

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

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

Bản án số: 145/2024/DS - ST  
Ngày: 20 - 6 - 2024.  
Về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng.

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐÔNG ANH - THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

*- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:*

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Thu Thanh.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

Bà Hoàng Thị An.

Bà Ngô Thị Yên.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Ngô Thị Thu Hà – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đông Anh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa:** Bà Đỗ Thị Kim Thanh - Kiểm sát viên.

Ngày 20/6/2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm vụ án thụ lý số: 237/2023/TLST-DS ngày 01 tháng 11 năm 2023 về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 23/2024/QĐXXST - DS ngày 06 tháng 5 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 23/2024/QĐST – DS ngày 28 tháng 5 năm 2024 giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Ngân hàng thương mại cổ phần N1;

*Trụ sở:* Số A T, phường L, quận H, Hà Nội.

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Nguyễn Thanh T, chức vụ: Tổng giám đốc.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Bà Chu Thị Châu H, chức vụ: Giám đốc Ngân hàng TMCP N1 – Chi nhánh Đ3 (Theo Giấy uỷ quyền số 793/UQ-VCB-PC ngày 03/6/2024 của Tổng giám đốc Ngân hàng TMCP N1).

Người được ủy quyền lại tham gia quá trình tố tụng: Bà Nguyễn Thị H1, chức vụ: Trưởng phòng khách hàng bán lẻ – Ngân hàng TMCP N1 – Chi nhánh Đ3 (Theo Giấy uỷ quyền số 23/UQ-VCB-ĐAH ngày 03/6/2024 của Giám đốc Ngân hàng TMCP N1 – Chi nhánh Đ3). Có mặt tại phiên toà.

Bị đơn: 1. Ông Trần Văn Đ, sinh năm 1960. Có mặt tại phiên toà.

2. Bà Nguyễn Thị Kim T1, sinh năm 1965. Vắng mặt tại phiên toà.

Cùng nơi cư trú: Số C T, phường Đ, quận H, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Nguyễn Thị Kim T1: Ông Trần Văn Đ, sinh năm 1960, nơi cư trú: Số C T, phường Đ, quận H, thành phố Hà Nội (có lời khai uỷ quyền).

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

1. Bà Chu Thị B, sinh năm 1955. Vắng mặt tại phiên toà.

2. Anh Nguyễn Anh T2, sinh năm 1982. Vắng mặt tại phiên toà.

3. Chị Nguyễn Diệu T3, sinh năm 1981 (vợ anh T2). Vắng mặt tại phiên toà.

4. Cháu Nguyễn Quốc Đ1, sinh ngày 18/01/2006 (con anh T2, chị T3). Vắng mặt tại phiên toà.

5. Cháu Nguyễn Như Q, sinh ngày 17/7/2007 (con anh T2, chị T3).

6. Cháu Nguyễn Nhật M, sinh ngày 26/01/2011 (con anh T2, chị T3)

7. Cháu Nguyễn Hải Đ2, sinh ngày 21/6/2013 (con anh T2, chị T3).

Cùng nơi cư trú: Số E, tổ A cụm A phường P, phường T, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật của các cháu Q, M và Đ2 là bố mẹ đẻ của các cháu: Anh Nguyễn Anh T2, sinh năm 1982; Chị Nguyễn Diệu T3, sinh năm 1981; Cùng nơi cư trú: Số E, tổ A cụm A phường P, phường T, thành phố Hà Nội. Vắng mặt tại phiên toà.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Người đại diện theo uỷ quyền của Nguyên đơn trình bày: Ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị Kim T1 vay vốn tại Ngân hàng TMCP N1 (còn gọi tắt là VCB) theo Hợp đồng cho vay số 09018/DH/BDS/HDTD.DAH ký ngày 27/9/2018 và các Hợp đồng sửa đổi, bổ sung, cụ thể như sau:

- Số tiền vay: 7.100.000.000 đồng (Bằng chữ: Bảy tỷ, một trăm triệu đồng chẵn).

- Thời hạn vay: 180 tháng.

- Mục đích vay: Thanh toán một phần chi phí thi công, hoàn thiện nhà ở

tại số C Phố T, phường Đ, quận H, Hà Nội và Tô E, cụm H, phường P, quận T, Hà Nội.

- Lãi suất cho vay trong hạn: Áp dụng lãi suất cố định trong vòng 24 tháng tính từ thời điểm giải ngân. Trong trường hợp Hợp đồng có nhiều lần giải ngân thì khoản giải ngân tháng nào sẽ áp dụng lãi suất theo thông báo của tháng đó. Lãi suất tại thời điểm giải ngân là 8,7%/năm. Sau thời gian áp dụng lãi suất trên, lãi suất cho vay bằng lãi suất huy động VND 24 tháng trả lãi sau của V cộng (+) 3,5%/năm nhưng không thấp hơn sàn lãi suất cho vay cùng kỳ hạn của sản phẩm theo thông báo của V tại thời điểm đó, định kỳ điều chỉnh 03 tháng/01 lần. Lãi suất vay hiện tại là 11,7%/năm.

- Lãi suất quá hạn: Bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn.

- Kỳ hạn trả nợ gốc: định kỳ vào ngày 26 hàng tháng, theo lịch trả nợ.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay nêu trên là: Quyền sử dụng đất và nhà ở tại thửa đất số (26-1) + (26-2), tờ bản đồ số 03, có địa chỉ tại Tô E, cụm H, phường P, quận T, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BI 106996, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: H 01157 do UBND quận T cấp ngày 17/4/2012 cho ông Trần Văn Đ. Giá trị tài sản theo biên bản định giá ngày 23/12/2020 là 2.356.000.000 đồng (Hai tỷ, ba trăm năm mươi sáu triệu đồng). Việc thế chấp tài sản đã được lập thành Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và nhà ở số 08218/ĐA-HĐTC lập tại Văn phòng C ngày 30/10/2018 và đã được thực hiện đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định.

Quá trình thực hiện Hợp đồng, ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị Kim T1 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ đối với VCB nên toàn bộ các khoản vay đã chuyển sang nợ quá hạn với mức lãi suất nợ quá hạn.

Tính đến hết ngày 21/04/2024, ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị Kim T1 còn nợ Ngân hàng số tiền: 1.442.674.895 đồng (Một tỷ, bốn trăm bốn mươi hai triệu, sáu trăm bảy mươi tư nghìn, tám trăm chín mươi lăm đồng), cụ thể như sau:

- Nợ gốc: 1.296.699.700 đồng.
- Nợ lãi trong hạn: 145.788.337 đồng.
- Nợ lãi quá hạn: 186.858 đồng.

Ngân hàng thương mại cổ phần N1 đề nghị ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị Kim T1 có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần N1 số tiền còn nợ Ngân hàng thương mại cổ phần N1 đến hết ngày

21/04/2024 là: 1.442.674.895 đồng (Một tỷ, bốn trăm bốn mươi hai triệu, sáu trăm bảy mươi tư nghìn, tám trăm chín mươi lăm đồng); Ông **Trần Văn Đ** và bà **Nguyễn Thị Kim T1** phải tiếp tục chịu nợ lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay số 09018/DH/BĐS/HDTD.DAH ngày 27/9/2018 và các Hợp đồng sửa đổi, bổ sung, kể từ ngày tiếp theo của ngày Tòa án ra bản án/quyết định cho đến ngày thực tế ông **Trần Văn Đ** và bà **Nguyễn Thị Kim T1** trả hết nợ gốc cho Ngân hàng.

Nếu ông **Trần Văn Đ** cùng vợ là bà **Nguyễn Thị Kim T1** không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ ngay sau khi bản án/quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật thì VCB thông qua VCB **Chi nhánh Đ3** có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản bảo đảm của ông **Trần Văn Đ** cùng vợ là bà **Nguyễn Thị Kim T1** theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và nhà ở số 08218/ĐA-HĐTC lập tại **Văn phòng C** ngày 30/10/2018 để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật. Nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ trả nợ cho VCB thì VCB thông qua VCB **Chi nhánh Đ3** có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý bất kỳ tài sản nào thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông **Trần Văn Đ** cùng vợ là bà **Nguyễn Thị Kim T1** để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Đề nghị ông **Trần Văn Đ** và bà **Nguyễn Thị Kim T1** chịu cả.

Ngoài ra **Ngân hàng thương mại cổ phần N1** không có ý kiến, yêu cầu gì khác.

**Bị đơn trình bày:** Vợ chồng ông bà vay vốn tại **Ngân hàng thương mại cổ phần N1** theo Hợp đồng cho vay số 09018/DH/BĐS/HDTD.DAH ký ngày 27/9/2018; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng cho vay số 09018/DH/BĐS/HDTD.DAH ngày 30/10/2018; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng cho vay số 09018/DH/BĐS/HDTD.DAH ngày 27/3/2019 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng cho vay số 09018/DH/BĐS/HDTD.DAH ngày 23/12/2020 và thế chấp 2 bất động sản để bảo đảm cho khoản vay trên bao gồm: một bất động sản ở **N** và quyền sử dụng đất và nhà ở tại thửa đất số (26-1) + (26-2), tờ bản đồ số 03, có địa chỉ tại **tổ E, cụm H, phường P, quận T, thành phố Hà Nội** theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BI 106996, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: H 01157 do **UBND quận T** cấp ngày 17/4/2012 cho ông **Trần Văn Đ**. Giá trị tài sản theo biên bản định giá ngày 23/12/2020 là 2.356.000.000 đồng (*Hai tỷ, ba*

trăm năm mươi sáu triệu đồng). Việc thế chấp tài sản đã được lập thành Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và nhà ở số 08218/ĐA-HĐTC lập tại Văn phòng C ngày 30/10/2018 và đã được thực hiện đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định.

Trong quá trình vay, ông bà đã trả một phần khoản vay để giải chấp tài sản ở N nên hiện nay chỉ còn nợ Ngân hàng khoản nợ gốc như Ngân hàng trình bày ở trên và khoản nợ lãi của khoản vay này theo thỏa thuận trong Hợp đồng vay vốn đã ký với Ngân hàng.

Về nguồn gốc tài sản thế chấp tại P, T, Hà Nội là do anh Không Hoài N, sinh năm 1981 (hiện anh N ở đâu ông bà không biết chính xác vì anh N có nhiều nơi ở) giới thiệu bán cho ông Đ, khi đến Văn phòng công chứng ông Đ mới biết đất của vợ chồng anh Nguyễn Anh T2 và chị Nguyễn Diệu T3; vợ chồng anh T2 ký hợp đồng chuyển nhượng tài sản trên cho ông Đ tại Văn phòng công chứng và sau đó ông bà đã thực hiện đăng ký biến động tại Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi ký xong hợp đồng chuyển nhượng, anh N có đặt vấn đề cho anh N thuê lại tài sản này, do ông bà không có nhu cầu ở nên đồng ý cho anh N thuê lại với giá khoảng từ 1.500.000 đồng/tháng đến 2.000.000 đồng/tháng vì thời gian thuê lâu nên ông bà không nhớ rõ có ký hợp đồng cho thuê nhà với anh N không. Ông bà khẳng định tài sản thế chấp trên là do ông Đ mua trực tiếp của anh T2, chị T3 qua anh Nam giới thiệu. Vì thời gian đã lâu nên ông bà không nhớ rõ việc thanh toán diễn ra như thế nào chỉ biết việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng, thanh toán tiền mua bán và sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã xong. Sau đó ông bà đã thế chấp thửa đất đó cho nhiều Ngân hàng để vay tiền, mỗi lần thế chấp Ngân hàng đều đến thẩm định tài sản theo đúng quy định, gia đình anh T2, chị T3 đều biết. Những lần Ngân hàng đến thẩm định tài sản, ông Đ chỉ gặp anh của anh T2 và bảo cho vào để Ngân hàng thẩm định thì họ cho vào.

Ông bà xác định việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng thửa đất thế chấp trên giấy tờ không liên quan gì đến anh Không Hoài N, việc cho thuê nhà đất với anh Không Hoài N ông bà không có tài liệu chứng cứ gì nên đề nghị Toà án không đưa anh Không Hoài N vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án này và ông bà không có ý kiến, yêu cầu gì liên quan đến các giao dịch đã thực hiện với anh N. Ông bà xác định nhà đất thế chấp là ông bà mua của anh T2, có vợ là chị T3 đã thực hiện các

thủ tục theo quy định của pháp luật và được đứng tên tài sản nên không có tranh chấp, yêu cầu gì.

Hiện nay, ông bà đang gặp khó khăn về kinh tế nên chưa có tiền thanh toán cho Ngân hàng, vì vậy đồng ý để phát mại tài sản bảo đảm cho Ngân hàng thu hồi nợ.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông bà thống nhất chịu theo quy định của pháp luật. Ngoài ra, ông bà không có ý kiến, yêu cầu gì khác.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà **Chu Thị B**, anh **Nguyễn Anh T2** và chị **Nguyễn Diệu T4** trình bày: Thửa đất số (26-1) + (26-2), tờ bản đồ số 03, có địa chỉ tại **tổ E, cụm H, phường P, quận T, thành phố Hà Nội** có nguồn gốc là một phần trong thửa đất của gia đình do cha ông để lại. Quá trình sử dụng gia đình đã chia tách cho các thành viên trong gia đình và thửa đất số (26-1) + (26-2), tờ bản đồ số 03, có địa chỉ tại **tổ E, cụm H, phường P, quận T, thành phố Hà Nội** là cho anh **Nguyễn Anh T2** và vợ là chị **Nguyễn Diệu T3** đứng tên và ở trên thửa đất này. Do gia đình sinh sống tại thửa đất này đã lâu nên các công trình trên đất đều đã được xây dựng từ khi chưa chia tách thửa đất do vậy khi chia tách đất cho các con có những công trình nằm trên hai thửa đất. Ngôi nhà anh **T2**, chị **T3** đang ở nằm toàn bộ trên thửa đất anh chị đứng tên nhưng một số công trình của thửa đất liền kề lại đang nằm trên phần đất của anh chị. Vào khoảng cuối năm 2011, do chị gái anh **T2** là chị **T5** có nhu cầu vay tiền nên chị đã hỏi mượn vợ chồng anh **T2** giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất trên để thế chấp vay tiền. Qua chị **T5** giới thiệu anh **T2**, chị **T3** biết anh **Khổng Hoài N** là giám đốc **Công ty TNHH X** để trao đổi việc thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vay tiền hộ cho chị **T5**. Do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên anh **T2** nên anh chị phải đứng tên vay tiền. Hai bên thoả thuận lập thành Bản cam kết ghi ngày 20/12/2011. Vào ngày thoả thuận anh **N** giao cho anh **T2**, chị **T3** số tiền 50.000.000 đồng, sau đó còn giao tiền nhiều lần cho đến lần cuối cùng là ngày 04/01/2012 giao số tiền 300.000.000 đồng. Tổng cộng các lần giao, vợ chồng anh **T2** đã nhận từ anh **N** 700.000.000 đồng. Sau khi nhận tiền, hàng tháng chị **T3** đến Công ty của anh **N** ở **G** để thanh toán tiền lãi của số tiền vay được khoảng gần một năm thì anh **N** đến thu trực tiếp với bà **B** tại nhà anh **T2**, chị **T3**. Mỗi lần nộp lãi phần lớn đều có phiếu thu và gia đình đang giữ, sẽ tìm để cung cấp cho Tòa án nhưng có một số lần bà **B** nộp không có phiếu thu. Theo bà **B** nhớ bà đã đóng lãi đến tháng 6/2016 và sau đó bà đòi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

nhưng không trả nên bà không trả lãi nữa. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất trên vợ chồng anh **T2** đã bàn giao cho anh **N** ngay tại thời điểm ký biên bản cam kết ngày 20/12/2011. Ngoài việc ký Bản cam kết vợ chồng anh **T2** không ký thêm bất kỳ giấy tờ gì khác nhưng không hiểu tại sao khoảng hai năm sau ngày ký bản cam kết vào khoảng tháng 6 ông **Đ** tìm đến nhà thông báo đã đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất của gia đình và yêu cầu gia đình tự tìm anh **N** để giải quyết. Gia đình đã đi tìm anh **N** nhưng không liên lạc được. Vào khoảng năm 2014, 2015 và thời gian vừa qua ông **Đ** lại liên lạc với gia đình và thông báo về việc ông đang thế chấp tài sản của gia đình tại Ngân hàng vay tiền nên gia đình bà và anh chị phải trả tiền Ngân hàng thì mới lấy được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về. Bà và anh chị khẳng định không hề ký bất kỳ thủ tục chuyển nhượng nào đối với tài sản trên cho bất kỳ ai vì gia đình chỉ vay tiền và đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho họ quản lý như một hình thức thế chấp nên không thể có chuyện ông **Đ**, bà **T4** lại đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này bằng thủ tục chuyển nhượng. Gia đình đề nghị Tòa án kiểm tra thủ tục đăng ký biến động đối với thửa đất này từ vợ chồng anh **T2** sang cho ông **Đ**, bà **T4**. Đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, gia đình có quan điểm như sau: Gia đình chỉ vay 700.000.000 đồng với thời hạn 03 năm và đã trả lãi đầy đủ nhưng sau thời gian vay gia đình muốn lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không tìm được anh **N** là người đã cho gia đình vay tiền và lại được ông **Đ** thông báo là ông đã đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình nên gia đình xác định chỉ có trách nhiệm trả 700.000.000 đồng và yêu cầu được trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên.

Anh **Nguyễn Quốc Đ1** đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng không giao nộp cho Tòa án văn bản thể hiện ý kiến, quan điểm liên quan đến yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng. Tòa án đến nhà ghi lời khai nhưng anh **Đ1** không có nhà do vậy Tòa án không trực tiếp ghi được ý kiến, quan điểm của anh **Đ1**.

Tại phiên tòa, đại diện Ngân hàng xác định tính đến ngày 19/6/2024, ông **Đ**, bà **T4** còn nợ Ngân hàng số tiền là: 1.461.341.652 đồng (Một tỷ, bốn trăm sáu mươi một triệu, ba trăm bốn mươi một nghìn, sáu trăm năm mươi hai đồng), cụ thể như sau:

- Nợ gốc: 1.296.699.700 đồng.
- Nợ lãi trong hạn: 164.332.919 đồng.

- Nợ lãi quá hạn: 309.033 đồng.

Do vậy, Ngân hàng yêu cầu ông Đ, bà T4 phải trả cho Ngân hàng toàn bộ khoản nợ tính đến ngày 19/6/2024 là: 1.461.341.652 đồng (Một tỷ, bốn trăm sáu mươi một triệu, ba trăm bốn mươi một nghìn, sáu trăm năm mươi hai đồng) và tiếp tục chịu lãi theo lãi trên dư nợ gốc kể từ ngày 19/6/2024 theo lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng cho vay số 09018/DH/BDS/HDTD.DAH ký ngày 27/9/2018; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng cho vay số 09018/DH/BDS/HDTD.DAH ngày 30/10/2018; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng cho vay số 09018/DH/BDS/HDTD.DAH ngày 27/3/2019 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng cho vay số 09018/DH/BDS/HDTD.DAH ngày 23/12/2020 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ với Ngân hàng. Nếu ông Đ, bà T4 không thanh toán hoặc thanh toán không đủ số nợ với Ngân hàng thì Ngân hàng đề nghị được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm cho khoản vay trên để thu hồi nợ.

Ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị Kim T1 không có ý kiến, yêu cầu gì khác, nhất trí với các yêu cầu của Ngân hàng. Ông Định đề nghị ông đã hơn 60 tuổi và có đơn xin được miễn nộp tiền án phí đối với ông theo quy định của pháp luật nên đề nghị Tòa án xem xét cho ông được miễn nộp án phí.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đông Anh tham gia phiên tòa sau khi nhận xét, đánh giá quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và sự chấp hành pháp luật của các đương sự đã xác định:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của Ngân hàng TMCP N1 đối với ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị Kim T1.

Ông Trần Văn Đ đã trên 60 tuổi nên được miễn án phí và bà Nguyễn Thị Kim T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 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 tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng công khai tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về phần thủ tục:

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, đã được tổng đạt hợp lệ đến phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt lần thứ hai, không có lý do. Do vậy, căn cứ vào Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự và giành quyền kháng cáo cho họ theo quy định của pháp luật.



[2] Về nội dung:

Xét Hợp đồng cho vay số 09018/DH/BĐS/HDTD.DAH ký ngày 27/9/2018; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng cho vay số 09018/DH/BĐS/HDTD.DAH ngày 30/10/2018; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng cho vay số 09018/DH/BĐS/HDTD.DAH ngày 27/3/2019 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng cho vay số 09018/DH/BĐS/HDTD.DAH ngày 23/12/2020 giữa Ngân hàng thương mại cổ phần N1 với ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị Kim T1: Ngân hàng thương mại cổ phần N1 đã cung cấp các tài liệu thể hiện việc ký kết, nội dung các thỏa thuận trong Hợp đồng cho vay số 09018/DH/BĐS/HDTD.DAH ký ngày 27/9/2018; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng cho vay số 09018/DH/BĐS/HDTD.DAH ngày 30/10/2018; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng cho vay số 09018/DH/BĐS/HDTD.DAH ngày 27/3/2019 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng cho vay số 09018/DH/BĐS/HDTD.DAH ngày 23/12/2020; quá trình thực hiện, vi phạm hợp đồng tín dụng của ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị Kim T1. Ông Đ, bà T1 có lời khai thừa nhận các nội dung liên quan đến việc ký kết, thực hiện hợp đồng tín dụng với Ngân hàng phù hợp như Ngân hàng trình bày, không có ý kiến, yêu cầu gì khác. Ngân hàng thương mại cổ phần N1 có đầy đủ tư cách pháp nhân và ông Trần Văn Đ, bà Nguyễn Thị Kim T1 có đầy đủ năng lực hành vi dân sự tại thời điểm các bên giao kết và thực hiện Hợp đồng tín dụng. Khi tham gia giao kết Hợp đồng, các bên hoàn toàn tự nguyện, không ai bị lừa dối, ép buộc. Các điều khoản thỏa thuận của hai bên trong hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Do đó Hợp đồng cho vay số 09018/DH/BĐS/HDTD.DAH ký ngày 27/9/2018; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng cho vay số 09018/DH/BĐS/HDTD.DAH ngày 30/10/2018; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng cho vay số 09018/DH/BĐS/HDTD.DAH ngày 27/3/2019 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng cho vay số 09018/DH/BĐS/HDTD.DAH ngày 23/12/2020 là tự nguyện và phù hợp với quy định của pháp luật.

Do Hợp đồng tín dụng là hợp pháp, phù hợp pháp luật nên các nội dung thỏa thuận trong hợp đồng được pháp luật thừa nhận và có hiệu lực giữa các bên tham gia ký kết, bao gồm các thỏa thuận về lãi suất, lãi suất quá hạn. Theo bảng kê chi tiết nợ gốc và lãi, các quyết định điều chỉnh lãi suất do Ngân hàng cung cấp và yêu cầu phía bị đơn trả nợ, qua xem xét thấy có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

Vì vậy chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng thương mại cổ phần N1 và buộc ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị Kim T1 phải thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần N1 số tiền nợ gốc và lãi tính đến ngày 19/6/2024 là: 1.461.341.652 đồng (Một tỷ, bốn trăm sáu mươi một triệu, ba trăm bốn mươi một nghìn, sáu trăm năm mươi hai đồng), cụ thể như sau:

- Nợ gốc: 1.296.699.700 đồng.
- Nợ lãi trong hạn: 164.332.919 đồng.
- Nợ lãi quá hạn: 309.033 đồng.

Ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị Kim T1 phải tiếp tục chịu lãi trên nợ gốc kể từ ngày 19/6/2024 theo lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng cho vay số 09018/DH/BDS/HDTD.DAH ký ngày 27/9/2018; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng cho vay số 09018/DH/BDS/HDTD.DAH ngày 30/10/2018; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng cho vay số 09018/DH/BDS/HDTD.DAH ngày 27/3/2019 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng cho vay số 09018/DH/BDS/HDTD.DAH ngày 23/12/2020 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

Xét yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng đối với tài sản thế chấp: Để đảm bảo cho khoản vay của ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị Kim T1 theo Hợp đồng cho vay số 09018/DH/BDS/HDTD.DAH ký ngày 27/9/2018; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng cho vay số 09018/DH/BDS/HDTD.DAH ngày 30/10/2018; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng cho vay số 09018/DH/BDS/HDTD.DAH ngày 27/3/2019 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng cho vay số 09018/DH/BDS/HDTD.DAH ngày 23/12/2020, ông Đ, bà T1 đã thế chấp tài sản là: Quyền sử dụng đất và nhà ở tại thửa đất số (26-1) + (26-2), tờ bản đồ số 03, có địa chỉ tại tổ E, cụm H, phường P, quận T, thành phố Hà Nội thể hiện tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền số BI 106996, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: H 01157 do UBND quận T cấp ngày 17/4/2012 cho ông Trần Văn Đ theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và nhà ở số 08218/ĐA-HĐTC lập tại Văn phòng C ngày 30/10/2018.

Ông Đ, bà T1 đã được Tòa án cho xem các tài liệu liên quan đến việc thế chấp tài sản, không có ý kiến thắc mắc gì về Hợp đồng thế chấp và các thủ tục có liên quan. Gia đình bà B, anh T2, chị T3 là người đang quản lý tài sản thế chấp có ý kiến đề nghị Toà án xem xét về việc chuyển nhượng tài sản là quyền sử dụng đất và nhà nói trên từ gia đình họ sang cho ông Đ và Toà án đã

thu thập các tài liệu liên quan đến việc chuyển nhượng, thông báo các tài liệu thu thập được và yêu cầu gia đình bà **B**, anh **T2**, chị **T3** trình bày ý kiến, quan điểm cũng như thực hiện các quyền và nghĩa vụ tổ tụng của gia đình theo quy định của pháp luật nhưng gia đình không có ý kiến, yêu cầu.

Theo kết quả tài liệu Tòa án thu thập được thể hiện thửa đất số: (26-1) + (26-2), tờ bản đồ số 03, có địa chỉ tại **tổ E, cụm H, phường P, quận T, thành phố Hà Nội** thể hiện tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền số BI 106996, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: H 01157 do **UBND quận T** cấp ngày 17/4/2012 cho ông **Trần Văn Đ** có nguồn gốc là một phần trong thửa đất của gia đình anh **T2** đã phân chia cho nhau. Do thửa đất thế chấp chỉ là một phần trong thửa đất của gia đình bà **B**, anh **T2**, sau đó được chia tách nên các công trình trên đất đã hình thành từ nhiều năm trước khi chia tách và trên hiện trạng giữa các thửa được chia tách chưa có ranh giới cụ thể. Tuy nhiên khi Tòa án tiến hành thẩm định tại chỗ, gia đình bà **B** không hợp tác, không cho Tòa án tiến hành đo đạc nên Tòa án chỉ mô tả các tài sản mà không đo đạc xác định chính xác cụ thể các công trình có trên phần diện tích đất mà gia đình bà **B**, anh **T2**, chị **T3** đang quản lý sử dụng.

Gia đình bà **B** có lời khai xác định chỉ có quan hệ vay mượn tiền và thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình cho anh **N** và không ký kết bất kỳ thủ tục chuyển nhượng nhà đất trên cho ai nhưng khi Tòa án thông báo tài liệu thu thập được là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền giữa anh **T2** với ông **Đ** thì gia đình bà **B**, anh **T2**, chị **T3** không có ý kiến, yêu cầu gì. Như vậy xác định thửa đất số: (26-1) + (26-2), tờ bản đồ số 03, có địa chỉ tại **tổ E, cụm H, phường P, quận T, thành phố Hà Nội** là tài sản của ông **Đ** và ông **Đ** đã ký kết thủ tục thế chấp tài sản này theo quy định của pháp luật cho Ngân hàng để đảm bảo cho khoản vay của ông **Đ**, bà **T1**. Hợp đồng thế chấp tài sản được thực hiện theo quy trình pháp luật quy định, đã đăng ký giao dịch bảo đảm nên hợp pháp và có cơ sở để chấp nhận.

Vì vậy, chấp nhận yêu cầu của **Ngân hàng thương mại cổ phần N1** về việc xử lý tài sản thế chấp nếu bị đơn không trả nợ hoặc không trả đủ nợ thì **Ngân hàng thương mại cổ phần N1** có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm cho khoản nợ nêu trên để thu hồi toàn bộ khoản nợ của ông **Đ**, bà **T1** với Ngân hàng.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Tổng tài sản tranh chấp là: 1.461.341.652 đồng (Một tỷ, bốn trăm sáu mươi một triệu, ba trăm bốn mươi một nghìn, sáu

trăm năm mươi hai đồng). Án phí là: 36.000.000 đồng + 3% x (1.461.341.652 đồng – 800.000.000 đồng) = 55.840.249 đồng. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên ông **Trần Văn Đ** và bà **Nguyễn Thị Kim T1** phải chịu toàn bộ án phí. Ông **Đ** là người trên 60 tuổi và có đơn xin được miễn tiền án phí là phù hợp với quy định của pháp luật. Do xác định khoản vay Ngân hàng là khoản nợ chung của ông **Đ**, bà **T1** nên cùng có nghĩa vụ trả nợ và nghĩa vụ chịu án phí nên ông **Đ**, bà **T1** phải chịu mỗi người 1/2 khoản tiền án phí dân sự sơ thẩm = 27.920.124 đồng (Hai mươi bảy triệu, chín trăm hai mươi nghìn, một trăm hai mươi tư đồng). Ông **Đ** được miễn nộp án phí nên bà **T1** phải nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm là: 27.920.124 đồng (Hai mươi bảy triệu, chín trăm hai mươi nghìn, một trăm hai mươi tư đồng) để sung ngân sách nhà nước là phù hợp.

**Ngân hàng thương mại cổ phần N1** được chấp nhận toàn bộ yêu cầu nên không phải chịu tiền án phí và được hoàn lại tiền tạm ứng án phí là: 27.170.000 đồng (Hai mươi bảy triệu, một trăm bảy mươi nghìn đồng) đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí ký hiệu BLTU/23 số 0016751 ngày 01/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông Anh.

**Vì các lẽ trên,**

## **QUYẾT ĐỊNH**

**Căn cứ:**

- Các Điều 351, 353, 317, 318, 319, 320, 323, 463, 466 Bộ luật Dân sự năm 2015.
- Các Điều 90, 92, 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;
- Luật Ngân hàng Nhà nước;
- Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch đảm bảo được sửa đổi bổ sung theo Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của chính phủ;
- Nghị quyết số 01/2019/NQ – HĐTP ngày 11/01/2019 hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;
- Điều 26, Điều 35, Điều 147, Điều 227, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Luật Thi hành án dân sự.
- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy 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 thương mại cổ phần N1 đối với ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị Kim T1 về việc tranh chấp Hợp đồng cho vay số 09018/DH/BDS/HDTD.DAH ký ngày 27/9/2018; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng cho vay số 09018/DH/BDS/HDTD.DAH ngày 30/10/2018; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng cho vay số 09018/DH/BDS/HDTD.DAH ngày 27/3/2019 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng cho vay số 09018/DH/BDS/HDTD.DAH ngày 23/12/2020.

Tính đến ngày 19/6/2024, ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị Kim T1 còn nợ Ngân hàng thương mại cổ phần N1 số tiền là: 1.461.341.652 đồng (Một tỷ, bốn trăm sáu mươi một triệu, ba trăm bốn mươi một nghìn, sáu trăm năm mươi hai đồng), cụ thể như sau:

- Nợ gốc: 1.296.699.700 đồng.
- Nợ lãi trong hạn: 164.332.919 đồng.
- Nợ lãi quá hạn: 309.033 đồng.

[2] Buộc ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị Kim T1 phải thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần N1 tổng số tiền còn nợ tính đến ngày 19/6/2024 là: 1.461.341.652 đồng (Một tỷ, bốn trăm sáu mươi một triệu, ba trăm bốn mươi một nghìn, sáu trăm năm mươi hai đồng), cụ thể như sau:

- Nợ gốc: 1.296.699.700 đồng.
- Nợ lãi trong hạn: 164.332.919 đồng.
- Nợ lãi quá hạn: 309.033 đồng.

Ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị Kim T1 phải tiếp tục chịu lãi trên dư nợ gốc của Hợp đồng cho vay số 09018/DH/BDS/HDTD.DAH ký ngày 27/9/2018; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng cho vay số 09018/DH/BDS/HDTD.DAH ngày 30/10/2018; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng cho vay số 09018/DH/BDS/HDTD.DAH ngày 27/3/2019 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng cho vay số 09018/DH/BDS/HDTD.DAH ngày 23/12/2020, tính từ ngày 19/6/2024 theo lãi suất đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

[3] Trường hợp ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị Kim T1 không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ các khoản nợ thì Ngân hàng thương mại cổ phần N1 có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng gồm: Quyền sử dụng đất và nhà ở tại thửa đất số (26-1) + (26-2), tờ bản đồ số 03, có địa chỉ tại tổ E, cụm H, phường

P, quận T, thành phố Hà Nội thể hiện tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền số BI 106996, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: H 01157 do UBND quận T cấp ngày 17/4/2012 cho ông Trần Văn Đ theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và nhà ở số 08218/ĐA-HĐTC lập tại Văn phòng C ngày 30/10/2018.

Trường hợp quyết định được thi hành án theo quy định tại Điều 2 của 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 của Luật Thi hành án dân sự.

**[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:**

Ông Trần Văn Đ được miễn nộp tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm. Bà Nguyễn Thị Kim T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là: 27.920.124 đồng (Hai mươi bảy triệu, chín trăm hai mươi nghìn, một trăm hai mươi tư đồng).

Ngân hàng thương mại cổ phần N1 không phải chịu án phí nên được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí là: 27.170.000 đồng (Hai mươi bảy triệu, một trăm bảy mươi nghìn đồng) đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí ký hiệu BLTU/23 số 0016751 ngày 01/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông Anh.

Án xử công khai sơ thẩm, đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày được tổng đạt bản án hợp lệ. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chỉ được kháng cáo về phần quyền lợi, nghĩa vụ của mình có liên quan./.

**Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- VKSND huyện Đông Anh;
- Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội;
- THA dân sự huyện Đông Anh;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

**Nguyễn Thị Thu Thanh**

