

Bản án số: 21/2026/DS-ST
Ngày: 27 - 02 - 2026
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 8 - THANH HÓA

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Minh Tiến

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lê Đăng Thiện

2. Ông Trịnh Trung Tuyển

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Trần Lê Diệu Linh - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 8 – Thanh Hóa.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 8 - Thanh Hóa tham gia phiên tòa:* Ông Đỗ Văn Hùng - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 02 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 8 – Thanh Hóa; xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 25/2025/TLST-DS ngày 04 tháng 8 năm 2025 về “tranh chấp hợp đồng tín dụng”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 31/2026/QĐXXST-DS ngày 14 tháng 01 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 04/2025/QĐST-DS ngày 30 tháng 01 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. **Công ty cổ phần M1** (Mars)

Địa chỉ: **Tầng A, tòa nhà V, số I D, phường C, thành phố Hà Nội.**

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Bùi Công T** - Chức vụ: Giám đốc.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông **Trần Mạnh Đ** - Chuyên viên xử lý nợ. Có mặt.

Địa chỉ: **Tầng C, TTTM T, số B - 29 đại lộ L, phường H, tỉnh Thanh Hóa.**

(Theo Văn bản uỷ quyền số 4260/2025/UQ-MARS ngày 25/8/2025 và Văn bản uỷ quyền số 409/2026/UQ-MARS(VPB) ngày 30/01/2026).

2. **Ngân hàng TMCP V (V1)**

Địa chỉ: Tòa V, số H L, phường 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 uỷ quyền: Bà Tống Thị L - Chuyên viên xử lý nợ.

Địa chỉ: Tầng C, TTTM T, số B - 29 đại lộ L, phường H, tỉnh Thanh Hóa. Có mặt.

(Theo Văn bản uỷ quyền số 16/2025/UQN-CTQT ngày 24/4/2025 và Văn bản uỷ quyền số 308/2025/UQ-MARS (VPB) ngày 10/6/2025).

- Bị đơn:

1. Ông **Trịnh Xuân T1**, sinh năm 1997; số định danh cá nhân: 038097018506; nơi ĐKKHTT: **Thôn L, xã Y, tỉnh Thanh Hóa**; Hiện nay đang chấp hành án phạt tù tại: **Trại giam S – Cục C – Bộ C1**, địa chỉ tại: **Xã Y, tỉnh Thanh Hóa**. Vắng mặt.

2. Bà **Lê Thị Thùy D1**, sinh năm 2003; số định danh cá nhân: 038303014090; địa chỉ: **Thôn L, xã Y, tỉnh Thanh Hóa**; Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:

Ông **Trịnh Xuân T1** và bà **Lê Thị Thùy D1** có quan hệ tín dụng với **V1**, cụ thể theo Hợp đồng cho vay số LN2210257210902 ngày 28/10/2022; Số tiền cho vay 580.000.000 đồng; Thời hạn cho vay: 120 tháng tính từ ngày tiếp theo ngày Bên ngân hàng giải ngân vốn vay đầu tiên cho bên vay; Mục đích sử dụng vốn vay: Vay hoàn vốn mua 02 lô đất tại **thôn C, xã M, huyện N, tỉnh Thanh Hóa**; Phương thức cho vay: Cho vay từng lần; Lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm giải ngân 12,98%/năm; Lãi suất cho vay trong hạn sẽ được cố định 12 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, sau đó lãi suất cho vay trong hạn được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/ 01 lần vào các ngày đầu quý tiếp theo. 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 điều chỉnh lãi suất 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 120 tháng được Bên Ngân hàng công bố có hiệu lực tại thời điểm điều chỉnh + biên độ. Lãi suất quá hạn: Bằng 150% mức lãi suất cho vay trong hạn áp dụng tại thời điểm chuyển nợ quá hạn.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay nêu trên là:

Tài sản 1: Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất tại thửa đất số 610, tờ bản đồ số 10, địa chỉ: **Làng T, xã M, huyện N, tỉnh Thanh Hóa** (Nay là: Làng Thượng, **xã N, tỉnh Thanh Hóa**) theo Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DE 212053, Sổ vào sổ cấp GCN: CS 02593 do **Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh T** cấp ngày 13/05/2022. Ngày 23/09/2022 tại **Văn Phòng Đ1** – Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai huyện N** đã đăng ký chuyển nhượng cho ông **Trịnh Xuân T1** và bà **Lê Thị Thùy D1**.

Tài sản 2: Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất tại thửa đất số 117, tờ bản đồ số 11, địa chỉ: **Làng C, xã M, huyện N, tỉnh Thanh Hóa (Nay là: Làng C, xã N, tỉnh Thanh Hóa)** theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DH 438704, Sổ vào sổ cấp GCN: CS 02687 do **Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh T** cấp ngày 09/08/2022. Ngày 23/09/2022 tại **Văn Phòng Đ1** – Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai huyện N** đã đăng ký chuyển nhượng cho ông **Trịnh Xuân T1** và bà **Lê Thị Thùy D1**.

Tài sản được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số LN2210257210902 ngày 28/10/2022, số công chứng 11497, quyền số 04/2022 TP/CC-SCC-HĐGD do **Văn phòng C2**, công chứng ngày 28/10/2022. Việc thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông **Trịnh Xuân T1**, bà **Lê Thị Thùy D1** mới chỉ trả nợ cho **V1** được số tiền là 185.392.548 đồng, trong đó: gốc đã trả 59.070.308 đồng; lãi đã trả 126.322.240 đồng. Từ ngày 10/09/2024 ông **Trịnh Xuân T1**, bà **Lê Thị Thùy D1** đã không trả nợ theo đúng cam kết, vi phạm nội dung thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng đã ký. Vì vậy **V1** đã chuyển khoản vay thành khoản nợ quá hạn và phải chịu mức lãi suất nợ quá hạn.

Ngân hàng TMCP V (V1) và **Công ty cổ phần M1 (M1)** đã ký Hợp đồng mua bán nợ số 03/2025/VPB-MARS ngày 28/3/2025, theo đó: **V1** đồng ý bán và **Công ty cổ phần M1** (sau đây gọi tắt là “**Công ty M1**”) đồng ý mua một phần khoản nợ phát sinh theo (các) Hợp đồng tín dụng/Hợp đồng cho vay ký giữa **V1** với ông **Trịnh Xuân T1**, bà **Lê Thị Thùy D1**, cụ thể như sau: Một phần (95%) khoản nợ phát sinh theo Hợp đồng cho vay số LN2210257210902 ngày 28/10/2022.

Căn cứ vào quy định của pháp luật, **Công ty M1** kế thừa một phần quyền, nghĩa vụ của **V1** phát sinh từ các hợp đồng này và các biện pháp bảo đảm kèm theo. 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. Đồng thời, **V1** tiếp tục là chủ nợ và bên nhận bảo đảm tương ứng với phần khoản nợ chưa bán cho **Công ty M1**.

Tạm tính đến ngày 27/02/2026, ông **Trịnh Xuân T1** và bà **Lê Thị Thùy D1** còn nợ **Công ty M1** và **V1** tổng số tiền 664.727.735 đồng, Trong đó: Nợ gốc: 520.929.692 đồng, **N** lãi trong hạn: 8.675.944 đồng, Nợ lãi quá hạn 135.122.099 đồng.

Quá trình xử lý khoản vay, **V1** và **Công ty M1** đã nhiều lần đôn đốc, yêu cầu ông **Trịnh Xuân T1** và bà **Lê Thị Thùy D1** thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản vay cho VPBank/ **Công ty M1**, tuy nhiên ông **T1** và bà **D1** không thực hiện. Nay,

Ngân hàng TMCP V (V1) và Công ty Cổ phần M1 (M1) đồng khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết các nội dung sau:

- Buộc ông **Trịnh Xuân T1** và bà **Lê Thị Thùy D1** phải thanh toán cho **Công ty M1** và **V1** tổng số tiền tạm tính đến ngày 27/02/2026 là: 664.727.735 đồng, Trong đó: Nợ gốc 520.929.692 đồng, Nợ lãi trong hạn 8.675.944 đồng, Nợ lãi quá hạn 135.122.099 đồng. Cụ thể:

+ Ông **Trịnh Xuân T1** và bà **Lê Thị Thùy D1** phải thanh toán cho **Công ty M1** tổng số tiền tạm tính đến ngày 27/02/2026 là: 631.491.348 đồng, trong đó: nợ gốc 494.883.207 đồng, nợ lãi trong hạn 8.242.147 đồng, nợ lãi quá hạn 128.365.994 đồng.

+ Ông **Trịnh Xuân T1** và bà **Lê Thị Thùy D1** phải thanh toán cho **V1** tổng số tiền tạm tính đến ngày 27/02/2026 là: 33.236.387 đồng, trong đó: nợ gốc 26.046.485 đồng, nợ lãi trong hạn 433.797 đồng, nợ lãi quá hạn 6.756.105 đồng.

- Đề nghị Tòa án tiếp tục cho tính lãi theo đúng thỏa thuận trong (các) Hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ (nếu có) và văn bản tín dụng của khoản vay cho đến ngày ông **Trịnh Xuân T1** và bà **Lê Thị Thùy D1** thực tế thanh toán hết nợ cho **Công ty M1** và **V1**. Lãi phát sinh phải trả cho **M** và **V1** tương ứng với tỷ lệ sở hữu của mỗi bên đối với từng khoản nợ.

- Kể từ ngày Bản án/Quyết định có hiệu lực pháp luật mà ông **Trịnh Xuân T1** và bà **Lê Thị Thùy D1** không trả nợ đầy đủ cho **Công ty M1** và **V1**, thì **Công ty M1** và **V1** có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án kê biên, phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi khoản nợ cho **Công ty M1** và/hoặc **V1**.

- Trong trường hợp tài sản bảo đảm sau khi kê biên, phát mại không đủ thanh toán toàn bộ khoản nợ, ông **Trịnh Xuân T1** và bà **Lê Thị Thùy D1** vẫn phải tiếp tục trả nợ cho **Công ty M1** và/hoặc **V1** cho đến khi khoản nợ được tất toán.

*Các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là ông **Trịnh Xuân T1** trình bày:*

Ông và bà **Lê Thị Thùy D1** có quan hệ là vợ chồng. Ngày 28/10/2022 vợ chồng ông có vay tiền của **ngân hàng Thương mại Cổ phần V** số tiền là 580.000.000 đồng, lãi suất thời điểm vay là 12,98%/năm; trả nợ định kỳ vào ngày 10 hàng tháng, số tiền trả là 5.370.000 đồng. Tài sản bảo đảm của khoản vay là: Quyền sử dụng đất của vợ chồng tại 02 thửa đất, gồm: thửa đất số 610, tờ bản đồ số 10 và thửa đất số 117, tờ bản đồ số 11, cùng địa chỉ tại **xã M, huyện N, tỉnh Thanh Hóa (nay là xã N, tỉnh Thanh Hóa)**. Thực hiện hợp đồng, thời gian đầu vợ chồng ông trả nợ gốc, lãi đầy đủ hàng tháng, tuy nhiên từ tháng 9/2024 không trả được gốc, lãi cho ngân hàng do gặp khó khăn về kinh tế, ông phải đi chấp hành án phạt tù, vợ không có công ăn việc làm. Nay ngân hàng khởi kiện, quan điểm ông là đồng ý trả nợ cho ngân hàng và đồng ý để cho ngân hàng được xử lý tài sản thế chấp thu hồi nợ.

*Đối với bị đơn **Lê Thị Thùy D1**: Quá trình giải quyết vụ án, đã được Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng theo quy định, nhưng vắng mặt không có lý*

do, cũng không gửi cho Tòa án văn bản ghi ý kiến của mình, nên không có lời khai.

Quá trình giải quyết vụ án, ngày 11/12/2025 Tòa án đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp theo quy định, kết quả thể hiện:

- Thửa đất số 117, tờ bản đồ số 11, địa chỉ: Làng C, xã M, huyện N, tỉnh Thanh Hóa (Nay là: Làng C, xã N, tỉnh Thanh Hóa), diện tích 344,2m², tài sản trên đất: Đất trồng.

- Thửa đất số 610, tờ bản đồ số 10, địa chỉ: Làng T, xã M, huyện N, tỉnh Thanh Hóa (Nay là: Làng Thượng, xã N, tỉnh Thanh Hóa), diện tích 125m², tài sản trên đất: Đất trồng.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến, như sau:

I. Về việc tuân theo pháp luật tố tụng:

1. Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán: Đã thực hiện đầy đủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

2. Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Hội thẩm, Thư ký phiên tòa: Đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

3. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn: Đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 70, 71 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015; Bị đơn: Thực hiện không đầy đủ các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 70, 72 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015.

II. Về quan điểm giải quyết vụ án: Sau khi phân tích nội dung vụ án, Đại diện Viện kiểm sát đề nghị:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 271, khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 117, 299, 463, 466, 468 Bộ luật dân sự 2015, sửa đổi, bổ sung năm 2017; Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, được sửa đổi, bổ sung năm 2017; Căn cứ vào điểm b khoản 1 Điều 24, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, đề nghị:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc ông **Trịnh Xuân T1**, bà **Lê Thị Thùy D1** phải thực hiện toàn bộ các nghĩa vụ đối với **Ngân hàng TMCP V** và **Công ty Cổ phần M1**, trả toàn bộ số tiền nợ gốc, nợ lãi và các khoản phát sinh liên quan theo các hợp đồng nêu trên. Cụ thể:

- Số tiền phải trả cho **Ngân hàng TMCP V** tạm tính đến ngày 27/02/2026 là 33.236.386 đồng, trong đó nợ gốc 26.046.485 đồng, nợ lãi trong hạn 433.797 đồng, nợ lãi quá hạn 6.756.105 đồng và buộc ông **Trịnh Xuân T1**, bà **Lê Thị Thùy D1** phải tiếp tục trả lãi theo đúng thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng nêu trên từ ngày 28/02/2026 cho đến khi ông **T1**, bà **D1** thanh toán hết khoản nợ cho **Ngân hàng TMCP V**.

- Số tiền phải trả cho Công ty Cổ phần M1 tạm tính đến ngày 27/02/2026 là 631.491.348 đồng, trong đó nợ gốc 494.883.207 đồng, nợ lãi trong hạn 8.242.147 đồng, nợ lãi quá hạn 128.365.994 đồng và buộc ông Trịnh Xuân T1, bà Lê Thị Thùy D1 phải tiếp tục trả lãi theo đúng thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng nêu trên từ ngày 28/02/2026 cho đến khi ông T1, bà D1 thanh toán hết khoản nợ cho Công ty Cổ phần M1.

2. Trường hợp ông T1, bà D1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng TMCP V và Công ty Cổ phần M1 có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án kê biên, phát mãi các tài sản bảo đảm để thu hồi nợ là toàn bộ:

Tài sản 1: Quyền sử dụng đất tại thửa đất 610, tờ bản đồ số 10, địa chỉ Làng Thượng, xã M, huyện N (nay là xã N), tỉnh Thanh Hóa theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DE212053, số cấp GCN: CS-02593 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp ngày 13/5/2022, diện tích 125m², mục đích sử dụng đất ở nông thôn. Ngày 23/9/2022 tại Văn phòng Đ1 - Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện N đã đăng ký chuyển nhượng cho ông Trịnh Xuân T1 và bà Lê Thị Thùy D1.

Tài sản 2: Quyền sử dụng đất tại thửa đất 117, tờ bản đồ số 11, địa chỉ Làng C, xã M, huyện N (nay là xã N), tỉnh Thanh Hóa theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DH 438704, số cấp GCN: CS-02687 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp ngày 09/8/2022, diện tích 344,2m², mục đích sử dụng đất ở nông thôn. Ngày 23/9/2022 tại Văn phòng Đ1 - Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện N đã đăng ký chuyển nhượng cho ông Trịnh Xuân T1 và bà Lê Thị Thùy D1.

Tài sản bảo đảm đã được công chứng theo Hợp đồng thế chấp tài sản số LN2210257210902 ngày 28/10/2022 tại Văn phòng C2, địa chỉ A T, phường L, thành phố T, tỉnh Thanh Hóa. Được đăng ký thế chấp tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện N.

3. Về án phí: Các đương sự phải chịu án phí DSST theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Căn cứ vào nội dung đơn khởi kiện của Công ty Cổ phần M1, Ngân hàng TMCP V và các tài liệu, chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án thể hiện quan hệ pháp luật tranh chấp giữa các đương sự là tranh chấp về hợp đồng tín dụng. Bị đơn là ông Trịnh Xuân T1 và bà Lê Thị Thùy D1, cư trú tại: thôn L, xã Y, tỉnh Thanh Hóa, nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 8 – Thanh Hóa theo quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2] Tại phiên tòa hôm nay, bị đơn ông **Trịnh Xuân T1** và bà **Lê Thị Thùy D1** vắng mặt lần thứ 2 không có lý do, nên căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, thấy rằng:

[2.1] Xét: Hợp đồng cho vay số LN2210257210902 ngày 28/10/2022 và các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp, thấy rằng: Hợp đồng tín dụng trên được **Ngân hàng TMCP V - Chi nhánh T2** với ông **Trịnh Xuân T1** và bà **Lê Thị Thùy D1** tự nguyện ký kết, mục đích và nội dung hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái với đạo đức xã hội. Do đó, Hợp đồng cho vay số LN2210257210902 ngày 28/10/2022 có hiệu lực pháp luật. Đây là cơ sở làm phát sinh quyền, nghĩa vụ giữa hai bên.

[2.2] Ông **Trịnh Xuân T1** và bà **Lê Thị Thùy D1** ký kết với **Ngân hàng TMCP V - Chi nhánh T2** hợp đồng tín dụng, cụ thể: Hợp đồng cho vay số LN2210257210902 ngày 28/10/2022; Số tiền cho vay 580.000.000 đồng; Thời hạn cho vay: 120 tháng tính từ ngày tiếp theo ngày Bên ngân hàng giải ngân vốn vay đầu tiên cho bên vay; Mục đích sử dụng vốn vay: Vay hoàn vốn mua 02 lô đất tại **thôn C, xã M, huyện N, tỉnh Thanh Hóa**; Phương thức cho vay: Cho vay từng lần; Lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm giải ngân 12,98%/năm; Lãi suất cho vay trong hạn sẽ được cố định 12 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, sau đó lãi suất cho vay trong hạn được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/ 01 lần vào các ngày đầu quý tiếp theo. 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 điều chỉnh lãi suất 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 120 tháng được Bên Ngân hàng công bố có hiệu lực tại thời điểm điều chỉnh + biên độ. Lãi suất quá hạn: Bằng 150% mức lãi suất cho vay trong hạn áp dụng tại thời điểm chuyển nợ quá hạn. Sau khi vay vốn, ông **Trịnh Xuân T1** và bà **Lê Thị Thùy D1** mới chỉ trả nợ được số tiền lãi là 185.392.548 đồng, trong đó: gốc đã trả 59.070.308 đồng; lãi đã trả 126.322.240 đồng. Quá trình thực hiện hợp đồng, do ông **Trịnh Xuân T1** và bà **Lê Thị Thùy D1** đã không trả nợ theo đúng cam kết tại hợp đồng, nên dẫn đến dư nợ của ông **Trịnh Xuân T1** và bà **Lê Thị Thùy D1** đã chuyển nợ quá hạn từ ngày 10/09/2024.

Ngân hàng TMCP V (V1) và **Công ty cổ phần M1 (M1)** đã ký các Hợp đồng mua bán nợ số 03/2025/VPB-MARS ngày 28/3/2025, theo đó: **V1** đồng ý bán và **Công ty cổ phần M1** (sau đây gọi tắt là “**Công ty M1**”) đồng ý mua một phần khoản nợ phát sinh theo (các) Hợp đồng tín dụng/Hợp đồng cho vay ký giữa **V1** với ông **Trịnh Xuân T1**, bà **Lê Thị Thùy D1**, cụ thể như sau: Một phần (95%) khoản nợ phát sinh theo Hợp đồng cho vay số LN2210257210902 ngày 28/10/2022.

Việc **Ngân hàng TMCP V (V1)** và **Công ty Cổ phần M1 (M1)** đã ký các Hợp đồng mua bán nợ và Phụ lục đính kèm, là phù hợp với quy định pháp luật. Sau khi mua bán nợ thì **Ngân hàng TMCP V (V1)** và **Công ty Cổ phần M1 (M1)** đã nhiều lần đôn đốc thu hồi nợ, nhưng ông **Trịnh Xuân T1** và bà **Lê Thị Thùy D1** vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo đúng yêu cầu. Tính đến ngày 27/02/2026 ông **Trịnh Xuân T1** và bà **Lê Thị Thùy D1** hiện đang còn nợ **Ngân hàng TMCP V (V1)** và **Công ty Cổ phần M1 (M1)** tổng số tiền là: 664.727.735 đồng, Trong đó: Nợ gốc 520.929.692 đồng, Nợ lãi trong hạn 8.675.944 đồng, Nợ lãi quá hạn 135.122.099 đồng.

Do ông **Trịnh Xuân T1** và bà **Lê Thị Thùy D1** đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng giữa hai bên đã ký kết, nên việc **Ngân hàng TMCP V (V1)** và **Công ty Cổ phần M1 (Mars)** khởi kiện yêu cầu trả số tiền nợ gốc và tiền lãi còn lại, là có căn cứ theo quy định tại Điều 466, 468 Bộ luật dân sự 2015, sửa đổi, bổ sung năm 2017 và Điều 91, 95 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010, sửa đổi, bổ sung năm 2017, nên được chấp nhận. Vì vậy cần buộc ông **Trịnh Xuân T1** và bà **Lê Thị Thùy D1** phải có nghĩa vụ trả nợ cho **Ngân hàng TMCP V (V1)** và **Công ty Cổ phần M1 (Mars)** số tiền nợ gốc, lãi tương ứng với tỷ lệ sở hữu của mỗi bên đối với từng khoản nợ.

[2.3] Xét yêu cầu của **Ngân hàng TMCP V (V1)** và **Công ty Cổ phần M1 (Mars)** về việc buộc ông **Trịnh Xuân T1** và bà **Lê Thị Thùy D1** phải thanh toán số tiền lãi phát sinh từ ngày 28/02/2026 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ dư nợ vay theo thỏa thuận tại hợp đồng, là phù hợp với quy định tại Hợp đồng tín dụng và các quy định của pháp luật. Do đó, được chấp nhận.

[2.4] Đối với yêu cầu của **Ngân hàng TMCP V (V1)** và **Công ty Cổ phần M1 (M1)** được xử lý tài sản thế chấp đảm bảo cho khoản vay của ông **Trịnh Xuân T1** và bà **Lê Thị Thùy D1**, thấy rằng:

Khi ông **Trịnh Xuân T1** và bà **Lê Thị Thùy D1** ký kết “Hợp đồng cho vay số LN2210257210902 ngày 28/10/2022”, để đảm bảo cho khoản vay thì ông **Trịnh Xuân T1** và bà **Lê Thị Thùy D1** có thể chấp tại **Ngân hàng TMCP V (V1)** tài sản là:

Tài sản 1: Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất tại thửa đất số 610, tờ bản đồ số 10, địa chỉ: **Làng T, xã M, huyện N, tỉnh Thanh Hóa** (Nay là: **Làng Thượng, xã N, tỉnh Thanh Hóa**) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DE 212053, Số vào sổ cấp GCN: CS 02593 do **Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh T** cấp ngày 13/05/2022. Ngày 23/09/2022 tại **Văn Phòng Đ1 – Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện N** đã đăng ký chuyển nhượng cho ông **Trịnh Xuân T1** và bà **Lê Thị Thùy D1**.

Tài sản 2: Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất tại thửa đất số 117, tờ bản đồ số 11, địa chỉ: **Làng C, xã M, huyện N, tỉnh Thanh Hóa** (Nay là: **Làng C, xã N, tỉnh Thanh Hóa**) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DH 438704, Số vào sổ cấp GCN: CS 02687 do **Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh T** cấp ngày

09/08/2022. Ngày 23/09/2022 tại Văn Phòng Đ1 – Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện N đã đăng ký chuyển nhượng cho ông Trịnh Xuân T1 và bà Lê Thị Thùy D1.

Tài sản được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số LN2210257210902 ngày 28/10/2022, số công chứng 11497, quyền số 04/2022 TP/CC-SCC-HĐGD do Văn phòng C2, công chứng ngày 28/10/2022. Việc thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện N ngày 31/10/2022. Như vậy, là phù hợp với quy định về “nghĩa vụ được đảm bảo” của Hợp đồng thế chấp và phù hợp với quy định của pháp luật.

Xét Hợp đồng thế chấp được Ngân hàng TMCP V với ông Trịnh Xuân T1 và bà Lê Thị Thùy D1 tự nguyện ký kết, mục đích và nội dung hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái với đạo đức xã hội; Hợp đồng được lập tại Văn phòng C2 và được đăng ký thế chấp theo quy định. Như vậy, Hợp đồng thế chấp là hợp pháp và có hiệu lực pháp luật. Do đó, trong trường hợp ông Trịnh Xuân T1 và bà Lê Thị Thùy D1 không thanh toán được nợ cho Ngân hàng TMCP V (V1) và Công ty Cổ phần M1 (M1) thì phải xử lý, phát mại tài sản thế chấp để thu nợ là cần thiết, có căn cứ theo quy định tại các Điều 292, 298, 299, 317 và 319 Bộ luật dân sự 2015, sửa đổi, bổ sung năm 2017; Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 và Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/2/2012 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm. Vì vậy Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng TMCP V (V1) và Công ty Cổ phần M1 (M1).

[3] Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, nên bị đơn là ông Trịnh Xuân T1 và bà Lê Thị Thùy D1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo quy định của pháp luật. Nguyên đơn không phải chịu án phí, nên được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[4] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Nguyên đơn đã tự nguyện nộp tạm ứng và đã chi hết số tiền trên. Tại phiên tòa nguyên đơn có ý kiến không yêu cầu xử lý về số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, nên không phải xử lý.

[5] Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 271, khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 280, 292, 293, 298, 299, 317, 318, 319, 323, 463, 466, 468 và 470 Bộ luật dân sự 2015, sửa đổi, bổ sung năm 2017;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 91 và Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, sửa đổi, bổ sung năm 2017;

Căn cứ vào khoản 6 Điều 19, điểm b khoản 1 Điều 24, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

X:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là **Ngân hàng TMCP V (V1)** và **Công ty Cổ phần M1 (M1)**.

- Buộc ông **Trịnh Xuân T1** và bà **Lê Thị Thùy D1** có nghĩa vụ phải trả nợ cho **Ngân hàng TMCP V (V1)** và **Công ty Cổ phần M1 (Mars)** theo “Hợp đồng cho vay số LN2210257210902 ngày 28/10/2022”, tổng số tiền nợ tính đến ngày 27/02/2026 là: 664.727.735 đồng, trong đó: Nợ gốc 520.929.692 đồng, Nợ lãi trong hạn 8.675.944 đồng, **N** lãi quá hạn 135.122.099 đồng, cụ thể:

+ Ông **Trịnh Xuân T1** và bà **Lê Thị Thùy D1** phải thanh toán cho **Công ty Cổ phần M1 (M1)** tổng số tiền tạm tính đến ngày 27/02/2026 là: 631.491.348 đồng, trong đó: nợ gốc 494.883.207 đồng, nợ lãi trong hạn 8.242.147 đồng, nợ lãi quá hạn 128.365.994 đồng.

+ Ông **Trịnh Xuân T1** và bà **Lê Thị Thùy D1** phải thanh toán cho **Ngân hàng TMCP V (V1)** tổng số tiền tạm tính đến ngày 27/02/2026 là: 33.236.387 đồng, trong đó: nợ gốc 26.046.485 đồng, nợ lãi trong hạn 433.797 đồng, nợ lãi quá hạn 6.756.105 đồng.

Kể từ ngày 28/02/2026 ông **Trịnh Xuân T1** và bà **Lê Thị Thùy D1** còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ. Lãi phát sinh phải trả cho **Ngân hàng TMCP V (V1)** và **Công ty Cổ phần M1 (M)** tương ứng với tỷ lệ sở hữu của mỗi bên đối với từng khoản nợ theo Hợp đồng mua bán nợ số 03/2025/VPB-MARS ngày 28/3/2025 và Phụ lục đính kèm. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Tổ chức tín dụng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Tổ chức tín dụng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Tổ chức tín dụng cho vay.

- Trong trường hợp ông **Trịnh Xuân T1** và bà **Lê Thị Thùy D1** không trả được nợ thì **Ngân hàng TMCP V (V1)** và **Công ty Cổ phần M1 (M1)** được quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án dân sự phát mại tài sản bảo đảm cho khoản vay là:

Tài sản 1: Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất tại thửa đất số 610, tờ bản đồ số 10, địa chỉ: **Làng T, xã M, huyện N, tỉnh Thanh Hóa** (Nay là: **Làng Thượng, xã N, tỉnh Thanh Hóa**) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DE 212053, Số vào sổ cấp GCN: CS 02593 do **Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh T** cấp ngày 13/05/2022. Ngày 23/09/2022 tại **Văn Phòng Đ1 – Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện N** đã đăng ký chuyển nhượng cho ông **Trịnh Xuân T1** và bà **Lê Thị Thùy D1**.

Tài sản 2: Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất tại thửa đất số 117, tờ bản đồ số 11, địa chỉ: **Làng C, xã M, huyện N, tỉnh Thanh Hóa (Nay là: Làng C, xã N, tỉnh Thanh Hóa)** theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DH 438704, Sổ vào sổ cấp GCN: CS 02687 do **Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh T** cấp ngày 09/08/2022. Ngày 23/09/2022 tại **Văn Phòng Đ1 – Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện N** đã đăng ký chuyển nhượng cho ông **Trịnh Xuân T1** và bà **Lê Thị Thùy D1**.

Tài sản được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số LN2210257210902 ngày 28/10/2022, số công chứng 11497, quyền số 04/2022 TP/CC-SCC-HĐGD do **Văn phòng C2**, công chứng ngày 28/10/2022. Việc thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai huyện N** ngày 31/10/2022.

- Trường hợp nếu số tiền thu được từ xử lý tài sản đảm bảo không đủ để thanh toán hết nợ thì ông **Trịnh Xuân T1** và bà **Lê Thị Thùy D1** vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho **Ngân hàng TMCP V (V1)** và **Công ty Cổ phần M1 (M1)**.

2. Về án phí: Buộc ông **Trịnh Xuân T1** và bà **Lê Thị Thùy D1** phải nộp 30.589.100 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho **Ngân hàng TMCP V (V1)** số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 709.000 đồng và **Công ty Cổ phần M1 (M1)** số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 12.778.000 đồng, theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0004024 ngày 29/7/2025 và số 0004029 ngày 31/7/2025 của Phòng Thi hành án dân sự khu vực 8 – Thanh Hóa.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

3. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Bị đơn vắng mặt, có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- VKSND khu vực 8 – Thanh Hoa;
- Phòng THADS khu vực 8 – Thanh Hóa;
- P. kiểm tra nghiệp vụ và THA, TAND tỉnh Thanh Hóa;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Lê Minh Tiến

