suất cơ sở VNĐ áp dụng đối với khoản vay có tài sản bảo đảm dành cho khách hàng cá nhân kỳ hạn 240 tháng được Ngân hàng công bố tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 3.0%/năm; Lịch trả nợ: Trả nợ gốc, lãi 01 tháng/lần.

+ Giấy đề nghị kiêm hợp đồng cấp hạn mức tín dụng thẻ, phát hành và sử dụng thẻ tín dụng, dịch vụ ngân hàng Đ LN2301098100059 ngày 09/01/2023 (Mã số hợp đồng định danh trên hệ thống V1 là 005-P-4338469), cụ thể như sau: Số tiền vay gốc ban đầu: 15.000.000 đồng; Mục đích sử dụng vốn: Phục vụ nhu cầu đời sống; Theo thỏa thuận giữa các bên: Lãi suất trong hạn được tính trên số tiền nợ gốc là 2.99%/tháng (150% lãi suất trong hạn là 4.485%).

Quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng, V1 đã thực hiện giải ngân cho ông Nguyễn Quốc Trị S1 tiền 1.310.000.000 đồng và số tiền 15.000.000 đồng. Ông Nguyễn Quốc T2 đã thực hiện được một phần nghĩa vụ trả gốc và lãi cho V1, cụ thể: Trả nợ gốc: 54.580.887 đồng; Lãi trong hạn là 142.083.044 đồng, tổng cộng là 196.663.931 đồng. Sau đó, ông T2 ngừng thanh toán và khoản vay chuyển nợ quá hạn từ ngày 01/4/2024.

Theo Hợp đồng mua bán nợ số 11/2024/VPB-JUPITER và Phụ lục hợp đồng mua bán nợ số 01/2024/VPB-JUPITER ký hiệu: 29/P101/HĐ11/2024/VPB-JUPITER cùng ngày 30/10/2024; Hợp đồng mua bán nợ số 12/2024/VPB-JUPITER và Phụ lục hợp đồng mua bán nợ số 01/2024/VPB-JUPITER ký hiệu: 249/PL01/HĐ12/2024/VPB-JUPITER cùng ngày 30/10/2024 giữa Ngân hàng TMCP V (V1) với Công ty Cổ Phần M1 (sau đây gọi tắt là Công ty M1) thì V1 đồng ý bán và Công ty M1 đồng ý mua (các) khoản nợ của khách hàng vay là ông Nguyễn Quốc T2, cụ thể:

- Một phần (90%) khoản nợ phát sinh theo Hợp đồng tín dụng số LN2303278750039 ngày 19/04/2023 nêu trên.

- Toàn bộ (100%) khoản nợ phát sinh theo Giấy đề nghị kiêm hợp đồng cấp hạn mức tín dụng thẻ, phát hành và sử dụng thẻ tín dụng, dịch vụ ngân hàng điện tử số LN2301098100059 ngày 09/01/2023 nêu trên.

Công ty M1 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 M1.

Theo lời khai của nguyên đơn, bị đơn và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở xác định, các Hợp đồng tín dụng kiêm khế ước nhận nợ; Giấy đề nghị kiêm hợp đồng cấp hạn mức tín dụng thẻ, phát hành và sử dụng thẻ tín dụng, dịch vụ ngân hàng Đ2; Hợp đồng thế chấp… là có thật, được ký kết bởi người có thẩm quyền. Các bên đương sự hoàn toàn tự nguyện, tuân thủ về hình thức và nội dung, phù hợp các quy định của pháp luật về điều kiện cấp hạn mức tín dụng, lãi suất... quy định tại Luật các tổ chức tín dụng, Bộ luật dân sự và các văn bản có liên quan. Từ sau khi nợ quá hạn nguyên đơn đã nhiều lần liên hệ, làm việc với ông Nguyễn Quốc T2 về việc trả nợ nhưng ông T2 không trả. Từ tháng 12/2024, ông T2 đã bị Công an quận N, Hà Nội điều tra bắt giữ về hành vi "Tổ chức sử dụng trái phép chất ma tuý" và phải đi chấp hành án tại Trại giam nên không có khả năng trả nợ. Quá trình tín dụng, Ngân hàng đã nhiều lần điều chỉnh mức lãi suất theo từng thời kỳ, phù hợp với các quy định của pháp luật và thỏa thuận trong hợp đồng.

Do đó, Ngân hàng TMCP V và Công ty Cổ phần M1 đồng nguyên đơn khởi kiện ông Nguyễn Quốc T2 là chính đáng, phù hợp với thỏa thuận giữa các bên đã được ký kết trong các Hợp đồng tín dụng, cần được chấp nhận.

Từ những nhận định trên, có đủ cơ sở chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc ông Nguyễn Quốc T2 có trách nhiệm thanh toán cho V1 và Công ty M1 tổng số tiền nợ gốc của cả hai hợp đồng tín dụng là 1.791.454.030 đồng.

Về tiền lãi: Đồng nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải thanh toán số tiền lãi của số tiền gốc chưa thanh toán với lãi suất theo thỏa thuận tại các Hợp đồng tín dụng cho đến ngày 28/11/2025 là:

- Lãi trong hạn: 39.200.032 đồng;
- Lãi quá hạn: 436.152.181 đồng;
- Lãi chậm trả: 45.955.893 đồng;

Hội đồng xét xử nhận thấy:

+ Tại Hợp đồng cho vay số LN2303278750039 ký ngày 19/04/2023, số tiền gốc vay 1.310.000.000 đồng. Các bên thỏa tuận về lãi như sau: Lãi suất: (a) Lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm giải ngân là: 13,39%/năm; (b) lãi suất được cố định 12 tháng kể từ thời điểm giải ngân, thời gian tiếp theo: điều chỉnh 03 tháng/lần vào các ngày đầu quý tiếp theo, bằng lãi suất cơ sở VNĐ áp dụng đối với khoản vay có tài sản bảo đảm dành cho khách hàng cá nhân kỳ hạn 240 tháng được Ngân hàng công bố tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 3.0%/năm; Lịch trả nợ: Trả nợ gốc, lãi 01 tháng/lần.

+ Tại Giấy đề nghị kiêm hợp đồng cấp hạn mức tín dụng thẻ, phát hành và sử dụng thẻ tín dụng, dịch vụ ngân hàng Đ LN2301098100059 ngày 09/01/2023 (Mã số hợp đồng định danh trên hệ thống V1 là 005-P-4338469), Số tiền vay gốc ban đầu: 15.000.000 đồng. Các bên thỏa thuận về lãi: Lãi suất trong hạn được tính trên số tiền nợ gốc là 2.99%/tháng (150% lãi suất trong hạn là 4.485%).

Căn cứ vào thỏa thuận của các bên tại Hợp đồng tín dụng, căn cứ vào các quy định về thay đổi lãi suất của Ngân hàng, có cơ sở chấp nhận số tiền lãi chưa trả theo cách tính của nguyên đơn cho đến ngày 28/11/2025 như trên.

Từ những phân tích nêu trên, có cơ sở chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng V1 và Công ty J1 bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền gốc và lãi tính đến ngày 28/11/2025 như sau:

+ Tiền gốc: 1.270.145.925 đồng

+ Lãi trong hạn: 39.200.032 đồng;

+ Lãi quá hạn: 436.152.181 đồng;

+ Lãi chậm trả: 45.955.893 đồng;

Tổng cả gốc và lãi tạm tính đến ngày 28/11/2025 là: 1.791.454.030 đồng (*Một tỷ bảy trăm chín mươi mốt triệu bốn trăm năm mươi tư nghìn không trăm ba mươi đồng*). Trong đó:

- Buộc ông Nguyễn Quốc T2 phải thanh toán cho Công ty cổ phần M1 tổng số tiền tính đến ngày **28/11/2025** là: 1.643.819.844 đồng. Trong đó, Nợ gốc: 1.157.858.145 đồng, N1 lãi trong hạn: 35.280.039 đồng; Nợ lãi quá hạn: 409.258.367 đồng; Nợ lãi chậm trả: 41.360.303 đồng;

- Buộc ông Nguyễn Quốc T2 phải thanh toán cho V1 tổng số tiền tính đến ngày **28/11/2025** là: 147.634.186 đồng. Trong đó, Nợ gốc: 112.287.781 đồng; Nợ lãi trong hạn: 3.920.003 đồng; Nợ lãi quá hạn: 26.893.813 đồng; Nợ lãi chậm trả: 4.595.589 đồng.

Ông Nguyễn Quốc T2 còn phải tiếp tục trả lãi phát sinh trên số nợ gốc còn lại chưa thanh toán theo mức lãi suất thỏa thuận tại các Hợp đồng tín dụng kể từ ngày 28/11/2025 cho đến khi ông T2 trả hết nợ cho V1 và Công ty M1.

- Về Hợp đồng thế chấp và yêu cầu xử lý tài sản thế chấp:

Đối với Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 654B1, tờ bản đồ số 03, tại địa chỉ: Thôn B, xã T, huyện T, Thành phố Hải Phòng (Nay là: Khu dân cư A, Tổ dân phố số A, phường T, Thành phố Hải Phòng).

- Về nguồn gốc đất: Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ, lời khai của các đương sự thể hiện: ngày 28/10/2021 Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H - Chi nhánh huyện T đã xác nhận sang tên cho anh Lê Văn H và chị Hoàng Thị H1 theo Hợp đồng tặng cho giữa ông Lê Văn T3 và bà Đồng Thị N theo "Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất" số DC 236329, Số vào sổ cấp GCN: CS03261 đối với thửa đất số 654B1, tờ bản đồ số 03, tại địa chỉ: Thôn B, xã T, huyện T, Thành phố Hải Phòng (Nay là: Khu dân cư A, Tổ dân phố số A, phường T, Thành phố Hải Phòng). Các đương sự không tranh chấp nội dung này nên Hội đồng xét xử không xem xét.

- Ngày 29/3/2023 anh Lê Văn H, chị Hoàng Thị H1 (Bên A) và anh Nguyễn Quốc T2 (Bên B) ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 0675/2023 Quyển số 01-TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C1 với nội dung: *"Hai bên thỏa thuận ký kết Hợp đồng này với những điều khoản sau: Quyền sử dụng đất chuyển nhượng: Hai bên thỏa thuận chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của thửa đất có thông tin cụ thể như sau: Thửa đất số 654B1; Tờ bản đồ số 03; Địa chỉ thửa đất: Thôn B, xã T, huyện T, Thành phố Hải Phòng; Diện tích 200,8m^2 (Bằng chữ: Hai trăm phẩy tám mét vuông); Hình thức sử dụng: Sử dụng*

riêng; Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn; Thời hạn sử dụng: Lâu dài; Nguồn gốc sử dụng: Được tặng cho đất ở công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất; Giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 236329, số vào sổ cấp GCN: CS 03261 do Sở tài nguyên Môi trường Thành phố H cấp ngày 28/10/2021 cho chủ sử dụng là ông Lê Văn H và vợ là bà Hoàng Thị H1. Hai bên nhất trí chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên và thông qua Hợp đồng này làm cơ sở pháp lý để chuyển quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng tại Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền". Tại Hợp đồng trên có viết: *"Hai bên đã xem xét, đọc lại toàn bộ các điều khoản ghi trong Hợp đồng, nhất trí ký tên, điểm chỉ vào Hợp đồng này để làm bằng chứng"*, các bên cũng đã ký ghi rõ họ tên và điểm chỉ vào Hợp đồng.

Trên cơ sở đó ngày 11/4/2023 Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H - Chi nhánh huyện T đã đăng ký sang tên cho cho ông Nguyễn Quốc T2.

Trong quá trình giải quyết vụ án anh Lê Văn H, chị Hoàng Thị H1, ông Nguyễn Quốc T2 không có tranh chấp về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với tài sản nêu trên, nên Toà án không xem xét. Nếu sau này các đương sự có tranh chấp về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với tài sản nêu trên sẽ được giải quyết bằng vụ án khác.

Ngày 18/4/2023 ông Nguyễn Quốc T2 và Ngân hàng TMCP V ký Hợp đồng thế chấp số 8750039, số công chứng 5155/HĐTC/2023, Quyển số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/4/2023 tại Văn phòng C, thành phố Hải Phòng với nội dung: *"1. Tài sản thế chấp cho bên Ngân hàng là tài sản sau đây để đảm bảo cho việc thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm nêu tại Điều 3 của Hợp đồng này: Quyền sử dụng đất của bên thế chấp đối với thửa đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 236329, Số vào sổ cấp GCN: CS03261 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 28/10/2021; Ngày 11/04/2023, tại Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H - Chi nhánh huyện T đã xác nhận chuyển nhượng cho ông Nguyễn Quốc T2, cụ thể như sau: Thửa đất số 654B1; Tờ bản đồ số 03; Địa chỉ thửa đất: Thôn B, xã T, huyện T, Thành phố Hải Phòng; Diện tích 200,8m^2 (Bằng chữ: Hai trăm phẩy tám mét vuông); Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng; Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn; Thời hạn sử dụng: Lâu dài; Nguồn gốc sử dụng: Được tặng cho đất ở công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất"*.

Trước khi ký Hợp đồng thế chấp Ngân hàng đã tiến hành xem xét thẩm định và định giá đối với tài sản thế chấp nêu trên theo đúng quy định của pháp luật.

Thấy rằng, các bên ký kết Hợp đồng thế chấp tài sản số 8750039, số công chứng 5155/HĐTC/2023, Quyển số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/4/2023 tại Văn phòng C, thành phố Hải Phòng trên cơ sở tự nguyện, không bị ép buộc, Hợp đồng thế chấp được công chứng tại Văn phòng C có nội dung và hình thức phù hợp với các Điều 342, 343, 715 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 318 Bộ luật dân sự 2015; các Điều 167, 188 Luật Đất đai năm 2013, Hợp đồng thế chấp được đăng ký giao dịch đảm bảo theo đúng Nghị định số 163/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm và các quy định của pháp luật có liên quan; Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính phủ quy định thi hành Bộ luật dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ nên phát sinh hiệu lực. Do vậy, trường hợp ông T2 không trả hoặc không trả đầy đủ các khoản tiền còn nợ theo các Hợp đồng tín dụng đã ký kết với

Ngân hàng thì V1 và Công ty M1 có quyền đề nghị cơ quan Thi hành án tiến hành kê biên, phát mại tài sản thế chấp nêu trên để thu hồi nợ cho V1 và Công ty M1 là có căn cứ, nên chấp nhận.

Căn cứ các trích dẫn nêu trên thấy rằng thửa đất số 654B1, tờ bản đồ số 03, tại địa chỉ: Thôn B, xã T, huyện T, Thành phố Hải Phòng (Nay là: Khu dân cư A, Tổ dân phố số A, phường T, Thành phố Hải Phòng) được Sở tài nguyên Môi trường Thành phố H và Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H - Chi nhánh huyện T đăng ký sang tên ông Nguyễn Quốc T2, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên vẫn đang có hiệu lực do vậy việc ông Nguyễn Quốc T2 ký Hợp đồng thế chấp là phù hợp với pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án anh Lê Văn H có lời khai cho đến khi Tòa án về xem xét thẩm định mới biết nhà đất của anh và vợ đã bị sang tên ông Nguyễn Quốc T2, không biết việc thế chấp giữa ông T2 và Ngân hàng, Ngân hàng nhận tài sản thế chấp đã không xuống xem xét tài sản thế chấp, anh chỉ có lời khai và không có căn cứ chứng minh cho lời khai của mình. Tuy nhiên, căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ thể hiện trước khi nhận thế chấp ông Nguyễn Quốc T2 và Ngân hàng đã trực tiếp xem xét thẩm định và định giá đối với tài sản thế chấp. Do vậy, không chấp nhận lời khai của anh H về việc khi Ngân hàng nhận thế chấp tài sản nêu trên không tiến hành xem xét thẩm định đúng thủ tục theo quy định của pháp luật.

Về tài sản trên đất: Theo Khoản 1, 2 Điều 19 Luật Nhà ở quy định: *"1. Việc xác nhận thay đổi sau khi cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở được thực hiện khi có sự thay đổi về diện tích, chiều cao, kết cấu chính nhà ở; 2. Chủ sở hữu nhà ở phải có bản kê khai về nội dung thay đổi kèm theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và nộp cho cơ quan quản lý nhà ở cấp có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận".*

Theo quy định tại Khoản 2 Điều 325 Bộ luật dân sự 2015 quy định: *"...2. Trường hợp thế chấp quyền sử dụng đất mà người sử dụng đất không đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì khi xử lý quyền sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được tiếp tục sử dụng đất trong phạm vi quyền, nghĩa vụ của mình; quyền và nghĩa vụ của bên thế chấp trong mối quan hệ với chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được chuyển giao cho người nhận chuyển quyền sử dụng đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác"*. Án lệ số 11/2017 quy định: *"Trường hợp bên nhận thế chấp, bên thế chấp thỏa thuận bên nhận thế chấp được bán tài sản đảm bảo là quyền sử dụng diện tích đất mà trên đất có nhà thuộc sở hữu của người khác không phải là người sử dụng đất"* thì *"cần dành cho chủ sở hữu nhà đó được quyền ưu tiên nếu họ có nhu cầu mua"*.

Căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 236329, Số vào sổ cấp GCN: CS03261 do Sở tài nguyên Môi trường Thành phố H cấp nêu trên thể hiện Sở tài nguyên Môi trường Thành phố H công nhận quyền sử dụng đất, không công nhận quyền sở hữu tài sản trên đất.

Căn cứ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Hợp đồng thế chấp liên quan đến tài sản thế chấp nêu trên thì đối tượng giao dịch của các Hợp đồng trên là quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giá trị xây dựng nhà ở và các công trình khác trên đất không phải là đối tượng giao dịch của các Hợp đồng nêu trên. Do vậy, giá trị xây dựng nhà ở và các công trình khác trên đất thuộc quyền sở hữu của anh Lê Văn H và chị Hoàng Thị H1.

Do vậy, chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của Nguyên đơn cho V1 và Công ty M1 được quyền xử lý tài sản thế chấp là toàn bộ quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản trên đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 236329, Số vào sổ cấp GCN: CS03261 do Sở T cấp ngày 28/10/2021; Ngày 11/04/2023, Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H - Chi nhánh huyện T đã xác nhận chuyển nhượng cho ông Nguyễn Quốc T2 là có căn cứ. Tuy nhiên, khi V1 và Công ty M1 xử lý tài sản thế chấp là toàn bộ nhà đất đã thế chấp theo Hợp đồng thế chấp nêu trên thì phải ưu tiên cho anh Lê Văn H, chị Hoàng Thị H1 mua lại quyền sử dụng đất và phải thanh toán cho anh Lê Văn H, chị Hoàng Thị H1 giá trị xây dựng nhà ở và các công trình trên đất.

Quá trình giải quyết ông Lê Văn T3, bà Đồng Thị N có lời khai về việc cả gia đình (trong đó có công sức của ông bà) khi xây dựng nhà 01 tầng trên đất như hiện nay, tuy nhiên ông T3, bà N không chứng minh được công sức đóng góp vào việc xây nhà. Do vậy, Toà án xác định việc thanh toán giá trị tài sản trên đất cho anh Lê Văn H, chị Hoàng Thị H1, nếu sau này giữa ông Lê Văn T3, bà Đồng Thị N và anh Lê Văn H, chị Hoàng Thị H1 có tranh chấp về việc thanh toán giá trị xây dựng nêu trên sẽ được giải quyết bằng vụ án khác nếu các đương sự có yêu cầu.

Ngày 24/6/2025, Tòa án xem xét thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp. bà Đồng Thị N là người đang sử dụng tài sản xác nhận trên đất có 01 nhà 01 tầng và 01 khu công trình phụ 01 tầng kết cấu tường gạch, mái bê tông cốt thép, phía trước nhà là sân bê tông, toàn bộ công trình được bà và chồng là ông Lê Văn T3 xây dựng năm 2022. Diện tích đất tại bản đồ trích đo của Tòa án lớn hơn diện tích đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Nguyễn Quốc T2 được cấp là 31,1m^2.

Ngày 15/10/2025, Tòa án nhân dân Khu vực 4 – Hà Nội đã lập biên bản làm việc với Ủy ban nhân dân phường T và được cung cấp thông tin, Ủy ban nhân dân phường chưa từng giải quyết và đến nay chưa nhận được đơn thư tranh chấp, kiến nghị nào liên quan đến thửa đất trên với các hộ liền kề. Hiện trạng đất tranh chấp đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sử dụng ổn định và có tường bao quanh khuôn viên thửa đất xác định gianh giới với các hộ liền kề. Phần diện tích đất dôi dư 31,1m^2 gia đình ông Lê Văn T3 (bố anh Lê Văn H) đã tự sử dụng từ trước ngày 18/10/1980 nên thuộc quyền quản lý, sử dụng của gia đình họ, không phải là đất công thuộc quyền quản lý của Ủy ban nhân dân phường. Nhà trên đất tại thời điểm xây dựng (năm 2022) không thuộc trường hợp phải xin cấp phép xây dựng. Phần đất dôi dư này không đủ điều kiện để tách thửa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai năm 2024.

Xét hiện trạng tài sản trên đất được xây dựng một phần trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và một phần được xây dựng trên diện tích đất dôi dư 31,1m^2 (theo kết quả thẩm định tại chỗ và sơ đồ hiện trạng do Công ty TNHH T8). Vì vậy, HĐXX xét tài sản thế chấp là liền khối, liền thửa mặc dù xác định được vị trí diện tích đất dôi dư nằm phía Bắc thửa đất giáp nhà ông Lê Văn T6 nhưng phần đất này không đủ điều kiện để tách thửa, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai 2024 và thông tin chính quyền địa phương cung cấp. Hơn nữa, nhà trên đất được xây dựng một phần nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng dụng đất và một phần nằm trên diện tích đất dôi dư. Do vậy, được xử lý cùng tài sản thế chấp và sẽ được thanh toán bằng giá trị cho anh Lê Văn H, chị Hoàng Thị H1.

Trong trường hợp ông Nguyễn Quốc T2 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ đối với Hợp đồng cho vay số LN2303278750039 ký ngày 19/04/2023 và Giấy đề nghị kiêm hợp đồng cấp hạn mức tín dụng thẻ, phát hành và sử dụng thẻ tín dụng, dịch vụ ngân hàng Đ LN2301098100059 ngày 09/01/2023 (Mã số hợp đồng định danh trên hệ thống V1 là 005-P-4338469) thì sau khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật, V1 và Công ty M1 có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm là: Toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 654B1, tờ bản đồ số 03, tại địa chỉ: Thôn B, Xã T, Huyện T, Thành Phố Hải Phòng (Nay là: Khu dân cư A, Tổ dân phố số A, phường T, Thành Phố Hải Phòng) theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 236329, Số vào sổ cấp GCN: CS03261 do Sở T cấp ngày 28/10/2021; Ngày 11/04/2023, tại Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H - Chi nhánh huyện T đã xác nhận chuyển nhượng cho ông Nguyễn Quốc T2, để thu hồi nợ cho V1 và Công ty M1. Khi xử lý tài sản thế chấp, giá trị phần diện tích đất dôi dư 31,1m^2 và giá trị các công trình xây dựng trên đất phải trả lại cho anh Lê Văn H và vợ là chị Hoàng Thị H1.

Về quan điểm của Đại diện VKS nhân dân Khu vực 4 – Hà Nội: không chấp nhận phần lãi phạt và yêu cầu xử lý tài sản gắn liền với đất và diện tích đất 31,1m^2 dôi dư ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của đồng nguyên đơn là không phù hợp với hướng dẫn tại 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, phạt vi phạm. HĐXX xét tài sản thế chấp là liền khối, liền thửa, phần đất dôi dư 31,1m^2 chính quyền địa phương cung cấp thông tin không đủ điều kiện để tách thửa, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai 2024. Thêm vào đó, nhà trên đất được xây dựng một phần nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng dụng đất và một phần nằm trên diện tích đất dôi dư. Do vậy, cho nguyên đơn được xử lý cùng tài sản thế chấp và thanh toán bằng giá trị cho anh Lê Văn H, chị Hoàng Thị H1 là phù hợp, không có cơ sở chấp nhận ý kiến của Viện Kiểm sát.

[3] Án phí: Bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 280, Điều 299, Điều 317, Điều 318, Điều 319, Điều 320; Điều 322; Điều 325; Điều 357, Điều 466, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

Căn cứ Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ quy định về giao dịch đảm bảo; Nghị định 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006; Nghị định 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính phủ thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ.

Căn cứ Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 167, Điều 188 Luật đất đai 2013;

Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số 326/2015/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 2015 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội qui 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 V và Công ty Cổ phần M1 đối với ông Nguyễn Quốc T2.

2. Buộc ông Nguyễn Quốc T2 phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP V và Công ty Cổ phần M1 toàn bộ số tiền nợ của Hợp đồng tín dụng số LN2303278750039 ký ngày 19/04/2023 và Giấy đề nghị kiêm hợp đồng cấp hạn mức tín dụng thẻ, phát hành và sử dụng thẻ tín dụng, dịch vụ ngân hàng Đ LN2301098100059 ngày 09/01/2023 (Mã số hợp đồng định danh trên hệ thống V1 là 005-P-4338469) tính đến hết ngày 28/11/2025 là: **1.791.454.030đ** *(Một tỷ bảy trăm chín mươi mốt triệu bốn trăm năm mươi tư nghìn không trăm ba mươi đồng)*. Trong đó: Nợ gốc: 1.270.145.925đ *(Một tỷ hai trăm bảy mươi triệu một trăm bốn mươi lăm nghìn chín trăm hai mươi lăm đồng)*; Nợ lãi trong hạn: 39.200.032đ *(Ba mươi chín triệu hai trăm nghìn không trăm ba mươi hai đồng)*; Nợ lãi quá hạn: 436.152.181đ *(Bốn trăm ba mươi sáu triệu một trăm năm mươi hai nghìn một trăm tám mươi mốt đồng)*; Nợ lãi chậm trả lãi: 45.955.893đ *(Bốn mươi lăm triệu chín trăm năm mươi lăm nghìn tám trăm chín mươi ba đồng)*. Cụ thể:

- Buộc ông Nguyễn Quốc T2 phải thanh toán cho Công ty cổ phần M1 tổng số tiền tạm tính đến ngày 28/11/2025 là: 1.643.819.844 đồng. Trong đó, Nợ gốc: 1.157.858.145 đồng, N1 lãi trong hạn: 35.280.029 đồng; Nợ lãi quá hạn: 409.258.367 đồng; Nợ lãi chậm trả lãi: 41.360.303 đồng;

- Buộc ông Nguyễn Quốc T2 phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP V tổng số tiền tạm tính đến ngày 28/11/2025 là: 147.634.186 đồng. Trong đó, Nợ gốc 112.287.781 đồng, Nợ lãi trong hạn: 3.920.003 đồng; Nợ lãi quá hạn: 26.893.813 đồng; Nợ lãi chậm trả lãi: 4.595.589 đồng;

Buộc ông Nguyễn Quốc T2 phải tiếp tục trả lãi phát sinh kể từ ngày tiếp theo là ngày 29/11/2025 cho đến khi trả hết toàn bộ nợ gốc cho Ngân hàng TMCP V và Công ty Cổ phần M1 theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số LN2303278750039 ký ngày 19/04/2023 và Giấy đề nghị kiêm hợp đồng cấp hạn mức tín dụng thẻ, phát hành và sử dụng thẻ tín dụng, dịch vụ ngân hàng Đ LN2301098100059 ngày 09/01/2023 (Mã số hợp đồng định danh trên hệ thống V1 là 005-P-4338469).

3. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật thi hành, ông Nguyễn Quốc T2 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP V và Công ty Cổ phần M1 có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 654B1, tờ bản đồ số 03, tại địa chỉ: Thôn B, Xã T, Huyện T, Thành Phố Hải Phòng (Nay là: Khu dân cư A, Tổ dân phố số A, phường T, Thành Phố Hải Phòng) theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 236329, Số vào sổ cấp GCN: CS03261 do Sở T cấp ngày 28/10/2021; Ngày 11/04/2023, tại Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H - Chi nhánh huyện T đã xác nhận chuyển nhượng cho ông Nguyễn Quốc T2 theo Hợp đồng thế chấp số 8750039, số công chứng 5155/HĐTC/2023, Quyển số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/4/2023 tại Văn phòng C, thành phố Hải Phòng.

4. Trong trường hợp xử lý tài sản thế chấp, thì tài sản được xử lý theo diện tích và kích thước thực tế của thửa đất tại thời điểm xử lý tài sản theo quy định pháp luật. Giá trị phần diện tích đất lớn hơn diện tích trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giá trị xây dựng nhà ở và các công trình trên đất được trả lại cho anh Lê Văn H và chị Hoàng Thị H1. Các tổ chức, cá nhân đang kinh doanh, sinh sống, sinh hoạt dưới mọi hình thức trên tài sản thế chấp có nghĩa vụ chuyển đi nơi khác để thi hành án.

5. Khi thi hành án Ngân hàng TMCP V; Công ty Cổ phần M1 và ông Lê Văn H, bà Hoàng Thị H1 được thỏa thuận về việc ưu tiên mua quyền sử dụng đất. Trường hợp không thỏa thuận được thì Ngân hàng TMCP V; Công ty Cổ phần M1 hoặc người trúng đấu giá tài sản thanh toán cho anh Lê Văn H, chị Hoàng Thị H1 giá trị phần diện tích đất dôi dư 31,1m^2, giá trị xây dựng nhà ở và các công trình trên đất.

Khi xử lý tài sản để đảm bảo nghĩa vụ vay, ưu tiên trả nợ gốc theo giá trị tối đa theo đúng Hợp đồng thế chấp đã ký kết và các khoản tiền lãi phát sinh tương ứng. Nếu số tiền phát mại tài sản bảo đảm thu hồi nợ không đủ thanh toán hết khoản nợ và lãi phát sinh thì ông Nguyễn Quốc T2 vẫn phải có trách nhiệm trả hết số nợ cho Ngân hàng TMCP V và Công ty Cổ phần M1.

6. Nếu ông Nguyễn Quốc T2 trả được toàn bộ số nợ tại mục 2 thì Ngân hàng TMCP V và Công ty Cổ phần M1 phải trả lại giấy tờ nhận thế chấp và làm thủ tục giải chấp ngay cho bên thế chấp.

7. Về án phí: Ông Nguyễn Quốc T2 phải nộp 65.743.620 đồng *(Sáu mươi lăm triệu bảy trăm bốn mươi ba nghìn sáu trăm hai mươi đồng)* án phí dân sự sơ thẩm.

- Trả lại Ngân hàng TMCP V và Công ty Cổ phần M1 số tiền 28.672.879 đồng *(Hai mươi tám triệu sáu trăm bảy mươi hai nghìn tám trăm bảy mươi chín đồng)* tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0047304 ngày 02 tháng 6 năm 2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Cầu Giấy (Nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 4 – 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.

8. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án;

Bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết./.

Nơi nhận:
- TAND TP. Hà Nội;
- VKS Khu vực 4 – Hà Nội;
- Phòng THA Dân sự Khu vực 4 – Hà Nội;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu VP/TA.

T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ toạ phiên tòa

Nguyễn Thị Thụ