TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 10- HÀ NỘI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 32/2025/DS-ST.
Ngày: 11-8-2025
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 10 - HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Tạ Thị Ninh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Mai.

2. Ông Nguyễn Văn Chiến

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hải, Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 10- Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 10 – Hà Nội tham gia phiên toà: Bà Bùi Thị Thủy Tiên - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 10 – Hà Nội (Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thạch Thất cũ) xét xử sơ thẩm công khai sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số: 228/2024/TLST-DS ngày 30 tháng 12 năm 2024 về Tranh chấp "Hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 26/2025/QĐXXST-DS ngày 09 tháng 6 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 32/2025/QĐST-DS ngày 19/6/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 02/2025/QĐST-DS ngày 15/7/2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

- Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (Gọi tắt là Ngân hàng VPBank).

Địa chỉ: Số 89 Láng Hạ, phường ĐĐ (phường LH, quận ĐĐ cũ), thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Chí D - Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đỗ Hoàng L – Giám đốc Trung tâm thu hồi nợ KHDN và XLN pháp lý, theo văn bản ủy quyền số 38a/2024/UQN-CTQT.

Ủy quyền tham gia tố tụng cho ông Đào Tuấn Vũ và bà Vi Thị Thảo – Chuyên viên hỗ trợ nghiệp vụ, theo văn bản ủy quyền số 06/2024/UQ-MARS (VPB) ngày 20/11/2024; có đơn xin vắng mặt.

- Công ty cổ phần MARS (gọi tắt là công ty MARS).

Địa chỉ: Tầng 12 tòa nhà Việt Á số 9 DT, phường NĐ, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Bùi Công T1 –Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Cao Duy T2 – Trưởng phòng xử lý nợ, Trung tâm xử lý nợ miền Bắc, theo văn bản ủy quyền số 1616/2024/UQ-GĐ ngày 04/11/2024.

Ủy quyền tham gia tố tụng cho ông Đào Duy H – chuyên viên xử lý nợ, theo văn bản ủy quyền số 1132/2025/UQ-MARS.VPB ngày 31/3/2025; có mặt.

Bị đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1985 và bà Nguyễn Thị Xuân T2, sinh năm 1989; đều vắng mặt.

Địa chỉ: Thôn 2, xã Tây Phương, thành phố Hà Nội.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Ông Nguyễn Khắc K, sinh năm 1958; bà Nguyễn Thị U, sinh năm 1964; anh Nguyễn Khắc K1, sinh năm 1985; chị Đỗ Thị Diệu L, sinh năm 1989 và chị Nguyễn Thị Q, sinh năm 1993; đều vắng mặt.

Cháu Nguyễn Ngọc H, sinh năm 2015; cháu Nguyễn Trung K1, sinh năm 2019. Người đại diện theo pháp luật: Anh Nguyễn Khắc K và chị Đỗ Thị Diệu L (bố mẹ đẻ)

Cùng địa chỉ: Thôn PM, xã KP, thành phố Hà Nội.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện đề ngày 24/11/2024, Bản tự khai và các Biên bản hòa giải nguyên đơn là Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng và người kế thừa một phần quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn là Công ty cổ phần MARS trình bày:

Theo (các) Hợp đồng tín dụng ký giữa VPBank với Ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Xuân T2, Ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Xuân T2 đã có quan hệ tín dụng với VPBank. Cụ thể: Ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Xuân T2 vay của ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank) tổng số tiền là: 1,400,000,000 đồng (Bằng chữ: Một tỷ bốn trăm triệu đồng), theo Hợp đồng cho vay hạn mức số: LN2212017648412 ngày 12/12/2022.

Để đảm bảo cho các khoản vay trên, Bà Nguyễn Thị U và ông Nguyễn Khắc K đã thế chấp tài sản là: T bộ Quyền sử dụng đất, Quyền tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 574;tờ bản đồ số 17; tại địa chỉ: Thôn PM, xã KP (xã NM, huyện QO cũ), thành phố Hà Nội, theo "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu

nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất" số BM 289323, số vào số cấp GCN: CH 00193 do UBND huyện QO cấp ngày 12/11/2013.

Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng: 5606/2022, quyển số: 04-2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/12/2022 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Khôi. Việc đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Theo thông tin từ Hệ thống CIC, căn cứ theo quy định tại khoản 3 Điều 8 Thông tư số 31/2021/TT-NHNN ban hành ngày 30/06/2024 và điểm d khoản 8 Điều 2 Hợp đồng cho vay ký giữa VPBank với Ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Xuân T2 về việc Chấm dứt cho vay/Thu hồi nợ trước hạn, VPBank và Mars quyết định chuyển T bộ Khoản Nợ của Q Ông Bà tại VPBank và Mars thành nợ quá hạn và bị áp dụng lãi suất quá hạn được quy định tại Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ, Điều kiện giao dịch chung do VPBank/Mars ban hành trong từng thời kỳ và/ hoặc các văn kiện tín dụng kèm theo kể từ ngày 01/07/2024.

Do ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Xuân T2 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên T bộ (các) khoản nợ đã chuyển sang quá hạn và phải chịu mức lãi suất nợ quá hạn kể từ ngày 01/07/2024.

Ngày 30/05/2024, VPBank đồng ý bán và Công ty cổ phần Mars (gọi tắt là "Công ty Mars") đồng ý mua một phần khoản nợ phát sinh theo (các) Hợp đồng tín dụng/Hợp đồng cho vay ký giữa VPBank với Ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Xuân T2, cụ thể như sau:

Một phần (90%) khoản nợ phát sinh theo Hợp đồng tín dụng/Hợp đồng cho vay số LN2212017648412 ngày 12/12/2022. Tổng giá trị khoản nợ được bán là: 884,903,892 đồng;

Căn cứ vào quy định của pháp luật, Công ty Mars kế thừa một phần quyền, nghĩa vụ của VPBank phát sinh từ các hợp đồng này và các biện pháp bảo đảm kèm theo. Trong đó, có quyền thực hiện khởi kiện khách hàng vay, bên có nghĩa vụ trả nợ, bên bảo đảm tại Tòa án theo quy định pháp luật. Đồng thời, VPBank tiếp tục là chủ nợ và bên nhận bảo đảm tương ứng với phần khoản nợ chưa bán cho Công ty Mars. Quá trình xử lý khoản vay, VPBank và Công ty Mars đã nhiều lần đôn đốc, yêu cầu Ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Xuân T2 thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản vay cho VPBank/Công ty Mars tuy nhiên Ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Xuân T2 không thực hiện. Nay Ngân hàng VPBank và Công ty cổ phần MARS yêu cầu ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Xuân T2 trả số tiền tính đến ngày 26/5/2025 tổng là tổng cộng 1.594.430.512 đồng, trong đó tiền gốc là 1.384.121.546 đồng, tiền lãi là 201.076.464 đồng, nợ lãi chậm trả là 9.232.502 đồng. Trong đó nợ VPBank 10% tổng nợ, nợ công ty cổ phần MARS 90% tổng nợ.

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 Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Xuân T2 thực tế thanh toán hết nợ cho Công ty Mars và VPBank. Lãi phát sinh phải trả cho Mars và VPBank tương ứng với tỷ lệ sở hữu của mỗi bên đối với từng khoản nợ.

Kể từ ngày Bản án Quyết định có hiệu lực pháp luật mà Ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Xuân T2 không trả nợ đầy đủ cho Mars và VPBank thì Mars và VPBank có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án kê biên, phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi khoản nợ cho Mars và/hoặc VPBank, cụ thể như sau: T bộ Quyền sử

dụng đất, Quyền tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 574; tờ bản đồ số 17; tại địa chỉ: Thôn PM, xã KP, thành phố Hà Nội, theo "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất" số BM 289323, số vào sổ cấp GCN: CH 00193 do UBND huyện QO cấp ngày 12/11/2013. Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng: 5606/2022, quyển số: 04-2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/12/2022 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Khôi. Việc đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Trong trường hợp tài sản bảo đảm sau khi kê biên, phát mại không đủ trả nợ, Mars và VPBank có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xác minh, kê biên, phát mại các tài sản khác của Ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Xuân T2 để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Mars và/hoặc VPBank cho đến khi thực tế trả hết (các) khoản nợ.

*** Bị đơn ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Xuân T2 trình bày:**

Ông bà thừa nhận, năm 2022 vợ chồng ông bà có vay ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng số tiền 1.400.000.000 đồng để làm ăn, thời hạn vay, lãi suất vay ông bà không nhớ. Tài sản đảm bảo cho khoản vay là thửa đất số 574, tờ bản đồ số 17 tại xã KP, thành phố Hà Nội. Tài sản này là của ông Nguyễn Khắc K, bố đẻ bà Nguyễn Thị Xuân T2. Quá trình vay tiền, vợ chồng ông vẫn trả đủ gốc, lãi cho ngân hàng như đã thỏa thuận. Tuy nhiên, đến tháng 11/2023 thì tài khoản ngân hàng của ông T tại Ngân hàng VPBank bị khóa, nên ông bà không thể thực hiện được các giao dịch với ngân hàng. Ông T có gọi cho ngân hàng thì ngân hàng thông báo với ông là đã bán nợ cho Công ty MARS. Ông bà không đồng ý nên ngân hàng đã mở lại tài khoản để ông T thực hiện các giao dịch. Đến thời điểm tất toán khoản vay, ông bà không nhớ rõ khi nào thì vợ chồng ông bà không có khả năng tất toán nên ngân hàng khởi kiện ông bà.

Theo đơn khởi kiện ngân hàng VPBank và Công ty cổ phần MARS yêu cầu ông bà trả số tiền gốc là 1.384.121.546 đồng, tiền lãi là 201.076.464 đồng, nợ lãi chậm trả là 9.232.502 đồng, tổng cộng 1.594.430.512 đồng, tính đến ngày 26/5/2025. Trong đó nợ VPBank 10% tổng nợ, nợ công ty cổ phần MARS 90% tổng nợ, ông bà công nhận tiền gốc là đúng, còn tiền lãi ông bà sẽ về kiểm trả lại các hóa đơn chứng từ. Tuy nhiên vì hiện tại kinh tế quá khó khăn ông bà đề nghị ngân hàng tạo điều kiện cho ông bà 2 tháng ông bà thu xếp nguồn tiền tất toán khoản nợ cho ngân hàng để giải chấp tài sản vì đây là tài sản của bố mẹ bà Thu.

*** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:**

- Ý kiến trình bày của ông Nguyễn Khắc K và ông Nguyễn Khắc K2: Việc này do bà Nguyễn Thị U quyết định, các ông không liên quan gì, không biết gì và không trình bày gì.

- Bà Nguyễn Thị U, chị Đỗ Thị Diệu L từ chối làm việc với Tòa án, từ chối trình bày tự khai.

- Chị Nguyễn Thị Q không tham gia tố tụng, không trình bày ý kiến.

Tại phiên tòa nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử tuyên buộc bị đơn phải thanh toán số tiền tính đến ngày 11/8/2025 cụ thể như sau:

Số tiền còn nợ Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng là 125.919.434 đồng, trong đó tiền gốc là 99.412.155 đồng, tiền lãi trong hạn là 941.625 đồng, tiền lãi quá hạn là 25.565.654 đồng.

Số tiền còn nợ Công ty cổ phần MARS là 1.133.274.901 đồng, trong đó tiền gốc là 894.709.391, tiền lãi trong hạn là 8.474.630 đồng, tiền lãi quá hạn là 230.090.880 đồng.

Tổng nợ là **1.259.194.335** đồng và đề nghị tiếp tục tính lãi kể từ ngày 12/8/2025 đến khi thanh toán xong khoản nợ, đồng thời yêu cầu xử lý tài sản thế chấp trong trường hợp bị đơn không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ. Bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 10 – Hà Nội phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự. Việc Tòa án nhân dân huyện Thạch Thất (cũ), nay là Tòa án nhân dân khu vực 10 – Hà Nội thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền, đúng pháp luật. Việc xác định quan hệ pháp luật và tư cách người tham gia tố tụng là đúng pháp luật. Thời hạn chuẩn bị xét xử đảm bảo, việc chuyển hồ sơ, cấp tống đạt, niêm yết văn bản tố tụng đúng pháp luật.

Về nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng các Điều 280, 281, 298, 299, 302, 305, 351, 385, 398, 463, 466, 468, 470, Bộ luật dân sự năm 2015. Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng: Chấp nhận T bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Vụ án phát sinh là tranh chấp hợp đồng tín dụng giữa nguyên đơn là Ngân hàng VPBank và bị đơn là ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Xuân T2. Bị đơn có địa chỉ tại xã Tây Phương, thành phố Hà Nội (huyện Thạch Thất cũ) nên Tòa án nhân dân khu vực 10 –Hà Nội (Tòa án nhân dân huyện Thạch Thất cũ) thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn và người có quyền lợi

nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập đến phiên tòa theo quy định tại Điều 177 và Điều 179 Bộ luật tố tụng dân sự, nhưng đều vắng mặt, không có lý do chính đáng là vi phạm về nghĩa vụ của đương sự được quy định tại Điều 70, 72, 73 Bộ luật tố tụng dân sự. Vì vậy Hội đồng xét xử căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự để xét xử vắng mặt bị đơn.

[2] Về nội dung:

2.1. Xét Hợp đồng cho vay hạn mức số LN2212017648412 ngày 12/12/2022 được ký kết giữa các bên có hình thức và nội dung thỏa thuận phù hợp với các Điều 385, 398 của Bộ Luật Dân sự năm 2015, các Điều 90,91,95 và điểm a, khoản 3 Điều 98 của Luật các Tổ chức tín dụng, nên hợp đồng đã ký kết giữa các bên là hợp pháp, có hiệu lực làm phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên và các bên phải có trách nhiệm thực hiện các thỏa thuận đã cam kết trong hợp đồng. Quá trình thực hiện hợp đồng, VPBank đã thực hiện đúng các thỏa thuận trong hợp đồng, tiến hành giải ngân số tiền gốc là 1.400.000.000 đồng cho ông T, bà Thu. Đến ngày 11/8/2025 ông T, bà Thu mới thanh toán trả cho ngân hàng số tiền nợ gốc là 405.878.454 đồng, tiền nợ lãi là 59.469.510 đồng.

Do ông T, bà Thu không thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi theo đúng kỳ hạn, nên đã vi phạm về thời hạn trả nợ vào ngày 07/01/2024, VPBank đã thông báo yêu cầu ông T, bà Thu thực hiện nghĩa vụ trả nợ và ngày 24/11/2024 làm đơn khởi kiện tại Tòa án.

Tính đến ngày 11/8/2025, ông T, bà Thu còn nợ nguyên đơn số tiền cụ thể như sau:

Nợ Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng là 125.919.434 đồng, trong đó tiền gốc là 99.412.155 đồng, tiền lãi trong hạn là 941.625 đồng, tiền lãi quá hạn là 25.565.654 đồng.

Nợ Công ty cổ phần MARS là 1.133.274.901 đồng, trong đó tiền gốc là 894.709.391, tiền lãi trong hạn là 8.474.630 đồng, tiền lãi quá hạn là 230.090.880 đồng.

Tổng nợ là **1.259.194.335** đồng.

- Nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả T bộ số nợ trên và tiền lãi phát sinh sau ngày 11/8/2025 cho đến khi trả hết nợ là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Kể từ ngày 12/8/2025 cho đến khi thanh toán xong, phía bị đơn còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thanh toán theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng và Giấy nhận nợ đã ký kết nêu trên. *(tiền lãi được tính theo các Quyết định điều chỉnh lãi suất của VPBank).*

Trong đó nợ VPBank 10% tổng nợ, nợ công ty cổ phần MARS 90% tổng nợ.

2.2. Xét yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ:

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 5606/2022; quyển số 04-2022. TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/12/2022 tại văn phòng công chứng Nguyễn Khôi, TP Hà Nội; đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 14/12/2022 tại Văn phòng đăng ký đất đại Hà Nội – Chi nhánh QO giữa VPBank *(bên nhận thế chấp)* và ông Nguyễn Khắc K, bà Nguyễn Thị U *(bên thế chấp)* đã bảo đảm các điều kiện có hiệu lực của giao dịch bảo đảm, phù hợp với các quy định tại Điều 298, 335, 342 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 12; Điều 41 Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006; Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; Điều 188 Luật Đất đai năm 2013.

Qua kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 13/5/2025 thì: Trên thửa đất số 574, tờ bản đồ số 17 diện tích 255,2m^2 tại thôn PM, xã KP, (xã NM, huyện QO cũ), thành phố Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số phát hành BM289323, số vào số cấp GCN: CH 00193 do UBND huyện Thạch Thất, TP. Hà Nội (cũ) cấp ngày 12/11/2013 cho ông Nguyễn Khắc K, có 01 nhà 2 tầng 1 tum, sân gạch, nhà tạm mái tôn và tường bao được thể hiện trong nội dung hợp đồng thế chấp thì tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là tài sản của ông Nguyễn Khắc K và bà Nguyễn Thị U. Hiện nay có Nguyễn Khắc K, bà Nguyễn Thị U, anh Nguyễn Khắc Khôi, chị Đỗ Thị Diệu Loan, chị Nguyễn Thị Q, cháu Nguyễn Ngọc Huyền và cháu Nguyễn Trung Kiên đang sinh sống trên thửa đất này.

Do vậy trường hợp ông T, bà T2 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng VPBank và Công ty cổ phần MARS có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ theo thỏa thuận của các bên quy định tại Điều 8 Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 5606/2022; quyển số 04-2022. TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/12/2022 tại văn phòng công chứng Nguyễn Khôi, TP Hà Nội.

[3] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Xuân T2 phải chịu T bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 143, 144, 147 của Bộ luật tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 26; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội là 49.776.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, khoản 4 Điều 91, 143, 144, 147, 175, 177, 227, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 81, 117, 280, 293, 295, 296, 298, 317, 318, 319, 385, 398 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 90, 91, 95 và khoản 3 Điều 98 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010;

Căn cứ nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11-01-2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

Căn cứ khoản 1 Điều 8, Điều 22 Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính phủ quy định thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

1. Tuyên xử:

1.1 Chấp nhận T bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng và Công ty cổ phần MARS.

Buộc ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Xuân T2 thanh toán số tiền tính đến ngày 11/8/2025 cụ thể như sau:

Trả Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng là 125.919.434 đồng, trong đó tiền gốc là 99.412.155 đồng, tiền lãi trong hạn là 941.625 đồng, tiền lãi quá hạn là 25.565.654 đồng.

Trả Công ty cổ phần MARS là 1.133.274.901 đồng, trong đó tiền gốc là 894.709.391, tiền lãi trong hạn là 8.474.630 đồng, tiền lãi quá hạn là 230.090.880 đồng.

Tổng nợ là **1.259.194.335** đồng (Trong đó nợ VPBank 10% tổng nợ, nợ công ty cổ phần MARS 90% tổng nợ)

Kể từ ngày 12/8/2025 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ, ông T, bà T2 còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thanh toán theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong Hợp đồng cho vay hạn mức số LN2212017648412 ngày 12/12/2022 đã ký với VPBank.

Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất thì lãi suất mà ông T, bà T2 phải chịu theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của VPBank.

Lãi phát sinh phải trả cho Công ty Mars và Ngân hàng VPBank tương ứng với tỷ lệ sở hữu của mỗi bên đối với từng khoản nợ.

1.2. Kể từ khi ông T, bà T2 thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng VPBank và Công ty cổ phần MARS phải giải chấp tài sản thế chấp, trả lại Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số phát hành BM289323, số vào số cấp GCN: CH 00193 do UBND huyện Thạch Thất, TP. Hà Nội (cũ) cấp ngày 12/11/2013 cho ông Nguyễn Khắc K.

1.3. Trường hợp ông T, bà Thu không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng VPBank và Công ty cổ phần MARS có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất, và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 574, tờ bản đồ số 17 diện tích 255,2m^2 tại thôn PM, xã KP, (xã NM, huyện QO cũ), thành phố Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liên với đất số phát hành BM289323, số vào số cấp GCN: CH 00193 do UBND huyện Thạch Thất, TP. Hà Nội (cũ) cấp ngày 12/11/2013 cho ông Nguyễn Khắc K. Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 5606/2022; quyển số 04-2022. TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/12/2022 tại văn phòng công chứng Nguyễn Khôi, TP Hà Nội, để thu hồi nợ.

Trường hợp phải xử lý tài sản thế chấp thì ngoài các đương sự có tên trên, nếu các cá nhân, tổ chức nào đang thực tế sử dụng, sinh sống tại thửa đất nêu trên cũng phải thực hiện nghĩa vụ dời đi chỗ khác để thi hành án.

1.4. Sau khi phát mại tài sản bảo đảm mà không đủ trả nợ cho khoản vay thì ông T, bà Thu vẫn phải tiếp tục chịu trách nhiệm trả nợ cho Ngân hàng VPBank và Công ty cổ phần MARS đến khi hoàn thành đầy đủ nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ đã ký với Ngân hàng VPBank.

1.5. 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 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 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

2. Về án phí: Ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Xuân T2 phải chịu T bộ án phí dân sự sơ thẩm là: 49.776.000 đồng.

Hoàn trả Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng số tiền 3.536.00 đồng tạm ứng án phí đã nộp, theo biên lai thu số: 0058879 ngày 30/12/2024 của Phòng thi hành án dân sự khu vực 10 -Thi hành án dân sự thành phố Hà Nội (Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội cũ).

Hoàn trả Công ty cổ phần MARS số tiền 25.095.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp, theo biên lai thu số: 0058878 ngày 30/12/2024 của Phòng thi hành án dân sự khu vực 10 -Thi hành án dân sự thành phố Hà Nội (Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội cũ).

3. Về quyền kháng cáo:

Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- TAND thành phố Hà Nội;
- VKSND khu vực 10 -Hà Nội;
- Phòng THADS khu vực 10- Hà Nội;
- Lưu HSVA.

TM. Hội đồng xét xử sơ thẩm
Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa

Tạ Thị Ninh