

Bản án số: 312/2025/DSST

Ngày: 19/9/2025

V/v: Tranh chấp Hợp đồng vay
tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 11 - HÀ NỘI

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Bà Hứa Thị Hà

Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Đăng Bôi và bà Nguyễn Thị Hà

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Thanh Thủy - Cán bộ Tòa
án nhân dân khu vực 11 – Hà Nội

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 11 – Hà Nội tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Đức Toàn - Kiểm sát viên

Ngày 19 tháng 09 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 11 - Hà Nội mở
phiên tòa xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số 53/2025/TLST- DS ngày 05/06/2025
về việc: “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số
92/2025/QĐXX- ST ngày 28/8/2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 83/2025/QĐ- HPT
ngày 09/9/2025 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Ngân hàng thương mại cổ phần Đ

(gọi tắt là PVcomBank)

Trụ sở: Số 22 N, phường C, Thành phố H.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Lê A - Cán bộ ngân hàng

(Theo Giấy uỷ quyền số 4807/2025/UQ-PVB ngày 14/3/2025 của ông Mai Xuân
T, chức vụ: Giám Đốc khối quản lý và tái cấu trúc tài sản Ngân hàng TMCP Đ)
(Ông A có mặt)

*** Bị đơn: 1. Ông Ngô Minh K (đã chết)**

2. Bà Hoàng Thị D, sinh năm 1961

HKTT và nơi ở Thôn H, xã H, thành phố H.

(có mặt)

*** Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông K:**

- Bà Hoàng Thị D, sinh năm: 1961 và anh Ngô Đức T, sinh năm 1986

Đều HKTT và nơi ở Thôn H, xã H, thành phố H.

(Đều có mặt)

* **Người bảo vệ quyền và lợi ích cho bị đơn:** Bà Đỗ Thị T – Trợ giúp viên pháp lý – Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà Nước, Thành phố Hà Nội. (có mặt)

NHẬN THẤY

* *Theo đơn khởi kiện, bản tự Ki và các buổi làm việc tại Tòa án cũng như tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP Đ do ông Lê A trình bày:*

Ngày 04/10/2011 ông Ngô Minh K, bà Hoàng Thị D và Ngân hàng TMCP Phương Tây (nay là **Ngân hàng thương mại cổ phần Đ**) đã ký kết hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 0410/2011/HĐHM-CN.HN (viết tắt là hợp đồng cho vay) với nội D cụ thể:

- + Số tiền vay là 1.000.000.000 đồng
 - + Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày ký
 - + Mục đích vay : Bổ sung vốn kinh doanh
 - + Lãi suất vay: Lãi suất vay trong hạn: 22.4%/năm cho 01 tháng đầu tiên, sau đó lãi suất cho vay sẽ được điều chỉnh định kỳ 01 tháng/01 lần theo công thức: Lãi suất cho vay trong hạn bằng lãi suất gửi tiết kiệm lãnh lãi cuối kỳ của kỳ hạn 12 tháng ở bậc thang cao nhất do Western Bank công bố tại thời điểm điều chỉnh lãi suất cộng biên độ, biên độ sẽ được điều chỉnh theo thông báo của Western Bank tại thời điểm thay đổi lãi suất. Lãi suất cho vay quá hạn: Bằng 150% lãi suất trong hạn áp dụng tại ngày đến hạn đối với số dư nợ gốc đến hạn nhưng chưa trả được.
- Phương thức trả nợ: Quy định trong Hợp đồng cho vay hoặc/ và trong khế ước nhận nợ.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại: Thôn H, xã H, huyện T, TP Hà Nội. Hiện trạng nhà ở và đất được miêu tả cụ thể như sau: Thửa đất số: 06, Tờ bản đồ số: 06, có diện tích: 144 m². Hình thức sử dụng: Riêng: 144 m² . Chung: Không. Mục đích sử dụng đất: Đất ở nông thôn .Thời hạn sử dụng: Lâu dài. Nguồn gốc sử dụng đất: Nhận quyền sử dụng đất do thừa kế. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 195265, số vào sổ cấp GCN: 000107/HH do UBND Huyện T, TP Hà Nội cấp ngày 05/11/2010 cho ông Ngô Minh K và vợ là bà Hoàng Thị D. Theo Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 6524.2011/HĐTC ngày 04/10/2011 tại Văn phòng công chứng T, thành phố Hà Nội. Việc thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật.

Sau khi ký Hợp đồng cho vay, PVcomBank đã thực hiện việc giải ngân đầy đủ theo thỏa thuận giữa Bên vay với PVcomBank theo Hợp đồng cho vay kèm theo khế ước nhận nợ đã ký kết.

Ngày 19/09/2014, PVcomBank đã gửi công văn số 10029/PVB-XLN về việc vi phạm nghĩa vụ và thu hồi nợ trước hạn, yêu cầu khách hàng tắt toán khoản vay trước ngày 06/10/2014. Tuy nhiên đến thời điểm hiện tại khách hàng vẫn không thực hiện.

Ngày 10/12/2014, PVcomBank đã gửi công văn số 13155/PVB-XLN về việc yêu cầu khách hàng tự nguyện bàn giao tài sản bảo đảm vào ngày 26/12/2014 để PVcomBank tiếp nhận và xử lý để thu hồi nợ. Tuy nhiên đến thời điểm hiện tại khách hàng vẫn không thực hiện.

Đến nay, PVcomBank đã nhiều lần đôn đốc, gửi thông báo nợ và làm việc với khách hàng nhưng khách hàng không có thái độ hợp tác và không có kế hoạch thanh toán nghĩa vụ nợ của Hợp đồng cho vay.

Trong quá trình vay ông Ngô Minh K và bà Hoàng Thị D đã trả cho PVcomBank đến ngày 19/9/2025 là: 37.638.934 đồng nợ lãi.

Ngày 29/5/2025 Ngân hàng có đơn đề nghị rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với phần lãi chậm trả tạm tính đến ngày 29/5/2025 là 2.120.178.754 đồng

Nay, Ngân hàng đề nghị:

- Yêu cầu bà D và người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Ngô Minh K phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP Đ toàn bộ số tiền gốc, lãi, phạt chậm trả lãi theo Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ nêu trên tạm tính đến ngày 19/9/2025 các khoản gồm:

- Nợ gốc: 1.000.000.000 đồng
- Nợ lãi trong hạn trong hạn: 934.739.399 đồng.
- Lãi quá hạn: 2.643.999.373 đồng

Tổng cộng là 4.578.738.772 đồng

Ngân hàng đề nghị bà D và người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Ngô Minh K phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP Đ (PVcombank) số tiền **4.578.738.772 đồng** và số tiền lãi phát sinh từ ngày 20/9/2025 cho đến khi tắt toán khoản vay.

Trường hợp bà D và người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Ngô Minh K không thanh toán số nợ trên thì Ngân hàng TMCP Đ đề nghị Phòng Thi hành án cho xử lý tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Thôn h, xã H, huyện T, TP Hà Nội thuộc sở hữu của ông K, bà D để thanh toán cho khoản vay trên.

Trường hợp bà D và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông K không trả hoặc trả không đầy đủ thì Ngân hàng đề nghị cho xử lý tài sản theo Hợp đồng thế chấp đã ký kết và đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

*** Bị đơn đồng thời là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông K, bà Hoàng Thị D trình bày:** Ngày 04/10/2011 tôi và ông Ngô Minh K có ký hợp đồng tín dụng với Ngân hàng TMCP Đ với số tiền gốc là 1.000.000.000 đồng. Việc vay là tự nguyện và có ký hợp đồng tại ngân hàng, để vay khoản tiền trên chúng tôi có thể chấp tài sản là quyền sử dụng đất và gắn liền với đất là thửa số 06 tờ bản đồ số 06 với tổng

diện tích đất là 144 m². Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 195265, số vào sổ cấp GCN: 000107/HH do UBND Huyện T, TP Hà Nội cấp ngày 05/11/2010 cho ông Ngô Minh K và vợ là bà Hoàng Thị D. Trong quá trình vay vợ chồng bà đã trả được 37.638.934 đồng tiền nợ lãi, sau đó do dịch covid và khó khăn nên chúng tôi không thể thanh toán nên Ngân Hàng TMCP Đ. Nay phía Ngân hàng khởi kiện yêu cầu tôi trả nợ tôi đồng ý.

Trong quá trình sinh sống bà và ông K sinh được 02 người con Ngô Đức T và anh Ngô Đức T2 (đã chết năm 2010) chưa có vợ con. Hiện nay anh T đang sinh sống tại Thôn H, xã H, Thành phố Hà Nội, ngoài ra giữa bà và ông K không có con chung con riêng nào khác. Ngày 01/01/2013 ông Ngô Minh K chết. Ngày 29/5//2025 Ngân hàng có đơn đề nghị rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với phần lãi chậm trả tạm tính đến ngày 29/5/2025 là 2.120.178.754 đồng. Tôi đồng ý với số liệu ngân hàng chốt nợ đến ngày 19/9/2025 là: Tiền gốc 1.000.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 934.739.399 đồng. Nợ lãi quá hạn là 2.643.999.373 đồng. Tổng là **4.578.738.772** đồng. Nếu không trả được nợ tôi đồng ý để phía ngân hàng phát mại số tài sản đã thế chấp với ngân hàng. Do gia đình tôi thuộc hộ cận nghèo của xã và do tôi tuổi cao nên tôi mong muốn tòa án cho gia đình tôi miễn tiền án phí. Tôi đồng ý với đơn khởi kiện và không trình bày gì khác. Kể từ khi thế chấp cho đến nay, hiện trạng nhà đất vẫn được giữ nguyên, chúng tôi không coi nói, sửa chữa, tôn tạo gì.

*** Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông K là anh Ngô Đức T trình bày:** Ông K và bà D là bố mẹ đẻ. Ngày 04/11/2011 bà D và ông Ngô Minh K có ký hợp đồng tín dụng với Ngân hàng TMCP Đ với số tiền gốc là 1.000.000.000 đồng. Anh không biết, sau này Ngân hàng đến làm việc thì anh mới được biết. Để đảm bảo khoản vay trên ông K và bà D đã thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất và gắn liền với đất là thửa số 06 tờ bản đồ số 06 với tổng diện tích đất là 144 m² tại Thôn H, xã H, huyện T, TP Hà Nội (nay là thôn H, xã H, Thành phố Hà Nội) tài sản này thuộc sở hữu của ông K và bà D. Anh không đóng góp gì. Hiện tại gia đình anh rất khó khăn, bà D sức khỏe yếu, mắt mờ, anh không có việc làm. Nay ngân hàng khởi kiện yêu cầu bà D ông K trả tiền, do ông K đã mất nên anh và bà D có trách nhiệm nhận trả nợ cho ngân hàng, chúng tôi xin được trả phần nợ gốc 1.000.000.000 đồng còn xin phần nợ lãi là 934.739.399 đồng.

Trường hợp gia đình tôi không trả hoặc trả không đầy đủ khoản nợ, ngân hàng đề nghị cho phát mại tài sản đảm bảo là quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ thửa số 06 tờ bản đồ số 06 với tổng diện tích đất là 144 m². Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 195265, số vào sổ cấp GCN: 000107/HH do UBND Huyện T, TP Hà Nội cấp ngày 05/11/2010 cho ông Ngô Minh K và vợ là bà Hoàng Thị D anh đồng ý.

Ông K đã chết ngày 01/01/2013. Bà D và ông K có 02 con chung là Ngô Đức T, sinh năm 1986 và Ngô Đức T2, sinh năm 1988 không có vợ con (đã chết 2010). Ngoài ra ông K và bà D không có con chung con riêng nào khác.

Kể từ khi thế chấp cho đến nay, hiện trạng nhà đất vẫn được giữ nguyên, gia đình không coi nói, sửa chữa, tôn tạo gì.

Tại phiên tòa:

- Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn rút yêu cầu nghị rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với phần lãi chậm trả tạm tính đến ngày 29/5/2025 là 2.120.178.754 đồng.

Ngân hàng xác định hiện bị đơn và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông K còn nợ các khoản tạm tính đến ngày 19/9/2025, gồm: Nợ gốc: 1.000.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn trong hạn: 934.739.399 đồng. Nợ lãi quá hạn: 2.643.999.373 đồng. Tổng cộng là **4.578.738.772 đồng**

Đề nghị Hội đồng xét xử buộc bị đơn và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông K phải trả Ngân hàng số tiền nợ trên. Trường hợp họ không trả hoặc trả không đầy đủ đề nghị cho xử lý tài sản đảm bảo để thu hồi nợ.

- Bị đơn là bà Hoàng Thị D, người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông K là bà Hoàng Thị D và anh T đều xin được trả tiền gốc và xin phần nợ lãi.

- Người bảo vệ quyền và nghĩa vụ liên quan cho bà D, anh T: Đề nghị Hội đồng xét xử và phía Ngân hàng xem xét miễn phần tiền lãi quá hạn cho bị đơn và người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông K, để bà D và anh T có khả năng thanh toán khoản nợ cho ngân hàng và đề nghị miễn toàn bộ phần án phí vì bà D, anh T thuộc hộ cận nghèo; bà D là người cao tuổi.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 11 – Hà Nội phát biểu ý kiến:

Tòa án thụ lý vụ án theo đúng quy định pháp luật. Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của thẩm phán, Hội đồng xét xử thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Thẩm phán đã xác định đúng và đầy đủ tư cách tham gia tố tụng của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự. Về thu thập tài liệu chứng cứ, tổ chức phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công Ki chứng cứ và hòa giải thẩm phán đã thực hiện đúng các quy định tại Điều 97, Điều 208, Điều 209, Điều 210, Điều 211 BLTTDS và Nghị quyết 01/2017 ngày 13/01/2017 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao. Việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn thực hiện theo đúng quy định của pháp luật, bị đơn là bà Hoàng Thị D và người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông K là bà D và anh T chưa thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về tranh chấp hợp đồng tín dụng của Ngân hàng TMCP Đ đối với bà Hoàng Thị D và anh Ngô Đức T.

2. Buộc bà Hoàng Thị D và anh Ngô Đức T phải thanh toán trả cho Ngân hàng TMCP Đ số tiền tạm tính đến ngày 19/9/2025 gồm Nợ gốc: 1.000.000.000 đồng; Nợ

lãi trong hạn trong hạn: 934.739.399 đồng. Nợ lãi quá hạn: 2.643.999.373 đồng. Tổng cộng là **4.578.738.772 đồng**. Buộc bà D và anh T tiếp tục phải trả lãi từ ngày 20/9/2025 cho đến khi tất toán toàn bộ khoản vay.

Trường hợp, bà D và anh T không trả hoặc trả không đầy đủ các khoản nợ nêu trên thì Ngân hàng có quyền đề nghị Cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản đảm bảo để thu hồi nợ.

Ghi nhận sự tự nguyện của Ngân hàng TMCP Đại Chúng rút yêu cầu phạt chậm trả với số tiền là 2.120.178.754 đồng

Về án phí: Trả lại Ngân hàng số tiền tạm ứng án phí đã nộp. Miễn tòa bộ tiền án phí cho Bà D, anh T.

XÉT THẤY

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

***Về thẩm quyền:** Ngày 01/4/2011, Ngân hàng TMCP Đ có đơn khởi kiện ông Ngô Minh K và bà Hoàng Thị D có địa chỉ tại: Thôn Hòa Lương, xã Hồng Vân, Thành phố Hà Nội về việc “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản*”. Tòa án nhân dân khu vực 11 – Hà Nội đã thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

2. Về tố tụng:

Bị đơn là ông Ngô Minh K đã chết ngày 01/01/2013. Theo Biên bản xác minh ngày 29/8/2025 của UBND xã Hồng Vân cung cấp: Ông Ngô Minh K, sinh năm 1960, có hộ khẩu thường trú tại: Thôn hòa Lương, xã Hà Hồi, huyện Thường Tín, Thành phố Hà Nội (nay là xã Hồng vân, Thành phố Hà Nội). Bố mẹ đẻ của ông K là cụ Ngô Trọng Diệt (mất năm 1989) và cụ Đinh Thị Ngà (mất năm 2008). Ông K có vợ là Hoàng Thị D, sinh năm 1961 và có 02 người con là anh Ngô Đức T, sinh năm 1986 và anh Ngô Đức Thuận, sinh năm 1988 (chết năm 2010) không vợ con.

Ngoài ra ông K và bà D không có con chung con riêng nào khác

Do đó người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông Ngô Minh K là bà D, anh T và là bị đơn trong vụ án này theo quy định tại Điều 74 Bộ luật tố tụng dân sự.

3. Xét yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Đ (gọi tắt là PVcomBank)

*** Về nợ gốc:** Căn cứ vào Giấy đề nghị vay vốn và phương án vay vốn của ông Ngô Minh K và bà Hoàng Thị D ngày 05/9/2011 nên ngày 04/10/2011 ông K và bà D và Ngân hàng TMCP (gọi tắt là **PVcomBank**) đã ký kết hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 0410/2011/HĐHM-CN.HN (viết tắt là hợp đồng cho vay). Theo đó Ngân hàng đồng ý cho ông K và bà D vay số tiền: 1.000.000.000 đồng. Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày nhận tiền vay lần đầu tiên. Mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh.

Ngân hàng đã giải ngân số tiền **1.000.000.000 đồng** cho ông Ngô Minh K và bà Hoàng Thị D theo Khế ước nhận nợ ngày 10/10/2011

Như vậy, xác định tổng số nợ gốc ông K và bà D nợ Ngân hàng là: **1.000.000.000 đồng**.

Quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng, ông K và bà D đã trả được 38.252.062 đồng nợ lãi. Sau đó không thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo cam kết với Ngân hàng, vi phạm các nội D thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng nên toàn bộ khoản vay trên đã bị chuyển nợ quá hạn kể từ ngày 10/4/2012.

Về số tiền lãi:

- Về số tiền lãi trong hạn: Tại Điều 2 của Hợp đồng tín dụng quy định: Lãi suất trong hạn (tính theo lãi suất năm) được quy định cụ thể trong Khế ước nhận nợ, cụ thể: Lãi suất vay: 22.4%/năm

Theo khoản 2 Điều 9 Luật các tổ chức tín dụng quy định: “Tổ chức tín dụng và khách hàng có quyền thỏa thuận về lãi suất, phí cấp tín dụng trong hoạt động ngân hàng của tổ chức tín dụng theo quy định của pháp luật”.

Điều 1 Thông tư số 12/2010/TT- NHNN ngày 14/04/2010 quy định: “Tổ chức tín dụng thực hiện cho vay bằng đồng Việt Nam theo lãi suất thỏa thuận đối với khách hàng...”.

Xét việc thỏa thuận lãi trong hạn của các bên trong Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ là 22.4%/năm là phù hợp quy định của pháp luật tại thời điểm giao kết, do đó cần chấp nhận mức lãi suất trong hạn và quá hạn như đại diện Ngân hàng trình bày.

Xác định bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền nợ gốc là 1.000.000.000 đồng, do đó số tiền nợ lãi trong hạn bị đơn phải trả là 934.739.399 đồng. Lãi quá hạn: 2.639.041.040 đồng.

Số tiền lãi trong hạn và quá hạn ông K và bà D còn nợ Ngân hàng là **3.578.738.772 đồng**

Như vậy, cả gốc và lãi (trong hạn và quá hạn) bị đơn phải trả Ngân hàng là **1.000.000.000 đồng + 934.739.399 đồng + 2.643.999.373 đồng = 4.578.738.772 đồng**.

Bà D và anh T phải có trách nhiệm thanh toán trả ngay cho Ngân hàng và phải tiếp tục phải chịu khoản tiền lãi trên số tiền nợ gốc chưa thanh toán cho đến khi thanh toán hết khoản nợ.

Tại phiên tòa đại diện nguyên đơn rút yêu cầu đối với phần lãi chậm trả tạm tính đến ngày 29/5/2025 là 2.120.178.754 đồng, do đó Hội đồng xét xử không xem xét.

*** Về yêu cầu xử lý tài sản đảm bảo của Ngân hàng nhận thấy:**

Ngày 20/8/2025, Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ tài sản thế chấp nêu trên. Tài sản kể từ khi thế chấp cho đến nay, hiện trạng nhà đất vẫn được giữ nguyên, không coi nói, sửa chữa, tôn tạo gì.

Ngày 29/8/2025, UBND xã H cung cấp thông tin về nhà đất với nội D: Theo sổ mục kê và bản đồ năm 1983, 1992, thửa số 06 tờ bản đồ số 06 với tổng diện tích đất là 144 m². Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn

liền với đất số BD 195265, số vào sổ cấp GCN: 000107/HH do UBND Huyện T, TP Hà Nội cấp ngày 05/11/2010 cho ông Ngô Minh K và vợ là bà Hoàng Thị D. Hiện nay vẫn do bà D quản lý và sử dụng.

Xét yêu cầu xử lý tài sản đảm bảo của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy: Tại Điều 5 của Hợp đồng tín dụng quy định biện pháp đảm bảo tiền vay là giá trị quyền sử dụng 144 m² đất và tài sản gắn liền trên đất thuộc thửa đất số thửa số 06 tờ bản đồ số 06 với tổng diện tích đất là 144 m². Tại thôn H, xã H, huyện T, Thành phố Hà Nội (nay là thôn H, xã H, thành phố Hà Nội)

Điều khoản này đã được các bên cụ thể hóa tại Hợp đồng thế chấp số công chứng: 0410/2011/HĐTC-CN.HN ngày 04/10/2011 theo đó ông Ngô Minh K và bà Hoàng Thị D dùng tài sản của mình là giá trị quyền sử dụng 144 m² đất và tài sản gắn liền trên đất thuộc thửa đất số 06 tờ bản đồ số 06 với tổng diện tích đất là 144 m². Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 195265, số vào sổ cấp GCN: 000107/HH do UBND Huyện T, TP Hà Nội cấp ngày 05/11/2010 cho ông Ngô Minh K và vợ là bà Hoàng Thị D.

Việc ký kết các Hợp đồng thế chấp và Hợp đồng ủy quyền đã được công chứng tại Phòng công chứng T, ngày 04/11/2011.

Như vậy, Hợp đồng thế chấp này là hợp pháp nên có hiệu lực thi hành đối với các bên. Do đó cần chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng TMCP Đ về việc xử lý tài sản thế chấp nếu bị đơn là bà Hoàng Thị D và anh T không trả được nợ hoặc trả không đầy đủ.

Từ những nhận định trên đủ cơ sở để xác định yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Đ là có căn cứ nên cần được chấp nhận.

Ghi nhận sự tự nguyện của Ngân hàng TMCP Đ rút yêu cầu đối với phần lãi chậm trả tạm tính đến ngày 29/5/2025 là 2.120.178.754 đồng

Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Đ được chấp nhận nên trả lại án phí dân sự cho Ngân hàng. Bà D và anh T thuộc hộ gia đình hộ cận nghèo nên được miễn án phí theo quy định của pháp luật.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35; Điều 39; Điều 144; Điều 147; Điều 227; Điều 238; Điều 271; Điều 273 và Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 342,343,348,349,350,351,355,471,474,702,715 và 721 Bộ luật dân sự năm 2005;

- Căn cứ các Điều 91, điều 98 Luật các tổ chức tín dụng

- Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc: “Tranh chấp Hợp đồng vay tài sản” của Ngân hàng TMCP Đ đối với bà Hoàng Thị D và anh Ngô Đức T.

2. Buộc bà Hoàng Thị D và anh Ngô Đức T phải thanh toán trả cho Ngân hàng TMCP Đ số tiền tạm tính đến ngày 19/9/2025 các khoản gồm cả gốc và lãi (trong hạn và quá hạn) là: **1.000.000.000 đồng + 934.739.399 đồng + 2.643.999.373 đồng = 4.578.738.772 đồng**. Kể từ ngày 20/9/2025, bà Hoàng Thị D và anh Ngô Đức T còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong các khoản nợ này. Trường hợp trong Hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng TMCP Đại chúng thì bà D, anh Thắng tiếp tục phải thanh toán lãi suất cho Ngân hàng TMCP Đ theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng TMCP Đ

Kể từ ngày bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật, bà D và anh T không trả hoặc trả không đầy đủ các khoản nợ trên, Ngân hàng TMCP Đ có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm là giá trị quyền sử dụng 144 m² đất và tài sản gắn liền trên đất thuộc Thửa đất số: 06, Tờ bản đồ số: 06. Hình thức sử dụng: Riêng: 144 m². Chung: Không. Mục đích sử dụng đất: Đất ở nông thôn. Thời hạn sử dụng: Lâu dài. Nguồn gốc sử dụng đất: Nhận quyền sử dụng đất do thừa kế. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 195265, số vào sổ cấp GCN: 000107/HH do UBND Huyện T, TP Hà Nội cấp ngày 05/11/2010 cho ông Ngô Minh K và vợ là bà Hoàng Thị D. Theo Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 6524.2011/HĐTC ngày 04/10/2011 tại Văn phòng công chứng T, thành phố Hà Nội

Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của bà Hoàng Thị D và anh Ngô Đức T. Nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì bà D và anh T vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng.

Trường hợp phải xử lý tài sản bảo đảm nêu trên thì những người đang cư trú, đang ăn ở thực tế hay ở thuê, ở tại diện tích đất thế chấp nêu trên phải chuyển dọn nhà cửa, đồ đạc, tài sản đi chỗ khác để thi hành án.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự;

thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

5. Ghi nhận sự tự nguyện của Ngân hàng TMCP Đ rút yêu cầu đối với phần lãi chậm trả tạm tính đến ngày 29/5/2025 là 2.120.178.754 đồng.

6. Về án phí: Bà Hoàng Thị D và anh Ngô Đức T được miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP Đ số tiền tạm ứng án phí, lệ phí **57.266.000 đồng** (*Năm mươi bảy triệu hai trăm sáu mươi sáu nghìn đồng*) đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí ký hiệu BLTU/23 số 0058631 ngày 21/5/2025 tại Chi Cục thi hành án dân sự huyện T.

Án xử công Ki sơ thẩm, Nguyên đơn, bị đơn; Người kế thừa quyền và nghĩa vụ có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND TP Hà Nội
- VKS KV 11- Hà Nội
- Phòng THADS KV 11- Hà Nội
- Các đương sự
- Lưu hồ sơ vụ án; VP.

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

Hứa Thị Hà

