

Bản án số: 12 /2025/DS-ST

Ngày: 25 /02/2025

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN B

- Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Đặng Quỳnh C**

Các Hội thẩm nhân dân: - Bà **Phan Thị Thúy H**

- Bà **Lê Thị H**

- *Thư ký phiên tòa:* Ông **Doãn Khắc Huy H** - Thư ký Tòa án nhân dân Quận Bắc Từ Liêm

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận B tham gia phiên tòa:* Bà **Nguyễn Thị H** - Kiểm sát viên

Ngày 25 tháng 02 năm 2025, Tòa án nhân dân Quận B, thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự sơ thẩm thụ lý số: **213/2024/TLST-DS** ngày 21/11/2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 07/2025/QĐXXST-DS ngày 10/01/2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 09/2025/QĐST -DS ngày 05/02/2025 giữa:

***Đồng nguyên đơn:**

1. Ngân hàng V;

Địa chỉ: Số xx LH, phường L, quận Đ, Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Ngô Chí D** – Chức danh: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông **Trần Văn T** – Chức danh: Chuyên viên xử lý nợ.

2. Công ty cổ phần M;

Trụ sở: Tầng A, tòa nhà V, số xx DT, phường D, quận CG, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Bùi Công T** – Giám đốc.

Có mặt

***Bị đơn:** - Bà **Nguyễn Thị Thu T**, sinh năm: 1984;

- Ông **Nguyễn Tuấn D**, sinh năm: 1971;

Cùng nơi cư trú: TDP Đ1, phường CN2, quận B, thành phố Hà Nội.

Đều vắng mặt

***Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan;**

- Công ty cổ phần N;

Trụ sở: aa ND, phường BN, quận B, TP Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên hệ: xx ĐBP, phường G, quận BT, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: **Lê Thị Hồng** – Chủ tịch HĐQT.

Vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN

Ngày 08 tháng 11 năm 2024, Ngân hàng V nộp đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân Quận B về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” đối với bị đơn là bà Nguyễn Thị Thu T, ông Nguyễn Tuấn D, cùng cư trú tại địa chỉ: TDP Đ1, phường CN2, quận B, thành phố Hà Nội.

***Trong đơn khởi kiện và lời khai tại Tòa án, nguyên đơn trình bày:**

Bà Nguyễn Thị Thu T và chồng là ông Nguyễn Tuấn D vay của V với tổng số tiền là **2,437,273,133** đồng (*Hai tỷ bốn trăm ba mươi bảy triệu hai trăm bảy mươi ba ngàn một trăm ba mươi ba đồng*) theo Hợp đồng cho vay số LN2103033434287 ngày 17/03/2021, cụ thể như sau:

- Số tiền vay: **2,437,273,133** đồng (*Hai tỷ bốn trăm ba mươi bảy triệu hai trăm bảy mươi ba ngàn một trăm ba mươi ba đồng*).

- Thời hạn vay: 36 tháng.

- Mục đích vay: Thanh toán tiền theo thỏa thuận tại văn bản thỏa thuận để mua BĐS là Biệt thự song lập NWP.4.6-6.34 thuộc dự án Tổ hợp khu du lịch TLDD tại địa chỉ: Xã TT, Thành phố PT, Tỉnh BT (Tên thương mại: NVW PT) - (dự án nhóm A+). Bên vay có trách nhiệm sử dụng vốn vay đúng mục đích và cam kết chịu trách nhiệm trước pháp luật và Bên Ngân hàng về mục đích sử dụng vốn vay của mình.

- Lãi suất trong hạn: Lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm giải ngân: 10.9%/năm (lãi suất được tính theo năm với một năm là 365 ngày). Lãi suất cho vay sẽ được cố định trong suốt thời hạn cho vay.

- Lãi suất quá hạn: Lãi suất cho vay áp dụng đối với dư nợ gốc quá hạn bằng 150% mức lãi suất cho vay trong hạn áp dụng tại thời điểm chuyển nợ 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.

• Tài sản bảo đảm:

Toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ Văn bản thỏa thuận số NWP.4.6-6.34/2021/VBTT/NVR-NTTT ngày 12/03/2021 giữa Công ty cổ phần N và bà Nguyễn Thị Thu T, bao gồm tất cả các phụ lục, văn bản sửa đổi, bổ sung thuộc quyền sở hữu sử dụng của bà Nguyễn Thị Thu T. Cụ thể tài sản hình thành trong tương lai là Biệt thự nghỉ dưỡng, Mã bất động sản NWP.4.6-6.34, Dãy 6, Số thứ tự 34, diện tích đất 150m², thuộc dự án Tổ hợp khu du lịch TLDD tại địa chỉ: Xã TT, Thành phố P, Tỉnh BT (Tên thương mại: NVW PT) – (dự án nhóm A+).

Quyền tài sản này được thế chấp tại V theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số LN2103033434287 ngày 17/03/2021.

Tạm tính đến ngày 02/11/2024, bà Nguyễn Thị Thu T và ông Nguyễn Tuấn D còn nợ V tổng số tiền là **2.698.559.639** đồng (*Hai tỷ sáu trăm chín mươi tám triệu năm trăm năm mươi chín nghìn sáu trăm ba mươi chín đồng*), trong đó:

+ Nợ gốc: **2.431.029.585** đồng (*Hai tỷ bốn trăm ba mươi một triệu không trăm hai mươi chín nghìn năm trăm tám mươi lăm đồng*)

+ Nợ lãi: **267.530.054** đồng (*Hai trăm sáu mươi bảy triệu năm trăm ba mươi nghìn không trăm năm mươi bốn đồng*)

Ngày 30/11/2024 V bán cho Công ty cổ phần M 90% khoản nợ phát sinh theo Hợp đồng tín dụng số LN2103033434287 ngày 17/03/2021 đã ký giữa V với bà Nguyễn Thị Thu T - ông Nguyễn Tuấn D, cụ thể 90% khoản nợ trị giá như sau:

+ Nợ gốc: **2.187.926.627** đồng (*Hai tỷ một trăm tám mươi bảy triệu chín trăm hai mươi sáu nghìn sáu trăm hai mươi bảy đồng*);

+ Nợ lãi trong hạn: **12.405.816** đồng (*Mười hai triệu bốn trăm linh năm nghìn tám trăm mười sáu đồng*);

+ Nợ lãi quá hạn: **245.074.693** đồng (*Hai trăm bốn mươi lăm triệu không trăm bảy mươi bốn nghìn sáu trăm chín mươi ba đồng*)

Tổng dư nợ: 2.445.407.136 đồng (*Hai tỷ bốn trăm bốn mươi lăm triệu bốn trăm linh bảy nghìn một trăm ba mươi sáu đồng*)

Như vậy tạm tính đến ngày 30/11/2024, bà Nguyễn Thị Thu T - ông Nguyễn Tuấn D còn nợ V như sau:

+ Nợ gốc: **243.102.959** đồng (*Hai trăm bốn mươi ba triệu một trăm linh hai nghìn chín trăm năm mươi chín đồng*);

+ Nợ lãi trong hạn: **1.378.424** đồng (*Một triệu ba trăm bảy mươi tám nghìn bốn trăm hai mươi bốn đồng*);

+ Nợ lãi quá hạn: **27.230.521** đồng (*Hai mươi bảy triệu ba trăm ba mươi nghìn năm trăm hai mươi một đồng*)

Tổng dư nợ: 271.711.904 đồng (*Hai trăm bảy mươi một triệu bảy trăm mười một nghìn chín trăm linh bốn đồng*)

Quá trình thực hiện Hợp đồng, bà Nguyễn Thị Thu T - ông Nguyễn Tuấn D đã vi phạm cam kết thanh toán nên V khởi kiện tại Tòa án yêu cầu bà Nguyễn Thị Thu T - ông Nguyễn Tuấn D phải thanh toán cho V toàn bộ khoản nợ.

Tạm tính đến ngày **25/02/2025**, bà Nguyễn Thị Thu T, ông Nguyễn Tuấn D còn nợ V tổng số tiền là: **281.185.926** đồng (*Hai trăm tám mươi một triệu một trăm tám mươi lăm nghìn chín trăm hai mươi sáu đồng*) trong đó:

+ Nợ gốc: **243.102.959** đồng (*Hai trăm bốn mươi ba triệu một trăm linh hai nghìn chín trăm năm mươi chín đồng*);

+ Nợ lãi trong hạn: **1.378.424** đồng (*Một triệu ba trăm bảy mươi tám nghìn bốn trăm hai mươi bốn đồng*);

+ Nợ lãi quá hạn: **36.704.544** đồng (*Ba mươi sáu triệu bảy trăm linh bốn nghìn năm trăm bốn mươi bốn đồng*)

Nay, V đề nghị Tòa án :

- Buộc bà Nguyễn Thị Thu T, ông Nguyễn Tuấn D phải thanh toán cho V toàn bộ số tiền nợ gốc, nợ lãi, tiền phạt chậm trả lãi và các khoản phát sinh liên quan theo các Hợp đồng cho vay nêu trên. Tạm tính đến ngày **25/02/2025** tổng khoản nợ là: **281.185.926** đồng (*Hai trăm tám mươi một triệu một trăm tám mươi lăm nghìn chín trăm hai mươi sáu đồng*) trong đó:

+ Nợ gốc: **243.102.959** đồng (*Hai trăm bốn mươi ba triệu một trăm linh hai nghìn chín trăm năm mươi chín đồng*);

+ Nợ lãi trong hạn: **1.378.424** đồng (*Một triệu ba trăm bảy mươi tám nghìn bốn trăm hai mươi bốn đồng*);

+ Nợ lãi quá hạn: **36.704.544** đồng (*Ba mươi sáu triệu bảy trăm linh bốn nghìn năm trăm bốn mươi bốn đồng*)

- Yêu cầu Tòa án tiếp tục cho tính lãi theo đúng thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng cho đến ngày bà Nguyễn Thị Thu và ông Nguyễn Tuấn D thực tế thanh toán hết nợ cho V.

- Trong trường hợp bà Nguyễn Thị Thu T và ông Nguyễn Tuấn D không thanh toán hoặc thanh toán không đủ khoản nợ nêu trên cho V, yêu cầu Tòa án tuyên trong bản án V có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ cho V, cụ thể như sau: “Toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ Văn bản thỏa thuận số NWP.4.6-6.34/2021/VBTT/NVR-NTTT ngày 12/03/2021 giữa Công ty cổ phần N và bà Nguyễn Thị Thu T, bao gồm tất cả các phụ lục, văn bản sửa đổi, bổ sung thuộc quyền sở hữu/sử dụng của bà Nguyễn Thị Thu T. Cụ thể tài sản hình thành trong tương lai là Biệt thự nghỉ dưỡng, Mã bất động sản NWP.4.6-6.34, Dãy 6, Số thứ tự 34, diện tích đất 150m², thuộc dự án Tổ hợp khu du lịch TLĐĐ tại địa chỉ: Xã TT, Thành phố PT, Tỉnh BT (Tên thương mại: NVW PT) - (dự án nhóm A+)”.

- Bà Nguyễn Thị Thu T và ông Nguyễn Tuấn D vẫn phải tiếp tục trả nợ trong trường hợp kê biên, phát mại tài sản bảo đảm không đủ trả hết khoản nợ.

- Bà Nguyễn Thị Thu T và chồng là ông Nguyễn Tuấn D phải chịu toàn bộ án phí sơ thẩm.

***Đồng nguyên đơn – Công ty cổ phần M do ông Nguyễn Ngọc L đại diện theo uỷ quyền trình bày:**

Bà Nguyễn Thị Thu T và ông Nguyễn Tuấn D vay vốn tại V, cụ thể như sau:

1. Hợp đồng cho vay số LN2103033434287 ngày 17/03/2021

- Số tiền vay vốn: **2.437.273.133** đồng (Bằng chữ: Hai tỷ bốn trăm ba mươi bảy triệu hai trăm bảy mươi ba ngàn một trăm ba mươi ba đồng chẵn);

- Thời hạn cho vay: 36 tháng, tính từ ngày tiếp theo của ngày Bên ngân hàng giải ngân vốn vay đầu tiên cho Bên vay.

- Mục đích vay: Thanh toán tiền theo thỏa thuận tại văn bản thỏa thuận để mua BĐS là Biệt thự song lập NWP.4.6-6.34 thuộc dự án Tổ hợp khu du lịch TLDD tại địa chỉ: Xã TT, thành phố PT, tỉnh BT (tên thương mại: NVW PT) – (dự án nhóm A+). Bên vay có trách nhiệm sử dụng vốn vay đúng mục đích và cam kết chịu trách nhiệm trước pháp luật và Bên Ngân hàng về mục đích sử dụng vốn vay của mình.

- Lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm giải ngân: 10.9%/ năm (lãi suất được tính theo năm với một năm là 365 ngày). Lãi suất cho vay trong hạn sẽ được cố định trong suốt thời hạn cho vay. Ngoài ra, các bên đồng ý rằng, lãi suất cho vay trong hạn được điều chỉnh trong trường hợp Bên vay không hoàn tất các thủ tục về bảo đảm tiền vay theo thông báo của Bên Ngân hàng.

- Lãi suất quá hạn: Lãi suất cho vay áp dụng đối với dư nợ gốc quá hạn bằng 150% mức lãi suất cho vay trong hạn áp dụng tại thời điểm chuyển nợ 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.

2. Tài sản bảo đảm cho khoản vay

Tài sản bảo đảm cho khoản vay nêu trên là: Toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ Văn bản thỏa thuận số: NWP.4.6-6.34/2021/VBTT/NVR-NTTT ngày 12/03/2021 ký giữa Công ty Cổ phần N và bà Nguyễn Thị Thu T, bao gồm tất cả các Phụ lục, văn bản sửa đổi bổ sung của Hợp đồng này. Thông tin cụ thể về Bất động sản:

- Tên dự án: Dự án tổ hợp khu du lịch TLDD tại xã TT, thành phố PT, tỉnh BT;

- Địa chỉ: Xã TT, thành phố PT, tỉnh BT;

- Thông tin nhà ở: Bất động sản số: NWP.4.6-6.34;

- Loại sản phẩm bất động sản: Biệt thự nghỉ dưỡng;

- Diện tích khuôn viên đất: 150 m² ;

- Tổng diện tích sàn sử dụng: 142,90 m² ;

- Vị trí bất động sản: Khu 6; Dãy 6; Căn số 34.

Quyền tài sản này được thế chấp tại V theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số LN2103033434287 ngày 17/03/2021. Việc thế chấp được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định pháp luật. Mọi công trình, tài sản khác được cải tạo, xây dựng gắn liền với thửa đất nêu trên đều thuộc tài sản đảm bảo cho khoản vay.

3. Quá trình thực hiện Hợp đồng

Bà Nguyễn Thị Thu T và ông Nguyễn Tuấn D đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ tại V từ ngày 26/03/2024 đối với V và phải chịu mức lãi suất nợ quá hạn theo thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng nêu trên.

Đến ngày 30/11/2024, V đã tiến hành bán một phần khoản nợ của bà Nguyễn Thị Thu T và ông Nguyễn Tuấn D sang cho Công ty M theo (các) Hợp đồng mua bán nợ số 12/2024/VPB-M cùng Phụ lục đính kèm (nếu có) ký giữa Ngân hàng V với Công ty M.

Theo đó, V đồng ý bán và Công ty M đồng ý mua một phần khoản nợ của khách hàng vay là bà Nguyễn Thị Thu T và ông Nguyễn Tuấn D, bao gồm các khoản nợ gốc, nợ lãi, nợ lãi quá hạn, tiền phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại và các nghĩa vụ tài chính khác (nếu có) phát sinh theo các Hợp đồng tín dụng/Hợp đồng cho vay mà bà Nguyễn Thị Thu T và ông Nguyễn Tuấn D đã ký kết với V. Cụ thể, công ty M đã mua:

+ Nợ gốc: **2.187.926.627** đồng (*Hai tỷ một trăm tám mươi bảy triệu chín trăm hai mươi sáu nghìn sáu trăm hai mươi bảy đồng*);

+ Nợ lãi trong hạn: **12.405.816** đồng (*Mười hai triệu bốn trăm linh năm nghìn tám trăm mười sáu đồng*);

+ Nợ lãi quá hạn: **245.074.693** đồng (*Hai trăm bốn mươi lăm triệu không trăm bảy mươi bốn nghìn sáu trăm chín mươi ba đồng*)

Tổng dư nợ: 2.445.407.136 đồng (*Hai tỷ bốn trăm bốn mươi lăm triệu bốn trăm linh bảy nghìn một trăm ba mươi sáu đồng*)

Đồng thời, V chuyển giao quyền chủ nợ, Công ty M kế thừa đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của V đối với (các) phần khoản nợ đã mua và quyền đối với (các) tài sản bảo đảm liên quan đến khoản nợ của bà Nguyễn Thị Thu T và ông Nguyễn Tuấn D. Trong đó, có quyền thực hiện khởi kiện khách hàng vay, bên có nghĩa vụ trả nợ, bên bảo đảm tại Tòa án theo quy định pháp luật.

Nay, Công ty Cổ phần M đề nghị Tòa án:

- Yêu cầu Tòa án buộc Bà Nguyễn Thị Thu T và ông Nguyễn Tuấn D phải thực bộ các nghĩa vụ đối với M, trả toàn bộ số tiền nợ gốc, nợ lãi, tiền lãi chậm trả và các khoản p liên quan theo các Hợp đồng tín dụng nêu trên; tạm tính đến ngày 25/02/2025: **2.530.673.334** đồng (*Bằng chữ: Hai tỷ năm trăm ba mươi triệu sáu trăm bảy mươi ba nghìn ba trăm ba mươi bốn đồng*), trong đó:

+ Nợ gốc: **2.187.926.627** đồng (*Hai tỷ một trăm tám mươi bảy triệu chín trăm hai mươi sáu nghìn sáu trăm hai mươi bảy đồng*).

+ Nợ lãi trong hạn: **12.405.816** (*Mười hai triệu bốn trăm linh năm nghìn tám trăm mười sáu đồng*).

+ Nợ lãi quá hạn: **330.340.892** đồng (*Ba trăm ba mươi triệu ba trăm bốn mươi nghìn tám trăm chín mươi hai đồng*).

- Yêu cầu Tòa án tiếp tục cho tính lãi theo đúng thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng nêu trên cho đến ngày Bà Nguyễn Thị Thu T và ông Nguyễn Tuấn D thực tế thanh toán hết nợ cho M.

- Trường hợp Bà Nguyễn Thị Thu T và ông Nguyễn Tuấn D không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, M có quyền tự bán tài sản đảm bảo hoặc yêu cầu cơ quan Thi hành án xác minh, cưỡng chế, kê biên, phát mại các tài sản bảo đảm để thu hồi nợ cho M là: Toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ Văn

bản thỏa thuận số: NWP.4.6-6.34/2021/VBTT/NVR-NTTT ngày 12/03/2021 ký giữa Công ty Cổ phần N và bà Nguyễn Thị Thu T, bao gồm tất cả các Phụ lục, văn bản sửa đổi bổ sung của Hợp đồng này. Thông tin cụ thể về Bất động sản:

- Tên dự án: Dự án tổ hợp khu du lịch TLĐĐ tại xã TT, thành phố PT, tỉnh BT;

- Địa chỉ: Xã TT, thành phố PT, tỉnh BT;
- Thông tin nhà ở: Bất động sản số: NWP.4.6-6.34;
- Loại sản phẩm bất động sản: Biệt thự nghỉ dưỡng;
- Diện tích khuôn viên đất: 150 m²;
- Tổng diện tích sàn sử dụng: 142,90 m²;
- Vị trí bất động sản: Khu 6; Dãy 6; Căn số 34.

- M được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án áp dụng các biện pháp cần thiết để kê biên, xử lý các tài sản thuộc quyền sở hữu của bà Nguyễn Thị Thu T và ông Nguyễn Tuấn D để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ theo Bản án Quyết định của Tòa án cho đến khi bà Nguyễn Thị Thu T và ông Nguyễn Tuấn D hết nghĩa vụ với M.

- Bà Nguyễn Thị Thu T và ông Nguyễn Tuấn D phải chịu án phí và các chi phí liên quan (nếu có).

****Bị đơn trình bày:***

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã thực hiện đầy đủ các thủ tục tố tụng, tổng đạt các văn bản cho bà Nguyễn Thị Thu T và ông Nguyễn Tuấn D nhưng Tòa án không nhận được bất cứ phản hồi nào từ phía bà Nguyễn Thị Thu T và ông Nguyễn Tuấn D

Tòa án đã triệu tập họp lệ nhiều lần song bà Nguyễn Thị Thu T và ông Nguyễn Tuấn D không có mặt, cũng không có lời trình bày tại Tòa án.

****Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan- Công ty cổ phần N - trình bày:***

Sau khi bổ sung Công ty cổ phần N tham gia tố tụng với tư cách “*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan*”, Tòa án đã thực hiện đầy đủ các thủ tục tố tụng, tổng đạt các văn bản cho Công ty cổ phần N. Tuy nhiên Tòa án chỉ nhận được phản hồi từ phía Công ty cổ phần N về thời gian và địa chỉ của tài sản đảm bảo, ngoài ra không có ý kiến nào khác.

Tòa án đã triệu tập họp lệ nhiều lần Công ty cổ phần N không có mặt.

Tại phiên tòa

****Nguyên đơn:***

Ngân hàng V: vắng mặt và đơn xin được xử vắng mặt nên Tòa án xét xử vụ án theo thủ tục chung.

****Đồng nguyên đơn – Công ty cổ phần M trình bày:***

Văn giữ nguyên toàn bộ yêu cầu, đề nghị Tòa án:

- Buộc bà Nguyễn Thị Thu T và ông Nguyễn Tuấn D phải thực bộ các nghĩa vụ đối với M, trả toàn bộ số tiền nợ gốc, nợ lãi, tiền lãi chậm trả và các khoản liên quan theo các Hợp đồng tín dụng nêu trên. Tạm tính đến ngày 25/02/2025: **2.530.673.334** đồng (*Bằng chữ: Hai tỷ năm trăm ba mươi triệu sáu trăm bảy mươi ba nghìn ba trăm ba mươi bốn đồng*), trong đó:

+ Nợ gốc: **2.187.926.627** đồng (*Bằng chữ: Hai tỷ một trăm tám mươi bảy triệu chín trăm hai mươi sáu nghìn sáu trăm hai mươi bảy đồng*).

+ Nợ lãi trong hạn: **12.405.816** (*Bằng chữ: Mười hai triệu bốn trăm linh năm nghìn tám trăm mười sáu đồng*).

+ Nợ lãi quá hạn: **330.340.892** đồng (*Bằng chữ: Ba trăm ba mươi triệu ba trăm bốn mươi nghìn tám trăm chín mươi hai đồng*).

- Yêu cầu Tòa án tiếp tục cho tính lãi theo đúng thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng nêu trên cho đến ngày bà Nguyễn Thị Thu T và ông Nguyễn Tuấn D thực tế thanh toán hết nợ cho M.

- Trường hợp bà Nguyễn Thị Thu T và ông Nguyễn Tuấn D không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, M có quyền tự bán tài sản đảm bảo hoặc yêu cầu cơ quan Thi hành án xác minh, cưỡng chế, kê biên, phát mại các tài sản bảo đảm để thu hồi nợ cho M.

- M được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án áp dụng các biện pháp cần thiết để kê biên, xử lý các tài sản thuộc quyền sở hữu của bà Nguyễn Thị Thu T và ông Nguyễn Tuấn D để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ theo Bản án Quyết định của Tòa án cho đến khi bà Nguyễn Thị Thu T và ông Nguyễn Tuấn D hết nghĩa vụ với M.

- Bà Nguyễn Thị Thu T và ông Nguyễn Tuấn D phải chịu án phí và các chi phí liên quan (nếu có).

***Bị đơn:** Bà Nguyễn Thị Thu T và ông Nguyễn Tuấn D vắng mặt tại phiên tòa không rõ lý do mặc dù Tòa án đã triệu tập hợp lệ nên Tòa án tiến hành xét xử theo thủ tục chung.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Vắng mặt tại phiên tòa không rõ lý do mặc dù Tòa án đã triệu tập hợp lệ nên Tòa án tiến hành xét xử theo thủ tục chung.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận B phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật:

Thẩm phán đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án.

Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng và đầy đủ các quy định của pháp luật trong quá trình xét xử vụ án.

Thư ký tòa án đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự trong việc tổng đạt, niêm yết các văn bản của Tòa án, trong quá trình xét xử vụ án.

Nguyên đơn đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án.

Bị đơn vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần là từ chối thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình, không chấp hành các quy định của pháp luật tố tụng dân sự, gây khó khăn cho Tòa án.

Về đường lối giải quyết vụ án:

Đề nghị HĐXX:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện đòi nợ tiền vay theo Hợp đồng vay nợ của Ngân hàng V và công ty cổ phần M đối với bà Nguyễn Thị Thu T - ông Nguyễn Tuấn D.

- Buộc bà Nguyễn Thị Thu T - ông Nguyễn Tuấn D phải thanh toán trả cho V số nợ tạm tính đến ngày 25/02/2025 là: **281.185.926** đồng (Hai trăm tám mươi một triệu một trăm tám mươi lăm nghìn chín trăm hai mươi sáu đồng)

+ Nợ gốc: **243.102.959** đồng (Hai trăm bốn mươi ba triệu một trăm linh hai nghìn chín trăm năm mươi chín đồng)

+ Nợ lãi trong hạn: **1.378.424** đồng (Một triệu ba trăm bảy mươi tám nghìn bốn trăm hai mươi bốn đồng)

+ Nợ lãi quá hạn: **36.704.544** đồng (Ba mươi sáu triệu bảy trăm linh bốn nghìn năm trăm bốn mươi bốn đồng)

- Buộc bà Nguyễn Thị Thu T - ông Nguyễn Tuấn D phải thanh toán trả cho công ty M số nợ tạm tính đến ngày 25/02/2025 là: **2.530.673.334** đồng (Hai tỷ năm trăm ba mươi triệu sáu trăm bảy mươi ba nghìn ba trăm ba mươi bốn đồng), trong đó:

+ Nợ gốc: **2.187.926.627** đồng (Hai tỷ một trăm tám mươi bảy triệu chín trăm hai mươi sáu nghìn sáu trăm hai mươi bảy đồng).

+ Nợ lãi trong hạn: **12.405.816** (Mười hai triệu bốn trăm linh năm nghìn tám trăm mười sáu đồng)

+ Nợ lãi quá hạn: **330.340.892** đồng (Ba trăm ba mươi triệu ba trăm bốn mươi nghìn tám trăm chín mươi hai đồng)

Trường hợp bà Nguyễn Thị Thu T - ông Nguyễn Tuấn D không trả số nợ nêu trên thì V và công ty M có quyền đề nghị cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp và theo quy định của pháp luật để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán toàn bộ số nợ nêu trên theo tỷ lệ V 10%, công ty M 90%..

Trường hợp giá trị tài sản thế chấp không đủ để thanh toán cho khoản vay thì bà Nguyễn Thị Thu T - ông Nguyễn Tuấn D còn phải tiếp tục thanh toán số nợ còn lại.

Bà Nguyễn Thị Thu T - ông Nguyễn Tuấn D còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi đối với khoản tiền nợ gốc cho đến khi thanh toán hết nợ theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận tại các hợp đồng vay nợ đã ký.

- Bác các yêu cầu khác của các đương sự.

*Bị đơn phải chịu án phí DSST theo quy định của pháp luật
Các đương sự có quyền kháng cáo đối với bản án theo quy định của pháp
luật.*

*Sau khi xem xét, đánh giá khách quan, toàn diện những tài liệu chứng
cứ được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình
bày của các đương sự.*

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về chủ thể khởi kiện :

Ngày 08/11/2024, Ngân hàng V (gọi tắt là V) có đơn khởi kiện đối với bà Nguyễn Thị Thu T và ông Nguyễn Tuấn D yêu cầu thanh toán khoản nợ theo Hợp đồng cho vay số LN2103033434287 ngày 17/03/2021, số tiền vay: **2.437.273.133** đồng (*Hai tỷ bốn trăm ba mươi bảy triệu hai trăm bảy mươi ba ngàn một trăm ba mươi ba đồng*);

Ngày 30/11/2024, Ngân hàng V bán 90% khoản nợ từ Hợp đồng tín dụng trên cho Công ty cổ phần M (Gọi tắt là Công ty M), do đó Hội đồng xét xử xác định Công ty cổ phần M là đồng nguyên đơn với Ngân hàng V trong vụ án tranh chấp Hợp đồng tín dụng đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Thu T và ông Nguyễn Tuấn D. Trong đó Công ty M chiếm 90% giá trị HĐTD ; V chiếm 10% giá trị HĐTD.

[2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án:

Ngân hàng V (gọi tắt là V) được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh với ngành nghề kinh doanh trong lĩnh vực tín dụng, tài chính, tiền tệ.

Công ty cổ phần M là pháp nhân được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh với ngành nghề kinh doanh trong lĩnh vực tín dụng, tài chính, tiền tệ.

Cùng có yêu cầu khởi kiện Tranh chấp « Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp » với bà Nguyễn Thị Thu T và ông Nguyễn Tuấn D – *Cùng nơi cư trú: TDP Đ1, phường CN2, quận B, thành phố Hà Nội* nên Tòa án nhân dân Quận B thụ lý, giải quyết yêu cầu khởi kiện của V và M theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự là đúng thẩm quyền giải quyết vụ án theo lãnh thổ và loại việc.

[3] Về quan hệ pháp luật:

Về quan hệ pháp luật tranh chấp, xác định đây là tranh chấp hợp đồng cho vay được quy định tại các Điều 463, 466, 468 – Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3] Về nội dung vụ án:

[4.1] Đối với hợp đồng tín dụng :

Ngày 17/03/2021, bà Nguyễn Thị Thu T và ông Nguyễn Tuấn D ký với Ngân hàng V Hợp đồng cho vay số LN2103033434287.

Khi ký kết Hợp đồng, các bên đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, không có dấu hiệu bị lừa dối, cưỡng ép nên kể từ ngày hợp đồng được ký kết đã phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên.

Theo Hợp đồng tín dụng nói trên, V đã giải ngân cho bà T – ông D số tiền là **2,437,273,133** đồng (*Hai tỷ bốn trăm ba mươi bảy triệu hai trăm bảy mươi ba ngàn một trăm ba mươi ba đồng*).

- Mục đích vay: Thanh toán đặt cọc: Mua BĐS số A3-36 tại Dự án tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng TLB theo Hợp đồng tư vấn, môi giới mua bán nhà phố số 103-036/HDDV/NLD-TLB tại địa chỉ: Thôn VK, xã TT, huyện HTN, tỉnh BT.

- Thời hạn vay: 24 tháng, tính từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân số tiền vay;

Quá trình thực hiện hợp đồng, bà T – ông D đã thanh toán được cho V số tiền nợ gốc là **6.243.548** (*Sáu triệu hai trăm bốn mươi ba ngàn năm trăm bốn mươi tám*) đồng và nợ lãi là **783.994.228** (*Bảy trăm tám mươi ba triệu chín trăm chín mươi tư ngàn hai trăm hai mươi tám*) đồng

Tạm tính đến ngày 02/11/2024, bà Nguyễn Thị Thu T và ông Nguyễn Tuấn D còn nợ V tổng số tiền là **2.698.559.639** đồng (*Hai tỷ sáu trăm chín mươi tám triệu năm trăm năm mươi chín nghìn sáu trăm ba mươi chín đồng*), trong đó:

+ Nợ gốc: **2.431.029.585** đồng (*Hai tỷ bốn trăm ba mươi một triệu không trăm hai mươi chín nghìn năm trăm tám mươi lăm đồng*)

+ Nợ lãi: **267.530.054** đồng (*Hai trăm sáu mươi bảy triệu năm trăm ba mươi nghìn không trăm năm mươi tư đồng*)

Ngày 30/11/2024, V đã bán cho công ty M 90% khoản nợ trên theo Hợp đồng trên theo Hợp đồng mua bán nợ số 10/2024/VPB-M; và Phụ lục đính kèm ký giữa Ngân hàng V với Công ty CP M, theo đó Công ty CP M đã mua khoản nợ trị giá :

+ Nợ gốc: **2.187.926.627** đồng (*Hai tỷ một trăm tám mươi bảy triệu chín trăm hai mươi sáu nghìn sáu trăm hai mươi bảy đồng*);

+ Nợ lãi trong hạn: **12.405.816** đồng (*Mười hai triệu bốn trăm linh năm nghìn tám trăm mười sáu đồng*);

+ Nợ lãi quá hạn: **245.074.693** đồng (*Hai trăm bốn mươi lăm triệu không trăm bảy mươi bốn nghìn sáu trăm chín mươi ba đồng*)

Tổng dư nợ: 2.445.407.136 đồng (*Hai tỷ bốn trăm bốn mươi lăm triệu bốn trăm linh bảy nghìn một trăm ba mươi sáu đồng*)

10% khoản nợ còn lại của V trị giá *Như vậy tạm tính đến ngày 30/11/2024*, bà Nguyễn Thị Thu T - ông Nguyễn Tuấn D còn nợ V như sau:

+ Nợ gốc: **243.102.959** đồng (*Hai trăm bốn mươi ba triệu một trăm linh hai nghìn chín trăm năm mươi chín đồng*);

+ Nợ lãi trong hạn: **1.378.424** đồng (*Một triệu ba trăm bảy mươi tám nghìn bốn trăm hai mươi bốn đồng*);

+ Nợ lãi quá hạn: **27.230.521** đồng (*Hai mươi bảy triệu hai trăm ba mươi nghìn năm trăm hai mươi mốt đồng*)

Tổng dư nợ: 271.711.904 đồng (*Hai trăm bảy mươi mốt triệu bảy trăm mười một nghìn chín trăm linh bốn đồng*)

Theo Hợp đồng cho vay số LN2103033434287 ngày 17/3/2021 và theo thỏa thuận, bà T – ông D phải trả nợ gốc vay Hợp đồng tín dụng nói trên hàng tháng vào ngày 15; tuy nhiên bà T – ông D chưa thanh toán đồng tiền nợ gốc nào cho V. Như vậy bà T – ông D đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ.

Hội đồng xét xử thấy rằng:

Tại điểm a khoản 6 Điều 1 – Hợp đồng cho vay có quy định “Bên vay phải trả nợ gốc theo định kỳ 01 tháng/lần vào ngày 15 ...”

Hợp đồng cho vay nói trên được các bên ký kết hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với các quy định của pháp luật. bà Nguyễn Thị Thu T - ông Nguyễn Tuấn D đã vi phạm cam kết thanh toán nợ gốc. Do đó, V và công ty M khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị Thu T - ông Nguyễn Tuấn D thanh toán tiền tổng số tiền nợ gốc là : **2.431.029.585** đồng (*Hai tỷ bốn trăm ba mươi mốt triệu không trăm hai mươi chín nghìn năm trăm tám mươi lăm đồng*) là có cơ sở để chấp nhận.

Tạm tính đến ngày 25/2/2025, bà T – ông D còn nợ V và công ty M số tiền là nợ gốc: **2.431.029.585** đồng (*Hai tỷ bốn trăm ba mươi mốt triệu không trăm hai mươi chín nghìn năm trăm tám mươi lăm đồng*);

Trong đó:

- Bà T – ông D nợ gốc đối với V là : **243.102.958** đồng (*Hai trăm bốn mươi ba triệu một trăm linh hai nghìn chín trăm năm mươi tám đồng*);

- Bà T – ông D nợ gốc đối với công ty M là : **2.187.926.627** đồng (*Bằng chữ: Hai tỷ một trăm tám mươi bảy triệu chín trăm hai mươi sáu nghìn sáu trăm hai mươi bảy đồng*).

[4.2] Đối với yêu cầu tiền lãi:

Theo thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay số LN2103033434287 ngày 17/3/2021 thì các bên đã thỏa thuận lãi suất như sau:

- Lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm giải ngân: 10.9%/ năm (lãi suất được tính theo năm với một năm là 365 ngày). Lãi suất cho vay trong hạn sẽ được cố định trong suốt thời hạn cho vay.

- Lãi suất quá hạn: Lãi suất cho vay áp dụng đối với dư nợ gốc quá hạn bằng 150% mức lãi suất cho vay trong hạn áp dụng tại thời điểm chuyển nợ 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.

Xét, theo quy định tại điểm b khoản 6 Điều 1 – Hợp đồng cho vay có quy định “Bên vay phải trả nợ lãi theo định kỳ 01 tháng/lần vào ngày 15 ...”

Quá trình thực hiện Hợp đồng, bà Nguyễn Thị Thu T - ông Nguyễn Tuấn D đã vi phạm cam kết thanh toán tiền lãi

Nên V và công ty M yêu cầu bà T – ông D phải thanh toán khoản tiền lãi là có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận.

Tạm tính đến ngày 25/2/2025, bà Nguyễn Thị Thu T - ông Nguyễn Tuấn D còn nợ V và công ty M số tiền lãi là:

Nợ V :

- + Nợ lãi trong hạn: **1.378.424** đồng (*Một triệu ba trăm bảy mươi tám nghìn bốn trăm hai mươi bốn đồng*);
- + Nợ lãi quá hạn: **36.704.544** đồng (*Ba mươi sáu triệu bảy trăm linh bốn nghìn năm trăm bốn mươi bốn đồng*)
- Tổng nợ lãi : **38.082.968** đồng (*Ba mươi tám triệu không trăm tám mươi hai nghìn chín trăm sáu mươi tám đồng*)

Nợ công ty M :

+ Nợ lãi trong hạn: **12.405.816** (*Bằng chữ: Mười hai triệu bốn trăm linh năm nghìn tám trăm mười sáu đồng*).

+ Nợ lãi quá hạn: **330.340.892** đồng (*Bằng chữ: Ba trăm ba mươi triệu ba trăm bốn mươi nghìn tám trăm chín mươi hai đồng*).

- Tổng nợ lãi: **342.746.708** đồng (*Ba trăm bốn mươi hai triệu bảy trăm bốn mươi sáu nghìn bảy trăm linh tám đồng*)

[4.3] Đối với hợp đồng thế chấp:

Để bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ (bao gồm nợ gốc, nợ lãi và các loại phí) của bà Nguyễn Thị Thu T - ông Nguyễn Tuấn D với V đối với khoản vay trên ngày 17/3/2021, V và bà T – ông D đã ký Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số LN2103033434287 . Theo đó, bà T – ông D đã đồng ý thế chấp cho V : Toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ Văn bản thỏa thuận số NWP.4.6-6.34/2021/VBTT/NVR-NTTT ngày 12/03/2021 giữa Công ty cổ phần N và bà Nguyễn Thị Thu T, bao gồm tất cả các phụ lục, văn bản sửa đổi, bổ sung thuộc quyền sở hữu sử dụng của bà Nguyễn Thị Thu T. Cụ thể tài sản hình thành trong tương lai là Biệt thự nghỉ dưỡng, Mã bất động sản NWP.4.6-6.34, Dãy 6, Số thứ tự 34, diện tích đất 150m², thuộc dự án Tổ hợp khu du lịch TLĐĐ tại địa chỉ: Xã TT, Thành phố PT, Tỉnh BT (Tên thương mại: NVW PT) – (dự án nhóm A+).

Ngày 17/3/2021, Ngân hàng V, Công ty CP N và bà Nguyễn Thị Thu T - ông Nguyễn Tuấn D đã ký « Cam kết 3 bên », theo đó các đã cam kết sẽ sử dụng Toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ Văn bản thỏa thuận số NWP.4.6-6.34/2021/VBTT/NVR-NTTT ngày 12/03/2021 giữa Công ty cổ phần N và bà Nguyễn Thị Thu T đối với tài sản hình thành trong tương lai là Biệt thự nghỉ dưỡng, Mã bất động sản NWP.4.6-6.34, Dãy 6, Số thứ tự 34, diện tích đất 150m², thuộc dự án Tổ hợp khu du lịch TLĐĐ tại địa chỉ: Xã TT, Thành phố PT, Tỉnh BT (Tên thương mại: NVW PT) – (dự án nhóm A+) để thế chấp cho V đảm bảo cho khoản vay giữa V và bà Nguyễn Thị Thu T - ông Nguyễn Tuấn D

Ngày 25/03/2021, đã đăng ký giao dịch bảo đảm tại Trung tâm đăng ký giao dịch tài sản tại TP ĐN là đúng với các quy định tại nghị định số 163/2006/NĐ-CP của Chính phủ về giao dịch bảo đảm, phù hợp với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án trong quá trình giải quyết vụ án.

Xét, khi các bên ký « Cam kết ba bên » cũng như hợp đồng thế chấp nói trên đều có đủ năng lực hành vi dân sự, điều tự nguyện không bị cưỡng ép, nội dung giao dịch không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội, được ký kết tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Do đó, có cơ sở khẳng định Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền trên đất nêu trên là tự nguyện, theo trình tự thủ tục, phù hợp với quy định của pháp luật. Vì vậy các bên có trách nhiệm nghĩa vụ tiếp tục thực hiện, tiếp tục duy trì tài sản thế chấp để đảm bảo thi hành án.

[5] Từ những nhận định nêu trên, có đủ cơ sở chấp nhận đơn khởi kiện của Ngân hàng V và công ty cổ phần M đối với bà Nguyễn Thị Thu T - ông Nguyễn Tuấn D.

[5.1] Bà Nguyễn Thị Thu T - ông Nguyễn Tuấn D phải thanh toán cho V số nợ tạm tính đến ngày 25/02/2025 là: **281.185.926** đồng (*Hai trăm tám mươi một triệu một trăm tám mươi lăm nghìn chín trăm hai mươi sáu đồng*) trong đó:

+ Nợ gốc: **243.102.959** đồng (*Hai trăm bốn mươi ba triệu một trăm linh hai nghìn chín trăm năm mươi chín đồng*);

+ Nợ lãi trong hạn: **1.378.424** đồng (*Một triệu ba trăm bảy mươi tám nghìn bốn trăm hai mươi bốn đồng*);

+ Nợ lãi quá hạn: **36.704.544** đồng (*Ba mươi sáu triệu bảy trăm linh bốn nghìn năm trăm bốn mươi bốn đồng*)

Trường hợp bà T – ông D không trả số nợ nêu trên thì V có quyền đề nghị cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp và theo quy định của pháp luật để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán toàn bộ số nợ nêu trên.

Trường hợp giá trị tài sản thế chấp không đủ để thanh toán cho khoản vay thì bà T – ông D còn phải tiếp tục thanh toán số nợ còn lại.

Bà T – ông D còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi đối với khoản tiền nợ gốc cho đến khi thanh toán hết nợ theo mức lãi suất mà hai bên thỏa thuận tại các hợp đồng tín dụng đã ký.

[5.2] Bà Nguyễn Thị Thu T - ông Nguyễn Tuấn D phải thanh cho công ty M số tiền tạm tính đến 25/02/2025 là: **2.530.673.334** đồng (*Hai tỷ năm trăm ba mươi triệu sáu trăm bảy mươi ba nghìn ba trăm ba mươi bốn đồng*), trong đó:

+ Nợ gốc: **2.187.926.627** đồng (*Hai tỷ một trăm tám mươi bảy triệu chín trăm hai mươi sáu nghìn sáu trăm hai mươi bảy đồng*).

+ Nợ lãi trong hạn: **12.405.816** (*Mười hai triệu bốn trăm linh năm nghìn tám trăm mười sáu đồng*).

+ Nợ lãi quá hạn: **330.340.892** đồng (*Ba trăm ba mươi triệu ba trăm bốn mươi nghìn tám trăm chín mươi hai đồng*).

Trường hợp bà T – ông D không trả số nợ nêu trên thì M có quyền đề nghị cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp và theo quy định của pháp luật để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán toàn bộ số nợ nêu trên.

Trường hợp giá trị tài sản thế chấp không đủ để thanh toán cho khoản vay thì bà T – ông D còn phải tiếp tục thanh toán số nợ còn lại.

Bà T – ông D còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi đối với khoản tiền nợ gốc cho đến khi thanh toán hết nợ theo mức lãi suất mà hai bên thỏa thuận tại các hợp đồng tín dụng đã ký.

[6.3] Bà T – ông D phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

[7] Bác các yêu cầu khác của các đương sự.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Bởi các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng :

- Căn cứ Điều 299, 317, 318, 319, 323, 463, 466, 468 - BLDS 2015,
- Điều 91, khoản 2 Điều 95, khoản 3 Điều 98 - Luật các tổ chức tín dụng 2010

- Điều 5, khoản 3 Điều 26; điểm b khoản 1 điều 35 điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự - Bộ luật Tố tụng dân sự

- Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch đảm bảo.

- Pháp lệnh án phí lệ phí Tòa án số 10/2009/UBTVQH khóa 12 ngày 27/2/2009 về án phí

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án và điểm d mục 1.4 – Danh mục án phí, lệ phí ban hành kèm theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện đòi nợ tiền vay theo Hợp đồng vay nợ của Ngân hàng V và công ty cổ phần M đối với bà Nguyễn Thị Thu T - ông Nguyễn Tuấn D.

- Buộc bà Nguyễn Thị Thu T - ông Nguyễn Tuấn D phải thanh toán trả cho V số nợ tạm tính đến ngày 25/02/2025 là: **281.185.926** đồng (*Hai trăm tám mươi một triệu một trăm tám mươi lăm nghìn chín trăm hai mươi sáu đồng*) trong đó:

+ Nợ gốc: **243.102.959** đồng (*Hai trăm bốn mươi ba triệu một trăm linh hai nghìn chín trăm năm mươi chín đồng*);

+ Nợ lãi trong hạn: **1.378.424** đồng (*Một triệu ba trăm bảy mươi tám nghìn bốn trăm hai mươi bốn đồng*);

+ Nợ lãi quá hạn: **36.704.544** đồng (*Ba mươi sáu triệu bảy trăm linh bốn nghìn năm trăm bốn mươi bốn đồng*)

3. Buộc bà Nguyễn Thị Thu T - ông Nguyễn Tuấn D phải thanh toán trả cho công ty M số nợ tạm tính đến ngày 25/02/2025 là: **2.530.673.334** đồng (*Hai tỷ năm trăm ba mươi triệu sáu trăm bảy mươi ba nghìn ba trăm ba mươi bốn đồng*), trong đó:

+ Nợ gốc: **2.187.926.627** đồng (*Hai tỷ một trăm tám mươi bảy triệu chín trăm hai mươi sáu nghìn sáu trăm hai mươi bảy đồng*).

+ Nợ lãi trong hạn: **12.405.816** (*Mười hai triệu bốn trăm linh năm nghìn tám trăm mười sáu đồng*).

+ Nợ lãi quá hạn: **330.340.892** đồng (*Ba trăm ba mươi triệu ba trăm bốn mươi nghìn tám trăm chín mươi hai đồng*).

Trường hợp bà Nguyễn Thị Thu T - ông Nguyễn Tuấn D không trả số nợ nêu trên thì V và công ty M có quyền đề nghị cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp và theo quy định của pháp luật để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán toàn bộ số nợ nêu trên theo tỷ lệ V 10%, công ty M 90%..

Trường hợp giá trị tài sản thế chấp không đủ để thanh toán cho khoản vay thì bà Nguyễn Thị Thu T - ông Nguyễn Tuấn D còn phải tiếp tục thanh toán số nợ còn lại.

Bà Nguyễn Thị Thu T - ông Nguyễn Tuấn D còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi đối với khoản tiền nợ gốc cho đến khi thanh toán hết nợ theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận tại các hợp đồng vay nợ đã ký.

4. Bác các yêu cầu khác của các đương sự.

5. Về án phí sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị Thu T - ông Nguyễn Tuấn D phải chịu **88.237.185** (*Tám mươi tám triệu hai trăm ba mươi bảy ngàn một trăm tám mươi lăm ngàn*) đồng án phí DSST

Hoàn trả cho V số tiền **42.986.000** (*Bốn mươi hai triệu chín trăm tám mươi sáu ngàn*) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 75396 ngày ... tháng 11 năm 2024 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

6. Kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử sơ thẩm, bà Nguyễn Thị Thu T - ông Nguyễn Tuấn D còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi đối với khoản tiền nợ gốc cho đến khi thanh toán hết nợ theo mức lãi suất mà hai bên thỏa thuận tại các hợp đồng tín dụng đã ký.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật 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, Điều 7, Điều 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự;

Án xử công khai sơ thẩm đại diện theo ủy quyền của công M có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

V và Bị đơn vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được tổng đạt bản án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo phần liên quan của bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được tổng đạt bản án.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND Quận B;
- TAND TP Hà Nội;
- VKSND TP Hà Nội;
- THADS Quận B;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Đặng Quỳnh C