TÒA ÁN NHÂN DÂN TP ĐÀ NẴNG
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 4

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

Bản án số**: 96 /**2025/DSST
Ngày: 23/12/2025
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 4 - ĐÀ NẴNG

Với thành phần HĐXX sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị H
Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Phan Thị Tuyền
2. Ông Lê Văn B

Thư ký Toà án ghi biên bản phiên tòa: ông Hồ Việt Công Hưng - Cán bộ Toà án nhân dân khu vực 4 - Đà Nẵng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4- Đà Nẵng: bà Lương Thị Phương Thảo – Kiểm sát viên

Ngày 23 tháng 12 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 4 - Đà Nẵng tiến hành xét xử công khai vụ án dân sự thụ lý số 81 /2025/TLST-DS ngày 25 tháng 4 năm 2025 về việc "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 115/2025/QĐST-DS ngày 25/10/2025 quyết định hoãn phiên tòa số 124 ngày 24/11/2025 giữa.

- Nguyên đơn:

+ **Công ty cổ phần M**; Trụ sở Tầng A, Tòa nhà C, số B phố T, phường Y, TP .. Người đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng Anh T. Chức vụ: Tổng Giám đốc. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Lê Anh T1. Chức vụ: Chuyên viên cao cấp xử lý nợ. Theo các văn bản uỷ quyền số 06/2024/UQ-TGĐ ngày 11/7/2024 và văn bản uỷ quyền số 17511/2024/UQ-XLN-JUPITER ngày 01/11/2024. Có mặt

+ **Ngân hàng TMCP V**; Trụ sở: Tòa nhà VPBank Tower, số H L, phường L, TP .. Người đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Chí D. Chức vụ: Chủ tịch HĐQT. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Đình L. Chức vụ: Chuyên viên cao cấp xử lý nợ. Theo các văn bản ủy quyền số 38a ngày 01/6/2024 của Chủ tịch HĐQT V1 và văn bản ủy quyền số 32a/2024/UQN-LCC-JUPITER ngày 01/11/2024 của Phó Giám đốc trung tâm T7 và xử lý nợ pháp lý – Khối thu hồi và xử lý nợ V1. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Bị đơn: **Ông Trần Xuân H1**, sinh năm: 1985 và **bà Đoàn Thị H2**, sinh năm 1983; cùng địa chỉ: Số D N, phường H, Đà Nẵng. vắng mặt

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

+ **Ông Nguyễn Xuân T2**; sinh năm 1973; Trú tại: Thôn B, xã T, tỉnh Quảng Trị. Có đơn xin xét xử vắng mặt

+ **Ông Trần Quốc T3**; sinh năm 1997; Trú tại: Thôn B, xã T, tỉnh Quảng Trị. Có đơn xin xét xử vắng mặt

+ **Ông Hà Thanh T4**; sinh năm 1989; Trú tại: Thôn X, xã T, tỉnh Quảng Trị. Có đơn xin xét xử vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 01/11/2024; bản tự khai và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Lê Anh T1 và ông Trần Đình L trình bày yêu cầu khởi kiện:

Theo Hợp đồng mua bán nợ số 01/2024/VPB-JUPITER ngày 29/06/2024 và Phụ lục đính kèm giữa Ngân hàng TMCP V (V1) với Công ty Cổ Phần M (Công ty Cổ Phần M) thì V1 đồng ý bán và Công ty M đồng ý mua (các) khoản nợ của khách hàng vay là ông Trần Xuân H1 và bà Đoàn Thị H2, 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 mà ông H1 và bà H2 đã ký kết với V1. Thông tin khoản nợ cụ thể như sau:

-Theo Hợp đồng tín dụng số LN2211237536260 ngày 29/11/2022, Ông H1 và bà H2 vay vốn tại V1 số tiền 1.040.000.000 đồng; Thời hạn vay: 300 tháng; Mục đích sử dụng vốn: Vay thanh toán tiền mua BĐS là thửa đất số 161, tờ bản đồ số 20, tại địa chỉ: Thôn B, xã M, huyện T, tỉnh Quảng BìnhKhế ước nhận nợ ký ngày 05/12/2022;n Số tiền nhận nợ: 500.000.000 đồng Thời hạn vay: 300 tháng, tính từ ngày Bên Ngân hàng giải ngân số tiền vay; Lãi suất cho vay tại thời điểm giải ngân: 14%/năm (Lãi suất được tính theo năm với một năm là 365 ngày). Lãi suất cho vay trong hạn 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, ngày điều chỉnh lãi suất tiếp theo là ngày đầu quý gần nhất tính từ ngày điều chỉnh lãi suất đầu tiên, sau đó lãi suất cho vay trong hạn được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/01 lần vào các ngày đầu quý tiếp theo (ngày đầu quý là các ngày 01/01, 01/04, 01/07 và 01/10 hàng năm). Trường hợp ngày điều chỉnh lãi suất rơi vào ngày chủ nhật, ngày nghỉ lễ theo quy định của V1 thì ngày điều chỉnh lãi suất là ngày làm việc đầu tiên liền sau ngày chủ nhật, ngày nghỉ lễ đó. Mức lãi suất điều chỉnh được xác định bằng mức Lãi suất cơ sở VND áp dụng đối với khoản vay có tài sản bảo đảm dành cho khách hàng cá nhân kỳ hạn 300 tháng được Bên Ngân hàng công bố (được niêm yết tại website: www.V1.com.vn) có hiệu lực tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 3%/năm. 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: Lãi suất 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.

•Khế ước nhận nợ ký ngày 16/12/2022; Số tiền nhận nợ: 540.000.000 đồng. Thời hạn vay: 300 tháng, tính từ ngày Bên Ngân hàng giải ngân số tiền vay; Lãi suất cho vay tại thời điểm giải ngân: 14,8%/năm (Lãi suất được tính theo năm với một năm là 365 ngày). Lãi suất cho vay trong hạn 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, ngày điều chỉnh lãi suất tiếp theo là ngày đầu quý gần nhất tính từ ngày điều chỉnh lãi suất đầu

tiên, sau đó lãi suất cho vay trong hạn được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/01 lần vào các ngày đầu quý tiếp theo (ngày đầu quý là các ngày 01/01, 01/04, 01/07 và 01/10 hàng năm). Trường hợp ngày điều chỉnh lãi suất rơi vào ngày chủ nhật, ngày nghỉ lễ theo quy định của V1 thì ngày điều chỉnh lãi suất là ngày làm việc đầu tiên liền sau ngày chủ nhật, ngày nghỉ lễ đó. Mức lãi suất điều chỉnh được xác định bằng mức Lãi suất cơ sở VND áp dụng đối với khoản vay có tài sản bảo đảm dành cho khách hàng cá nhân kỳ hạn 300 tháng được Bên Ngân hàng công bố (được niêm yết tại website: www.V1.com.vn) có hiệu lực tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 3%/năm. 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: Lãi suất 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.

-Theo Hợp đồng tín dụng số LN2211237534672 ngày 04/12/2022, Ông H1 và bà H2 vay vốn tại V1 số tiền 1.170.000.000 đồng; Thời hạn vay: 300 tháng; Mục đích sử dụng vốn: Vay thanh toán tiền mua BĐS là thửa đất số 163, tờ bản đồ số 20, tại địa chỉ: Thôn B, xã M, huyện T, tỉnh Quảng Bình. Khế ước nhận nợ ký ngày 17/12/2022; Số tiền nhận nợ: 1.170.000.000 đồng. Thời hạn vay: 300 tháng, tính từ ngày Bên Ngân hàng giải ngân số tiền vay. Lãi suất cho vay tại thời điểm giải ngân: 14,8%/năm (Lãi suất được tính theo năm với một năm là 365 ngày). Lãi suất cho vay trong hạn 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, ngày điều chỉnh lãi suất tiếp theo là ngày đầu quý gần nhất tính từ ngày điều chỉnh lãi suất đầu tiên, sau đó lãi suất cho vay trong hạn được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/01 lần vào các ngày đầu quý tiếp theo (ngày đầu quý là các ngày 01/01, 01/04, 01/07 và 01/10 hàng năm). Trường hợp ngày điều chỉnh lãi suất rơi vào ngày chủ nhật, ngày nghỉ lễ theo quy định của V1 thì ngày điều chỉnh lãi suất là ngày làm việc đầu tiên liền sau ngày chủ nhật, ngày nghỉ lễ đó. Mức lãi suất điều chỉnh được xác định bằng mức Lãi suất cơ sở VND áp dụng đối với khoản vay có tài sản bảo đảm dành cho khách hàng cá nhân kỳ hạn 300 tháng được Bên Ngân hàng công bố (được niêm yết tại website: www.V1.com.vn) có hiệu lực tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 3%/năm. 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: Lãi suất 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 cho khoản vay nêu trên là:

-Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất 161, tờ bản đồ số 20, tại địa chỉ: Thôn B, xã M, huyện T, tỉnh Quảng Bình đứng tên của bà Đoàn Thị H2 và ông Trần Xuân H1 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 492034, số vào sổ GCN: CH00904 do UBND huyện T, tỉnh Quảng Bình cấp ngày 15/12/2016, cập nhật thay đổi chủ sở hữu/sử dụng ngày 19/12/2022.

-Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất 163, tờ bản đồ số 20, tại địa chỉ: Thôn B, xã M, huyện T, tỉnh Quảng Bình đứng tên của bà Đoàn Thị H2 và ông Trần Xuân H1 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CĐ 140949, số vào sổ GCN: CH00883 do UBND huyện T, tỉnh Quảng Bình cấp ngày 25/10/2016, cập nhật thay đổi chủ sở hữu/sử dụng ngày 20/12/2022. Việc thế chấp đất được xác định theo Hợp đồng thế chấp ký ngày 26/12/2022 tại Văn phòng C1, đăng ký giao dịch đảm bảo theo đúng quy định pháp luật để thu hồi toàn bộ khoản vay. Việc đăng ký giao dịch bảo đảm được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

-Ngày 29/06/2024, V1 đồng ý bán và Công ty M đồng ý mua 90% khoản nợ phát sinh theo Hợp đồng tín dụng số LN2211237536260 ngày 29/11/2022 và Hợp đồng tín dụng số LN2211237534672 ngày 04/12/2022 cho vay ký giữa V1 với Ông Trần Xuân H1 và bà Đoàn Thị H2.

Quá trình xử lý khoản vay, ông H1 bà H2 vi phạm nghĩa vụ vay từ ngày 05/2/2024, V1 và Công ty Cổ Phần M đã nhiều lần đôn đốc ông bà thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản vay tuy nhiên ông bà không thực hiện.

Công ty Cổ Phần M và V1 khởi kiện ông Trần Xuân H1 và bà Đoàn Thị H2 yêu cầu Tòa án giải quyết các nội dung sau:

Buộc Ông Trần Xuân H1 và bà Đoàn Thị H2 phải thực hiện toàn bộ các nghĩa vụ đối với V1 và J, trả toàn bộ số tiền nợ gốc, nợ lãi và các khoản phát sinh liên quan theo các Hợp đồng tín dụng nêu trên tạm tính đến ngày 23/12/2025, 2.971.135.926 đồng. Trong đó: Nợ gốc: 2.210.000.000 đồng; Nợ lãi: 761.135.926 đồng

Theo Hợp đồng tín dụng số LN2211237534672 ngày 04/12/2022, buộc Ông Trần Xuân H1 và bà Đoàn Thị H2 phải thanh toán cho V1 và J tổng số tiền tạm tính đến ngày 23/12/2025 là: 1.572.722.192 đồng (Nợ gốc: 1.170.000.000 đồng, N lãi: 402.722.192 đồng). Cụ thể: Ông Trần Xuân H1 và bà Đoàn Thị H2 phải thanh toán cho V1 (10%) tổng số tiền tạm tính đến ngày 23/12/2025 là: 157.272.219 đồng (Nợ gốc: 117.000.000 đồng, nợ lãi: 40.272.219 đồng). Ông Trần Xuân H1 và bà Đoàn Thị H2 phải thanh toán cho J (90%) tổng số tiền tạm tính đến ngày 23/12/2025 là: 1.415.449.973 đồng (Nợ gốc: 1.053.000.000 đồng, nợ lãi: 362.449.973 đồng).

Theo Hợp đồng tín dụng số LN2211237536260 ngày 29/11/2022, buộc Ông Trần Xuân H1 và bà Đoàn Thị H2 phải thanh toán cho V1 và J tổng số tiền tạm tính đến ngày 23/12/2025 là: 1.398.413.734 đồng (Nợ gốc: 1.040.000.000 đồng, N lãi: 358.413.734 đồng). Cụ thể: Ông Trần Xuân H1 và bà Đoàn Thị H2 phải thanh toán cho V1 (10%) tổng số tiền tạm tính đến ngày 23/12/2025 là: 139.841.373 đồng (Nợ gốc: 104.000.000 đồng, nợ lãi: 35.841.373 đồng). Ông Trần Xuân H1 và bà Đoàn Thị H2 phải thanh toán cho J (90%) tổng số tiền tạm tính đến ngày 23/12/2025 là: 1.258.572.361 đồng (Nợ gốc: 936.000.000 đồng, nợ lãi: 322.572.361 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 H1 và bà H2 thực tế thanh toán hết nợ cho Công ty cổ phần M và V1. Lãi phát sinh phải trả cho Công ty cổ phần M và V1 tương ứng với tỷ lệ sở hữu của mỗi bên đối với từng khoản nợ.

-Trường hợp Ông H1 và bà H2 không trả nợ đầy đủ cho Công ty cổ phần M và V1 thì nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án xử lý các tài sản thế chấp nêu trên theo quy định pháp luật.

* Bị đơn ông Trần Xuân H1 trình bày ý kiến đối với yêu cầu của nguyên đơn:

Ông H1 xác nhận vợ chồng ông có ký kết với Ngân hàng TMCP V các hợp đồng tín dụng:

+ Số LN2211237536260 ngày 29/11/2022 để vay số tiền 1.040.000.000 đồng; Thời hạn vay: 300 tháng; Lãi suất: 14%/năm; Mục đích sử dụng vốn: Vay thanh toán tiền mua BĐS là thửa đất số 161, tờ bản đồ số 20, tại địa chỉ: Thôn B, xã M, huyện T, tỉnh Quảng Bình

+ Số LN2211237534672 ngày 04/12/2022 để vay số tiền 1.170.000.000 đồng; Thời hạn vay: 300 tháng; Lãi suất: 14,8%/năm; Mục đích sử dụng vốn: Vay thanh toán tiền mua BĐS là thửa đất số 163, tờ bản đồ số 20, tại địa chỉ: Thôn B, xã M, huyện T, tỉnh Quảng Bình

Để đảm bảo khoản vay vợ chồng ông có thế chấp hai thửa đất:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất 161, tờ bản đồ số 20, tại địa chỉ: Thôn B, xã M, huyện T, tỉnh Quảng Bình đứng tên bà Đoàn Thị H2 và ông Trần Xuân H1 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 492034, số vào sổ GCN: CH00904 do UBND huyện T, tỉnh Quảng Bình cấp ngày 15/12/2016, cập nhật thay đổi chủ sở hữu/sử dụng ngày 19/12/2022.

-Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất 163, tờ bản đồ số 20, tại địa chỉ: Thôn B, xã M, huyện T, tỉnh Quảng Bình đứng tên bà Đoàn Thị H2 và ông Trần Xuân H1 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CĐ 140949, số vào sổ GCN: CH00883 do UBND huyện T, tỉnh Quảng Bình cấp ngày 25/10/2016, cập nhật thay đổi chủ sở hữu/sử dụng ngày 20/12/2022.

Trong quá trình vay ông có trả được khoảng 08 tháng tiền lãi với số tiền khoảng 205.000.000 đồng. Do làm ăn thua lỗ nên vợ chồng ông H1, bà H2 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng. Tạm tính đến ngày 18/06/2025, ông H1 và bà H2 còn nợ V1 tổng số tiền là: 2.779.298.666 đồng: Nợ gốc: 2.210.000.000 đồng; Nợ lãi: 569.298.666 đồng

Sau đó Ngân hàng V2 đã bán 90% khoản nợ cho Công ty M theo Hợp đồng mua bán nợ số 01/2024/VPB-JUPITER ngày 29/06/2024 và Phụ lục đính kèm giữa Ngân hàng TMCP V (V1) với Công ty Cổ Phần MBN Jupiter

Nay, ông H1 xin phương án trả nợ như sau: Đề nghị Ngân hàng và Công ty giảm một phần tiền lãi cho vợ chồng ông H1. Nguyện vọng của ông H1 để cho gia đình ông T2 (em trai ông Nguyễn Xuân T5) lấy lại cho gia đình hai thửa đất nêu trên làm nơi thờ tự. Đối với phần lãi ông H1 đã thanh toán cho Ngân hàng thì ông sẽ thống nhất làm việc với ông Nguyễn Xuân T5 là người chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông.

*** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Xuân T2 trình bày ý kiến:**

Thửa đất số 161, tờ bản đồ số 20 và thửa đất 163; tờ bản đồ số 20 tại địa chỉ: Thôn B, xã M, huyện T, tỉnh Quảng Bình đứng tên ông Nguyễn Xuân T5 là anh trai ruột của ông T2

Trên thửa đất số 161, tờ bản đồ 20 ông T2 có xây dựng nhà cấp 4 với diện tích 4.2x6.5m với số tiền 138.000.000 đồng. Thời gian xây dựng vào năm 2015. Hiện nay nhà và đất ông cho ông Hà Thanh T4 thuê từ cuối năm 2024 để rửa xe với giá 1.000.000 đồng/tháng. Hai bên không ký hợp đồng mà chỉ thỏa thuận miệng.

Thửa đất số 163, tờ bản đồ 20 ông T2 có xây 02 ki-ốt vào tháng 01 năm 2025 trong đó đã cho ông Trần Quốc T3 thuê 01 ki-ốt với giá 1.200.000 đồng/tháng để kinh doanh bánh mỳ. Thời gian thuê từ tháng 6 năm 2025, không có hợp đồng và thỏa thuận miệng. Chi phí xây dựng 02 ki-ốt khoảng 280.000.000 đồng

Tại đơn trình bày ngày 24/11/2025, ông T2 xác định chi phí xây 02 ki ốt giá 168.120.000 đồng, ông không giữ các hóa đơn, giấy tờ mua vật liệu xây dựng, khi xây ông cũng không có giấy phép xây dựng, không yêu cầu định giá các tài sản đã xây.

Bản thân ông T2 không biết việc anh tôi là ông Nguyễn Xuân T5 đã bán 02 thửa đất cho ông H3, bà H2 từ năm 2022. Khi Tòa án đến là việc thì tôi mới biết được sự việc và tài sản đang bị thế chấp tại Ngân hàng. Ông T2 cho thuê sử dụng vào việc thờ cúng ông bà. Nguyện vọng của ông T2 được mua lại 02 thửa đất trên với số tiền hợp lý và mong Ngân hàng giảm một phần tiền lãi cho ông H1, bà H2.

*** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trần Quốc T3 vắng mặt nhưng trình bày tại bản tự khai ngày 11/7/2025 như sau:**

Tháng 06/2025, ông T3 có thuê 01 ki-ốt của ông T2 số tiền 1.200.000 đồng/tháng để kinh doanh bánh mỳ, hai bên không ký hợp đồng mà chỉ thỏa thuận miệng và trả tiền thuê bằng tiền mặt. Nay ông T3 được biết nhà và đất trên đang được thế chấp cho Ngân hàng và người vay mất khả năng thanh toán. Ông T3 cam kết trường hợp tài sản bị xử lý thì ông T3 sẽ chuyển đi và giao trả mặt bằng cho chủ nhà để xử lý theo quy định pháp luật. Do điều kiện ở xa nên ông T3 xin vắng mặt tại các phiên hòa giải và phiên tòa xét xử vụ án trên

*** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Hà Thanh T4 vắng mặt nhưng trình bày tại bản tự khai ngày 11/7/2025 như sau:**

Năm 2023, ông T4 có thuê nhà cấp 4 của ông T2 số tiền 1.000.000 đồng/tháng để kinh doanh rửa xe, hai bên không ký hợp đồng mà chỉ thỏa thuận miệng và trả tiền thuê bằng tiền mặt. Nay ông T4 được biết nhà và đất trên đang được thế chấp cho Ngân hàng và mất khả năng thanh toán. Ông T4 cam kết trường hợp tài sản bị xử lý thì ông T4 sẽ chuyển đi và giao trả mặt bằng cho chủ nhà để xử lý theo quy định pháp luật. Do điều kiện ở xa nên ông T4 xin vắng mặt tại các phiên hòa giải và phiên tòa xét xử vụ án trên

Tại phiên tòa hôm nay, đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4- Đà Nẵng phát biểu về sự tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và của các đương sự. Theo đó: Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử tuân thủ đúng pháp luật từ khâu thụ lý, hòa giải, thu thập chứng cứ và mở phiên tòa xét xử. Nguyên đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chấp hành nghiêm chỉnh pháp luật tố tụng. Riêng bị đơn ông H1, bà H2 đã vắng mặt tại một số phiên hòa giải và tại phiên tòa, ông bà không thực hiện các quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình nên phải chịu hậu quả pháp lý theo quy định pháp luật.

Về nội dung: xét thấy yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP V với Công ty Cổ Phần M đối với ông Trần Xuân H1, bà Đoàn Thị H2 là có cơ sở, yêu cầu về cách tính lãi cũng như việc xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ, yêu cầu ông bà phải thực hiện

nghĩa vụ trả nợ là phù hợp với quy định của pháp luật tại Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng, Điều 117, điều 280, điều 299, điều 463, Điều 466 Bộ luật dân sự; Án lệ số 08/2016/AL ngày 17/10/2016 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán về việc hướng dẫn áp dụng một số quy định về lãi, lãi suất, phạt vi phạm nên đề nghị HĐXX xem xét

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc *"Tranh chấp hợp đồng tín dụng"* của Ngân hàng TMCP V và Công ty cổ phần M đối với ông Trần Văn H4 và bà Đoàn Thị H2.

Buộc ông Trần Văn H4 và bà Đoàn Thị H2 phải trả cho Ngân hàng TMCP V với Công ty cổ phần M số tiền gốc: 2.971.135.926 đồng. Trong đó: Nợ gốc: 2.210.000.000 đồng; Nợ lãi: 761.135.926 đồng.

Ông H2, bà H4 phải tiếp tục trả lãi theo thảo thuận tại Hợp đồng tín dụng đã ký kết.

Trường hợp, ông H2, bà H4 vi phạm thì xử lý tài sản thế chấp theo quy định pháp luật.

Buộc ông Nguyễn Xuân T2 phải tháo dỡ 02 kiốt có diện tích khoảng 7,9m x6,5m tại thửa đất 163, tờ bản đồ 20 tại địa chỉ thôn B, xã T, tỉnh Quảng Trị (xã M, huyện T, tỉnh Quảng Bình cũ). Gồm: Kiốt 1: kết cấu tường xây, mái tôn, xà gồ gỗ và sắt, nền xi măng, cửa cuốn bằng sắt và Ki ốt 2: kết cấu tường xây, mái tôn, xà gồ gỗ và sắt, nền xi măng, cửa cuốn bằng sắt.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về thủ tục tố tụng:

Về thẩm quyền giải quyết: Tranh chấp hợp đồng tín dụng giữa nguyên đơn Ngân hàng TMCP V với Công ty Cổ Phần M với bị đơn ông H4, bà H2 thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Đà Nẵng theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tòa án nhân dân khu vực 4 – Đà Nẵng đã tống đạt hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử và Quyết định hoãn phiên tòa cho các đương sự. Tuy nhiên, tại phiên tòa hôm nay bị đơn ông H4, bà H2 vắng mặt lần thứ hai không có lý do, nguyên đơn đại diện cho Ngân hàng V, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông T2, ông T3, ông T4 có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ vào điều 227, khoản 3 Điều 228 của BLTTDS, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt nguyên đơn, bị đơn và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

[2]. Về nội dung vụ án:

Ngân hàng TMCP V có ký kết với ông Trần Văn H4 và bà Đoàn Thị H2 02 Hợp đồng:

Hợp đồng cho vay số LN2211237536260 ngày 29/11/2022 vay số tiền 1.040.000.000 đồng ; Thời hạn vay: 300 tháng; Mục đích sử dụng vốn: Vay thanh toán tiền mua BĐS là thửa đất số 161, tờ bản đồ số 20, tại địa chỉ: Thôn B, xã M, huyện T, tỉnh Quảng Bình

Hợp đồng cho vay số LN2211237534672 ngày 04/12/2022 vay số tiền 1.170.000.000 đồng; Thời hạn vay: 300 tháng; Mục đích sử dụng vốn: Vay thanh toán tiền mua BĐS là thửa đất số 163, tờ bản đồ số 20, tại địa chỉ: Thôn B, xã M, huyện T, tỉnh Quảng Bình.

Thực hiện hợp đồng tín dụng, Ngân hàng TMCP V đã giải ngân cho ông H2, bà H4 theo khế ước nhận nợ ngày 05/12/2022 nhận số tiền: 500.000.000 đồng; Lãi suất cho vay tại thời điểm giải ngân: 14 %/năm (Lãi suất được tính theo năm với một năm là 365 ngày); Khế ước nhận nợ ký ngày 16/12/2022 số tiền: 500.000.000 đồng; Lãi suất cho vay tại thời điểm giải ngân: 14,8%/năm (Lãi suất được tính theo năm với một năm là 365 ngày; khế ước nhận nợ ký ngày 17/12/2022 nhận số tiền: 1.170.000.000 đồng; Lãi suất cho vay tại thời điểm giải ngân: 14,8%/năm (Lãi suất được tính theo năm với một năm là 365 ngày) với tổng số tiền: 2.170.000.000 đồng.

Để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ cho khoản vay ông H4, bà H2 đã thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất 161, tờ bản đồ số 20, tại địa chỉ: Thôn B, xã M, huyện T, tỉnh Quảng Bình đứng tên bà Đoàn Thị H2 và ông Trần Xuân H1 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 492034, số vào sổ GCN: CH00904 do UBND huyện T, tỉnh Quảng Bình cấp ngày 15/12/2016, cập nhật thay đổi chủ sở hữu/sử dụng ngày 19/12/2022 và quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất 163, tờ bản đồ số 20, tại địa chỉ: Thôn B, xã M, huyện T, tỉnh Quảng Bình đứng tên bà Đoàn Thị H2 và ông Trần Xuân H1 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CĐ 140949, số vào sổ GCN: CH00883 do UBND huyện T, tỉnh Quảng Bình cấp ngày 25/10/2016, cập nhật thay đổi chủ sở hữu/sử dụng ngày 20/12/2022. Việc thế chấp đất được xác định theo Hợp đồng thế chấp ký ngày 26/12/2022 tại Văn phòng C1. Việc đăng ký giao dịch bảo đảm được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

Quá trình thực hiện hợp đồng, từ ngày 05/02/2024 ông H1, bà H2 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo quy định tại hợp đồng và khế ước nhận nợ đã ký kết, nên toàn bộ khoản vay bị chuyển sang nợ quá hạn với mức lãi suất quá hạn như trong thỏa thuận. Ngân hàng đã nhiều lần nhắc nhở, tạo điều kiện nhưng ông bà không có thiện chí trả nợ nên Ngân hàng đã khởi kiện yêu cầu thu hồi nợ vay trước hạn.

Tại phiên tòa, đại diện Ngân hàng TMCP V với Công ty Cổ Phần M yêu cầu Tòa án buộc ông H1, bà H2 phải trả số tiền gốc và lãi tạm tính đến ngày 23/12/2025 là 2.971.135.926 đồng và buộc ông H1, bà H2 tiếp tục trả lãi theo đúng thỏa thuận của hợp đồng tín dụng nêu trên cho đến ngày ông bà thanh toán hết nợ cho Ngân hàng; trường hợp ông bà không trả được nợ thì cho xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ.

[3] Hội đồng xét xử xét thấy: Hợp đồng tín dụng nêu trên được ký kết giữa Ngân Ngân hàng TMCP V và ông H1, bà H2 trên cơ sở tự nguyện, không trái pháp luật, đạo đức xã hội, tuân thủ các quy định của pháp luật về nội dung và hình thức nên phải được các bên tôn trọng thực hiện. Các bên tham gia trong giao dịch này được hưởng các quyền và phải chịu các nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng đã ký kết nói trên. Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, ông H1 cũng đã thừa nhận việc vi phạm nghĩa vụ trả gốc và lãi, vi phạm định kỳ trả nợ, vi phạm theo điểm a.8 Điều 1 Hợp đồng cho vay đã ký

kết. Hội đồng xét xử xét thấy ông H1, bà H2 là bên có lỗi trong việc thực hiện các thỏa thuận đã ký kết trong hợp đồng tín dụng.

Ngày 29/06/2024, Ngân hàng TMCP V đồng ý bán cho Công ty cổ phần M 90% khoản nợ phát sinh theo Hợp đồng tín dụng số LN2211237536260 ngày 29/11/2022 và Hợp đồng tín dụng số LN2211237534672 ngày 04/12/2022 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP V và ông H1, bà H2. Việc chuyển giao quyền và nghĩa vụ thực hiện theo Hợp đồng mua bán nợ số 01/2024/VPB-JUPITER ngày 29/6/2024 và phụ lục 01 Hợp đồng mua bán nợ số 01/2024/VPB-JUPITER ký hiệu 298/PL01/HDD01/2024/VPB-JUPITER ngày 29/6/2024 giữa Ngân hàng V và Công ty M đúng quy định tại khoản 4 Điều 74 Bộ luật tố tụng dân sự. Do đó, yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP V và Công ty Cổ Phần M yêu cầu Tòa án buộc chấm dứt Hợp đồng tín dụng, thu hồi nợ trước hạn và buộc ông H1, bà H2 phải trả số tiền gốc và lãi tạm tính đến ngày 23/12/2025 là: 2.971.135.926 đồng là phù hợp thỏa thuận tại điểm 6 Điều 1 Hợp đồng cho vay, khoản 1, 2 Điều 7, khoản 3, 4 Điều 10, Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng, điều 463, khoản 1 Điều 466 Bộ luật dân sự nên cần được chấp nhận.

[4] Đối với yêu cầu của nguyên đơn về tính lãi suất chậm thanh toán theo mức lãi suất thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng là phù hợp với quy định tại khoản 2 điều 91 Luật các tổ chức tín dụng, Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Đối với tài sản thế chấp để đảm bảo khoản vay: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất 161, tờ bản đồ 20, địa chỉ: Thôn B, xã M, huyện T, tỉnh Quảng Bình theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 492034, số vào sổ GCN: CH00904 do UBND huyện T, tỉnh Quảng Bình cấp ngày 15/12/2016, cập nhật thay đổi chủ sở hữu/sử dụng ngày 19/12/2022 đứng tên bà Đoàn Thị H2 và ông Trần Xuân H1 và Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất 163, tờ bản đồ 20, địa chỉ: Thôn B, xã M, huyện T, tỉnh Quảng Bình theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CĐ 140949, số vào sổ GCN: CH00883 do UBND huyện T, tỉnh Quảng Bình cấp ngày 25/10/2016, cập nhật thay đổi chủ sở hữu/sử dụng ngày 20/12/2022 đứng tên bà Đoàn Thị H2 và ông Trần Xuân H1.

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 11/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Đà Nẵng:

-Đối với thửa đất 161, tờ bản đồ 20 tại địa chỉ thôn B, xã T,tỉnh Quảng Trị (xã M, huyện T, tỉnh Quảng Bình cũ)

Về đất: Đúng theo giấy chứng nhận số CG492034, số vào sổ GCN: CH00904 do UBND xã T, tỉnh Quảng Bình cấp ngày 15/12/2016, cập nhật thay đổi ngày 19/12/2022 cho ông H1, bà H2 đứng tên. Trong đó tứ cận: Phía Đông giáp thửa 162 (nhà bà T6); Phía Tây giáp thửa 142 (chợ X); Phía Nam giáp đất lúa; Phía Bắc giáp quốc lộ A

Về tài sản gắn liền trên đất: Gồm 2 ngôi nhà chưa cập nhật trên giấy chứng nhận

Nhà thứ 1: diện tích khoảng 4,2 m x 6,5m, kết cấu tường xây, mái tôn, gạch Blue xi măng, xà gồ gỗ, nền xi măng lát gạch hoa; có 01 gác lửng sàn bằng gỗ có diện tích khoảng 4m x1,8m. Hiện nay đang cho ông Hà Thanh T4 thuê để sửa chữa xe máy.

Nhà thứ 2: Nhà cấp 4 ngói cũ và đang bỏ hoang diện tích 7,4mx4,0m

- Đối với thửa đất 163, tờ bản đồ 20 tại địa chỉ thôn B, xã T, tỉnh Quảng Trị (xã M, huyện T, tỉnh Quảng Bình cũ)

Về đất: Đúng theo giấy chứng nhận số CG492034, số vào sổ GCN: CH00904 do UBND xã T, tỉnh Quảng Bình cấp ngày 15/12/2016, cập nhật thay đổi ngày 19/12/2022 cho ông H1, bà H2 đứng tên. Về tứ cận: Phía Đông giáp thửa 164 (nhà ông T2); Phía Tây giáp thửa 162 (nhà bà T6); Phía Nam giáp đất lúa; Phía Bắc giáp quốc lộ A

Về tài sản gắn liền trên đất: Gồm 2 ki ốt có tổng diện tích khoảng 7,9m x6,5m chưa cập nhật trên giấy chứng nhận

Kiốt 1: kết cấu tường xây, mái tôn, xà gồ gỗ và sắt, nền xi măng, cửa cuốn bằng sắt. Hiện ông Trần Quốc T3 đang thuê để kinh doanh bán bánh mỳ.

Kiốt 2: kết cấu tường xây, mái tôn, xà gồ gỗ và sắt, nền xi măng, cửa cuốn bằng sắt. Hiện đang để trống

[5.1] Hội đồng xét xử xét thấy:

[5.1.1] Đối với 02 căn nhà cấp 4 được xây dựng trên thửa đất 161, tờ bản đồ 20 tại địa chỉ thôn B, xã T, tỉnh Quảng Trị theo ông T2 trình bày được xây dựng vào năm 2015. Tuy nhiên, năm 2016, ông Nguyễn Xuân T5 mới được cấp Giấy chứng nhận QSD đất và QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG492034 do UBND huyện T, tỉnh Quảng Bình ngày 15/12/2016. Ngày 19/12/2022, ông Nguyễn Xuân T5 chuyển nhượng nhà đất trên cho ông Trần Xuân H1 và bà Đoàn Thị H2. Ông H1, bà H2 xác định khi nhận chuyển nhượng đã có 02 căn nhà cấp 4. Tại thời điểm ông H1, bà Hậu thế C tài sản cho Ngân hàng thì Ngân hàng kiểm tra và chụp hiện trạng tài sản thế chấp trong đó có 02 căn nhà cấp 4 và lập báo cáo tư vấn về giá tài sản đảm bảo. Căn cứ theo điểm f.2 Điều 7 Hợp đồng thế chấp thì "*Bên thế chấp cam kết và xác nhận các tài sản sau đây đều thuộc tài sản thế chấp và đều đảm bảo cho các nghĩa vụ được bảo đảm theo hợp đồng này: mọi công trình, tài sản khác được cải tạo, thay thế, xây dựng gắn liền với tài sản thế chấp, toàn bộ phần diện tích đất và tài sản trên phần diện tích đất nằm cùng, gắn liền với thửa đất như quy định tại điều 2 Hợp đồng này mà phần diện tích đất này đang sử dụng cùng với tài sản thế chấp theo hiện trạng thực tế*"

Như vậy, tài sản là 02 căn nhà cấp 4 trên tại thời điểm thế chấp Ngân hàng đã có và được Ngân hàng ghi nhận hiện trạng do đó nó thuộc tài sản thế chấp cho Ngân hàng. Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn đề nghị xử lý tài sản thế chaoas là 02 căn nhà cấp 4. Hội đồng xét xử thấy việc thế chấp tài sản phù hợp với sự thỏa thuận các bên, có đăng ký giao dịch bảo đảm, được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật về nội dung và hình thức nên trong trường hợp ông H1, bà H2 không thanh toán được nợ thì toàn bộ tài sản thế chấp nêu trên cần phải xử lý theo điều 299 Bộ luật dân sự để thu hồi nợ cho Ngân hàng

Việc ông Nguyễn Xuân T2 cho rằng ông là người xây dựng 02 ngôi nhà cấp 4 với diện tích 4.2m x6.5m trên thửa đất 161, tờ bản đồ 20 địa chỉ thôn B, xã T, tỉnh Quảng Trị vào năm 2015 với số tiền 138.000.000 đồng, không giữ các giấy tờ xây dựng. Trường hợp sau này ông T2 có tranh chấp thì có quyền khởi kiện bằng vụ án khác.

[5.1.2] Đối với 02 ki ốt được xây dựng trên thửa đất 163, tờ bản đồ 20 tại địa chỉ thôn B, xã T, tỉnh Quảng Trị được ông Nguyễn Xuân T2 xây dựng vào năm 2024 với số tiền 168.120.000 đồng.

Tại bản tự khai ngày 11/7/2025, ông T2 cho rằng, do không biết anh ruột là ông Nguyễn Xuân T5 đã chuyển nhượng lô đất này cho ông H1, bà H2 và mang tài sản đi thế chấp Ngân hàng nên ông T2 đã tự xây dựng 02 ki ốt có diện tích khoảng 7,9m x6,5m kết cấu tường xây, mái tôn, xà gồ gỗ và sắt, nền xi măng, cửa cuốn bằng sắt nhằm mục đích cho thuê. Ông cam kết trường hợp Ngân hàng xử lý tài sản thế chấp ông sẽ tự nguyện tháo dỡ công trình.

Ngày 22/9/2025, Tòa án có thông báo số 03/TB-TA yêu cầu ông Nguyễn Xuân T2 cung cấp ý kiến về việc ông xây dựng 02 căn nhà cấp 4 và 02 ki ốt giữa ông và Ngân hàng, ông H1 bà H2 có thỏa thuận gì không? Ông có làm đơn yêu cầu độc lập đối với phần xây dựng trên hay không? Nếu có thì làm đơn kèm các tài liệu chứng cứ chứng minh việc ông bỏ tiền ra xây dựng, ông có yêu cầu định giá đối với tài sản trên không? Nếu có thì làm đơn và lựa chọn đơn vị thẩm định giá.

Ngày 24/11/2025, ông T2 có đơn trình bày thời điểm xây 02 ngôi nhà cấp 4 và 2 ki ốt và số tiền bỏ ra xây dựng tuy nhiên ông không cung cấp các tài liệu chứng cứ hóa đơn, giấy tờ mua vật liệu xây dựng và xác định việc xây dựng trên không có giấy phép xây dựng vì ông nghĩ 2 lô đất này là đất anh em trong gia đình nên mới tự ý xây mà không biết 02 lô đất này đã chuyển nhượng cho ông H1, bà H2. Ông T2 không làm đơn yêu cầu độc lập, không yêu cầu định giá tài sản do đó Hội đồng xét xử không có cơ sở xem xét.

Căn cứ theo điểm d.2 Điều 7 Hợp đồng thế chấp ngày 26/12/2022 thì bên thế chấp có nghĩa vụ "*Thông báo cho bên Ngân hàng trong trường hợp bên thế chấp hoặc bên thứ 3 có nhu cầu đầu tư, xây dựng tài sản trên diện tích đất thuộc tài sản thế chấp và chỉ thực hiện đầu tư, xây dựng sau khi được bên Ngân hàng chấp thuận. Bên Thế chấp phải thông báo cho Ngân hàng quá trình làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận đối với tài sản trên đất để Ngân hàng cử cán bộ tham gia…*"

Việc ông Nguyễn Xuân T2 không phải là chủ sở hữu của thửa đất trên, tự ý xây dựng 02 ki ốt không được sự đồng ý của chủ sở hữu, không thông báo cho Ngân hàng do đó Ngân hàng hoàn toàn không biết việc ông T2 xây dựng trái phép trên đất đã là tài sản thế chấp của Ngân hàng là vi phạm quy định tại Hợp đồng thế chấp. Do đó cần buộc ông Nguyễn Xuân T2 phải tháo dỡ 02 ki ốt xây dựng trên.

[6] Đối với ông Trần Quốc T3 và ông Hà Thanh T4 là những người thuê nhà tuy nhiên việc thuê nhà không lập hợp đồng bằng văn bản chỉ thỏa thuận miệng với ông Nguyễn Xuân T2. Ông T3 và ông T4 đều xác định nếu tài sản bị xử lý thì sẽ chuyển đi và trả lại mặt bằng để Ngân hàng xử lý theo quy định pháp luật do đó Hội đồng xét xử không đề cập giải quyết.

[7] Chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và các chi phí khác: 15.000.000 đồng, ông H1, bà H2 phải chịu. Công ty cổ phần M đã ứng và thanh toán do đó ông H1, bà H2 có trách nhiệm thanh toán lại số tiền này cho Công ty cổ phần M.

[8]Các đề nghị của đại diện Viện kiểm sát về nội dung vụ án tại phiên tòa hôm nay hoàn toàn phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[9] Án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định tại khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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. Như vậy án phí ông H1, bà H2 phải chịu là: 91.422.718 đồng

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 điều 26; điểm a khoản 1 điều 35; điểm a khoản 1 điều 39; điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 299, điều 463; khoản 1 Điều 466 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng;

Án lệ số 08/2016/AL được Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 17/10/2016 và được công bố theo Quyết định số 698/QĐ-CA ngày 17/10/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

Căn cứ Điều 7, Điều 8 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán về việc hướng dẫn áp dụng một số quy định về lãi, lãi suất, phạt vi phạm

Căn cứ 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.

1. Chấp nhận đơn khởi kiện Ngân hàng TMCP V và Công ty Cổ Phần M đối với ông Trần Văn H4, bà Đoàn Thị H2 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng".

Xử: Buộc ông Trần Văn H4, bà Đoàn Thị H2 phải có trả cho Ngân hàng TMCP V và Công ty Cổ Phần M số tiền gốc và lãi tạm tính đến ngày 23/12/2025 là: 2.971.135.926 đồng. Trong đó: Nợ gốc: 2.210.000.000 đồng; Nợ lãi: 761.135.926 đồng

Theo Hợp đồng cho vay số LN2211237536260 ngày 29/11/2022, buộc Ông Trần Xuân H1 và bà Đoàn Thị H2 phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP V với Công ty Cổ Phần M tổng số tiền tạm tính đến ngày 23/12/2025 là: 1.398.413.734 đồng (Nợ gốc: 1.040.000.000 đồng, N lãi: 358.413.734 đồng). Cụ thể: Ông Trần Xuân H1 và bà Đoàn Thị H2 phải thanh toán cho V1 (10%) tổng số tiền tạm tính đến ngày 23/12/2025 là: 139.841.373 đồng (Nợ gốc: 104.000.000 đồng, nợ lãi: 35.841.373 đồng). Ông Trần Xuân H1 và bà Đoàn Thị H2 phải thanh toán cho J (90%) tổng số tiền tạm tính đến ngày 23/12/2025 là: 1.258.572.361 đồng (Nợ gốc: 936.000.000 đồng, nợ lãi: 322.572.361 đồng).

Theo Hợp đồng cho vay số LN2211237534672 ngày 04/12/2022, buộc Ông Trần Xuân H1 và bà Đoàn Thị H2 phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP V với Công ty Cổ Phần M tổng số tiền tạm tính đến ngày 23/12/2025 là: 1.572.722.192 đồng (Nợ gốc: 1.170.000.000 đồng, N lãi: 402.722.192 đồng). Cụ thể: Ông Trần Xuân H1 và bà Đoàn Thị H2 phải thanh toán cho V1 (10%) tổng số tiền tạm tính đến ngày 23/12/2025 là: 157.272.219 đồng (Nợ gốc: 117.000.000 đồng, nợ lãi: 40.272.219 đồng). Ông Trần Xuân H1 và bà Đoàn Thị H2 phải thanh toán cho J (90%) tổng số tiền tạm tính đến ngày 23/12/2025 là: 1.415.449.973 đồng (Nợ gốc: 1.053.000.000 đồng, nợ lãi: 362.449.973 đồng).

Kể từ ngày 24/12/2025 cho đến khi thanh toán hết mọi khoản nợ ông H1, bà H2 phải tiếp tục trả lãi cho Ngân hàng TMCP V và Công ty Cổ Phần M theo mức lãi suất

mà các bên đã thỏa thuận tại hợp đồng cho vay số LN2211237536260 ngày 29/11/2022 và Hợp đồng cho vay số LN2211237534672 ngày 04/12/2022 tương ứng với số tiền nợ gốc và thời gian chưa thanh toán. 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 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.

Kể từ khi án có hiệu lực pháp luật, Ngân hàng có đơn yêu cầu thi hành án nếu ông Trần Xuân H1, Đoàn Thị H2 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì tài sản thế chấp là nhà và đất tại thửa đất 161, tờ bản đồ số 20, tại địa chỉ: Thôn B, xã M, huyện T, tỉnh Quảng Bình theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 492034, số vào sổ GCN: CH00904 do UBND huyện T, tỉnh Quảng Bình cấp ngày 15/12/2016 đứng tên bà Đoàn Thị H2 và ông Trần Xuân H1 và thửa đất 163, tờ bản đồ số 20, tại địa chỉ: Thôn B, xã M, huyện T, tỉnh Quảng Bình theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CĐ 140949, số vào sổ GCN: CH00883 do UBND huyện T, tỉnh Quảng Bình cấp ngày 25/10/2016 đứng tên bà Đoàn Thị H2 và ông Trần Xuân H1 theo như biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 11/7/2025 của TAND khu vực 4 – Đà Nẵng như sau:

-Đối với thửa đất 161, tờ bản đồ 20 tại địa chỉ thôn B, xã T,tỉnh Quảng Trị (xã M, huyện T, tỉnh Quảng Bình cũ)

Về đất: Đúng theo giấy chứng nhận số CG492034, số vào sổ GCN: CH00904 do UBND xã T, tỉnh Quảng Bình cấp ngày 15/12/2016, cập nhật thay đổi ngày 19/12/2022 cho ông H1, bà H2 đứng tên. Trong đó tứ cận: Phía Đông giáp thửa 162 (nhà bà T6); Phía Tây giáp thửa 142 (chợ X); Phía Nam giáp đất lúa; Phía Bắc giáp quốc lộ A

Về tài sản gắn liền trên đất: Gồm 2 ngôi nhà chưa cập nhật trên giấy chứng nhận

Nhà thứ 1: diện tích khoảng 4,2 m x 6,5m, kết cấu tường xây, mái tôn, gạch Blue xi măng, xà gồ gỗ, nền xi măng lát gạch hoa; có 01 gác lửng sàn bằng gỗ có diện tích khoảng 4m x1,8m. Hiện nay đang cho ông Hà Thanh T4 thuê để sửa chữa xe máy.

Nhà thứ 2: Nhà cấp 4 ngói cũ và đang bỏ hoang diện tích 7,4mx4,0m

- Đối với thửa đất 163, tờ bản đồ 20 tại địa chỉ thôn B, xã T, tỉnh Quảng Trị (xã M, huyện T, tỉnh Quảng Bình cũ)

Về đất: Đúng theo giấy chứng nhận số CG492034, số vào sổ GCN: CH00904 do UBND xã T, tỉnh Quảng Bình cấp ngày 15/12/2016, cập nhật thay đổi ngày 19/12/2022 cho ông H1, bà H2 đứng tên. Về tứ cận: Phía Đông giáp thửa 164 (nhà ông T2); Phía Tây giáp thửa 162 (nhà bà T6); Phía Nam giáp đất lúa; Phía Bắc giáp quốc lộ A

Các tài sản thế chấp trên được xử lý theo điều 299 Bộ luật dân sự để đảm bảo thi hành án.

Buộc ông Nguyễn Xuân T2 phải tháo dỡ 02 kiốt có diện tích khoảng 7,9m x6,5m tại thửa đất 163, tờ bản đồ 20 địa chỉ thôn B, xã T, tỉnh Quảng Trị (xã M, huyện T, tỉnh Quảng Bình cũ). Gồm: Kiốt 1: kết cấu tường xây, mái tôn, xà gồ gỗ và sắt, nền xi măng, cửa cuốn bằng sắt và Ki ốt 2: kết cấu tường xây, mái tôn, xà gồ gỗ và sắt, nền xi măng, cửa cuốn bằng sắt.

3. Ngân hàng TMCP V và Công ty cổ phần M có trách nhiệm trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG

492034, số vào sổ GCN: CH00904 do UBND huyện T, tỉnh Quảng Bình cấp ngày 15/12/2016 đứng tên bà Đoàn Thị H2 và ông Trần Xuân H1 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CĐ 140949, số vào sổ GCN: CH00883 do UBND huyện T, tỉnh Quảng Bình cấp ngày 25/10/2016, đứng tên bà Đoàn Thị H2 và ông Trần Xuân H1 cho ông H1, bà H2 khi ông bà thanh toán xong toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng.

4. Án phí dân sự sơ thẩm: ông H1, bà H2 phải chịu là 91.422.718 đồng

Hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP V số tiền tạm ứng án phí 6.534.427 đồng (Sáu triệu năm trăm ba mươi tư nghìn bốn trăm hai mươi bảy đồng) theo biên lai thu số 0007570 ngày 24/4/2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 4 – Đà Nẵng).

Hoàn trả lại cho Công ty cổ phần M số tiền tạm ứng án phí 39.523.937 đồng (Ba mươi chín triệu năm trăm hai mươi ba nghìn chín trăm ba mươi bảy đồng) theo biên lai thu số 0007569 ngày 24/4/2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 4 – Đà Nẵng).

5. Chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí khác: 15.000.000 đồng, ông H1, bà H2 phải chịu. Công ty cổ phần M đã ứng và thanh toán do đó ông H1, bà H2 có trách nhiệm thanh toán lại số tiền này cho Công ty cổ phần M.

Báo cho nguyên đơn Công ty cổ phần M biết có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Riêng nguyên đơn Ngân hàng TMCP V vắng mặt, bị đơn ông H2, bà H1, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông T2, ông T4, ông T3 vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản sao án hợp lệ.

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 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.

Nơi nhận:
- VKSND khu vực 4-ĐN;
- Phòng Thi hành án dân sự khu vực 4 -ĐN;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thị Hạnh