

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 11 – HÀ NỘI**

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

Bản án: 372/2026/DS- ST.

Ngày: 20/07/2026.

V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA 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 Lê Hương Giang.**
- Các Hội thẩm nhân dân : **Ông Nguyễn Văn Tuất.**
Ông Nguyễn Văn Hành.

- Thư ký phiên tòa: **Bà Từ Ngọc Thúy** - Thư ký Toà án nhân dân khu vực 11 - Hà Nội.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 11 – Hà Nội tham gia phiên tòa: **Bà Hoàng Thúy Hằng** - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 07 năm 2026, tại trụ sở Toà án nhân dân khu vực 11 - Hà Nội xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 34/2025/TLST- DS ngày 24/02/2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 254/2026/QĐST-DS ngày 03 tháng 06 năm 2026 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Đ (B).**

Địa chỉ: T, A T, quận H, Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Lê Ngọc L - Chức vụ: Tổng giám đốc.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Thu H, bà Đỗ Thị T, ông Hoàng Phương N, ông Đỗ Văn L1 theo Quyết định ủy quyền tham gia tố tụng số 5225/QĐ-BIDV ngày 01/07/2026 của Tổng Giám đốc Ngân hàng và Quyết định ủy quyền tham gia tố tụng số 971D/QĐ-BIDV-NHN ngày 01/01/2026 của Giám đốc Ngân hàng TMCP Đ – chi nhánh N2. (ông L1 có mặt).

- **Bị đơn: Ông Nguyễn Vinh Q**, sinh năm 1970. (Vắng mặt).

Bà Lê Thị Kim M, sinh năm 1977. (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Phòng 2304, Chung cư T, xã T, thành phố Hà Nội.

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

+ **Bà Nguyễn Thị H1**, sinh năm 1938. (Vắng mặt).

+ **Ông Nguyễn Quang V**, sinh năm 1968. (Vắng mặt).

+ **Bà Lê Thị T1**, sinh năm 1969. (Vắng mặt).

+ **Anh Nguyễn Thanh H2**, sinh năm 1992. (Vắng mặt).

+ **Chị Hà Thị Huyền T2**, sinh năm 1991. (Vắng mặt).

+ **Chị Nguyễn Linh C**, sinh năm 1999. (Vắng mặt).

+ **Cháu Nguyễn Tuệ N1**, sinh năm 2017.

+ **Cháu Nguyễn Hà M1**, sinh năm 2021.

(Cháu N1 và cháu M1 là con của anh H2, chị T2)

Cùng địa chỉ: Số F, Khu tập thể L, xã T, thành phố Hà Nội.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn – Ngân hàng TMCP Đ (B) trình bày:

Ông Nguyễn Vinh Q cùng Bà Lê Thị Kim M có ký với Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh N2 Hợp đồng tín dụng số 464/2014/3275749/HĐTD ký ngày 17/10/2014; Số tiền vay 2.000.000.000 đồng; Mục đích vay: Nhận chuyển nhượng QSDĐ, TK vay 402130109767; Thời hạn vay: 180 tháng; Lãi suất vay theo Hợp đồng. Ngân hàng đã giải ngân đủ số tiền trên cho ông Q, bà M.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay: Quyền sử dụng 80.7 m² đất ở lâu dài tại thửa đất số 15 tại địa chỉ khu tập thể L, xã V, huyện T, Hà Nội (nay là khu tập thể L, xã T, thành phố Hà Nội) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB429093, số vào sổ cấp GCN 1683/2010/QĐUB (CH00233) do UBND huyện T cấp ngày 15/06/2010 cho ông Nguyễn Quang V và bà Lê Thị T1 để ưu tiên thanh toán cho toàn bộ nghĩa vụ của ông Nguyễn Vinh Q và bà Lê Thị Kim M đối với Ngân hàng TMCP Đ theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số công chứng 3164/2014/HĐTC ngày 17/10/2014 do Văn phòng C1 chứng nhận.

Đến nay đã quá thời hạn thanh toán gốc lãi của Hợp đồng tín dụng trên. B chi nhánh N2 đã nhiều lần gửi thông báo nợ đến hạn cho khách hàng và đến làm việc trực tiếp với khách hàng yêu cầu trả nợ nhưng khách hàng không có động thái và phương án trả nợ cho ngân hàng, không thực hiện cam kết theo hợp đồng tín dụng đã ký.

Đến hết ngày 20/07/2026, số tiền khách hàng còn nợ Ngân hàng là:

- Nợ gốc: 607.297.901 đồng.
- Nợ lãi trong hạn: 605.222.278 đồng.
- Nợ lãi quá hạn: 26.648.236 đồng.

Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án:

- Buộc ông Nguyễn Vinh Q và vợ là bà Lê Thị Kim M phải thanh toán ngay cho Ngân hàng TMCP Đ toàn bộ số tiền nợ gốc, nợ lãi theo hợp đồng tín dụng số 464/2014/3275749/HĐTD ký ngày 17/10/2014 tạm tính đến ngày 20/07/2026 là:

- + Nợ gốc: 607.297.901 đồng.
- + Nợ lãi trong hạn: 605.222.278 đồng.
- + Nợ lãi quá hạn: 26.648.236 đồng.

Tổng cộng: 1.239.168.415 đồng (*Một tỷ hai trăm ba mươi chín triệu một trăm sáu mươi tám nghìn bốn trăm mười lăm đồng*).

Và toàn bộ lãi, lãi phạt theo hợp đồng tín dụng số 464/2014/3275749/HĐTD ký ngày 17/10/2014 phát sinh từ ngày 21/07/2026 cho đến khi ông Q và bà M thực hiện xong toàn bộ nghĩa vụ đối với Ngân hàng TMCP Đ.

- Trường hợp ông Q và bà M không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP Đ, Ngân hàng có quyền chủ động hoặc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý đối với tài sản bảo đảm, cụ thể:

- + Quyền sử dụng 80.7 m² đất ở lâu dài tại thửa đất số 15 tại địa chỉ khu

T, xã V, huyện T, Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB429093, số vào sổ cấp GCN 1683/2010/QĐUB (CH00233) do UBND huyện T cấp ngày 15/06/2010 cho ông Nguyễn Quang V và bà Lê Thị T1 để ưu tiên thanh toán cho toàn bộ nghĩa vụ của ông Nguyễn Vinh Q và bà Lê Thị Kim M đối với Ngân hàng TMCP Đ.

- Buộc ông Q và bà M dùng toàn bộ tài sản thuộc sở hữu, quản lý của khách hàng để thanh toán nợ vay còn lại sau khi phát mại tài sản thế chấp nếu không trả đủ các nghĩa vụ của khách hàng đối với Ngân hàng.

Theo bản tự khai và các lời khai tại Tòa án, bị đơn – ông Nguyễn Vinh Q trình bày:

Ông và bà M có ký Hợp đồng tín dụng số 464/2014/3275749/HĐTD ký ngày 17/10/2014 với Ngân hàng TMCP Đ để vay số tiền là 2.000.000.000 đồng. Đã được ngân hàng giải ngân đủ số tiền vay.

Quá trình thực hiện hợp đồng ông bà đã thanh toán được một phần gốc và lãi cho ngân hàng

Ông Q xác nhận số tiền ông bà còn nợ ngân hàng tạm tính đến ngày 07/08/2025, tổng số tiền là: 1.647.831.531 đồng, trong đó: Nợ gốc: 1.087.297.901 đồng, nợ lãi trong hạn: 533.885.394 đồng, nợ lãi quá hạn: 26.648.236 đồng.

Tài sản đảm bảo cho khoản vay trên là Quyền sử dụng 80.7 m² đất ở lâu dài tại thửa đất số 15 tại địa chỉ khu T, xã V, huyện T, Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB429093, số vào sổ cấp GCN 1683/2010/QĐUB (CH00233) do UBND huyện T cấp ngày 15/06/2010 cho ông Nguyễn Quang V và bà Lê Thị T1 để ưu tiên thanh toán cho toàn bộ nghĩa vụ của ông Nguyễn Vinh Q và bà Lê Thị Kim M đối với Ngân hàng TMCP Đ.

Hiện tại trên đất có những người sau sinh sống: Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1938, ông Nguyễn Quang V, sinh năm 1968, bà Lê Thị T1, sinh năm 1969, anh Nguyễn Thanh H2, sinh năm 1992, chị Hà Thị Huyền T2, sinh năm 1991, chị Nguyễn Linh C, sinh năm 1999, cháu Nguyễn Tuệ N1, sinh năm 2017 và cháu Nguyễn Hà M1, sinh năm 2021. Ngoài ra không có ai khác sinh sống thường xuyên trên đất.

Nay ngân hàng TMCP Đ (B) khởi kiện yêu cầu ông và bà M thanh toán toàn bộ khoản nợ thì ông và bà M sẽ có trách nhiệm trả ngân hàng. Nếu không thanh toán được thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Theo các lời khai tại Tòa án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan – ông Nguyễn Quang V trình bày: Ông không có ý kiến gì.

* Bị đơn – bà Lê Thị Kim M và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - bà Nguyễn Thị H1, ông Nguyễn Quang V, bà Lê Thị T1, anh Nguyễn Thanh H2, chị Hà Thị Huyền T2, chị Nguyễn Linh C đã được tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng của Tòa án nhưng đều không đến Tòa và không có lời khai.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn – Ngân hàng TMCP Đ (B) do ông Đỗ Văn L1 đại diện hợp pháp trình bày:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đối với ông Nguyễn Vinh Q và bà Lê Thị Kim M, ông Q và bà M phải thanh toán cho B toàn bộ số tiền nợ

gốc, nợ lãi theo hợp đồng tín dụng số 464/2014/3275749/HĐTD ký ngày 17/10/2014 tạm tính đến ngày 20/07/2026 là:

+ Nợ gốc: 607.297.901 đồng.

+ Nợ lãi trong hạn: 605.222.278 đồng.

+ Nợ lãi quá hạn: 26.648.236 đồng.

Tổng cộng: 1.239.168.415 đồng (*Một tỷ hai trăm ba mươi chín triệu một trăm sáu mươi tám nghìn bốn trăm mười lăm đồng*).

Và toàn bộ lãi, lãi phạt theo hợp đồng tín dụng số 464/2014/3275749/HĐTD ký ngày 17/10/2014 phát sinh từ ngày 21/07/2026 cho đến khi ông Q và bà M thực hiện xong toàn bộ nghĩa vụ đối với B.

Trường hợp ông Q và bà M không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP Đ, Ngân hàng có quyền chủ động hoặc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý đối với tài sản bảo đảm, cụ thể:

+ Quyền sử dụng 80.7 m² đất ở lâu dài tại thửa đất số 15 tại địa chỉ khu T, xã V, huyện T, Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB429093, số vào sổ cấp GCN 1683/2010/QĐUB (CH00233) do UBND huyện T cấp ngày 15/06/2010 cho ông Nguyễn Quang V và bà Lê Thị T1 để ưu tiên thanh toán cho toàn bộ nghĩa vụ của ông Nguyễn Vinh Q và bà Lê Thị Kim M đối với Ngân hàng TMCP Đ.

Buộc ông Q và bà M dùng toàn bộ tài sản thuộc sở hữu, quản lý của khách hàng để thanh toán nợ vay còn lại sau khi phát mại tài sản thế chấp nếu không trả đủ các nghĩa vụ của khách hàng đối với Ngân hàng.

Bị đơn – ông Nguyễn Vinh Q, bà Lê Thị Kim M và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – bà Nguyễn Thị H1, ông Nguyễn Quang V, bà Lê Thị T1, anh Nguyễn Thanh H2, chị Hà Thị Huyền T2, chị Nguyễn Linh C, cháu Nguyễn Tuệ N1, cháu Nguyễn Hà M1 (người đại diện hợp pháp của cháu N1 và cháu M1 là anh H2, chị T2) vắng mặt tại phiên tòa.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 11 – Hà Nội thể hiện quan điểm:

Về tố tụng: Thẩm phán đã tiến hành đầy đủ thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng Dân sự. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng trình tự. Nguyên đơn chấp hành đầy đủ quyền và nghĩa vụ, bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không chấp hành đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng Dân sự. Bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đã được Toà án tổng đạt hợp lệ nhưng vắng mặt nhiều lần không rõ lý do nên Toà án xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là phù hợp với quy định của pháp luật.

Đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Đ buộc ông Nguyễn Vinh Q và bà Lê Thị Kim M phải thanh toán cho B toàn bộ số tiền nợ gốc, nợ lãi theo hợp đồng tín dụng số 464/2014/3275749/HĐTD ký ngày 17/10/2014 tạm tính đến ngày 20/07/2026 là:

+ Nợ gốc: 607.297.901 đồng.

+ Nợ lãi trong hạn: 605.222.278 đồng.

+ Nợ lãi quá hạn: 26.648.236 đồng.

Tổng cộng: 1.239.168.415 đồng (*Một tỷ hai trăm ba mươi chín triệu một trăm sáu mươi tám nghìn bốn trăm mười lăm đồng*).

Trường hợp bên vay không trả được nợ, thì B có quyền yêu cầu Cơ quan

Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản đảm bảo để thu hồi nợ theo hợp đồng thế chấp các bên đã ký.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, bị đơn còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn, tiền lãi chậm trả của số tiền gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này.

Bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN

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

[1] Về quan hệ tranh chấp: Căn cứ vào khoản 3 Điều 26 - Bộ Luật Tố tụng Dân sự đây là tranh chấp dân sự về Hợp đồng tín dụng.

[2] Về thẩm quyền giải quyết: Ông Nguyễn Vinh Q có khai hiện ông Q và bà Lê Thị Kim M đang cùng cư trú tại Phòng 2304, Chung cư T, xã T, thành phố Hà Nội, căn cứ khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 – Bộ Luật Tố tụng Dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 11 – Hà Nội.

[3] Về tố tụng: Bị đơn – ông Nguyễn Vinh Q, bà Lê Thị Kim M và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - bà Nguyễn Thị H1, ông Nguyễn Quang V, bà Lê Thị T1, anh Nguyễn Thanh H2, chị Hà Thị Huyền T2, chị Nguyễn Linh C đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng không có lý do, cũng không có văn bản ý kiến gửi Tòa án. Toà án nhân dân khu vực 11 – Hà Nội, đã hoãn phiên toà xét xử vào hồi 09 giờ 00 phút, ngày 29/06/2026 theo quy định của pháp luật và mở lại phiên toà vào hồi 09 giờ 00 phút, ngày 20/07/2026. Theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Toà án xét xử vắng mặt của bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

[4] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Ông Nguyễn Vinh Q và Bà Lê Thị Kim M đã ký với Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh N2 Hợp đồng tín dụng số 464/2014/3275749/HĐTD ký ngày 17/10/2014; Số tiền vay 2.000.000.000 đồng; Mục đích vay: Nhận chuyển nhượng QSDĐ, TK vay 402130109767; Thời hạn vay: 180 tháng; Lãi suất vay theo Hợp đồng.

Hợp đồng nêu trên đều được các bên ký kết tự nguyện, những người tham gia ký hợp đồng có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, đúng thẩm quyền, nội dung hợp đồng không trái pháp luật và đạo đức xã hội, hình thức của hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật nên có giá trị pháp lý và có hiệu lực thi hành đối với các bên.

Quá trình thực hiện hợp đồng Ngân hàng đã thực hiện đầy đủ theo quy định, bị đơn – ông Nguyễn Vinh Q và bà Lê Thị Kim M đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán của hợp đồng nên toàn bộ khoản nợ đã chuyển sang quá hạn và Ngân hàng TMCP Đ đã khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng tín dụng là đúng theo thỏa thuận của các bên đã ký. Việc Ngân hàng TMCP Đ yêu cầu ông Q, bà M trả nợ gồm nợ gốc và lãi là phù hợp với các Điều 463, 466, 468

Bộ luật dân sự năm 2015.

Theo đó Ngân hàng TMCP Đ đề nghị ông Q và bà M phải thanh toán toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng tính đến ngày 20/07/2026 là: 1.239.168.415 đồng. Trong đó, nợ gốc là 607.297.901 đồng, nợ lãi trong hạn là 605.222.278 đồng, nợ lãi quá hạn là 26.648.236 đồng.

Kể từ ngày 21/07/2026, ông Q và bà M còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn, tiền lãi chậm trả của số tiền gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận theo các Hợp đồng tín dụng/Hợp đồng cho vay đã ký cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc 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 cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho ngân hàng cho vay theo quyết định của tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi của ngân hàng cho vay.

Qua xem xét, việc tính lãi của Ngân hàng phù hợp với mức lãi suất các bên thỏa thuận trong hợp đồng nên được chấp nhận.

Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 10/06/2025 của Tòa án thì thấy: Tài sản đảm bảo cho khoản vay là: Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 15 tại địa chỉ khu tập thể L, xã V, huyện T, Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB429093, số vào sổ cấp GCN 1683/2010/QĐUB (CH00233) do UBND huyện T cấp ngày 15/06/2010 cho ông Nguyễn Quang V và bà Lê Thị T1 để ưu tiên thanh toán cho toàn bộ nghĩa vụ của ông Nguyễn Vinh Q và bà Lê Thị Kim M đối với Ngân hàng TMCP Đ hiện tại cũng như tương lai, đã phát sinh hoặc có thể phát sinh. Tại buổi xem xét thẩm định tại chỗ ông V có mặt và trình bày từ thời điểm thế chấp ngân hàng đến nay, gia đình ông có xây thêm tầng 4 với giá khoảng 1.000.000.000 đồng.

Tài sản được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định, để đảm bảo cho khoản vay tại B. Do vậy Hợp đồng thế chấp đảm bảo cho các khoản vay thể hiện ý chí của các bên tham gia giao kết không trái với quy định của pháp luật, nên buộc các bên phải thực hiện nghĩa vụ theo thỏa thuận.

Căn cứ Điều 319, 320, 321, 322, 323, 368 Bộ luật Dân sự năm 2015, trường hợp bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán thì Ngân hàng TMCP Đ được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi toàn bộ số tiền nợ gốc, nợ lãi và các khoản phát sinh liên quan theo các văn bản tín dụng đã ký kết giữa các bên là phù hợp với các quy định của pháp luật và có căn cứ để chấp nhận.

Trường hợp số tiền thu được từ phát mãi tài sản bảo đảm không đủ thanh toán toàn bộ số tiền nợ, ông Nguyễn Vinh Q và bà Lê Thị Kim M phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng TMCP Đ cho đến khi hoàn tất nghĩa vụ trả nợ.

[5] Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên không phải chịu án phí sơ thẩm, được nhận lại án phí đã nộp. Bị đơn phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm theo quy định của khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội.

[6] Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo theo quy định tại Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng Dân sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng các khoản 3 Điều 26, Điều 35; 39, 48, 49, 51, 58, 207, 227, 228, 271, 273, 280 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Điều 119, 295, 299, 317, 318, 319, 320, 321, 463, 466, 468, 470 Bộ luật dân sự 2015;

Luật các tổ chức tín dụng;

Luật Thi hành án dân sự;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án;

Xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Đ đối với ông Nguyễn Vinh Q và bà Lê Thị Kim M.

Buộc ông Nguyễn Vinh Q và bà Lê Thị Kim M phải trả cho Ngân hàng TMCP Đ toàn bộ số tiền nợ gốc, lãi, phí theo Hợp đồng tín dụng số 464/2014/3275749/HĐTD ngày 17/10/2014 với tổng số tiền tính đến ngày 20/07/2026 là: **1.239.168.415 đồng** (*Một tỷ hai trăm ba mươi chín triệu một trăm sáu mươi tám nghìn bốn trăm mười lăm đồng*), bao gồm: nợ gốc là 607.297.901 đồng, nợ lãi trong hạn là 605.222.278 đồng, nợ lãi quá hạn là 26.648.236 đồng.

2. Kể từ ngày 21/07/2026, ông Q và bà M 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 theo Hợp đồng tín dụng số 464/2014/3275749/HĐTD ký ngày 17/10/2014 nêu trên cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc 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 cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho ngân hàng cho vay theo quyết định của tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi của ngân hàng cho vay.

3. Trường hợp ông Q và bà M không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ cho Ngân hàng TMCP Đ toàn bộ khoản nợ trên thì Ngân hàng TMCP Đ có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp sau để thu hồi nợ: Toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 15 tại địa chỉ khu tập thể L, xã V, huyện T, Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB429093, số vào sổ cấp GCN 1683/2010/QĐUB (CH00233) do UBND huyện T cấp ngày 15/06/2010 cho ông Nguyễn Quang V và bà Lê Thị T1.

4. Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ nghĩa vụ trả nợ, ông Q và bà M có nghĩa vụ tiếp tục trả hết số nợ còn lại cho Ngân hàng TMCP Đ.

5. Về án phí: Ông Nguyễn Vinh Q và bà Lê Thị Kim M phải chịu 49.175.052 đồng (Bốn mươi chín triệu một trăm bảy mươi lăm nghìn không trăm năm mươi hai đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả Ngân hàng TMCP Đ số tiền tạm ứng án phí 30.000.000 đồng đã nộp theo biên lai số 0057632 ngày 24/02/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội.

6. Quyền kháng cáo: Ngân hàng TMCP Đ có mặt có quyền kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.

Ông Nguyễn Vinh Q, bà Lê Thị Kim M, bà Nguyễn Thị H1, ông Nguyễn Quang V, bà Lê Thị T1, anh Nguyễn Thanh H2, chị Hà Thị Huyền T2, chị Nguyễn Linh C vắng mặt tại phiên toà có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

7. Về việc thi hành án: Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 8, 36, 71 và 72 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 34 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND TP Hà Nội.;
- VKSND khu vực 11 – Hà Nội;
- Phòng THADS khu vực 11 – Hà Nội;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

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

Lê Hương Giang