TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 11- PHÚ THỌ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 14/2025/DS-ST
Ngày: 15 - 8 - 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 11- PHÚ THỌ

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Kim Thị Ánh Vân
Các Hội thẩm nhân dân: Bà Trần Thị Kim Khuyên
Ông Nguyễn Trung Thành

- *Thư ký phiên tòa*: Ông Trần Mạnh Tuấn - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 11- Phú Thọ.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 11 Phú Thọ tham gia phiên toà:* Bà Khổng Thị Phú Vân- Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 11, tỉnh Phú Thọ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 74/2024/TLST- DS ngày 06 tháng 11 năm 2024 về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 08/2025/QĐXXST-DS ngày 06 tháng 5 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*:

1. Công ty cổ phần M; 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 ủy quyền: Ông Cao Duy T1 - Chức vụ: Trưởng phòng xử lý nợ miền B (Theo văn bản ủy quyền số 02/2024/UQ-Mars ngày 19/4/2024)

+ Người được ủy quyền lại:

- Bà Lê Thu T2- chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ.

- Ông Nguyễn Tiến T3- Chuyên viên xử lý nợ (có mặt).

Đều có địa chỉ: Tầng G tòa nhà V, số H T, phường V, tỉnh Phú Thọ.

(Theo văn bản ủy quyền số 1276/2024/UQ-MARS(VPB) ngày 24/9/2024).

2. Ngân hàng thương mại cổ phần V1 (V2); Địa chỉ: 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 Ngân hàng thương mại cổ phần V1.

+ Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đỗ Hoàng L - Chức vụ: Giám đốc Trung tâm thu hồi nợ khách hàng doanh nghiệp và xử lý nợ pháp lý (Theo văn bản ủy quyền số 83a/2024/UQN-CTQT ngày 01/6/2024)

+ Người được ủy quyền lại:

- Ông Đào Tuấn V- Chuyên viên xử lý nợ.

- Bà Vi Thị T4- Chuyên viên xử lý nợ.

(Theo văn bản ủy quyền ngày 01/10/2024)

Đều có địa chỉ: Tầng A Tòa nhà V, số I D, phường C, thành phố Hà Nội.

- *Bị đơn*: Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1969 (vắng mặt)

Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1984 (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đ, bà X: Anh Đặng Văn B, sinh năm 1992 (theo văn bản ủy quyền ngày 24/4/2025) (vắng mặt)

Đều cư trú: Thôn V, xã H, tỉnh Phú Thọ.

+ Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Ông Đặng Văn N, sinh năm 1968 (vắng mặt).

- Bà Nguyễn Thị N1, sinh năm 1971 (vắng mặt).

- Anh Đặng Tiến C, sinh năm 1996 (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông N, bà N1, anh C: Anh Đặng Văn B, sinh năm 1992 (theo văn bản ủy quyền ngày 05/5/2025)(vắng mặt).

Đều cư trú: Thôn V, xã H, tỉnh Phú Thọ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ghi ngày 24 tháng 9 năm 2024 và các lời khai tiếp theo tại Tòa án, người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Thương mại cổ phần V1 (Gọi tắt là Ngân hàng) vắng mặt tại phiên tòa và người đại diện theo ủy quyền của Công ty cổ phần M (Gọi tắt là Công ty) trình bày:

Ngày 17/10/2022, ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị X và Ngân hàng đã ký kết hợp đồng cho vay hạn mức tín dụng số LN2210056977302, hạn mức vay là 4.600.000.000 đồng và cùng ngày Ngân hàng giải ngân số tiền 4.600.000.000 đồng, thời hạn vay là 240 tháng, tính từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân số tiền vay, mục đích vay là mua bất động sản tại thửa đất số 17, tờ bản đồ số 37 ở thôn V, xã N, huyện L, tỉnh Vĩnh Phúc (nay là xã H, tỉnh Phú Thọ); lãi suất cho vay: 13%/năm; Lãi suất nợ gốc quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn; lãi suất nợ lãi

chậm trả: 10%/năm; thỏa thuận trả gốc theo định kỳ 01 tháng/lần vào ngày 15, kỳ trả nợ gốc đầu tiên vào ngày 15/10/2023 mỗi kỳ phải trả là 20.175.000 đồng, riêng kỳ cuối cùng trả 20.275.000 đồng; trả lãi suất 01 tháng/lần vào ngày 15, kỳ trả nợ lãi đầu tiên vào ngày 15/11/2022. Cơ chế điều chỉnh lãi suất cho vay trong hạn: 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 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 kì 03 tháng/01 lần vào các ngày đầu quý tiếp theo (ngày đầu quý là các ngày 01/01, 01/04, 01/07, 01/10 hàng năm). Trường hợp ngày điều chỉnh lãi suất rơi vào ngày chủ nhật, ngày nghỉ lễ theo quy định của V2 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 VNĐ áp dụng đối với khoản vay có tài sản bảo đảm dành cho khách hàng cá nhân kỳ hạn 240 tháng được bên ngân hàng công bố có hiệu lực tại thời điểm điều chỉnh (+) biên độ 3%/năm.

Quá trình thực hiện hợp đồng ông Đ, X đã trả được cho Ngân hàng là 8.772.000 đồng tiền nợ gốc và 158.252.073 đồng tiền lãi. Sau đó ông Đ, bà X đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên toàn bộ khoản vay trên bị chuyển sang nợ quá hạn từ ngày 15/3/2024.

Ngày 06/01/2023, ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị X và Ngân hàng đã ký kết hợp đồng cho vay số LN2301038035757, số tiền vay là 1.000.000.000 đồng và cùng ngày Ngân hàng giải ngân số tiền 1.000.000.000 đồng, thời hạn vay là 240 tháng, kể từ ngày tiếp theo của ngày Ngân hàng giải ngân số tiền vay, mục đích vay là hoàn vốn mua bất động sản tại thửa đất số 17, tờ bản đồ số 37 ở thôn V,xã N, huyện L, tỉnh Vĩnh Phúc; lãi suất cho vay: 14,3%/năm; Lãi suất nợ gốc quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn; lãi suất nợ lãi chậm trả: 10%/năm; thỏa thuận trả gốc theo định kỳ 01 tháng/lần vào ngày 15, kỳ trả nợ gốc đầu tiên vào ngày 15/01/2024 mỗi kỳ phải trả là 4.386.000 đồng, riêng kỳ cuối cùng trả 4.378.000 đồng; trả lãi suất 01 tháng/lần vào ngày 15, kỳ trả nợ lãi đầu tiên vào ngày 15/02/2023. Cơ chế điều chỉnh lãi suất cho vay trong hạn: Lãi suất cho vay trong hạn được cố định 6 tháng kể từ ngày giải ngân ("Thời gian cố định"). Hết thời gian cố định, lãi suất cho vay 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 kì 03 tháng/01 lần vào các ngày đầu quý tiếp theo(ngày đầu quý là các ngày 01/01, 01/04, 01/07, 01/10 hàng năm). Trường hợp ngày điều chỉnh lãi suất rơi vào ngày chủ nhật, ngày nghỉ lễ theo quy định của V2 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 VNĐ áp dụng đối với khoản vay có tài sản bảo đảm dành cho khách hàng cá nhân kỳ hạn 240 tháng được bên ngân hàng công bố có hiệu lực tại thời điểm điều chỉnh (+) biên độ 3,5%/năm.

Quá trình thực hiện hợp đồng ông Đ, X đã trả được cho Ngân hàng là 100.875.000 đồng tiền nợ gốc và 133,522,782 đồng tiền lãi. Sau đó ông Đ, bà X đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên toàn bộ khoản vay trên bị chuyển sang nợ quá hạn từ ngày 15/3/2024.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay trên là quyền sử dụng đất quyền sử hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của Bên thế chấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 548366, Số vào sổ cấp giấy chứng nhận số: CS00600 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp ngày 13/5/2016 đứng tên ông Đặng Văn N, ngày 26/10/2022 đã được Văn phòng Đ1 chi nhánh Lập Thạch đăng ký biến động thửa đất trên chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị X theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 5428, quyển số 10/2022 ngày 21/10/2022 của Văn phòng C1 thửa đất số 17, tờ bản đồ số 37 ở thôn V, xã N, huyện L, tỉnh Vĩnh Phúc (nay là xã H, tỉnh Phú Thọ). Ngân hàng và ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị X đã ký kết Hợp đồng thế chấp số LN2210056977302 ngày 28/10/2022, số công chứng 438, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C2, phường L, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc và kèm theo văn bản thỏa thuận ngày 28/10/2022. Tài sản đảm bảo trên đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật ngày 31/10/2022.

Ngày 27/4/2024, ngân hàng V2 đã chuyển nhượng 90% các khoản nợ theo các hợp đồng tín dụng đối với khách hàng là ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị X cho Công ty cổ phần M theo hợp đồng chuyển nhượng số 03/2024/VPB-MARS; ngày 30/11/2024 ngân hàng V2 tiếp tục chuyển nhượng 90% phần dư nợ còn lại theo các hợp đồng tín dụng đối với khách hàng là ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị X cho Công ty cổ phần M theo hợp đồng mua bán nợ số 14/2024/VPB-MARS. Như vậy ngân hàng V2 đã thực hiện việc chuyển nhượng 99% khoản nợ theo hợp đồng tín dụng số LN2210056977302 ngày 17/10/2022

và hợp đồng số LN2301038035757 ngày 06/01/2023 đối với khách hàng Nguyễn Văn Đ, Nguyễn Thị X.

Nay người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu bị đơn phải thanh toán khoản nợ tính đến ngày 15/8/2025 như sau:

Yêu cầu thanh toán cho Công ty cổ phần M theo hợp đồng cho vay số LN2210056977302 ngày 17/10/2022 tổng tiền gốc và lãi là 5.650.147.844 đồng, trong đó: nợ gốc: 4.454.133.750; nợ lãi quá hạn: 1.088.534.612 đồng; nợ lãi chậm trả: 107.479.482 đồng và tiếp tục trả lãi phát sinh trên khoản nợ gốc chưa thanh toán kể từ ngày 16 tháng 8 năm 2025 với mức lãi suất quá hạn là 17,1%/năm và tiền lãi phát sinh trên số tiền lãi chưa thanh toán theo mức lãi suất là 10%/năm; Theo hợp đồng cho vay số LN2301038035757 ngày 06/01/2023 tổng tiền gốc và lãi là 1.256.508.461 đồng, trong đó: nợ gốc: 981.315.720 đồng; nợ lãi quá hạn: 250.431.218 đồng; nợ lãi chậm trả: 24.761.523 đồng và tiếp tục trả lãi phát sinh trên khoản nợ gốc chưa thanh toán kể từ ngày 16 tháng 8 năm 2025 với mức lãi suất quá hạn là 17,85%/năm và tiền lãi phát sinh trên số tiền lãi chưa thanh toán theo mức lãi suất là 10%/năm;

Yêu cầu thanh toán cho Ngân hàng theo hợp đồng cho vay số LN2210056977302 ngày 17/10/2022 tổng tiền gốc và lãi là 108.123.720 đồng, trong đó: nợ gốc: 44.991.250; nợ lãi trong hạn: 51.051.520 đồng; nợ lãi quá hạn: 10.995.299 đồng; nợ lãi chậm trả: 1.085.651 đồng và tiếp tục trả lãi phát sinh trên khoản nợ gốc chưa thanh toán kể từ ngày 16 tháng 8 năm 2025 với mức lãi suất quá hạn là 17,1%/năm và tiền lãi phát sinh trên số tiền lãi chưa thanh toán theo mức lãi suất là 10%/năm; theo hợp đồng cho vay số LN2301038035757 ngày 06/01/2023 tổng tiền gốc và lãi là 24.659.795 đồng, trong đó: nợ gốc: 9.912.280 đồng; nợ lãi trong hạn: 11.967.791 đồng; nợ lãi quá hạn: 2.529.608 đồng; nợ lãi chậm trả: 250.116 đồng và tiếp tục trả lãi phát sinh trên khoản nợ gốc chưa thanh toán kể từ ngày 16 tháng 8 năm 2025 với mức lãi suất quá hạn là 17,85%/năm và tiền lãi phát sinh trên số tiền lãi chưa thanh toán theo mức lãi suất là 10%/năm;

Trường hợp ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị X không trả số tiền nợ gốc, lãi nêu trên cho Ngân hàng và Công ty cổ phần M thì đề nghị xử lý, bán phát mại tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 17, tờ bản đồ số 37, diện tích 1.575,0m^2 theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 22/4/2025 của Tòa án, tại thôn V, xã H, tỉnh Phú Thọ để thu hồi nợ cho Ngân hàng và Công ty cổ phần M theo Hợp đồng thế số

LN2303228701714/VPC ngày 23/3/2023 và văn bản thỏa thuận ngày 23/3/2024. Trường hợp số tiền phát mại không đủ để thanh toán toàn bộ khoản nợ ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị X vẫn phải tiếp tục trả nợ cho Ngân hàng và Công ty cổ phần M đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ trên. Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đồng ý với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án. Về chi phí tố tụng nguyên đơn không đề nghị xem xét.

Bị đơn ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị X và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn anh Đặng Văn B vắng mặt tại phiên tòa, quá trình giải quyết vụ án trình bày:

Ngày 17/10/2022 vợ chồng ông Đ, bà X có ký kết hợp đồng tín dụng với Ngân hàng TMCP V1- Chi nhánh Sở giao dịch với số tiền 4.600.000.000 đồng, mục đích vay để mua bất động sản, thời hạn vay là 240 tháng; lãi suất 13%/năm; lãi suất nợ gốc quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn; lãi suất nợ lãi chậm trả là 10%/năm. Lãi suất cho vay trong hạn cố định 12 tháng kể từ ngày giải ngân. Hết thời gian cố định, lãi suất sẽ được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/01 lần, ngày điều chỉnh lãi suất đầu tiền là ngày đầu tiên sau thời gian cố định. Ngày điều chỉnh lãi suất tiếp theo là ngày đầu Q gần nhất tính từ ngày điều chỉnh lãi đầu tiên (ngày đầu quý là các ngày 01/01,01/04, 01/07/01/10 hàng năm). Mức lãi suất điều chỉnh được xác định bằng mức lãi suất cơ sở VNĐ áp dụng cho khoản vay có TSBĐ dành cho khách hàng cá nhân kỳ hạn 240 tháng có hiệu lực tại thời điểm điều chỉnh + biên độ 3,0%/năm.

Thỏa thuận về việc trả gốc 01 tháng/lần vào ngày 15, kỳ trả nợ gốc đầu tiên vào ngày 15/10/2023. Số tiền nợ gốc bên vay phải trả mỗi kỳ là 20.175.000 đồng, riêng kỳ cuối cùng trả 20.275.000 đồng; Thỏa thuận trả lãi 01 tháng/lần vào ngày 15, kỳ trả nợ lãi đầu tiên vào ngày 15/11/2022.

Ngày 06/01/2023 ông Đ, bà X tiếp tục ký kết hợp đồng tín dụng với Ngân hàng TMCP V1- Chi nhánh Sở giao dịch với số tiền 1.000.000.000 đồng, mục đích vay để hoàn vốn mua bất động sản, thời hạn vay là 240 tháng; lãi suất 14,3%/năm; lãi suất nợ gốc quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn; lãi suất nợ lãi chậm trả là 10%/năm. Lãi suất cho vay trong hạn cố định 06 tháng kể từ ngày giải ngân. Hết thời gian cố định, lãi suất sẽ được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/01 lần, 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 Q gần nhất tính từ ngày điều chỉnh lãi đầu tiên (ngày đầu quý là các ngày 01/01 ,01/04, 01/07/01/10 hàng năm). Mức lãi suất điều chỉnh được xác định bằng mức lãi suất cơ sở VNĐ áp dụng cho khoản vay có

TSBĐ dành cho khách hàng cá nhân kỳ hạn 240 tháng có hiệu lực tại thời điểm điều chỉnh + biên độ 3,0%/năm.

Thỏa thuận về việc trả gốc 01 tháng/lần vào ngày 15, kỳ trả nợ gốc đầu tiên vào ngày 15/01/2024. Số tiền nợ gốc bên vay phải trả mỗi kỳ là 4.386.000 đồng, riêng kỳ cuối cùng trả 4.378.000 đồng; Thỏa thuận trả lãi 01 tháng/lần vào ngày 15, kỳ trả nợ lãi đầu tiên vào ngày 15/02/2023.

Ngày 17/10/2022 Ngân hàng- là bên cho vay và ông Đ, bà X- là bên vay và ông N, bà N1- là bên bán đã ký văn bản thỏa thuận với nội dung các bên thỏa thuận về việc hoàn thiện các thủ tục làm hợp đồng công chứng, chứng thực và đăng ký quyền sở hữu tài sản từ bên bán sang cho bên vay. Đến ngày 28/10/2022 ông Đ, bà X và Ngân hàng đã ký kết hợp đồng thế chấp số LN2210056977302 để đảm bảo cho khoản vay là Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 17, tờ bản đồ 37, diện tích 1.635,6m² tại: thôn V, xã N, huyện L, tỉnh Vĩnh Phúc (nay là thôn V, xã H, tỉnh Phú Thọ) theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB548366, số vào sổ cấp GCN: CS00600 do Sở tài nguyên môi trường tỉnh V cấp ngày 13/05/2016 đứng tên ông Đặng Văn N, tại mục IV của giấy chứng nhận ghi ngày 26/10/2022 Văn phòng Đ1 chi nhánh L1 đã đăng ký chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị X. Việc thế chấp tài sản đã được thực hiện thủ tục công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định pháp luật.

Sau khi vay nợ thì vợ chồng ông Đ, bà X có trả được cho ngân hàng số tiền theo hợp đồng cho vay số LN2210056977302 ngày 17/10/2022: 167.054.073 đồng (Trong đó, nợ gốc: 8.772.000, nợ lãi: 158.282.073 đồng) và hợp đồng cho vay số LN2301038035757 ngày 06/01/2023: 234.397.782 đồng (Trong đó, nợ gốc: 100.875.000 đồng, nợ lãi: 133.522.782 đồng). Sau đó thì không trả được nợ cho ngân hàng nữa (từ thời điểm nào thì ông Đ, bà X không nhớ), do làm ăn gặp khó khăn và khoản nợ trên đã chuyển thành nợ quá hạn, thời điểm chuyển nợ quá hạn ông Đ, bà X không nhớ. Ông Đ, bà X có biết là Ngân hàng TMCP V1 đã bán một phần khoản nợ cho Công ty cổ phần M việc mua bán nợ thời điểm nào ông bà không nhớ. Ông Đ bà X xác định hiện nay có nợ Ngân hàng và Công ty cổ phần M.

Nay ngân hàng TMCP V1 và Công ty cổ phần M khởi kiện yêu cầu ông Đ, bà X phải trả toàn bộ số tiền gốc, tiền lãi và tiền lãi phát sinh trong hợp tín dụng đã ký kết với ngân hàng B1 và người đại diên theo ủy quyền của bị đơn đồng ý.

Tuy nhiên, ông Đ, bà X, anh B đề nghị phía Ngân hàng và Công ty cổ phần M tạo điều kiện cho ông Đ, bà X được trả dần cho đến khi thanh toán xong. Nếu ông Đ, bà X không thanh toán trả nợ cho Ngân hàng và công ty cổ phần M đồng ý để Ngân hàng và Công ty M đề nghị các cơ quan có thẩm quyền xử lý phát mại tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số LN2210056977302 ngày 28/10/2022 và các tài sản trên đất.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và người đại diện theo ủy quyền ông Đặng Văn N, bà Nguyễn Thị N1, anh Đặng Tiến C là anh Đặng Văn B vắng mặt tại phiên tòa, quá trình giải quyết vụ án trình bày: Vợ chồng ông N, bà N1 có thửa đất số 17, tờ bản đồ số 37 ở thôn V, xã N, huyện L, tỉnh Vĩnh Phúc (nay là xã H, tỉnh Phú Thọ). Quá trình sử dụng đất ông N, bà N1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến ngày 13/5/2016 ông bà cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh V cấp đứng tên ông Đặng Văn N. Khi sử dụng vợ chồng ông bà Nam N2 có làm nhà ở, các công trình chuồng trại và tường rào xung quanh. Ngày 21/10/2022 vợ chồng ông bà N3 có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên cho ông Đ, bà X tại Văn phòng C1 đến ngày 26/10/2022 Văn phòng đăng ký đất đai đã thực hiện việc ghi những nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nội dung thửa đất trên đã được chuyển nhượng cho ông Đ, bà X. Tuy nhiên thực tế ông bà N vẫn sinh sống trên thửa đất này và sử dụng toàn bộ thửa đất và tài sản trên đất, vợ chồng anh chị Đức Xuyên ở trên thửa đất khác. Ông N bà N2 có biết sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất anh chị Đức X1 có ký kết với Ngân hàng TMCP V1 để vay tiền và có thế chấp thửa đất nhận chuyển nhượng của ông bà tại ngân hàng. Sau khi vay tiền anh chị Đức X1 có trả được một số tiền cho Ngân hàng, sau đó thì không trả được nữa. Các công trình trên đất bao gồm nhà ở, bếp, công trình phụ, tường rào, khu chuồng trại chăn nuôi, cây cối và các tài sản khác trên đất là do ông N bà N2 xây dựng và chuyển nhượng cho anh chị Đức X1, việc anh chị Đức X1 ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất để vay tiền ông N, bà N2, anh C không có ý kiến gì. Toàn bộ tài sản trên đất là do ông N, bà N2 xây dựng, anh C không có đóng góp gì.

Nay ngân hàng TMCP V1 và Công ty cổ phần M có đơn khởi kiện anh Đ, chị X1 yêu cầu trả tiền theo các hợp đồng đã ký kết giữa Ngân hàng và anh chị Đức Xuyên anh B là người đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đề nghị Tòa án tạo điều kiện cho anh chị trả nợ dần cho đến

khi trả nợ xong. Trường hợp anh chị Đức X1 không trả được nợ cho Ngân hàng và Công ty cổ phần M ông N, bà N2, anh C đồng ý cho Ngân hàng và Công ty M kê biên, phát mại đối với tài sản là đất và các tài sản trên đất đối với thửa đất trên theo hợp đồng thế chấp đã ký kết giữa ngân hàng và anh chị Đ.

Tại phiên tòa, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 11 phát biểu quan điểm như sau:

Về việc tuân theo pháp luật Tố tụng dân sự của người tiến hành tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án từ thời điểm nhận đơn khởi kiện cho đến khi thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền. Quá trình điều tra, thu thập chứng cứ và việc chấp hành thời hạn chuẩn bị xét xử từ khi thụ lý vụ án cho đến khi xét xử Thẩm phán giải quyết vụ án đã tuân thủ theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về đường lối giải quyết vụ án: Áp dụng các khoản 3 Điều 26, Điều 39, 74, 144, 147, 157, 158, 227 và Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 1 Luật số 85/2025/QH15 sửa đổi bổ sung một số điều của Bộ luật tố tụng dân sự, Luật tố tụng hành chính, Luật tư pháp và người chưa thành niên, Luật phá sản và Luật hòa giải, đối thoại tại Tòa án; Điều 280, 357, 463, 466 và Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 90, 91, 95, 98 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010; Nghị quyết 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.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần V1 và Công ty cổ phần M đối với ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị X.

Buộc ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị X phải trả cho Công ty cổ phần M và Ngân hàng Thương mại cổ phần V1 tính đến ngày 15/8/2025 đối với hợp đồng hạn mức số LN2210056977302 ngày 17/10/2022; LN2301038035757 ngày 06/01/2023 tổng số tiền gốc và lãi là 7.039.439.821 đồng, trong đó: nợ gốc: 5.490.353.000 đồng; nợ lãi: 63.019.311 đồng; nợ lãi quá hạn: 1.352.490.738 đồng; nợ lãi chậm trả: 133.576.772 đồng. Trong đó:

Ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị X phải thanh toán khoản nợ của 02 hợp đồng tín dụng cho Công ty cổ phần M tính đến ngày 15/8/2025 là:

- Số tiền theo hợp đồng cho vay hạn mức số LN2210056977302 ngày 17/10/2022 tổng tiền gốc và lãi là 5.650.147.844 đồng, trong đó: nợ gốc: 4.454.133.750; nợ lãi quá hạn: 1.088.534.612 đồng; nợ lãi chậm trả: 107.479.482

đồng. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, ngày 16/8/2025 cho đến khi thi hành xong, ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị X còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất 17,1%/năm và tiền lãi phát sinh trên số tiền lãi chưa thanh toán theo mức lãi suất là 10%/năm;

- Số tiền theo hợp đồng cho vay số LN2301038035757 ngày 06/01/2023 tổng tiền gốc và lãi là 1.256.508.461 đồng, trong đó: nợ gốc: 981.315.720 đồng; nợ lãi quá hạn: 250.431.218 đồng; nợ lãi chậm trả: 24.761.523 đồng. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, ngày 16/8/2025 cho đến khi thi hành xong, ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị X còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất 17,85%/năm và tiền lãi phát sinh trên số tiền lãi chưa thanh toán theo mức lãi suất là 10%/năm.

Ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị X phải thanh toán khoản nợ của 02 hợp đồng tín dụng cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần V1 tính đến ngày 15/8/2025 là:

- Số tiền theo hợp đồng cho vay hạn mức số LN2210056977302 ngày 17/10/2022 tổng tiền gốc và lãi là 108.123.720 đồng, trong đó: nợ gốc: 44.991.250; nợ lãi trong hạn: 51.051.520 đồng; nợ lãi quá hạn: 10.995.299 đồng; nợ lãi chậm trả: 1.085.651 đồng. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, ngày 16/8/2025 cho đến khi thi hành xong, ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị X còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất 17,1%/năm và và tiền lãi phát sinh trên số tiền lãi chưa thanh toán theo mức lãi suất là 10%/năm.

- Số tiền theo hợp đồng cho vay số LN2301038035757 ngày 06/01/2023 tổng tiền gốc và lãi là 24.659.795 đồng, trong đó: nợ gốc: 9.912.280 đồng; nợ lãi trong hạn: 11.967.791 đồng; nợ lãi quá hạn: 2.529.608 đồng; nợ lãi chậm trả: 250.116 đồng. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, ngày 16/8/2025 cho đến khi thi hành xong, ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị X còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất 17,85%/năm và tiền lãi phát sinh trên số tiền lãi chưa thanh toán theo mức lãi suất là 10%/năm.

Trường hợp ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị X không thực hiện nghĩa vụ thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần V1 và Công ty cổ phần M thì Ngân hàng và Công ty cổ phần M có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 17, tờ bản đồ số 37, diện tích 1.575m^2 ở thôn V, xã N, huyện L, tỉnh Vĩnh Phúc (nay là

thôn V, xã H, tỉnh Phú Thọ) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 548366 do Sở T, tỉnh Vĩnh Phúc cấp ngày 13/5/2016 đứng tên ông Đặng Văn N. Ngày 26/10/2022 Văn phòng Đ1 Chi nhánh L1 đã đăng ký chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị X. Nếu số tiền thu từ việc xử lý tài sản thế chấp không đủ để thu hồi nợ ông Đ, bà X vẫn phải có nghĩa vụ trả nợ gốc và nợ lãi phát sinh cho Ngân hàng và Công ty cổ phần M cho đến khi trả xong nợ bằng các nguồn thu và tài sản khác của mình. Nếu số tiền phát mại tài sản còn thừa sau khi đã trả đủ khoản nợ cho Ngân hàng và Công ty cổ phần M thì trả lại cho ông Đ, bà X.

Về chi phí tố tụng và án phí: Ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị X phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Công ty cổ phần M và Ngân hàng Thương mại cổ phần V1 khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị X phải trả tiền vay từ Hợp đồng tín dụng đã ký kết, mục đích vay để mua bất động sản, hoàn vốn mua bất động sản đây là vụ án "Tranh chấp hợp đồng tín dụng"; ông Đ, bà X có địa hộ khẩu thường trú ở thôn V, xã H, tỉnh Phú Thọ nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 11 theo quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 1 Luật số 85/2025/QH15 sửa đổi bổ sung một số điều của Bộ luật tố tụng dân sự, Luật tố tụng hành chính, Luật tư pháp và người chưa thành niên, Luật phá sản và Luật hòa giải, đối thoại tại Tòa án.

Ngày 27/4/2024, Ngân hàng đã chuyển nhượng 90% các khoản nợ theo các hợp đồng tín dụng đối với khách hàng là ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị X cho Công ty cổ phần M theo hợp đồng chuyển nhượng số 03/2024/VPB-MARS; ngày 30/11/2024 Ngân hàng tiếp tục chuyển nhượng 90% phần dư nợ còn lại theo các hợp đồng tín dụng đối với khách hàng là ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị X cho Công ty cổ phần M theo hợp đồng mua bán nợ số 14/2024/VPB-MARS. Việc chuyển giao quyền yêu cầu của Ngân hàng với Công ty cổ phần M được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật tại các Điều 365 và Điều 368 Bộ luật dân sự, nên Công ty cổ phần M là tổ chức kế thừa một phần quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định tại khoản 4 Điều 74 Bộ luật tố tụng dân sự. Do vậy, Công ty cổ phần M có quyền khởi kiện yêu cầu ông Đ, bà X phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Công ty.

[2] Tại phiên tòa ông Đ, bà X, ông N, bà N2, anh C và anh B là người đại

diện theo ủy quyền vắng mặt không có lý do mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai, nên căn cứ vào khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người trên theo quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung khởi kiện: Xét yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần V1 và Công ty cổ phần M thấy rằng giữa Ngân hàng với ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị X đã ký hợp đồng cho vay hạn mức số LN2210056977302 ngày 17/10/2022, số tiền vay là 4.600.000.000 đồng; Hợp đồng số LN2301038035757 ngày 06/01/2023, số tiền vay là 1.000.000.000 đồng là hoàn toàn tự nguyện và phù hợp với quy định của pháp luật, nguyên đơn là tổ chức tín dụng được phép kinh doanh tín dụng theo Luật tổ chức tín dụng, tại thời điểm ký kết hợp đồng tín dụng các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, việc ký kết trên cơ sở tự nguyện, không bị lừa dối, ép buộc, các điều khoản trong hợp đồng không trái quy định của pháp luật thỏa mãn các điều kiện có hiệu lực quy định tại Điều 117 của Bộ luật dân sự 2015. Thời gian ký kết hợp đồng, mục đích vay, phương thức cho vay, số tiền vay, lãi suất trong hạn, lãi suất quá hạn, thời hạn cho vay và tài sản bảo đảm của các hợp đồng tín dụng đúng như người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày tại phiên tòa và lời trình bày của đại diện theo ủy quyền của bị đơn. Theo hợp đồng đã ký kết thì các bên phải thực hiện nghĩa vụ của mình như các điều khoản đã được thỏa thuận trong hợp đồng.

Sau khi ký kết các hợp đồng đến ngày 29/7/2025 ông Đ, bà X đã trả được cho Ngân hàng theo hợp đồng cho vay số LN2210056977302 ngày 25/11/2024 số tiền là 8.722.000 đồng tiền nợ gốc và 158.282.073 đồng tiền lãi**;** theo hợp đồng vay số LN2301038035757 ngày 06/01/2023 số tiền là 100.875.000 đồng tiền nợ gốc và 133,522,782 đồng tiền lãi. Do quá trình thực hiện hợp đồng ông Đ bà X đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận trong các hợp đồng ký kết với Ngân hàng và khoản nợ trên đã chuyển sang nợ quá hạn từ ngày 15/3/2024. Nay Ngân hàng Thương mại cổ phần V1, Công ty cổ phần M khởi kiện yêu cầu ông Đ, bà X phải thanh toán theo các hợp đồng tín dụng đã ký kết, vì vậy cần buộc ông Đ, bà X phải trả cho Ngân hàng và Công ty cổ phần M tính đến ngày 15/8/2025 số tiền gốc: 5.490.353.000 đồng trong đó phần gốc phải trả cho Ngân hàng là 54.903.530 đồng, phần gốc phải trả cho Công ty cổ phần M là 5.435.449.470 đồng và tổng số tiền lãi là 1.549.086.821 đồng trong đó ông Đ, bà X phải trả phần tiền lãi cho Ngân hàng tổng số tiền lãi là 77.879.985 trong đó: nợ lãi trong hạn: 63.019.311 đồng; nợ lãi quá hạn: 13.524.907 đồng; nợ lãi chậm trả: 1.335.767 đồng; phần tiền

lãi phải trả cho Công ty cổ phần M là 1.471.206.836 đồng trong đó: nợ lãi quá hạn: 1.338.965.830 đồng; nợ lãi chậm trả: 132.241.005 đồng và đồng thời Công ty cổ phần M và Ngân hàng đề nghị tiếp tục trả lãi phát sinh kể từ sau ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi trả nợ xong là có căn cứ phù hợp với quy định của pháp luật, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Đối với lãi suất chậm thực hiện nghĩa vụ, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đề nghị áp dụng lãi suất theo thỏa thuận trong các hợp đồng đã ký kết mặc dù Hợp đồng tín dụng có thỏa thuận về lãi suất nhưng phương thức áp dụng lãi suất theo thỏa thuận của các bên là áp dụng lãi suất điều chỉnh, thả nổi. Đối với Hợp đồng cho vay hạn mức số LN2210056977302 ngày 17/10/2022 lãi suất cố định chỉ áp dụng cố định 12 tháng kể từ ngày giải ngân, sau đó lãi suất cho vay điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần; Hợp đồng số LN2301038035757 ngày 06/01/2023 lãi suất cố định chỉ áp dụng cố định 6 tháng kể từ ngày giải ngân, sau đó lãi suất cho vay điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần. Do đó về bản chất khi xác lập quan hệ vay nợ giữa Ngân hàng và ông Đ, bà X chưa thống nhất mức lãi suất cụ thể bao nhiêu. Tuy nhiên, tại thời điểm xét xử mức lãi xuất cho vay của các hợp đồng tín dụng mà Ngân hàng Đ2 đang áp dụng đối với Hợp đồng cho vay hạn mức số LN2210056977302 ngày 17/10/2022 là 11,4%/năm, lãi suất quá hạn là 17,1%/năm; Hợp đồng số LN2301038035757 là 11,9%/năm, lãi suất quá hạn là 17,85%/năm là phù hợp với quy định của pháp luật.

Do vậy theo hướng dẫn tại khoản 1, 2 Điều 13 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm thì kể từ sau ngày xét xử sơ thẩm, ngày 16/8/2025 cho đến khi thi hành án xong ông Đ, bà X còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất của Hợp đồng cho vay hạn mức số LN2210056977302 đối với số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất 17,1%/năm và tiền lãi phát sinh trên số tiền lãi chưa thanh toán theo mức lãi suất là 10%/năm; Hợp đồng số LN2301038035757 đối với số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất 17,85%/năm và tiền lãi phát sinh trên số tiền lãi chưa thanh toán theo mức lãi suất là 10%/năm.

[4] Về tài sản bảo đảm cho việc ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị X thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số LN2210056977302 ngày 28/10/2022 và văn bản thỏa thuận tài sản trên đất thuộc tài sản thế chấp ngày 28/10/2022 thửa đất số 17, tờ bản đồ số 37, diện tích 1.635,6m^2 ở thôn V, xã N, huyện L, tỉnh Vĩnh Phúc (nay là xã H, tỉnh Phú Thọ) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà

ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 548366 do Sở T, tỉnh Vĩnh Phúc cấp ngày 13/5/2016 đứng tên ông Đặng Văn N, ngày 26/10/2022 Văn phòng Đ1 Chi nhánh L1 đã đăng ký chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị X. Tài sản gắn liền với đất là nhà cấp bốn diện tích xây dựng 70m^2, nhà cấp bốn làm nhà bếp, khu vực chuồng trại chăn nuôi để đảm bảo cho hợp đồng tín dụng nêu trên. Việc ký kết hợp đồng thế chấp dựa trên cơ sở tự nguyện của các bên, không vi phạm các điều kiện có hiệu lực của hợp đồng theo quy định của Bộ luật dân sự. Về hình thức và nội dung của hợp đồng đều tuân thủ các quy định của pháp luật; Hợp đồng thế chấp được công chứng và đăng ký giao dịch đảm bảo đảm theo quy định của pháp luật. Như vậy, có đủ căn cứ để xác định tài sản thế chấp đảm bảo cho khoản vay của ông Đ, bà X là tài sản hợp pháp của ông Đ, bà X. Do vậy, Ngân hàng Thương mại cổ phần V1 và Công ty cổ phần M đề nghị xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp ký kết giữa Ngân hàng và ông Đ, bà X khi ông Đ, bà X không trả được nợ cho Ngân hàng và Công ty cổ phần M là có căn cứ, được chấp nhận. Nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp không đủ để thu hồi nợ ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị X vẫn phải có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện việc thanh toán khoản còn thiếu cho đến khi thanh toán xong.

Quá trình giải quyết vụ án Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với thửa đất số 17, tờ bản đồ số 37 và tài sản trên đất theo hợp đồng thế chấp đã ký kết giữa Ngân hàng và ông Đ, bà X thì hiện trạng sử dụng thửa đất là 1.575m^2, và tài sản là nhà và các công trình gắn liền với đất, diện tích có giảm so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp. Đại diện Ngân hàng và Công ty cổ phần M đồng ý với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án và đồng ý diện tích thực tế sử dụng của hộ, nếu ông Đ, bà X không trả được nợ thì Ngân hàng và Công ty cổ phần M đề nghị xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã đăng ký chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị X.

[5] Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa về việc giải quyết vụ án là có căn cứ, được xem xét khi quyết định.

[6] Về chi phí tố tụng: Do nguyên đơn không yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị X phải chịu án phí có giá ngạch đối với giá trị tài sản có tranh chấp là 7.039.439.821 đồng x (112.000.000đ + 0,1% của phần giá trị tài sản có tranh chấp vượt 4.000.000.000đ) = 115.039.440 đồng (làm tròn 115.039.000 đồng). Ngân hàng

Thương mại cổ phần V1 và Công ty cổ phần M không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm nên được hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 26, Điều 39, 74, 144, 147, 157, 158, 227 và Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 1 Luật số 85/2025/QH15 sửa đổi bổ sung một số điều của Bộ luật tố tụng dân sự, Luật tố tụng hành chính, Luật tư pháp và người chưa thành niên, Luật phá sản và Luật hòa giải, đối thoại tại Tòa án; Điều 280, 357, 463, 466 và Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 90, 91, 95, 98 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010; Nghị quyết 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 yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần V1 và Công ty cổ phần M đối với ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị X

Buộc ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị X phải trả cho Công ty cổ phần M và Ngân hàng Thương mại cổ phần V1 tính đến ngày 15/8/2025 đối với hợp đồng hạn mức số LN2210056977302 ngày 17/10/2022; LN2301038035757 ngày 06/01/2023 tổng số tiền gốc và lãi là 7.039.439.821 đồng *(Bảy tỷ không trăm ba chín triệu bốn trăm ba chín nghìn tám trăm hai mốt đồng)*, trong đó: nợ gốc: 5.490.353.000 đồng; nợ lãi: 63.019.311 đồng; nợ lãi quá hạn: 1.352.490.738 đồng; nợ lãi chậm trả: 133.576.772 đồng. Trong đó:

Ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị X phải thanh toán khoản nợ của 02 hợp đồng tín dụng cho Công ty cổ phần M tính đến ngày 15/8/2025 là:

- Số tiền theo hợp đồng cho vay hạn mức số LN2210056977302 ngày 17/10/2022 tổng tiền gốc và lãi là 5.650.147.844 đồng (*Năm tỷ sáu trăm năm mươi triệu một trăm bốn mươi bảy nghìn tám trăm bốn bốn đồng)*, trong đó: nợ gốc: 4.454.133.750; nợ lãi quá hạn: 1.088.534.612 đồng; nợ lãi chậm trả: 107.479.482 đồng. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, ngày 16/8/2025 cho đến khi thi hành xong, ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị X còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất 17,1%/năm và tiền lãi phát sinh trên số tiền lãi chưa thanh toán theo mức lãi suất là 10%/năm;

- Số tiền theo hợp đồng cho vay số LN2301038035757 ngày 06/01/2023 tổng tiền gốc và lãi là 1.256.508.461 đồng (*Một tỷ hai trăm năm mươi sáu triệu năm trăm linh tám nghìn bốn trăm sáu mươi mốt đồng*), trong đó: nợ gốc: 981.315.720 đồng; nợ lãi quá hạn: 250.431.218 đồng; nợ lãi chậm trả: 24.761.523

đồng. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, ngày 16/8/2025 cho đến khi thi hành xong, ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị X còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất 17,85%/năm và tiền lãi phát sinh trên số tiền lãi chưa thanh toán theo mức lãi suất là 10%/năm.

Ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị X phải thanh toán khoản nợ của 02 hợp đồng tín dụng cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần V1 tính đến ngày 15/8/2025 là:

- Số tiền theo hợp đồng cho vay hạn mức số LN2210056977302 ngày 17/10/2022 tổng tiền gốc và lãi là 108.123.720 đồng (*Một trăm linh tám triệu một trăm hai mươi ba nghìn bảy trăm hai mươi đồng*), trong đó: nợ gốc: 44.991.250; nợ lãi trong hạn: 51.051.520 đồng; nợ lãi quá hạn: 10.995.299 đồng; nợ lãi chậm trả: 1.085.651 đồng. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, ngày 16/8/2025 cho đến khi thi hành xong, ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị X còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất 17,1%/năm và tiền lãi phát sinh trên số tiền lãi chưa thanh toán theo mức lãi suất là 10%/năm.

- Số tiền theo hợp đồng cho vay số LN2301038035757 ngày 06/01/2023 tổng tiền gốc và lãi là 24.659.795 đồng (*Hai mươi tư triệu sáu trăm năm mươi chín nghìn bảy trăm chín mươi lăm đồng*), trong đó: nợ gốc: 9.912.280 đồng; nợ lãi trong hạn: 11.967.791 đồng; nợ lãi quá hạn: 2.529.608 đồng; nợ lãi chậm trả: 250.116 đồng. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, ngày 16/8/2025 cho đến khi thi hành xong, ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị X còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất 17,85%/năm và tiền lãi phát sinh trên số tiền lãi chưa thanh toán theo mức lãi suất là 10%/năm.

Trường hợp ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị X không thực hiện nghĩa vụ thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần V1 và Công ty cổ phần M thì Ngân hàng và Công ty cổ phần M có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 17, tờ bản đồ số 37, diện tích 1.575m^2 ở thôn V, xã N, huyện L, tỉnh Vĩnh Phúc (nay là thôn V, xã H, tỉnh Phú Thọ) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 548366 do Sở T, tỉnh Vĩnh Phúc cấp ngày 13/5/2016 đứng tên ông Đặng Văn N. Ngày 26/10/2022 Văn phòng Đ1 Chi nhánh L1 đã đăng ký chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị X được giới hạn tại các điểm 1, 2, 3, 4, 5, 6, đến 22, 23,24, 25, 1 (có sơ đồ chi tiết kèm theo). Nếu số tiền thu từ việc xử lý tài sản thế chấp không đủ để thu hồi

nợ ông Đ, bà X vẫn phải có nghĩa vụ trả nợ gốc và nợ lãi phát sinh cho Ngân hàng và Công ty cổ phần M cho đến khi trả xong nợ bằng các nguồn thu và tài sản khác của mình. Nếu số tiền phát mại tài sản còn thừa sau khi đã trả đủ khoản nợ cho Ngân hàng và Công ty cổ phần M thì trả lại cho ông Đ, bà X.

2. Về án phí: Buộc ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị X phải chịu 115.039.000 đồng *(Một trăm mười lăm triệu không trăm ba chín nghìn đồng)* án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả Công ty cổ phần M số tiền tạm ứng án phí 56.950.000 đồng (*Năm mươi sáu triệu chín trăm năm mươi nghìn đồng*) đã nộp theo biên lai số 0000554 ngày 06 tháng 11 năm 2024 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Lập Thạch, tỉnh Vĩnh Phúc (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 11); Hoàn trả Ngân hàng Thương mại Cổ phần V1 số tiền tạm ứng án phí 14.060.000 đồng (*Mười bốn triệu không trăm sáu mươi nghìn đồng)* đã nộp theo biên lai số 0000555 ngày 06 tháng 11 năm 2024 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Lập Thạch, tỉnh Vĩnh Phúc (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 11).

4. Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tống đạt hợp lệ.

5. 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 thoả 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.

Nơi nhận:
- VKSND khu vực 11;
- Cơ quan THADS tỉnh Phú Thọ;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA, VP.

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

(Đã ký)

Kim Thị Ánh Vân