

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH NGHỆ AN**

Bản án số: 161/2025/DS-ST

Ngày 16/9/2025

V/v “Tranh chấp về hợp đồng  
tín dụng, thế chấp”

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

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NGHỆ AN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Từ

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trần Xuân Thành, bà Bùi Thị Hoa

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Hằng – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Hải - Kiểm sát viên.

Ngày 16/9/2025, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự sơ thẩm thụ lý số 134/2025/TLST-DS ngày 10/6/2025 về việc “Tranh chấp về hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp”; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 294/2025/QĐXXST-DS ngày 13/8/2025, giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Ngân hàng TMCP V (V). Địa chỉ: Tòa nhà V, số 89, đường L, phường L, quận Đ (nay là phường Đ), thành phố Hà Nội. Đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Chí D - Chủ tịch Hội đồng quản trị; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Bùi Thị T, chuyên viên xử lý nợ. Địa chỉ: Tầng 4, V S, S LK 1-10, tòa nhà T, số 78, đại lộ L, khối Y, phường H, thành phố V (nay là phường V), tỉnh Nghệ An; có mặt.

- Người kế thừa một phần quyền và nghĩa vụ tố tụng: Công ty cổ phần M. Địa chỉ: Tầng 12, Tòa nhà V, số 9 D, phường D, quận C (phường C), thành phố Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật: Ông Bùi Công Tr - Giám đốc; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn Th - Chuyên viên xử lý nợ và bà Bùi Thị T, chuyên viên xử lý nợ. Địa chỉ: Tầng 4, V S, S LK 1-10, tòa nhà T, số 78, đại lộ L, khối Y, phường H, thành phố V (nay là phường V), tỉnh Nghệ An; đều có mặt.

**- Bị đơn:**

+ Anh Trần Đức A, sinh năm 1993. Địa chỉ trước khi xuất cảnh: xóm T, xã T, huyện Y (nay là xã B), tỉnh Nghệ An. Hiện đang ở nước ngoài; vắng mặt.

+ Chị Dương Thị H, sinh năm 1994. Địa chỉ: xóm T, xã T, huyện Y (nay là xã B), tỉnh Nghệ An. Vắng mặt

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và người kế thừa một phần quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn trình bày:*

Theo Hợp đồng cho vay hạn mức số 10091995 ngày 14/12/2023 và Khế ước nhận nợ kèm theo, anh Trần Đức A và chị Dương Thị H vay của Ngân hàng TMCP V (V) tổng số tiền là 1.090.000.000 đồng (Một tỷ, không trăm chín mươi triệu đồng), thời hạn vay: 12 tháng; mục đích sử dụng vốn: Bổ sung vốn kinh doanh đồ gỗ, dịch vụ cơ khí, cửa xẻ gỗ; Lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm giải ngân: 7.49%/năm (lãi suất được tính theo năm với một năm là 365 ngày), lãi suất cho vay trong hạn sẽ được cố định trong vòng 3 tháng kể từ ngày giải ngân. Hết thời hạn cố định, lãi suất cho vay trong hạn được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần tính từ ngày điều chỉnh lãi suất đầu tiên. 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 12 tháng được bên Ngân hàng công bố, có hiệu lực tại thời điểm điều chỉnh cộng biên độ 4%/năm, lãi suất quá hạn: bằng 150% mức lãi suất trong hạn, kể từ thời điểm phát sinh nợ quá hạn, lãi suất 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. Thời điểm trả nợ gốc: vào cuối kỳ; trả nợ lãi: Theo định kỳ 01 tháng/lần, vào ngày 15 hàng tháng. Kỳ trả lãi đầu tiên ngày 14/01/2024.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay trên là Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 236, tờ bản đồ số 18, diện tích 236m<sup>2</sup>, địa chỉ: tổ dân phố số 13, thị trấn Hương Khê, huyện Hương Khê (nay là xã Hương Khê), tỉnh Hà Tĩnh, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 948966 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hà Tĩnh cấp ngày 01/6/2022 mang tên anh Trần Đức A và chị Dương Thị H theo Hợp đồng thế chấp số LN2210257201089 ngày 27/10/2022 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số 01/PLHĐ ngày 27/10/2022.

Quá trình thực hiện hợp đồng, anh Trần Đức A và chị Dương Thị H đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên toàn bộ khoản nợ đã chuyển sang quá hạn và phải chịu mức lãi suất quá hạn.

Ngày 30/9/2024, V đồng ý bán và Công ty M đồng ý mua một phần khoản nợ phát sinh theo Hợp đồng tín dụng/Hợp đồng cho vay ký giữa V với anh Trần Đức A và chị Dương Thị H, cụ thể như sau: Một phần (90%) khoản nợ phát sinh theo Hợp đồng cho vay hạn mức số 10091995 ngày 14/12/2023. V đã có văn bản thông báo với khách hàng về nội dung trên. Ngày 30/11/2024, V tiếp tục bán cho Công ty cổ phần M 90% phần dư nợ chưa bán của V theo Hợp đồng mua bán nợ ngày 30/9/2024 nêu trên (tương đương 9% tổng dư nợ khoản vay).

Như vậy, tính đến thời điểm hiện tại, V đã đồng ý bán và Công ty cổ phần M đồng ý mua 99% tổng dư nợ khoản vay của anh Trần Đức A và chị Dương Thị H phát sinh theo Hợp đồng cho vay hạn mức số 10091995 ngày 14/12/2023 tại V.

Theo thỏa thuận tại các Hợp đồng mua bán nợ này, V đã chuyển giao một phần quyền chủ nợ của khoản nợ nêu trên cho Công ty M, Công ty M kế thừa một phần quyền và nghĩa vụ của V đối với (các) khoản nợ đã mua và một phần quyền đối với (các) tài sản bảo đảm liên quan đến khoản nợ anh Trần Đức A và chị Dương Thị H, bao gồm cả các quyền và nghĩa vụ tại Tòa án theo quy định pháp luật. V sở hữu đối với phần quyền còn lại chưa bán đối với các quyền, nghĩa vụ nêu trên. Chi tiết theo Hợp đồng mua bán nợ số 08/2024/VPB-M ngày 30/09/2024, Hợp đồng mua bán nợ số 14/2024/VPB-M ngày 30/11/2024 và Phụ lục Mua bán nợ kèm theo.

Theo đó, V và M thống nhất rằng tỷ lệ sở hữu khoản nợ của anh Trần Đức A và chị Dương Thị H tại V sau khi bán được xác định là V sở hữu 1%, Công ty cổ phần M sở hữu 99% tính trên số dư nợ gốc, nợ lãi trong hạn, nợ lãi quá hạn, tiền phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại và các nghĩa vụ tài chính khác phát sinh theo các Văn kiện tín dụng đã ký giữa anh Trần Đức A và chị Dương Thị H với V. Bất kỳ số tiền nào được sử dụng để thanh toán/hoàn trả cho các khoản nợ của anh Trần Đức A và chị Dương Thị H, bao gồm cả trường hợp tài sản bảo đảm được xử lý thì số tiền thu được từ xử lý tài sản bảo đảm sẽ được phân chia cho V và M theo tỷ lệ sở hữu khoản nợ nêu trên.

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 anh Trần Đức A và chị Dương Thị H. 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.

Tính đến ngày 16/9/2025, anh Trần Đức A và chị Dương Thị H đã thanh toán được 24.181.666 đồng tiền lãi. Vì vậy, V và Công ty cổ phần M đề nghị Tòa án giải quyết các nội dung sau:

1. Đề nghị Tòa án buộc anh Trần Đức A và chị Dương Thị H và phải thanh toán cho V và Công ty cổ phần M toàn bộ số tiền nợ gốc, nợ lãi, tiền lãi chậm trả lãi và các khoản phát sinh liên quan theo (các) Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ và các văn bản tín dụng nêu trên, số tiền tạm tính đến ngày 16/9/2025 là: Nợ gốc 1.090.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn 22.647.512 đồng; Nợ lãi quá hạn 235.961.915 đồng; Nợ lãi chậm trả 21.672.685 đồng; tổng cộng 1.370.282.112 đồng (*Một tỷ, ba trăm bảy mươi triệu, hai trăm tám mươi hai nghìn, một trăm mười hai đồng*). Trong đó:

- Thanh toán cho V 1% dư nợ chưa bán là: Nợ gốc 10.900.000 đồng; Nợ lãi trong hạn 226.475 đồng; Nợ lãi quá hạn 2.359.619 đồng; Nợ lãi chậm trả 216.727 đồng; tổng cộng 13.702.821 đồng (*Mười ba triệu, bảy trăm linh hai nghìn, tám trăm hai mươi một đồng*).

- Thanh toán cho Công ty cổ phần M 99% dư nợ đã bán là: Nợ gốc 1.079.100.000 đồng; Nợ lãi trong hạn 22.421.037 đồng; Nợ lãi quá hạn 233.602.296 đồng; Nợ lãi chậm trả 21.455.958 đồng; tổng cộng 1.356.579.291 đồng (*Một tỷ, ba trăm năm mươi sáu triệu, năm trăm bảy mươi chín nghìn, hai trăm chín mươi một đồng*).

2. Đề nghị Tòa án tiếp tục cho tính lãi theo đúng thỏa thuận trong (các) Hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ và văn bản tín dụng của khoản vay cho đến ngày anh Trần Đức A và chị Dương Thị H thực tế thanh toán hết nợ cho V và Công ty cổ phần M.

3. Trường hợp anh Trần Đức A và chị Dương Thị H không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho V và Công ty cổ phần M thì V và Công ty cổ phần M có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 236, tờ bản đồ số 18, địa chỉ: Tổ dân phố 13, thị trấn Hương Khê, huyện Hương Khê (nay là xã Hương Khê), tỉnh Hà Tĩnh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 948966 thuộc quyền sở hữu, sử dụng của anh Trần Đức A và chị Dương Thị H. Chi tiết theo Hợp đồng thế chấp số LN2210257201089 ngày 27/10/2022.

4. Trong trường hợp tài sản bảo đảm sau khi kê biên, phát mại không đủ trả nợ, V và Công ty cổ phần M có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án xác minh, kê biên, phát mại các tài sản khác của anh Trần Đức A và chị Dương Thị H để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho V và Công ty cổ phần M cho đến khi anh Trần Đức A và chị Dương Thị H thực tế thanh toán hết toàn bộ (các) khoản nợ.

5. Anh Trần Đức A và chị Dương Thị H còn phải chịu án phí và các chi phí tố tụng liên quan (nếu có).

*Đối với bị đơn anh Trần Đức A và chị Dương Thị H:* Quá trình giải quyết vụ án đều vắng mặt. Qua xác minh của Phòng Quản lý Xuất nhập cảnh Công an tỉnh Nghệ An và lời trình bày của ông Trần Văn Khanh, bà Nguyễn Thị Trung (bố mẹ đẻ của ông Trần Đức A) thể hiện anh A Trần Đức A đã xuất cảnh đi nước ngoài, chị Dương Thị H đã đi làm ăn xa, hiện cả hai đều không có mặt tại địa phương. Tòa án đã tổng đạt và niêm yết các văn bản tố tụng tại nơi đăng ký hộ khẩu thường trú của anh Trần Đức A, chị Dương Thị H và trụ sở UBND xã Tân Thành, huyện Yên Thành (nay là UBND xã Bình Minh), tỉnh Nghệ An nhưng anh Đức A và chị H vẫn không có mặt, không có văn bản trình bày ý kiến về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn chấp hành đúng quy định, bị đơn không chấp hành đúng quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP V và Công ty cổ phần M buộc anh Trần Đức A, chị Dương Thị H phải có nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng số tiền còn nợ theo Hợp đồng tín dụng đã

ký kết và khế ước nhận nợ. Trường hợp anh Trần Đức A và chị Dương Thị H không trả hoặc trả không đủ số tiền nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản đảm bảo để thu hồi nợ. Nếu trong trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm không đủ nghĩa vụ trả nợ, đề nghị buộc anh Trần Đức A, chị Dương Thị H phải có nghĩa vụ trả hết nợ cho Ngân hàng. Ngược lại thì đề nghị Ngân hàng trả cho anh A, chị H. Về án phí và chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, buộc các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng: Vụ án Dân sự về việc tranh chấp về hợp đồng tín dụng, thế chấp; bị đơn anh Trần Đức A và chị Dương Thị H có hộ khẩu thường trú tại: xóm T, xã T (nay là xã B), tỉnh Nghệ An. Căn cứ thông tin do Phòng Quản lý Xuất nhập cảnh, Công an tỉnh Nghệ An cung cấp tại Công văn số 4995/QLXNC-Đ1 ngày 20/11/2024 thì anh Trần Đức A đã xuất cảnh ngày 01/7/2024 trước khi Ngân hàng TMCP V khởi kiện, hiện anh Trần Đức A chưa có thông tin nhập cảnh. Do đó, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An theo quy định tại khoản 1 Điều 30, khoản 3 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 37, Điều 469 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về sự vắng mặt của bị đơn anh Trần Đức A, chị Dương Thị H: Căn cứ thông tin do Phòng Quản lý Xuất nhập cảnh, Công an tỉnh Nghệ An và xác minh qua chính quyền địa phương cung cấp thì anh Trần Đức A đã xuất cảnh ra nước ngoài, chị Dương Thị H vắng mặt tại địa phương. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa anh A, chị H đều vắng mặt và không có văn bản trình bày ý kiến gửi Tòa án. Tòa án đã ban hành Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm và niêm yết các văn bản này tại nơi cư trú của anh A, chị H và UBND xã nơi anh A, chị H cư trú nhưng anh A, chị H đều vắng mặt không có lý do. Xét thấy, đây là vụ án liên quan đến nghĩa vụ của bên vay phát sinh từ hợp đồng tín dụng đã được ký kết và giải ngân tiền vay, anh A, chị H vắng mặt tại nơi cư trú nhưng không thông báo cho Ngân hàng TMCP V và người kế thừa một phần quyền và nghĩa vụ tố tụng Công ty cổ phần M biết địa chỉ mới nên được xác định là trường hợp cố tình giấu địa chỉ. Theo quy định tại khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án đưa vụ án ra xét xử là đúng pháp luật.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP V và Công ty cổ phần M, thấy rằng:

[3.1]. Về nợ gốc: Căn cứ vào ý kiến trình bày của Ngân hàng, Công ty cổ phần M và các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp thể hiện ngày 14/12/2023, anh Trần Đức A và chị Dương Thị H đã ký Hợp đồng cho vay hạn mức số 10091995 với Ngân hàng TMCP V – Chi nhánh H – Phòng Giao dịch H để vay số tiền 1.090.000.000 đồng. Việc ký kết hợp đồng là tự nguyện, tại thời điểm ký kết các bên đều có năng lực hành vi dân sự đầy đủ; nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội nên Hợp

đồng tín dụng này có hiệu lực pháp luật đối với các bên đã ký kết. Ngày 14/12/2023, anh Trần Đức A và chị Dương Thị H đã nhận đủ số tiền vay 1.090.000.000 đồng. Quá trình thực hiện hợp đồng anh Trần Đức A và chị Dương Thị H đã trả được cho Ngân hàng 24.181.666 đồng tiền lãi, chưa trả được đồng tiền gốc nào. Thời hạn vay là 12 tháng. Theo quy định tại mục 6 Điều 1 Khế ước nhận nợ thì anh Trần Đức A và chị Dương Thị H phải trả nợ gốc cho ngân hàng vào cuối kỳ và lãi cho Ngân hàng theo định kỳ 01 tháng/lần vào ngày 15 hàng tháng; kỳ trả lãi đầu tiên vào ngày 15/01/2024. Anh Trần Đức A và chị Dương Thị H đã trả lãi hàng tháng đến ngày 30/6/2024, sang kỳ lãi tiếp theo anh Trần Đức A và chị Dương Thị H không lãi hàng tháng cho Ngân hàng nên toàn bộ khoản nợ đã bị chuyển sang nợ quá hạn. Do đó Ngân hàng khởi kiện yêu cầu anh Trần Đức A và chị Dương Thị H phải trả nợ số tiền gốc 1.090.000.000 đồng là có căn cứ. Ngày 30/9/2024 và ngày 30/11/2024, Ngân hàng TMCP V (V) đã bán cho Công ty cổ phần M 99% khoản nợ của anh Trần Đức A và chị Dương Thị H theo các Hợp đồng mua bán nợ số 08/2024/VPB-M ngày 30/9/2024, Hợp đồng mua bán nợ số 14/2024/VPB-M ngày 30/11/2024 và Phụ lục Mua bán nợ kèm theo giữa Ngân hàng TMCP V và Công ty cổ phần M, 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 cho vay hạn mức mà anh Trần Đức A và chị Dương Thị H đã ký kết với V. Sau khi bán xác định V sở hữu 1%, Công ty cổ phần M sở hữu 99% tính trên số dư nợ gốc, nợ lãi trong hạn, nợ lãi quá hạn, tiền phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại và các nghĩa vụ tài chính khác phát sinh theo các Văn kiện tín dụng đã ký giữa anh Trần Đức A và chị Dương Thị H với V. Do đó, cần buộc anh Trần Đức A và chị Dương Thị H phải trả cho V và Công ty cổ phần M số tiền gốc 1.090.000.000 đồng, trong đó trả cho V 10.900.000 đồng; trả cho Công ty cổ phần M 1.079.100.000 đồng là có căn cứ và phù hợp với quy định tại Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng, Điều 466 Bộ luật Dân sự.

[3.2] Về lãi suất: Theo quy định tại mục 9 Điều 1 Hợp đồng cho vay hạn mức số 10091005 ngày 14/12/2023 và Khế ước nhận nợ ngày 14/12/2023 các bên đã ký kết thì lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm giải ngân là 7.49%/năm (lãi suất được tính theo năm với một năm là 365 ngày), lãi suất cho vay trong hạn sẽ được cố định trong vòng 3 tháng kể từ ngày giải ngân. Hết thời hạn cố định, lãi suất cho vay trong hạn được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần tính từ ngày điều chỉnh lãi suất đầu tiên. 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 12 tháng được bên Ngân hàng công bố, có hiệu lực tại thời điểm điều chỉnh cộng biên độ 4%/năm, lãi suất quá hạn: bằng 150% mức lãi suất trong hạn, kể từ thời điểm phát sinh nợ quá hạn, lãi suất 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. Như vậy, lãi suất mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng cho vay là đúng quy định pháp luật, phù hợp với quy định tại Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng; Thông tư số 39/2016/TT-

NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam quy định về hoạt động cho vay của các tổ chức tín dụng đối với khách hàng. Lãi suất đã được Ngân hàng và Công ty cổ phần M tính toán cụ thể chi tiết tại bảng kê tính lãi đến ngày tuyên án sơ thẩm 16/9/2025 như sau: lãi trong hạn 46.829.178 đồng, lãi quá hạn 235.961.915 đồng, lãi chậm trả 21.672.685 đồng; tổng cộng: 304.463.778 đồng. Quá trình vay vốn, anh Trần Đức A và chị Dương Thị H đã trả cho Ngân hàng được 24.181.666 đồng tiền lãi. Số tiền lãi chưa trả còn lại: Lãi trong hạn 22.647.512 đồng, lãi quá hạn 235.961.915 đồng, lãi chậm trả 21.672.685 đồng; tổng cộng 280.282.112 đồng. Việc tính toán trên phù hợp với nội dung các bên thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay hạn mức và các quy định của pháp luật nên có cơ sở chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng và Công ty cổ phần M. Vì vậy, buộc anh Trần Đức A và chị Dương Thị H phải trả cho Ngân hàng và Công ty cổ phần M số tiền lãi nêu trên; trong đó: Trả cho V 2.802.821 đồng tiền lãi (gồm: lãi trong hạn 226.475 đồng, lãi quá hạn 2.359.619 đồng, lãi chậm trả 216.727 đồng); trả cho Công ty cổ phần M 277.479.291 đồng tiền lãi (gồm: lãi trong hạn 22.421.037 đồng, lãi quá hạn 233.602.296 đồng, lãi chậm trả 21.455.958 đồng).

Như vậy, tổng số tiền mà anh Trần Đức A và chị Dương Thị H phải trả cho Ngân hàng TMCP V và Công ty cổ phần M là 1.370.282.112 đồng (gồm nợ gốc 1.090.000.000 đồng, lãi trong hạn 22.647.512 đồng, lãi quá hạn 235.961.915 đồng, lãi chậm trả 21.672.685 đồng); Trong đó: Trả nợ cho V 13.702.821 đồng (gồm: Nợ gốc 10.900.000 đồng, lãi trong hạn 226.475 đồng, lãi quá hạn 2.359.619 đồng, lãi chậm trả 216.727 đồng); trả cho Công ty cổ phần M 1.356.579.291 đồng (gồm nợ gốc 1.079.100.000 đồng, lãi trong hạn 22.421.037 đồng, lãi quá hạn 233.602.296 đồng, lãi chậm trả 21.455.958 đồng).

[3.3] Xét yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ, thấy rằng: Để bảo đảm cho khoản vay, anh Trần Đức A và chị Dương Thị H đã thế chấp thửa đất số 236, tờ bản đồ số 18, diện tích 200m<sup>2</sup> tại tổ dân phố 13, thị trấn Hương Khê, huyện Hương Khê (nay là xã Hương Khê), tỉnh Hà Tĩnh và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DE 948966 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hà Tĩnh cấp ngày 01/6/2022 mang tên anh Trần Đức A, chị Dương Thị H theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số LN2210257201089 ngày 27/10/2022 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng số 01/PLHĐ ngày 19/12/2023 giữa anh Trần Đức A và chị Dương Thị H với Ngân hàng TMCP V, chi nhánh Hà Tĩnh, phòng Giao dịch Hồng Lĩnh. Xét thấy, tài sản thế chấp nêu trên thuộc quyền sử dụng của anh Trần Đức A và chị Dương Thị H. Việc thế chấp tài sản của anh Trần Đức A và chị Dương Thị H là trên cơ sở tự nguyện. Hợp đồng thế chấp sau khi ký kết đã được công chứng tại Phòng Công chứng số 2 tỉnh Hà Tĩnh và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hương Khê – Vũ Quang, tỉnh Hà Tĩnh. Vì vậy, Hợp đồng thế chấp này đã đảm bảo theo đúng các trình tự, thủ tục quy định tại Điều 317, 319 Bộ luật Dân sự nên có hiệu lực pháp luật và làm phát sinh quyền, nghĩa vụ đối với các bên ký kết. Vì vậy, có cơ sở chấp nhận yêu cầu của V và

Công ty cổ phần M: Trong trường hợp anh Trần Đức A và chị Dương Thị H không thanh toán hoặc không thanh toán đầy đủ số tiền nợ thì V và Công ty cổ phần M có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản thế chấp nêu trên để thu hồi nợ. Số tiền thu được từ việc xử lý tài sản đảm bảo được thanh toán cho Công ty cổ phần M và V theo đúng tỷ lệ sở hữu của mỗi bên đối với từng khoản nợ. Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ nghĩa vụ trả nợ, thì anh Trần Đức A và chị Dương Thị H phải có nghĩa vụ trả hết nợ cho Công ty cổ phần M và V.

[4] Đối với yêu cầu: Trong trường hợp tài sản bảo đảm sau khi kê biên, phát mại không đủ trả nợ, V và Công ty cổ phần M có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xác minh, kê biên, phát mại các tài sản khác của anh Trần Đức A và chị Dương Thị H để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho V và Công ty cổ phần M cho đến khi anh Trần Đức A và chị Dương Thị H thực tế thanh toán hết toàn bộ (các) khoản nợ, không thuộc thẩm quyền của Tòa án nên không xem xét.

[5] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ngân hàng TMCP V tự nguyện chịu nên miễn xét.

[6]. Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên anh Trần Đức A và chị Dương Thị H phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho Ngân hàng số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

1. Căn cứ Điều 26, khoản 3 Điều 35, khoản 1 Điều 37, khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 2 Điều 227, Điều 228, 273, 469, 479 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 91, 94, 95, 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2011; Điều 292, 299, 317, 318, 319, 320, 323, 463, 466 Bộ luật Dân sự 2015; 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, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP V và Công ty cổ phần M.

- Buộc anh Trần Đức A và chị Dương Thị H phải có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP V và Công ty cổ phần M tính đến ngày xét xử sơ thẩm 16/9/2025 số tiền 1.370.282.112 đồng (*Một tỷ, ba trăm bảy mươi triệu, hai trăm tám mươi hai nghìn, một trăm mười hai đồng*); gồm: Nợ gốc 1.090.000.000 đồng, lãi trong hạn 22.647.512 đồng, lãi quá hạn 235.961.915 đồng, lãi chậm trả 21.672.685 đồng. Trong đó:

+ Trả nợ cho Ngân hàng TMCP V 13.702.821 đồng (*Mười ba triệu, bảy trăm linh hai nghìn, tám trăm hai một đồng*); gồm: Nợ gốc 10.900.000 đồng, lãi trong hạn 226.475 đồng, lãi quá hạn 2.359.619 đồng, lãi chậm trả: 216.727 đồng;

+ Trả nợ cho Công ty cổ phần M 1.356.579.291 đồng (*Một tỷ, ba trăm năm mươi sáu triệu, năm trăm bảy mươi chín nghìn, hai trăm chín một đồng*); gồm: Nợ gốc 1.079.100.000 đồng, lãi trong hạn 22.421.037 đồng, lãi quá hạn 233.602.296 đồng, lãi chậm trả 21.455.958 đồng.

- Kể từ ngày tiếp theo liền kề của ngày Tòa án xét xử sơ thẩm (16/9/2025), anh Trần Đức A và chị Dương Thị H còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay và Công ty cổ phần M theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

- Trường hợp anh Trần Đức A và chị Dương Thị H không trả được nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì Ngân hàng TMCP V và Công ty cổ phần M có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 236, tờ bản đồ số 18, diện tích 200m<sup>2</sup>, địa chỉ thửa đất tại Tổ dân phố số 13, thị trấn Hương Khê, huyện Hương Khê (nay là xã Hương Khê), tỉnh Hà Tĩnh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 948966 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hà Tĩnh cấp ngày 01/6/2022 cho anh Trần Đức A và chị Dương Thị H theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số LN2210257201089 ngày 27/10/2022 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng số 01/PLHĐ ngày 19/12/2023 công chứng ngày 27/10/2022 tại Phòng công chứng số 2, tỉnh Hà Tĩnh số công chứng 789, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì anh Trần Đức A và chị Dương Thị H vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng TMCP V và Công ty cổ phần M.

2. Trường hợp bản án 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 án phí:

- Anh Trần Đức A và chị Dương Thị H phải chịu 53.108.000 đồng (*Năm mươi ba triệu, một trăm linh tám nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP V số tiền 23.030.000 đồng (*Hai mươi ba triệu, không trăm ba mươi nghìn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Yên Thành (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 6), tỉnh Nghệ An theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003048 ngày 01/10/2024.

4. Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Bị đơn chị Dương Thị H có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ; Anh Trần

Đức A có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 01 tháng, kể từ ngày bản án được tổng đạt hoặc niêm yết hợp lệ theo quy định của pháp luật./.

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Nghệ An;
- THADS tỉnh Nghệ An;
- Phòng THADS khu vực 6
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Nguyễn Thị Thu Từ**

**HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**  
**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ      THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Trần Xuân Thành**

**Bùi Thị Hoa**

**Nguyễn Thị Thu Từ**