

Bản án số: 179/2024/DS-ST

Ngày 16/12/2024

“V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng”

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HOÀI ĐỨC - THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán chủ tọa phiên tòa: Bà Vương Thị Vân Anh

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Vũ Nguyên Lâm

Bà Nguyễn Thị Lan

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Linh-Thư ký viên

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hoài Đức tham gia phiên tòa:

Bà Đỗ Khánh Ly - Kiểm sát viên

Trong các ngày 10 và 16 tháng 12 năm 2024, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội xét xử công khai sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số 95/2024/TLST-DS ngày 27/6/2024, về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 109/2024/QĐXXST-DS ngày 05/9/2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 98/2024/QĐST-DS ngày 15/9/2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại cổ phần V (Gọi tắt là: V1); địa chỉ: Số H L, phường L, quận 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 Nguyễn Hồng B - Chức danh: Trưởng phòng xử lý nợ (Theo văn bản ủy quyền số 62/2023/UQN-CTQT ngày 02/8/2023 của Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người được uỷ quyền lại: Ông Nguyễn Đức D1, ông Vũ Đức H, ông Trần Đức L, ông Trần Hải N, ông Nguyễn T, ông Lê Mạnh C, ông Ma Doãn T1 và ông Quách Hùng S; chức vụ - Nhân viên; ông D1, ông S có mặt.

2. Bị đơn: Bà Phan Thị Phương T2, sinh năm 1990 và ông Nguyễn

Hữu H1; cùng nơi thường trú: CH1802 Tòa 18T1 CC The Golden An Khánh, xã A, huyện H, thành phố Hà Nội, có mặt.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

3.1. **Bà Vũ Thị Q, sinh năm 1960**; nơi đăng ký thường trú: Số nhà A, tổ dân phố số E, P. H, quận D, thành phố Hải Phòng, vắng mặt.

3.2. **Ông Nguyễn Thế A, sinh năm 1982**; nơi đăng ký thường trú: Số nhà A, TDP số E, P. H, quận D, thành phố Hải Phòng, vắng mặt.

3.3. **Bà Vũ Thị Hồng C1, sinh năm 1981**; nơi đăng ký thường trú: Số nhà A, TDP số E, P. H, quận D, thành phố, vắng mặt.

3.4 **Bà Nguyễn Thị Á, sinh năm 1981**; nơi đăng ký thường trú: Số A B, TDP C, phường C, quận H, thành phố Hải Phòng; chỗ ở: Số nhà A, Tổ dân phố số E, phường H, quận D, thành phố Hải Phòng, vắng mặt.

3.5. **Anh Nguyễn Vũ T3, sinh năm 2004**; nơi đăng ký thường trú: Số nhà A, TDP số E, P. H, quận D, thành phố Hải Phòng, vắng mặt.

3.6. **Cháu Nguyễn Vũ Mai T4, sinh ngày 21/12/2007**; nơi đăng ký thường trú: Số nhà A, Tổ dân phố số E, phường H, quận D, thành phố Hải Phòng. Đại diện cho cháu T4 là ông: Nguyễn Thế A và bà Vũ Thị Hồng C1; quan hệ: Là bố, mẹ đẻ; có địa chỉ nêu trên, đều vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Tại Đơn khởi kiện, quá trình tố tụng và tại phiên toà, nguyên đơn và đại diện của mình trình bày:**

Ngân hàng TMCP V cho bà Phan Thị Phương T2 và ông Nguyễn Hữu H1 vay vốn thông qua 02 (hai) Hợp đồng tín dụng, cho riêng bà T2 vay vốn thông qua 01 (một) Hợp đồng thế, cụ thể như sau:

- Hợp đồng cho vay số LN2305129141631 ký ngày 30/05/2023:

Số tiền vay: 7.750.000.000 đồng (Bằng chữ: Bảy tỷ bảy trăm năm mươi triệu đồng chẵn); thời hạn cho vay 300 tháng; mục đích vay: Vay hoàn vốn mua BĐS tại thửa đất số 59, tờ bản đồ số 68, tại địa chỉ: Tổ dân phố số E, phường H, quận D, thành phố Hải Phòng. Căn cứ theo GCQ: CN 105911 do Ủy Ban Nhân Dân quận D, thành phố Hải Phòng cấp ngày 21/03/2018. Số vào sổ cấp GCN: CH 00890/Q2 và thửa đất số 33, tờ bản đồ số 03 (nay là thửa 60 tờ bản đồ số 68), tại địa chỉ: Tổ dân phố số E, Phường H, quận D, thành phố Hải Phòng. Căn cứ

theo GCQ:BH 625212 do Ủy Ban Nhân Dân Quận D, Thành phố Hải Phòng cấp ngày 03/12/2012.Số vào sổ cấp GCN: 01239/Q1. Chủ tài sản 2 thửa đất trên là Bà Phan Thị Phương T2 và ông Nguyễn Hữu H1.

Lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm giải ngân: 12.9%/năm (lãi suất được tính theo năm với một năm là 365 ngày). Lãi suất cho vay trong hạn được cố định 03 tháng kể từ ngày giải ngân (“Thời gian cố định”). Hết Thời gian cố định, lãi suất cho vay trong hạn sẽ được điều chỉnh. Ngày điều chỉnh lãi suất đầu tiên là ngày đầu tiên sau Thời gian cố định ngày điều chỉnh lãi suất tiếp theo là ngày đầu quý gần nhất tính từ ngày điều chỉnh lãi suất đầu tiên, sau đó lãi suất cho vay trong hạn được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/01 lần vào các ngày đầu quý tiếp theo (ngày đầu quý là các ngày 01/01, 01/04, 01/07 và 01/10 hàng năm). Trường hợp ngày điều chỉnh lãi suất rơi vào ngày chủ nhật, ngày nghỉ lễ theo quy định của V1 thì ngày điều chỉnh lãi suất là ngày làm việc đầu tiên liên sau ngày chủ nhật, ngày nghỉ lễ đó. Mức lãi suất điều chỉnh được xác định bằng mức Lãi suất cơ sở VNĐ áp dụng đối với khoản vay có tài sản bảo đảm dành cho khách hàng cá nhân kỳ hạn 300 tháng được Bên Ngân hàng công bố (được niêm yết tại website: www.V1.com.vn) có hiệu lực tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 3.0%/năm. Lãi suất cho vay áp dụng đối với dư nợ gốc quá hạn (lãi suất quá hạn); Bằng 150% mức lãi suất cho vay trong hạn áp dụng tại thời điểm chuyển nợ xấu quá hạn. Mức lãi suất này được áp dụng kể từ thời điểm khoản nợ gốc của Bên vay bị chuyển quá hạn đến khi Bên vay thanh toán hết nợ gốc quá hạn. Lãi suất chậm trả áp dụng đối với tiền lãi chậm trả: Bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn áp dụng tại thời điểm chậm trả lãi nhưng tối đa không quá 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Mức lãi suất này được áp dụng kể từ thời điểm khoản tiền lãi của Bên vay bị chuyển quá hạn đến khi Bên vay thanh toán hết khoản tiền lãi quá hạn.

- Hợp đồng tín dụng vay vốn số LN2305119131671 ký ngày 16/05/2023:

Số tiền vay: 8.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Tám tỷ đồng chẵn); Thời hạn vay: 300 tháng; Mục đích vay: Vay hoàn vốn mua BĐS tại thửa đất số 59, tờ bản đồ số 68, tại địa chỉ: Tổ dân phố số E, phường H, Quận D, Thành phố Hải Phòng. Căn cứ theo GCQ: CN 105911 do Ủy Ban Nhân Dân Quận D, Thành phố Hải Phòng cấp ngày 21/03/2018. Số vào sổ cấp GCN: CH 00890/Q2 và thửa đất số 33, tờ bản đồ số 03 (nay là thửa 60 tờ bản đồ số 68), tại địa chỉ: Tổ dân phố số E, Phường H, quận D, thành phố Hải Phòng. Căn cứ theo GCQ:BH 625212 do Ủy Ban Nhân Dân Quận D, Thành phố Hải Phòng cấp ngày 03/12/2012. Số vào

sổ cấp GCN: 01239/Q1. Chủ tài sản 2 thửa đất trên là Bà Phan Thị Phương T2 và ông Nguyễn Hữu H1; Lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm giải ngân: 12.9%/năm (lãi suất được tính theo năm với một năm là 365 ngày). Lãi suất cho vay trong hạn được cố định 03 tháng kể từ ngày giải ngân (“Thời gian cố định”). Hết Thời gian cố định, lãi suất cho vay trong hạn sẽ được điều chỉnh. Ngày điều chỉnh lãi suất đầu tiên là ngày đầu tiên sau Thời gian cố định ngày điều chỉnh lãi suất tiếp theo là ngày đầu quý gần nhất tính từ ngày điều chỉnh lãi suất đầu tiên, sau đó lãi suất cho vay trong hạn được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/01 lần vào các ngày đầu quý tiếp theo (ngày đầu quý là các ngày 01/01, 01/04, 01/07 và 01/10 hàng năm). Trường hợp ngày điều chỉnh lãi suất rơi vào ngày chủ nhật, ngày nghỉ lễ theo quy định của V1 thì ngày điều chỉnh lãi suất là ngày làm việc đầu tiên liên sau ngày chủ nhật, ngày nghỉ lễ đó. Mức lãi suất điều chỉnh được xác định bằng mức Lãi suất cơ sở VNĐ áp dụng đối với khoản vay có tài sản bảo đảm dành cho khách hàng cá nhân kỳ hạn 300 tháng được Bên Ngân hàng công bố (được niêm yết tại website: www.V1.com.vn) có hiệu lực tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 2.5%/năm www.V1.com.vn) có hiệu lực tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 3.0%/năm; Lãi suất cho vay áp dụng đối với dư nợ gốc quá hạn (lãi suất quá hạn); Bằng 150% mức lãi suất cho vay trong hạn áp dụng tại thời điểm chuyển nợ xấu quá hạn. Mức lãi suất này được áp dụng kể từ thời điểm khoản nợ gốc của Bên vay bị chuyển quá hạn đến khi Bên vay thanh toán hết nợ gốc quá hạn; Lãi suất chậm trả áp dụng đối với tiền lãi chậm trả: Bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn áp dụng tại thời điểm chậm trả lãi nhưng tối đa không quá 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Mức lãi suất này được áp dụng kể từ thời điểm khoản tiền lãi của Bên vay bị chuyển quá hạn đến khi Bên vay thanh toán hết khoản tiền lãi quá hạn.

- Bà Phan Thị Phương T2 vay vốn theo Giấy đề nghị phát hành thẻ tín dụng số 374-P-6485302 ký ngày 18/03/2022: Hạn mức thẻ tín dụng: 40.000.000 đồng (Bằng chữ: Bốn mươi triệu đồng chẵn); Thời hạn vay: 60 tháng; Mục đích vay: Vay tiêu dùng; Lãi suất cho vay trong hạn: Theo quy định của V1 từng thời kỳ; Lãi quá hạn: Bằng 150% lãi cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn.

* Để bảo đảm cho các khoản vay trên, bà T2 và ông H1 đã thế chấp cho V1 các tài sản sau:

- Toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số: 59; tờ bản đồ số: 68; tại địa chỉ: TDP số E, phường H,

quận D, 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” CN 105911, sổ vào sổ cấp GCN: CH00890/Q2 do Ủy ban nhân dân quận D, thành phố Hải Phòng cấp ngày 21/03/2018; Ngày 08/05/2023 tại Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H - Chi nhánh quận D chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hữu H1 và bà Phan Thị Phương T2.

- Toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số: 33; tờ bản đồ số: 3 (nay là thửa 60 tờ bản đồ số 68); tại địa chỉ: TDP số E, phường H, quận D, 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” BH 625212, sổ vào sổ cấp GCN: 01239/Q1 do Ủy ban nhân dân quận D, thành phố Hải Phòng cấp ngày 03/12/2012; Ngày 08/05/2023 tại Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H - Chi nhánh quận D chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hữu H1 và bà Phan Thị Phương T2.

Chi tiết tại Hợp đồng công chứng số 6423/HĐTC/2023; quyền số: 03/TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 12/05/2023 và các phụ lục kèm theo (nếu có).

** Quá trình thực hiện Hợp đồng:*

- Bà Phan Thị Phương T2 và ông Nguyễn Hữu H1 đã thanh toán cho V1 số tiền lãi: 860.790.091đ (T5 trăm sáu mươi triệu, bảy trăm chín mươi nghìn, không trăm chín mươi một đồng); chưa trả đồng nào tiền nợ gốc. Cụ thể:

+ Hợp đồng tín dụng cho vay hạn mức số LN2305119131671 ký ngày 16/05/2023, Khế ước nhận nợ ngày 16/5/2023, giải ngân ngày 18/5/2023, số tiền: 110.688.075đ.

+ Hợp đồng tín dụng cho vay hạn mức số LN2305119131671 ký ngày 16/05/2023, Khế ước nhận nợ ngày 16/5/2023, giải ngân ngày 17/5/2023, số tiền: 90.932.266đ.

+ Hợp đồng tín dụng cho vay hạn mức số LN2305119131671 ký ngày 16/05/2023, Khế ước nhận nợ ngày 16/5/2023, giải ngân ngày 27/5/2023, số tiền: 286.383.369đ.

+ Hợp đồng tín dụng cho vay hạn mức số LN2305129141631 ký ngày 30/05/2023, Khế ước nhận nợ ngày 30/5/2023, giải ngân ngày 03/6/2023: 197.623.044đ.

+ Hợp đồng tín dụng cho vay hạn mức số LN2305129141631 ký ngày 30/05/2023, Khế ước nhận nợ ngày 30/5/2023, giải ngân ngày 09/6/2023: 175.163.337đ.

* Ngày 15/12/2023, bà T2 và ông H1 vi phạm hợp đồng nên toàn bộ dư nợ còn lại của khoản nợ trong Hợp đồng tín dụng nêu trên đã bị chuyển thành nợ quá hạn và phải chịu mức lãi suất nợ quá hạn theo thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng đã ký.

***Tạm tính đến ngày 10/12/2024, bà T2 và ông H1 còn nợ V1 số tiền là: 18.764.664.242 đồng, cụ thể theo từng hợp đồng như sau:**

- Hợp đồng tín dụng cho vay hạn mức số LN2305129141631 ký ngày 30/05/2023, Khế ước nhận nợ ngày 30/5/2023 (ngày giải ngân 03/6/2023): số tiền 4.816.665.995 đ, trong đó: Nợ gốc: 4.000.000.000 đồng (Bốn tỉ đồng); Nợ lãi trong hạn: 84.349.673 đồng; Nợ lãi quá hạn: 673.035.502 đồng; Lãi chậm trả: 59.280.820 đồng;

- Hợp đồng tín dụng cho vay hạn mức số LN2305129141631 ký ngày 30/05/2023, Khế ước nhận nợ ngày 30/5/2023 (giải ngân ngày 09/6/2023), số tiền 4.517.181.340 đ, trong đó: Nợ gốc: 3.750.000.000 đồng (Ba tỉ, bảy trăm năm mươi triệu đồng); Nợ lãi trong hạn: 80.494.196 đồng; Nợ lãi quá hạn: 630.970.892 đồng; Lãi chậm trả: 55.716.252 đồng.

- Hợp đồng tín dụng cho vay hạn mức số LN2305119131671 ký ngày 16/05/2023, Khế ước nhận nợ ngày 16/5/2023 (giải ngân ngày 17/5/2023), số tiền 2.260.868.928đ, trong đó: Nợ gốc: 2.000.000.000 đồng (Hai tỉ); Nợ lãi trong hạn: 21.862.255 đồng ; Nợ lãi quá hạn: 211.380.821 đồng ; Lãi chậm trả: 27.625.852 đồng.

- Hợp đồng tín dụng cho vay hạn mức số LN2305119131671 ký ngày 16/05/2023, Khế ước nhận nợ ngày 16/5/2023 (giải ngân ngày 18/5/2023), số tiền 2.409.281.778đ, trong đó: Nợ gốc: 2.000.000.000 đồng (hai tỉ đồng); Nợ lãi trong hạn: 43.037.953 đồng; Nợ lãi quá hạn: 336.517.808 đồng; Lãi chậm trả: 29.726.017 đồng.

- Hợp đồng tín dụng cho vay hạn mức số LN2305119131671 ký ngày 16/05/2023, Khế ước nhận nợ ngày 16/5/2023 (giải ngân ngày 27/5/2023), số tiền 4.732.379.052đ, trong đó: Nợ gốc: 4.000.000.000 đồng (Bốn tỉ đồng); Nợ lãi trong hạn: 42.651.847 đồng; Nợ lãi quá hạn: 637.271.633 đồng; Lãi chậm trả:

52.455.572 đồng;

- Dư nợ thẻ tín dụng số 374-P-6485302 ký ngày 18/03/2022 là: 28.287.149đ.

V1 khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết các nội dung như sau:

1. Buộc bà Phan Thị Phương T2 và ông Nguyễn Hữu H1 phải thực hiện toàn bộ các nghĩa vụ đối với V1, trả toàn bộ số tiền nợ gốc, nợ lãi, tiền lãi chậm trả và các khoản phát sinh liên quan theo hợp đồng tín dụng cho vay hạn mức số LN2305129141631 ký ngày 30/05/2023, hợp đồng tín dụng cho vay hạn mức số LN2305119131671 ký ngày 16/05/2023, thẻ tín dụng số 374-P-6485302 ký ngày 18/03/2022.

Tạm tính đến ngày 10/12/2024, bà T2 và ông H1 phải thanh toán cho V1 số tiền là: 18.764.664.242 đồng, cụ thể theo từng hợp đồng như sau:

- Hợp đồng tín dụng cho vay hạn mức số LN2305129141631 ký ngày 30/05/2023, Khế ước nhận nợ ngày 30/5/2023 (ngày giải ngân 03/6/2023): số tiền 4.816.665.995 đ, trong đó: Nợ gốc: 4.000.000.000 đồng (Bốn tỉ đồng); Nợ lãi trong hạn: 84.349.673 đồng; Nợ lãi quá hạn: 673.035.502 đồng; Lãi chậm trả: 59.280.820 đồng.

- Hợp đồng tín dụng cho vay hạn mức số LN2305129141631 ký ngày 30/05/2023, Khế ước nhận nợ ngày 30/5/2023 (giải ngân ngày 09/6/2023), số tiền 4.517.181.340 đ, trong đó: Nợ gốc: 3.750.000.000 đồng (Ba tỉ, bảy trăm năm mươi triệu đồng); Nợ lãi trong hạn: 80.494.196 đồng; Nợ lãi quá hạn: 630.970.892 đồng; Lãi chậm trả: 55.716.252 đồng.

- Hợp đồng tín dụng cho vay hạn mức số LN2305119131671 ký ngày 16/05/2023, Khế ước nhận nợ ngày 16/5/2023 (giải ngân ngày 17/5/2023), số tiền 2.260.868.928đ, trong đó: Nợ gốc: 2.000.000.000 đồng (Hai tỉ); Nợ lãi trong hạn: 21.862.255 đồng ; Nợ lãi quá hạn: 211.380.821 đồng ; Lãi chậm trả: 27.625.852 đồng.

- Hợp đồng tín dụng cho vay hạn mức số LN2305119131671 ký ngày 16/05/2023, Khế ước nhận nợ ngày 16/5/2023 (giải ngân ngày 18/5/2023), số tiền 2.409.281.778đ, trong đó: Nợ gốc: 2.000.000.000 đồng (hai tỉ đồng); Nợ lãi trong hạn: 43.037.953 đồng; Nợ lãi quá hạn: 336.517.808 đồng; Lãi chậm trả: 29.726.017 đồng.

- Hợp đồng tín dụng cho vay hạn mức số LN2305119131671 ký ngày

16/05/2023, Khế ước nhận nợ ngày 16/5/2023 (giải ngân ngày 27/5/2023), số tiền 4.732.379.052đ, trong đó: Nợ gốc: 4.000.000.000 đồng (Bốn tỉ đồng); Nợ lãi trong hạn: 42.651.847 đồng; Nợ lãi quá hạn: 637.271.633 đồng; Lãi chậm trả: 52.455.572 đồng.

+ Dư nợ thẻ tín dụng số 374-P-6485302 ký ngày 18/03/2022 là: 28.287.149 đ.

2. Bà Phan Thị Phương T2 và ông Nguyễn Hữu H1 phải tiếp tục thanh toán các khoản lãi phát sinh theo đúng thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng nêu trên kể từ ngày 11/12/2024 cho đến ngày bà Phan Thị Phương T2 và ông Nguyễn Hữu H1 thanh toán hết nợ cho V1.

3. Trường hợp bị đơn bà Phan Thị Phương T2 và ông Nguyễn Hữu H1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, V1 có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại các tài sản bảo đảm để thu hồi nợ cho V1 là:

+ Toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số: 59; tờ bản đồ số: 68; tại địa chỉ: TDP số E, phường H, quận D, 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” CN 105911, số vào sổ cấp GCN: CH00890/Q2 do Ủy ban nhân dân quận D, thành phố Hải Phòng cấp ngày 21/03/2018; Ngày 08/05/2023 tại Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H - Chi nhánh quận D chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hữu H1 và bà Phan Thị Phương T2.

+ Toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số: 33; tờ bản đồ số: 03 (nay là thửa 60 tờ bản đồ số 68); tại địa chỉ: TDP số E, phường H, quận D, 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” BH 625212, số vào sổ cấp GCN: 01239/Q1 do Ủy ban nhân dân quận D, thành phố Hải Phòng cấp ngày 03/12/2012; Ngày 08/05/2023 tại Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H - Chi nhánh quận D chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hữu H1 và bà Phan Thị Phương T2.

Chi tiết Hợp đồng thế chấp số 9131671 ngày 12/5/2023, hợp đồng công chứng số 6423/HĐTC/2023; quyền số: 03/TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 12/05/2023.

Diện tích theo sơ đồ hiện trạng lập ngày 05/8/2024.

4. Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ cho bên V1. Trường hợp nếu số tiền thu được từ xử lý tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán hết nợ thì ông Nguyễn Hữu H1 và bà Phan Thị Phương T2 vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho V1.

5. Về án phí: Yêu cầu bà Phan Thị Phương T2 và ông Nguyễn Hữu H1 phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

**** Tại Bản tự khai, quá trình tố tụng và tại phiên toà, bị đơn là bà Phan Thị Phương T2 và ông Nguyễn Hữu H1 trình bày:***

Ông bà thừa nhận việc vay nợ, thế chấp tài sản, trả nợ theo các Hợp đồng tín dụng đúng như đại diện V1 trình bày.

Vợ chồng ông bà có vay vốn tại V1, theo Hợp đồng tín dụng cho vay hạn mức số LN2305129141631 ký ngày 30/05/2023, Hợp đồng tín dụng cho vay hạn mức số LN2305119131671 ký ngày 16/05/2023. Ngoài ra, bà Phan Thị Phương T2 vay vốn theo thẻ tín dụng số 374-P-6485302 ký ngày 18/03/2022. Cụ thể như sau:

**** Hợp đồng cho vay số LN2305129141631 ký ngày 30/05/2023:***

Số tiền vay: 7.750.000.000 đồng (Bằng chữ: Bảy tỷ bảy trăm năm mươi triệu đồng chẵn); Thời hạn cho vay: 30 tháng; Mục đích vay: Vay hoàn vốn mua BĐS tại thửa đất số 59, tờ bản đồ số 68, tại địa chỉ: Tổ dân phố số E, phường H, quận D, 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 CN 105911 do Ủy ban nhân dân quận D, thành phố Hải Phòng cấp ngày 21/03/2018, số vào sổ cấp GCN: CH 00890/Q2 và thửa đất số 33, tờ bản đồ số 03 (nay là thửa 60 tờ bản đồ số 68), tại địa chỉ: Tổ dân phố số E, phường H, quận D, thành phố Hải Phòng. Căn cứ theo GCQ:BH 625212 do Ủy ban nhân dân quận D, thành phố Hải Phòng cấp ngày 03/12/2012, số vào sổ cấp GCN: 01239/Q1. Lãi suất cụ thể được nêu trong các Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ. Ông bà là chủ sở hữu, sử dụng thửa đất và tài sản trên đất.

**** Hợp đồng tín dụng vay vốn số LN2305119131671 ký ngày 16/05/2023:***

Số tiền vay: 8.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Tám tỷ đồng chẵn); Thời hạn vay: 300 tháng; Mục đích vay: Vay hoàn vốn mua BĐS tại thửa đất số 59, tờ bản đồ số 68, tại địa chỉ: Tổ dân phố số E, phường H, quận D, 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 CN 105911 do Ủy ban nhân dân quận D, thành phố Hải Phòng cấp ngày 21/03/2018, số vào sổ cấp GCN: CH 00890/Q2 và thửa đất số 33, tờ bản đồ số 03 (nay là thửa 60 tờ bản đồ số 68), tại địa chỉ: Tổ dân phố số E, phường H, quận D, thành phố Hải Phòng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BH 625212 do Ủy ban nhân dân quận D, thành phố Hải Phòng cấp ngày 03/12/2012, số vào sổ cấp GCN: 01239/Q1; Lãi suất cụ thể được nêu trong Hợp đồng tín dụng và các Khế ước nợ nhận. Ông bà là chủ sở hữu, sử dụng thửa đất và tài sản trên đất.

- Bà T2 vay riêng theo Giấy đề nghị phát hành thẻ tín dụng số 374-P-6485302 ký ngày 18/03/2022: Số tiền vay: 40.000.000 đồng (Bằng chữ: Bốn mươi triệu đồng chẵn); Thời hạn vay: 60 tháng; Mục đích vay: Vay tiêu dùng; Lãi suất cho vay trong hạn: Theo quy định của V1 từng thời kỳ; Lãi quá hạn: Bằng 150% lãi cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn.

Để bảo đảm cho các khoản vay nêu trên, ông bà đã thế chấp cho V1 các tài sản sau: Toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số: 59; tờ bản đồ số: 68; tại địa chỉ: TDP số E, phường H, quận D, 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” CN 105911, số vào sổ cấp GCN: CH00890/Q2 do Ủy ban nhân dân quận D, thành phố Hải Phòng cấp ngày 21/03/2018; Ngày 08/05/2023 tại Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H - Chi nhánh quận D chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hữu H1 và bà Phan Thị Phương T2 và toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số: 33; tờ bản đồ số: 03 (nay là thửa 60 tờ bản đồ số 68); tại địa chỉ: TDP số E, phường H, quận D, 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” BH 625212, Số vào sổ cấp GCN: 01239/Q1 do Ủy ban nhân dân quận D, thành phố Hải Phòng cấp ngày 03/12/2012; Ngày 08/05/2023 tại Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H - Chi nhánh quận D chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hữu H1 và bà Phan Thị Phương T2.

Chi tiết hợp đồng công chứng số 6423/HĐTC/2023; quyền số: 03/TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 12/05/2023 và các phụ lục kèm theo (nếu có).

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông bà đã thanh toán cho V1 số tiền nợ lãi: 860.790.091 đ (T5 trăm sáu mươi triệu, bảy trăm chín mươi nghìn, không trăm chín mươi một đồng); tiền nợ gốc chưa trả đồng nào.

Tạm tính đến ngày 10/12/2024, ông bà còn nợ V1 số tiền là:

18.764.664.242 đồng, cụ thể theo từng hợp đồng như sau:

- Hợp đồng tín dụng cho vay hạn mức số LN2305129141631 ký ngày 30/05/2023, Khế ước nhận nợ ngày 30/5/2023 (ngày giải ngân 03/6/2023): số tiền 4.816.665.995 đ, trong đó: Nợ gốc: 4.000.000.000 đồng (Bốn tỉ đồng); Nợ lãi trong hạn: 84.349.673 đồng; Nợ lãi quá hạn: 673.035.502 đồng; Lãi chậm trả: 59.280.820 đồng;

- Hợp đồng tín dụng cho vay hạn mức số LN2305129141631 ký ngày 30/05/2023, Khế ước nhận nợ ngày 30/5/2023 (giải ngân ngày 09/6/2023), số tiền 4.517.181.340 đ, trong đó: Nợ gốc: 3.750.000.000 đồng (Ba tỉ, bảy trăm năm mươi triệu đồng); Nợ lãi trong hạn: 80.494.196 đồng; Nợ lãi quá hạn: 630.970.892 đồng; Lãi chậm trả: 55.716.252 đồng.

- Hợp đồng tín dụng cho vay hạn mức số LN2305119131671 ký ngày 16/05/2023, Khế ước nhận nợ ngày 16/5/2023 (giải ngân ngày 17/5/2023), số tiền 2.260.868.928đ, trong đó: Nợ gốc: 2.000.000.000 đồng (Hai tỉ); Nợ lãi trong hạn: 21.862.255 đồng ; Nợ lãi quá hạn: 211.380.821 đồng ; Lãi chậm trả: 27.625.852 đồng.

- Hợp đồng tín dụng cho vay hạn mức số LN2305119131671 ký ngày 16/05/2023, Khế ước nhận nợ ngày 16/5/2023 (giải ngân ngày 18/5/2023), số tiền 2.409.281.778đ, trong đó: Nợ gốc: 2.000.000.000 đồng (hai tỉ đồng); Nợ lãi trong hạn: 43.037.953 đồng; Nợ lãi quá hạn: 336.517.808 đồng; Lãi chậm trả: 29.726.017 đồng.

- Hợp đồng tín dụng cho vay hạn mức số LN2305119131671 ký ngày 16/05/2023, Khế ước nhận nợ ngày 16/5/2023 (giải ngân ngày 27/5/2023), số tiền 4.732.379.052đ, trong đó: Nợ gốc: 4.000.000.000 đồng (Bốn tỉ đồng); Nợ lãi trong hạn: 42.651.847 đồng; Nợ lãi quá hạn: 637.271.633 đồng; Lãi chậm trả: 52.455.572 đồng.

- Dư nợ thẻ tín dụng số 374-P-6485302 ký ngày 18/03/2022 là: 28.287.149đ.

Hiện tại, hoàn cảnh gia đình ông bà khó khăn, hai con còn nhỏ, công việc làm ăn không thuận lợi, đề nghị V1 tạo điều kiện về mặt thời gian để vợ chồng ông bà trả nợ cho V1.

Trên hai tài sản của ông bà dùng làm thế chấp bảo đảm cho các khoản vay nêu trên có công trình trên đất là 01 căn nhà 03 tầng, xây kiểu biệt thự, mái bê

tông đồ dóc dán ngói, trần gỗ, tường gạch, công trình phụ đầy đủ; có khu vực gara ô tô riêng biệt; ngôi nhà được xây trùm lên 2 thửa đất số 59 và thửa đất số 60. Hiện tại, hiện trạng diện tích sử dụng của hai thửa đất có giảm so với diện tích được cấp theo Giấy. Trường hợp không trả được toàn bộ các khoản nợ trên, ông bà nhất trí đề V1 yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm.

Trên hai thửa đất, ông bà cho gia đình bà Q ở nhờ: Bà Vũ Thị Q, sinh năm: 1960; ông Nguyễn Thế A, sinh năm: 1982; bà Vũ Thị Hồng C1, sinh năm: 1981; bà Nguyễn Thị Á, sinh năm: 1981; anh Nguyễn Vũ T3, sinh năm: 2004; cháu Nguyễn Vũ Mai T4, sinh ngày 21/12/2007. Ngoài ra, không còn ai sinh sống trên đất.

**** Quá trình tố tụng, tại bản tự khai, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Vũ Thị Q trình bày:***

Bà có hai thửa đất do cha ông để lại tại địa chỉ tổ E, phường H, quận D, thành phố Hải Phòng và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 105911, sổ vào sổ cấp GCN: CH00890/Q2 do Ủy ban nhân dân quận D, thành phố Hải Phòng cấp ngày 21/03/2018 và Giấy chứng nhận BH 625212, sổ vào sổ cấp GCN: 01239/Q1 do Ủy ban nhân dân quận D, thành phố Hải Phòng cấp ngày 03/12/2012.

Ngày 08/05/2023, tại Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H - Chi nhánh quận D, bà đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hữu H1 và bà Phan Thị Phương T2 hai thửa đất trên, việc chuyển nhượng là hoàn toàn tự nguyện và hợp pháp.

Bà biết việc vợ chồng ông H1 bà T2 vay vốn tại ngân hàng V1 và thế chấp hai thửa nêu trên, bà không có ý kiến gì. Bà đề nghị V1 tạo điều kiện cho ông H1 bà T2 có thời gian trả nợ. Bà đồng ý để ngân hàng xử lý tài sản bảo đảm.

Gia đình bà hiện đang ở nhờ trên hai thửa đất, bao gồm: bà (Vũ Thị Q, sinh năm: 1960); Nguyễn Thế A, sinh năm: 1982 (con trai); Vũ Thị Hồng C1, sinh năm: 1981 (con dâu); Nguyễn Thị Á, sinh năm: 1981 (con gái); Nguyễn Vũ T3, sinh năm: 2004 (cháu); Nguyễn Vũ Mai T4, sinh ngày 21/12/2007 (cháu). Ngoài ra, không còn ai sinh sống trên đất.

**** Quá trình tố tụng, tại bản tự khai, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Á trình bày:***

Gia đình bà hiện đang ở nhờ trên hai thửa đất tại địa chỉ tổ E, phường H, quận D, thành phố Hải Phòng của bà Phan Thị Phương T2 và ông Nguyễn Hữu H1.

Gia đình bà biết việc bà T2 ông H1 vay vốn tại ngân hàng V1 và thế chấp hai thửa đất tại địa chỉ tổ E, phường H, quận D, thành phố Hải Phòng, gia đình bà không có ý kiến gì, bà đề nghị V1 tạo điều kiện cho ông H1 và bà T2 có thời gian để trả nợ. Gia đình bà đồng ý để ngân hàng xử lý tài sản bảo đảm.

*** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Thế A, bà Vũ Thị Hồng C1, anh Nguyễn Vũ T3:** Đã được Toà án triệu tập nhưng không đến Toà án làm việc, không lấy được lời khai, không có quan điểm trình bày.

***Tại Biên bản xác minh ngày 05/8/2024, Ủy ban nhân dân phường H, quận D, thành phố Hải Phòng cung cấp:**

Về nguồn gốc thửa đất 59, tờ bản đồ số 68 và thửa đất số 33, tờ bản đồ số 03 (nay là thửa 60 tờ bản đồ số 68); tại địa chỉ: TDP số E, phường H, quận D, thành phố Hải Phòng: Đây là tài sản do cha ông để lại cho bà Vũ Thị Q, sinh năm 1960, bà Q được cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” CN 105911, sổ vào sổ cấp GCN: CH00890/Q2 do Ủy ban nhân dân quận D, thành phố Hải Phòng cấp ngày 21/03/2018 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” BH 625212, sổ vào sổ cấp GCN: 01239/Q1 do Ủy ban nhân dân quận D, thành phố Hải Phòng cấp ngày 03/12/2012.

Ngày 08/5/2023, bà Vũ Thị Q đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hữu H1 và bà Phan Thị Phương T2. Trên hai thửa đất có 01 căn nhà 03 tầng. Hiện tại, 02 thửa đất không có tranh chấp, không bị kê biên để bảo đảm thi hành án.

Hiện nay, những người đang sinh sống trên hai thửa đất gồm: Bà Vũ Thị Q, sinh năm: 1960; ông Nguyễn Thế A, sinh năm: 1982; bà Vũ Thị Hồng C1, sinh năm: 1981; bà Nguyễn Thị Á, sinh năm: 1981; anh Nguyễn Vũ T3, sinh năm: 2004; cháu Nguyễn Vũ Mai T4, sinh ngày 21/12/2007. Ngoài ra, không còn ai sinh sống trên đất.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:**

- Về việc thực hiện thủ tục tố tụng của Toà án và các đương sự:

Quá trình tố tụng, Thẩm phán, Thư ký đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Thế A, bà Vũ Thị Hồng C1, anh Nguyễn Vũ T3 chưa thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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 kết quả tranh luận tại phiên toà:

[1]. Về tố tụng:

Nguyên đơn khởi kiện bị đơn yêu cầu thanh toán nợ theo hợp đồng tín dụng. Tranh chấp Hợp đồng tín dụng giữa các bên mà bên bị đơn không có đăng ký kinh doanh, bị đơn đã vay tiền để sử dụng vào mục đích tiêu dùng nên đây là quan hệ pháp luật dân sự, thuộc quy định tại khoản 3 Điều 26 và điểm a khoản 1 Điều 35 của Bộ luật tố tụng dân sự nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án; Bị đơn cư trú thuộc địa bàn huyện H, Tòa án nhân dân huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội thụ lý và giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Thế A, bà Nguyễn Thị Hồng C2, anh Nguyễn Vũ T3 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt theo định tại Điều 227 và Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Xét yêu cầu khởi kiện của V1 về việc yêu cầu bà Phan Thị Phương T2 và ông Nguyễn Hữu H1 thanh toán số tiền còn nợ theo các Hợp đồng tín dụng đã kí giữa V1 và ông H1, bà T2:

Tại phiên toà, V1 và bà Phan Thị Phương T2, ông Nguyễn Hữu H1 đều thừa nhận giữa V1 và bà T2, ông H1 ký kết Hợp đồng tín dụng cho vay số LN2305129141631 ký ngày 30/5/2023, Hợp đồng tín dụng cho vay số LN2305119131671 ngày 16/05/2023, V1 ký hợp đồng cho bà Phan Thị Phương T2 vay theo thẻ tín dụng số 374-P-6485302 ngày 18/03/2022.

Các hợp đồng tín dụng được ký kết nêu trên đều dựa trên cơ sở tự nguyện, hợp đồng có hình thức và nội dung phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự, Điều 17 Quy chế cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng, ban hành kèm theo Quyết định số 1627/2001/QĐ-NHHH ngày 31/12/2001 và Quyết định số 127/2005/QĐ-NHNN ngày 03/02/2005 của Thống đốc Ngân hàng N1. Do vậy, hợp đồng dân sự nêu trên là hợp pháp và có hiệu lực thi hành.

Theo các hợp đồng nêu trên, V1 đồng ý cho bà T2 và ông H1 các khoản, theo *Hợp đồng cho vay số LN2305129141631 ký ngày 30/05/2023*, số tiền vay:

7.750.000.000 đồng (Bằng chữ: Bảy tỷ bảy trăm năm mươi triệu đồng chẵn) và theo *Hợp đồng tín dụng vay vốn số LN2305119131671 ký ngày 16/05/2023*, số tiền vay: 8.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Tám tỉ đồng chẵn); ngoài ra, V1 còn cho bà Phan Thị Phương T2 vay vốn theo Giấy đề nghị phát hành thẻ tín dụng số 374-P-6485302 ký ngày 18/03/2022, số tiền vay: 40.000.000 đồng (Bằng chữ: Bốn mươi triệu đồng chẵn).

*V1 đã giải ngân cho bà T2 và ông H1 số tiền theo các khế ước nhận nợ như sau:

+ Hợp đồng tín dụng cho vay hạn mức số LN2305119131671 ký ngày 16/05/2023, Khế ước nhận nợ ngày 16/5/2023, giải ngân ngày 18/5/2023, số tiền: 2.000.000.000đ.

+ Hợp đồng tín dụng cho vay hạn mức số LN2305119131671 ký ngày 16/05/2023, Khế ước nhận nợ ngày 16/5/2023, giải ngân ngày 17/5/2023, số tiền: 2.000.000.000đ.

+ Hợp đồng tín dụng cho vay hạn mức số LN2305119131671 ký ngày 16/05/2023, Khế ước nhận nợ ngày 16/5/2023, giải ngân ngày 27/5/2023, số tiền: 4.341.125.700đ đ.

+ Hợp đồng tín dụng cho vay hạn mức số LN2305129141631 ký ngày 30/05/2023, Khế ước nhận nợ ngày 30/5/2023, giải ngân ngày 03/6/2023: 4.000.000.000đ.

+ Hợp đồng tín dụng cho vay hạn mức số LN2305129141631 ký ngày 30/05/2023, Khế ước nhận nợ ngày 30/5/2023, giải ngân ngày 09/6/2023: 3.750.000.000đ.

* Tài sản bảo đảm cho các khoản vay nêu trên là:

+ Toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số: 59; tờ bản đồ số: 68; tại địa chỉ: TDP số E, phường H, quận D, 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” CN 105911, số vào sổ cấp GCN: CH00890/Q2 do Ủy ban nhân dân quận D, thành phố Hải Phòng cấp ngày 21/03/2018; Ngày 08/05/2023 tại Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H - Chi nhánh Quận D chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hữu H1 và Bà Phan Thị Phương T2.

+ Toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số: 33; tờ bản đồ số: 03 (nay là thửa 60 tờ bản đồ số 68);

tại địa chỉ: TDP số E, phường H, quận D, 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” BH 625212, số vào sổ cấp GCN: 01239/Q1 do Ủy ban nhân dân quận D, thành phố Hải Phòng cấp ngày 03/12/2012; Ngày 08/05/2023 tại Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H - Chi nhánh quận D chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hữu H1 và bà Phan Thị Phương T2.

Chi tiết Hợp đồng thế chấp số 9131671 ngày 12/5/2023, hợp đồng công chứng số 6423/HĐTC/2023; quyền số: 03/TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 12/05/2023.

* Quá trình thực hiện hợp đồng nêu trên, bà Phan Thị Phương T2 và ông Nguyễn Hữu H1 đã thanh toán cho V1 số tiền lãi: 860.790.091đ (T5 trăm sáu mươi triệu, bảy trăm chín mươi nghìn, không trăm chín mươi một đồng); chưa trả đồng nào tiền nợ gốc. Cụ thể:

+ Hợp đồng tín dụng cho vay hạn mức số LN2305119131671 ký ngày 16/05/2023, Khế ước nhận nợ ngày 16/5/2023, giải ngân ngày 18/5/2023, số tiền: 110.688.075đ.

+ Hợp đồng tín dụng cho vay hạn mức số LN2305119131671 ký ngày 16/05/2023, Khế ước nhận nợ ngày 16/5/2023, giải ngân ngày 17/5/2023, số tiền: 90.932.266đ.

+ Hợp đồng tín dụng cho vay hạn mức số LN2305119131671 ký ngày 16/05/2023, Khế ước nhận nợ ngày 16/5/2023, giải ngân ngày 27/5/2023, số tiền: 286.383.369đ.

+ Hợp đồng tín dụng cho vay hạn mức số LN2305129141631 ký ngày 30/05/2023, Khế ước nhận nợ ngày 30/5/2023, giải ngân ngày 03/6/2023: 197.623.044đ.

+ Hợp đồng tín dụng cho vay hạn mức số LN2305129141631 ký ngày 30/05/2023, Khế ước nhận nợ ngày 30/5/2023, giải ngân ngày 09/6/2023: 175.163.337đ.

* Ngày 15/12/2023, bà T2 và ông H1 vi phạm hợp đồng nên toàn bộ dự nợ còn lại của khoản nợ trong Hợp đồng tín dụng nêu trên đã bị chuyển thành nợ quá hạn và phải chịu mức lãi suất nợ quá hạn theo thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng đã ký.

* Tạm tính đến ngày 10/12/2024, bà T2 và ông H1 còn nợ V1 số tiền là:

18.764.664.242 đồng, cụ thể theo từng hợp đồng như sau:

- Hợp đồng tín dụng cho vay hạn mức số LN2305129141631 ký ngày 30/05/2023, Khế ước nhận nợ ngày 30/5/2023 (ngày giải ngân 03/6/2023): số tiền 4.816.665.995 đ, trong đó: Nợ gốc: 4.000.000.000 đồng (Bốn tỉ đồng); Nợ lãi trong hạn: 84.349.673 đồng; Nợ lãi quá hạn: 673.035.502 đồng; Lãi chậm trả: 59.280.820 đồng.

- Hợp đồng tín dụng cho vay hạn mức số LN2305129141631 ký ngày 30/05/2023, Khế ước nhận nợ ngày 30/5/2023 (giải ngân ngày 09/6/2023), số tiền 4.517.181.340 đ, trong đó: Nợ gốc: 3.750.000.000 đồng (Ba tỉ, bảy trăm năm mươi triệu đồng); Nợ lãi trong hạn: 80.494.196 đồng; Nợ lãi quá hạn: 630.970.892 đồng; Lãi chậm trả: 55.716.252 đồng.

- Hợp đồng tín dụng cho vay hạn mức số LN2305119131671 ký ngày 16/05/2023, Khế ước nhận nợ ngày 16/5/2023 (giải ngân ngày 17/5/2023), số tiền 2.260.868.928đ, trong đó: Nợ gốc: 2.000.000.000 đồng (Hai tỉ); Nợ lãi trong hạn: 21.862.255 đồng ; Nợ lãi quá hạn: 211.380.821 đồng ; Lãi chậm trả: 27.625.852 đồng.

- Hợp đồng tín dụng cho vay hạn mức số LN2305119131671 ký ngày 16/05/2023, Khế ước nhận nợ ngày 16/5/2023 (giải ngân ngày 18/5/2023), số tiền 2.409.281.778đ, trong đó: Nợ gốc: 2.000.000.000 đồng (hai tỉ đồng); Nợ lãi trong hạn: 43.037.953 đồng; Nợ lãi quá hạn: 336.517.808 đồng; Lãi chậm trả: 29.726.017 đồng.

- Hợp đồng tín dụng cho vay hạn mức số LN2305119131671 ký ngày 16/05/2023, Khế ước nhận nợ ngày 16/5/2023 (giải ngân ngày 27/5/2023), số tiền 4.732.379.052đ, trong đó: Nợ gốc: 4.000.000.000 đồng (Bốn tỉ đồng); Nợ lãi trong hạn: 42.651.847 đồng; Nợ lãi quá hạn: 637.271.633 đồng; Lãi chậm trả: 52.455.572 đồng.

+ Dư nợ thẻ tín dụng số 374-P-6485302 ký ngày 18/03/2022 là: 28.287.149đ.

*V1 yêu cầu bà T2 và ông H1 phải trả số tiền nêu trên và yêu cầu ông H1 bà T2 phải tiếp tục chịu lãi trên số nợ gốc chưa trả theo mức lãi suất được thỏa thuận tại các hợp đồng nêu trên kể từ ngày 11/12/2024 là có căn cứ và phù hợp với các điều khoản các bên đã ký kết và phù hợp quy định tại Điều 11 Quy chế cho vay của các Tổ chức tín dụng đối với khách hàng do Ngân hàng N1 ban hành, phù hợp quy định tại Thông tư số 12/2010/TT-NHNN ngày 14/4/2010 về

hướng dẫn Tổ chức tín dụng cho vay bằng đồng Việt Nam đối với khách hàng theo lãi suất thỏa thuận, nên được chấp nhận.

[2.2]. Xét yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm của nguyên đơn:

Hợp đồng thế chấp số 9131671 ngày 12/5/2023, hợp đồng công chứng số 6423/HĐTC/2023; quyền số: 03/TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 12/05/2023; Thỏa thuận ký ngày 12/5/2023 được kí kết giữa V1 và bà T2, ông H1, được xác lập trên ý chí tự nguyện của các bên, về hình thức, thẩm quyền công chứng, chứng thực phù hợp theo quy định các điều: 292, 293, 294, 295, 296, 299, 303, 317, 318, 319, 320, 322, 323 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 9, 10, 12 của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 do đó Hợp đồng thế chấp tài sản đã ký giữa các bên có hiệu lực thi hành.

Quá trình đo đạc hiện trạng sử dụng hai thửa đất thể hiện diện tích giảm so với diện tích được ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, theo bị đơn, đây là do chủ cũ khi xây dựng đã lùi lại cho vuông đất, cả nguyên đơn và bị đơn đều đồng ý việc xử lý tài sản theo hiện trạng sử dụng đã được đo đạc ngày 05/8/2024.

V1 yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm trong trường hợp bà T2 và ông H1 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ là phù hợp với thỏa thuận của các bên tại Hợp đồng thế chấp, bị đơn cũng đồng ý, nên được chấp nhận.

Đối với Hợp đồng thế do bà T2 kí kết với V1, ông H1 nhất trí dùng tài sản bảo đảm nêu trên để xử lý trong trường hợp bà T2 không trả được nợ cho V1, quan điểm của ông H1 phù hợp với quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

[2.4]. Người liên quan là anh Thế A, chị C2, anh T3 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng không chấp hành theo quy định tại Điều 70 và Điều 72 của Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp hành nghĩa vụ tố tụng dân sự và tự từ bỏ quyền tố tụng nên tự phải chịu thiệt hại (nếu có).

[3]. Về án phí:

Bà T2 và ông H1 cùng phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền cùng phải trả theo quy định.

Trả lại nguyên đơn toàn bộ số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các điều: 26, 35, 39, 147, 227, 228, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Căn cứ Điều 91 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010; Căn cứ các điều: 292, 293, 294, 295, 296, 299, 303, 317, 318, 319, 320, 322, 323 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 3, khoản 2 Điều 30 Luật Hôn nhân gia đình năm 2015; Căn cứ các điều: 9, 10, 12 của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006; Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTV Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần V (V1).

Buộc bà Phan Thị Phương T2 và ông Nguyễn Hữu H1 phải thanh toán cho V1, tạm tính đến ngày 10/12/2024 số tiền: 18.764.664.242đ (Mười tám tỉ, bảy trăm sáu mươi tư triệu, sáu trăm sáu mươi tư nghìn, hai trăm bốn mươi hai đồng), cụ thể theo từng hợp đồng như sau:

- Hợp đồng tín dụng cho vay hạn mức số LN2305129141631 ký ngày 30/05/2023, Khế ước nhận nợ ngày 30/5/2023 (ngày giải ngân 03/6/2023): số tiền 4.816.665.995đ (Bốn tỉ, tám trăm mười sáu triệu, sáu trăm sáu mươi lăm nghìn, chín trăm chín mươi lăm đồng), trong đó: Nợ gốc: 4.000.000.000 đồng (Bốn tỉ đồng); Nợ lãi trong hạn: 84.349.673đ (Tám mươi tư triệu, ba trăm bốn mươi chín nghìn, sáu trăm bảy mươi ba đồng); Nợ lãi quá hạn: 673.035.502đ (sáu trăm bảy mươi ba triệu, không trăm ba mươi lăm nghìn, năm trăm linh hai đồng); Lãi chậm trả: 59.280.820 đ (Năm mươi chín triệu, hai trăm tám mươi nghìn, tám trăm hai mươi đồng).

- Hợp đồng tín dụng cho vay hạn mức số LN2305129141631 ký ngày 30/05/2023, Khế ước nhận nợ ngày 30/5/2023 (giải ngân ngày 09/6/2023), số tiền 4.517.181.340đ (Bốn tỉ, năm trăm mười bảy triệu, một trăm tám mươi một nghìn, ba trăm bốn mươi đồng), trong đó: Nợ gốc: 3.750.000.000đ (Ba tỉ, bảy trăm năm mươi triệu đồng); Nợ lãi trong hạn: 80.494.196đ (Tám mươi triệu, bốn trăm chín mươi tư nghìn, một trăm chín mươi bảy đồng); Nợ lãi quá hạn: 630.970.892đ (Sáu trăm ba mươi triệu, chín trăm bảy mươi nghìn, tám trăm chín hai đồng); Lãi chậm trả: 55.716.252đ (Năm mươi lăm triệu, bảy trăm mười sáu nghìn, hai trăm năm mươi hai đồng).

- Hợp đồng tín dụng cho vay hạn mức số LN2305119131671 ký ngày 16/05/2023, Khế ước nhận nợ ngày 16/5/2023 (giải ngân ngày 17/5/2023), số tiền 2.260.868.928đ (Hai tỉ, hai trăm sáu mươi triệu, tám trăm sáu mươi tám

ngàn, chín trăm hai mươi tám đồng), trong đó: Nợ gốc: 2.000.000.000đ (Hai tỉ); Nợ lãi trong hạn: 21.862.255đ (Hai mươi một triệu, tám trăm sáu mươi hai ngàn, hai trăm năm mươi lăm đồng); Nợ lãi quá hạn: 211.380.821đ (Hai trăm mười một triệu, ba trăm tám mươi ngàn, tám trăm hai mươi một đồng); Lãi chậm trả: 27.625.852đ (Hai mươi bảy triệu, sáu trăm hai mươi lăm ngàn, tám trăm năm mươi hai đồng).

- Hợp đồng tín dụng cho vay hạn mức số LN2305119131671 ký ngày 16/05/2023, Khế ước nhận nợ ngày 16/5/2023 (giải ngân 18/5/2023), số tiền 2.409.281.778đ (Hai tỉ, bốn trăm linh chín triệu, hai trăm tám mươi một ngàn, bảy trăm bảy mươi tám đồng), trong đó: Nợ gốc: 2.000.000.000đ (hai tỉ đồng); Nợ lãi trong hạn: 43.037.953đ (Bốn mươi ba triệu, không trăm ba mươi bảy ngàn, năm trăm chín mươi ba đồng); Nợ lãi quá hạn: 336.517.808đ (Ba trăm ba mươi sáu triệu, năm trăm mười bảy ngàn, tám trăm linh tám đồng); Lãi chậm trả: 29.726.017đ (Hai mươi chín triệu, bảy trăm hai mươi sáu ngàn, không trăm mười bảy đồng).

- Hợp đồng tín dụng cho vay hạn mức số LN2305119131671 ký ngày 16/05/2023, Khế ước nhận nợ ngày 16/5/2023 (giải ngân ngày 27/5/2023), số tiền 4.732.379.052đ (Bốn tỉ, bảy trăm ba mươi hai triệu, ba trăm bảy mươi chín ngàn, không trăm năm mươi hai đồng), trong đó: Nợ gốc: 4.000.000.000đ (Bốn tỉ đồng); Nợ lãi trong hạn: 42.651.847đ (Bốn mươi hai triệu, sáu trăm năm một ngàn, tám trăm bốn mươi bảy đồng); Nợ lãi quá hạn: 637.271.633đ (Sáu trăm ba mươi bảy triệu, hai trăm bảy mươi một ngàn, sáu trăm ba mươi ba đồng); Lãi chậm trả: 52.455.572đ (Năm mươi hai triệu, bốn trăm năm mươi lăm ngàn, năm trăm bảy mươi hai đồng).

+ Dư nợ thẻ tín dụng số 374-P-6485302 ký ngày 18/03/2022 là: 28.287.149đ (Hai mươi tám triệu, hai trăm tám mươi bảy ngàn, một trăm bốn mươi chín đồng).

Bà Phan Thị Phương T2 và ông Nguyễn Hữu H1 phải tiếp tục thanh toán các khoản lãi phát sinh trên số tiền còn phải thi hành án theo thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng đã kí kể từ ngày 11/12/2024 cho đến ngày bà Phan Thị Phương T2 và ông Nguyễn Hữu H1 thanh toán hết nợ cho V1.

Trường hợp bị đơn bà Phan Thị Phương T2 và ông Nguyễn Hữu H1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, V1 có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại các tài sản bảo đảm để thu hồi

nợ cho V1 là:

+ Toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số: 59; tờ bản đồ số: 68; tại địa chỉ: TDP số E, phường H, quận D, 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” CN 105911, Sổ vào sổ cấp GCN: CH00890/Q2 do Ủy Ban Nhân Dân Quận D, Thành phố Hải Phòng cấp ngày 21/03/2018; Ngày 08/05/2023 tại Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H - Chi nhánh Quận D chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hữu H1 và Bà Phan Thị Phương T2.

+ Toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số: 33; tờ bản đồ số: 03 (nay là thửa 60 tờ bản đồ số 68); tại địa chỉ: TDP số E, phường H, quận D, 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” BH 625212, sổ vào sổ cấp GCN: 01239/Q1 do Ủy Ban Nhân Dân Quận D, thành phố Hải Phòng cấp ngày 03/12/2012; Ngày 08/05/2023 tại Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H - Chi nhánh Quận D chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hữu H1 và bà Phan Thị Phương T2.

Chi tiết Hợp đồng thế chấp số 9131671 ngày 12/5/2023, hợp đồng công chứng số 6423/HĐTC/2023; quyền số: 03/TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 12/05/2023.

Diện tích theo sơ đồ hiện trạng lập ngày 05/8/2024 (*có sơ đồ kèm theo*).

Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ cho bên V1. Trường hợp nếu số tiền thu được từ xử lý tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán hết nợ thì ông Nguyễn Hữu H1 và bà Phan Thị Phương T2 vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho V1.

2. Về án phí:

Bà Phan Thị Phương T2 và ông Nguyễn Hữu H1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 126.764.664 đ (Một trăm hai mươi sáu triệu, bảy trăm sáu mươi tư nghìn, sáu trăm sáu mươi tư đồng).

Trả lại Ngân hàng Thương mại cổ phần V số tiền 62.672.000 đ (Sáu mươi hai triệu, sáu trăm bảy mươi hai nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án kí hiệu BLTU/23 số 0005824 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội.

3. Về quyền kháng cáo:

Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án.

Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên toà có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết.

4. Quyền yêu cầu thi hành án dân sự:

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, 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 điều 30 Luật thi hành án.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- Chi cục THADS Hoài Đức;
- VKSND huyện Hoài Đức;
- TAND. TP Hà Nội;
- Lưu HS.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà

Vương Thị Vân Anh