

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 6-THANH HÓA**

Bản án số: 13/2025/KDTM-ST

Ngày: 22/10/2025

V/v “ Tranh chấp hợp đồng tín dụng ”

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

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 6- THANH HOÁ**

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

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà:* Bà Tạ Thị Hương.

- *Các Hội thẩm nhân dân:* Ông Lê Minh Hải; Ông Nguyễn Văn Thiện.

- *Thư ký phiên toà:* Bà Lê Thị Thu Hà, Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 6- Thanh hoá.

Đại diện VKSND khu vực 6- Thanh Hoá tham gia phiên toà: Bà [Lê Huyền D](#), kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 10 năm 2025, tại hội trường xét xử Tòa án nhân dân khu vực 6- Thanh hoá xét xử sơ thẩm công khai vụ án KDTM thụ lý số: 06 /2021 /TLST-KDTM ngày 15 tháng 4 năm 2021 về tranh chấp: “ Hợp đồng tín dụng ” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 10 /QĐXX-KDTM ngày 26 / 8/2025; Quyết định hoãn phiên toà số 11/2025/QĐST-KDTM ngày 12 tháng 9 năm 2025; Quyết định hoãn phiên toà số: 14/2025/QĐST-KDTM ngày 29 tháng 9 năm 2025 giữa các đương sự: **Nguyên đơn:**[Ngân hàng TMCP Q2](#) (MB) gọi tắt là Ngân hàng.

Địa chỉ: [Số A L, phường Y, Tp Hà Nội.](#)

Người đại diện theo pháp luật: Ông [Luu Trung T](#), chức vụ: Chủ tịch HĐQT

Pháp nhân đại diện theo uỷ quyền: [Công ty TNHH Q3](#) và khai thác tài sản , [ngân hàng TMCP Q2](#) (MBAMC)

Người đại diện: Ông [Quách Mạnh Q](#) , Giám đốc vùng miền Bắc

Người được uỷ quyền: Bà [Phí Thị H](#) chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ

Ông [Nguyễn Văn K](#), chuyên viên xử lý nợ

(Bà [Phí Thị H](#) và ông [Nguyễn Văn K](#) có mặt)

Bị đơn: [Công ty TNHH D1](#) (gọi tắt là [công ty D1](#))

Địa chỉ: [Số nhà D tổ dân phố B L, phường B, tỉnh Thanh Hóa](#)

Người đại diện theo pháp luật: Bà [Mai Thị V](#), chức vụ: Giám đốc.

Nơi ở hiện nay: [Tổ dân phố số A, phường B, tỉnh Thanh Hóa](#) (vắng mặt)

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

-1. Bà [Nguyễn Thị N](#) sinh năm 1954

Địa chỉ: [Tổ dân phố Đ, phường B, tỉnh Thanh Hóa](#)

-2. Ông [Mai Văn T1](#) sinh năm 1972

Địa chỉ: [Tổ dân phố Đ, phường B, tỉnh Thanh Hóa](#)

-3. Ông Mai Văn Q1 sinh năm 1979

Địa chỉ: Số A L, tổ dân phố A, phường B, tỉnh Thanh Hóa

-4. Anh Mai Văn N1 sinh năm 1983

Địa chỉ: Tổ dân phố Đ, phường B, tỉnh Thanh Hóa

(Bà N, ông T1, ông Q1 và anh N1 vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 12 /4/2021, bản tự khai ngày 22 tháng 4 năm 2021; quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà đại diện ngân hàng TMCP Q2 trình bày:

Ngân hàng TMCP Q2 (MB) và bên vay công ty TNHH D1 đã ký hợp đồng cấp tín dụng số 3655.18.840.3780137.TD ngày 30/01/2018. Theo đó, hạn mức ngân hàng cho công ty D1 vay là 4.000.000.000 đồng (Bốn tỷ đồng), kèm theo hợp đồng là các khế ước nhận nợ để vay vốn tại ngân hàng TMCP Q2 của công ty D1. Căn cứ vào hợp đồng cấp tín dụng số 3655.18.840.3780137.TD ngày 30/01/2018, Ngân hàng Q2 đã giải ngân cho công ty D1 theo các khế ước nhận nợ cụ thể như sau:

-Khế ước nhận nợ số LD 1833828173 ngày 28/11/2018 số tiền vay: 249.000.000 đồng, lãi suất cho vay tại thời điểm giải ngân là: 9,7%/ năm, ngày giải ngân: 28/11/2018; Khế ước nhận nợ số LD 1833394056 ngày 29/11/2018 số tiền vay là: 300.000.000 đồng, lãi suất cho vay là: 9,7%/năm, ngày giải ngân là ngày 29/11/2019; Khế ước nhận nợ số LD 1833423712 ngày 30/11/2018 số tiền vay: 340.000.000 đồng, lãi suất cho vay 9,7%/ năm, ngày giải ngân là ngày 30/11/2018; Khế ước nhận nợ số LD 2833704092 ngày 03/12/2018 số tiền vay: 230.000.000 đồng, lãi suất cho vay là: 9,7%/năm, ngày giải ngân: 03/12/2018; Khế ước nhận nợ số LD 1833806037 ngày 04/12/2018 số tiền vay: 210.000.000 đồng, lãi suất cho vay là: 9,7%/năm, ngày giải ngân: 04/12/2018; Khế ước nhận nợ số LD 1833920052 ngày 05/12/2018 số tiền vay: 218.000.000 đồng, lãi suất cho vay là 9,7%/năm, ngày giải ngân: 04/12/2018; Khế ước nhận nợ số LD 1834073700 ngày 06/12/2018 số tiền vay: 550.000.000 đồng, lãi suất 9,7%/ năm, ngày giải ngân: 06/12/2018; Khế ước nhận nợ số LD 1834172873 ngày 07/12/2018 số tiền vay: 475.000.000 đồng, lãi suất cho vay là 9,7%/ năm, ngày giải ngân 6/12/2018; Khế ước nhận nợ số LD 1834473732 ngày 10/12/2018 số tiền vay: 500.000.000 đồng, lãi suất cho vay 9,7%/năm, ngày giải ngân: 07/12/2018; Khế ước nhận nợ số LD 1834525509 ngày 11/12/2018 số tiền vay: 399.000.000 đồng, lãi suất cho vay 9,7%/năm, ngày giải ngân: 11/12/2018; Khế ước nhận nợ số LD 1834720051 ngày 13/12/2018 số tiền vay: 482.000.000 đồng, lãi suất cho vay là 9,7%/năm, ngày giải ngân: 13/12/2018. Tổng số tiền đã giải ngân là: 3.953.000.000 đồng.

Tài sản đảm bảo cho khoản vay là:

-Tài sản thứ nhất: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: BN 640840 do UBND thị xã B, tỉnh Thanh Hoá cấp ngày 28/5/2013 tại thửa đất số 66 tờ bản đồ số 40 bản đồ địa chính phường L duyệt công nhận năm 2011 tại địa chỉ: Khu phố B, phường L, thị xã B đứng tên bà Mai Thị V.

-Tài sản thứ 2: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 020351 do [UBND thị xã B](#) cấp ngày 23/9/2010 tại thửa đất số 9 tờ bản đồ số 221512-IV-8 do [UBND thị xã B](#), tỉnh Thanh Hoá cấp ngày 23/9/2010 tại thửa số 9, tờ bản đồ địa chính [phường L, thị xã B, tỉnh Thanh Hóa](#) xác lập năm 1997, địa chỉ tại: [Khu phố B, phường L, thị xã B, tỉnh Thanh Hóa](#) diện tích 70 m² đứng tên bà [Mai Thị V](#).

Tài sản thứ 3: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo giấy chứng nhận số BC 020711 do [UBND thị xã B](#) cấp ngày 30/11/2010 tại thửa đất số 68, tờ bản đồ số 140 bản đồ địa chính [phường L](#) công nhận năm 2011, địa chỉ tại [khu phố B, phường L, thị xã B, tỉnh Thanh Hóa](#) diện tích 90 m²

-Tài sản thứ 4: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 24, tờ bản đồ số 3 diện tích 400 m² tại địa chỉ: [Đ, Hà Lan, thị xã B, tỉnh Thanh Hóa](#) (nay thuộc [tổ dân phố Đ, phường B, tỉnh Thanh Hóa](#)) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 424119 số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00202 do [UBND thị xã B](#) cấp cho ông [Mai Văn T2](#) và bà [Nguyễn Thị N](#), theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 3859.18.840.3780137.BĐ ngày 30/01/2018 để đảm bảo nghĩa vụ của người khác bên thế chấp là ông [Mai Văn T2](#) và bà [Nguyễn Thị N](#), bên nhận thế chấp là [Ngân hàng TMCP Q2 \(M\) chi nhánh T3](#). Hợp đồng thế chấp được công chứng tại [văn phòng C2](#) vào ngày 30/01/2018.

Quá trình sử dụng vốn vay, [công ty D1](#) đã trả được số tiền: 2.820.183.443 đồng (gốc), [L](#) đã trả: 114.925.220 đồng. Tổng là: 2.935.108.663 đồng (*Hai tỷ, chín trăm ba mươi lăm triệu, một trăm linh tám ngàn, sáu trăm sáu mươi ba đồng*). Ngày 23/4/2020 [công ty D1](#) đã được giải chấp 03 tài sản của bà [Mai Thị V](#) là các tài sản thế chấp thứ 1, thứ 2, thứ 3 đứng tên bà [Mai Thị V](#).

Tính đến ngày xét xử sơ thẩm (22/10/2025), số nợ [công ty D1](#) còn phải trả cho Ngân hàng là:

Nợ gốc: 1.082.816.557 đồng.

Lãi trong hạn: 44.607.134 đồng

Lãi quá hạn: 1.439.163.251 đồng

Lãi chậm trả: 28.951.463 đồng.

Tổng: 2.595.538.405 đồng (*Hai tỷ, năm trăm chín mươi lăm triệu, năm trăm ba mươi tám ngàn, bốn trăm linh năm đồng*)

Để bảo vệ quyền và lợi ích của ngân hàng, ngân hàng yêu cầu Toà án giải quyết buộc [công ty TNHH D1](#) phải thanh toán cho ngân hàng số tiền vay nói trên.

-Buộc [công ty TNHH D1](#) phải tiếp tục trả khoản tiền lãi trên số nợ gốc chưa thanh toán được kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

-Đề nghị Toà án tuyên kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, nếu bên vay không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán khoản nợ trên thì ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên phát mại tài sản thế chấp là toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất tại thửa đất số 24, tờ bản đồ số 03 diện tích 400 m² địa chỉ tại [thôn Đ, xã H, thị xã B, tỉnh Thanh Hóa](#)

(nay là [tổ dân phố Đ, phường B, tỉnh Thanh Hóa](#)) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00202 do [UBND thị xã B](#) cấp ngày 12/10/2009 cho ông [Mai Văn T2](#) bà [Nguyễn Thị N](#).

Tại đơn đề nghị ngày 05/5/2021; biên bản lấy lời khai ngày 15/5/2021 và quá trình giải quyết vụ án bà [Mai Thị V](#) trình bày:

Năm 2018, bà [Mai Thị V](#) có vay của [ngân hàng M](#) (vào thời gian cụ thể bà không nhớ), tiền vay gần 4 tỷ đồng. Trong đó tài sản thế chấp là 03 bìa đất mang tên [Mai Thị V](#) tại [khu phố B, phường L, thị xã B, tỉnh Thanh Hóa](#) và 01 bìa đất của bố mẹ bà đứng tên ông [Mai Văn T2](#) và bà [Nguyễn Thị N](#). Số tiền bố mẹ bà ông [Mai Văn T2](#) và bà [Nguyễn Thị N](#) vay hộ cho bà [V](#) là: 1.080.000.000.000 đồng (*một tỷ, không trăm tám mươi triệu đồng*). Do làm ăn thua lỗ, nên bà [V](#) bị chậm trả nợ của ngân hàng. Bà [V](#) đã nhờ ông [Hoàng Đạt C](#) trả tiền vào ngân hàng để lấy 03 bìa đất đang cầm cố tại ngân hàng mang tên bà [V](#), để sang tên đổi chủ cho ông [Hoàng Đạt C](#) đứng tên vay nợ ngân hàng khác cho bà. Bà và ông [Hoàng Đạt C](#) thống nhất quan điểm với nhau bà [V](#) sẽ trả lãi cho ông [Hoàng Đạt C](#) 200 triệu trong vòng 10 ngày, để ông [Hoàng Đạt C](#) đứng tên vay hộ. Sau khi ông [C](#) đồng ý lấy của bà 200 triệu tiền lãi để ông [C](#) tự giao dịch với ngân hàng là người đang xử lý nợ xấu của bà. Ngân hàng đã trả bìa đất của bà cho ông [Hoàng Đạt C](#), nên ông [Hoàng Đạt C](#) là người đang chiếm giữ tài sản. Việc ngân hàng giao bìa đất của bà cho ông [C](#) không có mặt của bà là không đúng quy định. Đối với số nợ gốc 1.080.000.000 đồng bố mẹ bà vay hộ cho bà, để có thời gian bà thu xếp dần sẽ trả cho ngân hàng. Năm 2022, ngân hàng đã thoả thuận cho gia đình bà chuộc lại bìa đất đứng tên ông [T2](#), bà [N](#) với số tiền 425.000.000 đồng, nhưng gia đình bà không trả được vì khó khăn. Vì 03 bìa đất đứng tên bà có giá trị nên Ngân hàng mới cho vay số tiền lớn như thế, chứ thực tế bìa đất của gia đình bố mẹ bà tại [khu phố Đ, phường Đ](#) (nay thuộc [phường B, Thanh Hóa](#)) không có giá trị lớn, so với số tiền ngân hàng yêu cầu bà phải trả là 1.080.000.000 đồng. Đề nghị Tòa án xem xét.

Tại bản tự khai ngày 06/5/2021 và quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà [Nguyễn Thị N](#) (mẹ bà [Mai Thị V](#)) trình bày:

Năm 2018, vợ chồng bà và có cho con gái là [Mai Thị V](#) là đại diện theo pháp luật của [công ty TNHH D1](#) mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa số 24 tờ bản đồ số 03, địa chỉ tại [thôn Đ, xã H, thị xã B, tỉnh Thanh Hóa](#) diện tích 400 m² để thế chấp vay tiền tại [ngân hàng M](#) với số tiền: 1.080.816.557 đồng. Theo giá trị thực tế ngôi nhà vợ chồng bà khoảng 500 triệu đồng, nhưng nhân viên ngân hàng đã làm thủ tục cho vay với số tiền 1.080.816.557 đồng, nên gia đình không đủ điều kiện để trả số tiền này. Gia đình chỉ nhất trí trả theo giá trị ngôi nhà là 500.000.000 đồng. Thời gian đó, chồng và là ông [Mai Văn T2](#) bị tai biến, nên gia đình rất khó khăn, bà [Mai Thị V](#) bị xã hội đen lừa đảo. Đến nay, [công ty TNHH D1](#) không còn hoạt động được nữa nên bà đề nghị ngân hàng cho gia đình bà được chuộc lại căn nhà với số tiền đã thoả thuận vào năm 2022 là 425.000.000 đồng.

-Tại biên bản lấy lời khai ngày 15/5/2025 và quá trình giải quyết vụ án anh [Mai Văn Q1](#) trình bày: Anh là em trai của bà [Mai Thị V](#). Gia đình ông [Mai Văn T2](#) và bà

[Nguyễn Thị Ninh S](#) được 03 người con là: ông [Mai Văn T1](#), chị [Mai Thị V](#) và anh [Mai Văn Q1](#). Hiện ông bà nội anh đã chết. Anh có biết việc bố mẹ anh thế chấp căn nhà của bố mẹ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 424119 do [UBND thị xã B](#) cấp ngày 12/10/2009 đứng tên ông [Mai Văn T2](#) bà [Nguyễn Thị N](#) để bảo đảm cho món vay của [công ty D1](#) (do bà [V](#) là giám đốc, người đại diện theo pháp luật của công ty). Tài sản trên đất gồm có 01 nhà 02 tầng hiện nay bà [Nguyễn Thị N](#) đang sinh sống và 01 bếp và 01 xưởng đóng gạch(chỉ còn hiện trạng không còn sử dụng nữa). Năm 2022 tôi ([Q1](#)) có biết ngân hàng và bà [V](#) có thỏa thuận ngân hàng sẽ cho bà [V](#) nộp lại tiền để lấy bìa đỏ cho gia đình số tiền là 425.000.000 đồng, nhưng ở thời điểm đó gia đình không có điều kiện để lo . Đến nay, anh đề nghị Toà án làm việc lại với ngân hàng cho gia đình anh chuộc lại với số tiền 425.000.000 đồng.

-*Tại bản tự khai ngày 06 tháng 5 năm 2025 ông [Mai Văn T1](#) trình bày:* Ông là anh trai của bà [Mai Thị V](#). Bố ông là ông [Mai Văn T2](#) và mẹ ông là bà [Nguyễn Thị N](#). Bố mẹ ông sinh được 03 người con là [Mai Văn T1](#), [Mai Thị V](#) và [Mai Văn Q1](#), ông bà nội ông đã mất. Việc bố mẹ ông thế chấp căn nhà và đất tại [khu phố Đ, phường B, tỉnh Thanh hóa](#) để đảm bảo cho món vay của [công ty TNHH D1](#) ông không biết. Đến nay, [ngân hàng Q2](#) (MB) khởi kiện đối với [công ty TNHH D1](#) trường hợp bà [V](#) không trả được ngân hàng đề nghị phát mại đối với tài sản thế chấp là nhà đất của bố mẹ ông, ông không nhất trí vì đó là tài sản của bố mẹ ông, còn việc em gái ông vay thì phải có trách nhiệm trả tiền cho ngân hàng và lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với căn nhà và đất của bố mẹ ông ở tại [tổ dân phố Đ, phường B](#), theo giấy chứng nhận số AP 424119 do [UBND thị xã B](#) cấp ngày 12/10/2009 đứng tên ông [Mai Văn T2](#) và bà [Nguyễn Thị N](#).

-*Tại biên bản lấy lời khai ngày 06/7/2021, anh [Mai Văn Nhất L1](#) người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:*

Anh là cháu ruột của ông [Mai Văn T2](#) và bà [Nguyễn Thị N](#). Được sự đồng ý của ông [T2](#) và bà [N](#) anh có xây dựng trên đất của ông [T2](#), bà [N](#) 01 bán bình Broxi măng cột bê tông diện tích 35,2 m² mục đích để đặt máy làm gạch. Trường hợp ngân hàng kê biên phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ trong đó có phần diện tích đất (xây bán bình) anh [N1](#) không có ý kiến gì và sẽ tự tháo dỡ.

Tại phiên toà, đại diện ngân hàng giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Người đại diện theo pháp luật của [công ty D1](#) vắng mặt. Một số người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án bà [N](#), ông [T1](#), ông [Q1](#), anh [N1](#) vắng mặt. Đây là lần thứ 2 bà [Mai Thị V](#) và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên toà, nên căn cứ vào khoản 2 điều 227 Bộ Luật Tố tụng Dân sự, HĐXX tiến hành xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 6-Thanh Hoá phát biểu về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, HĐXX, Thư ký phiên toà trong quá trình giải quyết, xét xử đã thực hiện đúng quy định của BLTTDS.

Về đường lối giải quyết: Đề nghị HĐXX chấp nhận đơn khởi kiện của [ngân hàng TMCP Q2](#) buộc [công ty TNHH D1](#) phải trả cho Ngân hàng số tiền:

Nợ gốc: 1.082.816.557 đồng.

Lãi trong hạn: 44.607.134 đồng

Lãi quá hạn: 1.439.163.251 đồng

Lãi chậm trả: 28.951.463 đồng.

Tổng: 2.595.538.405 đồng (Hai tỷ, năm trăm chín mươi lăm triệu, năm trăm ba mươi tám ngàn, bốn trăm linh năm đồng)

- Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm là ngày (23/10/2025) [công ty D1](#) vẫn phải tiếp tục trả khoản tiền lãi trên số tiền nợ gốc chưa trả được cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ. Mức lãi suất được tính theo hợp đồng tín dụng và các khế ước kèm theo.

- Trường hợp [công ty D1](#) không trả được số nợ trên cho ngân hàng thì ngân hàng có quyền đề nghị cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: thửa số 24; tờ bản đồ số 3 địa chỉ: Tại [thôn Đ , xã H, thị xã B, tỉnh Thanh Hóa \(nay là phường B, tỉnh Thanh Hóa\)](#) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 421119 số vào sổ cấp giấy chứng nhận H00202 cơ quan cấp [UBND thị xã B](#), tỉnh Thanh hoá cấp cho ông [Mai Văn T2](#) và bà [Nguyễn Thị N](#) theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất **số 3859.18.3780173.BĐ ngày 30/01/2018 để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho ngân hàng M.**

Đồng thời, đề nghị [Công ty D1](#) phải nộp án phí KDTM theo quy định của pháp luật. Đề nghị HĐXX tuyên trả lại tiền tạm ứng án phí cho ngân hàng.

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] Xét về tố tụng: Việc [Ngân hàng TMCP Q2 \(MB\)](#) có đơn khởi kiện buộc [công ty D1](#) về việc yêu cầu [công ty D1](#) phải trả số tiền vay của ngân hàng theo hợp đồng cấp tín dụng số 3655.18.840.3780137.TD ngày 30/01/2018 là quan hệ pháp luật: “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”. [Công ty D1](#) có địa chỉ tại [khu phố B, phường L, thị xã B, tỉnh Thanh Hóa \(nay là tổ dân phố A, phường B, tỉnh Thanh Hóa\)](#), nên căn cứ vào khoản 1 điều 30; điểm a khoản 1 điều 35; điểm a khoản 1 điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 5 Nghị quyết số 01/2025/NQQ-HĐTP ngày 27 tháng 6 năm 2025 ngày 27 tháng 6 năm 2025 của Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân Tối cao, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 6 Thanh Hoá.

[2] Về nội dung:

- Xét về hợp đồng tín dụng: Căn cứ vào hợp đồng cấp tín dụng số 3655.18.840.3780137.TD ngày 30/01/2018,

hạn mức ngân hàng cho [công ty D1](#) vay là 4.000.000.000 đồng (Bốn tỷ đồng). Kèm theo hợp đồng là các khế ước nhận nợ để vay vốn tại [M](#) của [công ty D1](#), Ngân hàng đã giải ngân cho [công ty D1](#) theo các khế ước nhận nợ. Tổng số tiền ngân hàng đã giải ngân là: 3.953.000.000 đồng .

Mục đích vay vốn: Bổ sung vốn lưu động phục vụ lĩnh vực kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng của khách hàng năm 2018-2019. Hợp đồng tín dụng phù hợp với các quy định của pháp luật, bên vay đã được giải ngân theo các khế ước nhận nợ. Đến nay, [công ty D1](#) còn nợ ngân hàng số tiền:

Nợ gốc: 1.082.816.557 đồng.

Lãi trong hạn: 44.607.134 đồng

Lãi quá hạn: 1.439.163.251 đồng

Lãi chậm trả: 28.951.463 đồng.

Tổng: 2.595.538.405 đồng (*Hai tỷ, năm trăm chín mươi lăm triệu, năm trăm ba mươi tám ngàn, bốn trăm linh năm đồng*)

Căn cứ vào các điều khoản đã được ký kết trong hợp đồng cấp hạn mức tín dụng các bên đã ký kết, hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, buộc [công ty D1](#) phải trả số tiền còn nợ ngân hàng là phù hợp với các quy định của pháp luật.

-Về hợp đồng thế chấp: Để đảm bảo cho khoản vay trên, [công ty D1](#) đã thế chấp 4 tài sản thế chấp trong đó có 03 tài sản thuộc quyền sở hữu của bà [Mai Thị V](#) đã được giải chấp còn lại 01 tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp số

3859.18.840.3780137.BĐ ngày 30/01/2018 giữa bên thế chấp là ông [Mai Văn T2](#) và bà [Nguyễn Thị N](#). Tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất tại thửa số 24; tờ bản đồ số 3 địa chỉ: Tại [thôn Đ, xã H, thị xã B, tỉnh Thanh Hóa \(nay là phường B, tỉnh Thanh Hóa\)](#), theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 421119 số vào sổ cấp giấy chứng nhận H00202 cơ quan cấp [UBND thị xã B](#), tỉnh Thanh hoá đứng tên ông [Mai Văn T2](#) và bà [Nguyễn Thị N](#). Nghĩa vụ được bảo đảm bên được bảo đảm: [Công ty TNHH D1](#). Nghĩa vụ bảo đảm theo hợp đồng này bao gồm các nghĩa vụ thanh toán trả nợ gốc, lãi, các chi phí phát sinh khác. Hợp đồng được bên thế chấp ông [Mai Văn T2](#), bà [Nguyễn Thị N](#) ký tên và điểm chỉ, được bên nhận thế chấp ký tên đóng dấu và được công chứng chứng thực tại [văn phòng C2](#) vào ngày 30/01/2018. Đồng thời, tài sản thế chấp được đăng ký giao dịch bảo đảm tại văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất [B](#) vào ngày 31/01/2018 (nay là [Văn phòng Đ chi nhánh B1](#)). Như vậy, về hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã được các bên thực hiện đúng quy định của pháp luật. Trường hợp [công ty D1](#) không thực hiện việc trả nợ số tiền vay của ngân hàng thì ngân hàng có quyền đề nghị cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên phát mại tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp đã ký kết. Tài sản thế chấp là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 421119, số vào sổ cấp giấy chứng nhận H00202 cơ quan cấp [UBND thị xã B](#), tỉnh Thanh hoá đứng tên ông [Mai Văn T2](#) và bà [Nguyễn Thị N](#) thuộc quyền sở hữu của ông [Mai Văn T2](#) và bà [Nguyễn Thị N](#). Ngày 06/03/2022, ông [Mai Văn T2](#) đã chết nên Toà án đã đưa những người ở hàng thừa kế thứ nhất của ông [Mai Văn T2](#) bao gồm: Bà [Nguyễn Thị N](#) và các con ông [T2](#) và bà [N](#) là ông [Mai Văn T1](#), anh [Mai Văn N1](#) tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Quá trình giải quyết, Toà án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp theo biên bản thẩm định ngày 24/6/2024 của Toà án nhân dân thị xã Bỉm Sơn (nay là Toà án nhân dân khu vực 6-Thanh Hoá), kết quả thẩm định như sau:

-Về đất: diện tích đo đạc thực tế phía Đông 20,5 m giáp nhà ông bà [B](#)

-Phía Tây 13,5 +3+5,35 m giáp nhà ông [Đinh Xuân C1](#)

-Phía Nam 26 m giáp nhà ông [Mai Văn T1](#)

-Phía Bắc 27,4 m giáp nhà [Đào Hạnh P](#)

Về các công trình trên đất: Hiện nay ngôi nhà 35 m² nhà mái ngói đã phá dỡ năm 2009 và đã xây dựng công trình mới 01 nhà 02 tầng bê tông cốt thép; diện tích sàn cả hai tầng là: 97,28 m² (Tầng 1: 55,48 m²; tầng 2: 41,8 m²); 01 nhà bếp xây tường gạch lợp mái tôn diện tích 46,75 m² ; 01 lán lợp Broxi măng diện tích 35,2 m² (của gia đình anh [Mai Văn N1](#) mượn để làm gạch). Ý kiến các bên sau khi thẩm định nhất các đương sự đều nhất trí với kết quả thẩm định. Về căn nhà và một số công trình xây dựng trên đất xây dựng sau khi cấp giấy chứng nhận HĐXX căn cứ điều 1.2.2 hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 3859.18.3780137.BĐ ngày 30/01/2018 giữa: bên thế chấp ông [Mai Văn T2](#), bà [Nguyễn Thị N](#) và bên nhận thế chấp [ngân hàng TMCP Q2](#) thể hiện các tài sản sau đây (nếu có) cũng thuộc tài sản thế chấp bao gồm: “*Các công trình xây dựng (bổ sung nâng cấp, cải tạo, sửa chữa) đã, đang , sẽ hình thành sau thời điểm ký hợp đồng này gắn liền với tài sản thế chấp ...*” . Như vậy, toàn bộ tài sản trên đất theo kết quả thẩm định đều thuộc tài sản thế chấp. Xét thấy, cần phải chấp nhận yêu cầu của [ngân hàng D1](#) không trả được nợ thì ngân hàng có quyền đề nghị cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên phát mại toàn bộ tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 3859.18.3780137.BĐ ngày 30 tháng 01 năm 2018 theo quy định của pháp luật.

[3] Về chi phí thẩm định: [Ngân hàng TMCP Q2](#) tự nguyện nộp chi phí thẩm định không yêu cầu [công ty D1](#) phải chịu số tiền nộp chi phí thẩm định nên không xét.

[4].Về án phí [Công ty TNHH D1](#) phải chịu án phí KDTM Sơ thẩm là: 83.910.768 đồng (tám mươi ba triệu, chín trăm mười ngàn, bảy trăm sáu mươi tám đồng)

Vì các lẽ trên

QUYẾT ĐỊNH:

1.áp dụng: Khoản 1 điều 30; Điểm a khoản 1 điều 35; **điểm a khoản 1 Điều 39**; khoản 3 điều 144; khoản 1 điều 147 BLTTDS; Điều 5 Nghị quyết số 01/2025/NQ-HĐTP ngày 27/6/2025 của hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân Tối cao.

-Điều 463; 464; 465; **466**; 317; 318; 319; 320; 321 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 100; 102; 103 Luật các tổ chức tín dụng năm 202**4**.

- Khoản 2 điều 26 Nghị quyết số 326 điểm đ mục 1.4 danh mục về mức án phí ban hành kèm theo nghị quyết số 326/2026/UBTVQH ngày 30/12/2016

2.Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của [Ngân hàng TMCP Q2](#) (MB) buộc [công ty TNHH D1](#) phải có nghĩa vụ thanh toán(trả nợ) cho [ngân hàng TMCP Q2](#) số tiền vay theo hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số: 3655.18.840.3780137.TD ngày

30/01/2018 và các khế ước kèm theo, số tiền tính đến ngày xét xử sơ thẩm (22/10/2025) như sau:

Nợ gốc: 1.082.816.557 đồng.

Lãi trong hạn: 44.607.134 đồng

Lãi quá hạn: 1.439.163.251 đồng

Lãi chậm trả: 28.951.463 đồng.

Tổng: 2.595.538.405 đồng (Hai tỷ, năm trăm chín mươi lăm triệu, năm trăm ba mươi tám ngàn, bốn trăm linh năm đồng)

-Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm là ngày (23/10/2025), [công ty D1](#) vẫn phải tiếp tục trả khoản tiền lãi trên số tiền nợ gốc chưa trả được cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ. Mức lãi suất được tính theo hợp đồng tín dụng và các khế ước kèm theo cho đến khi [công ty D1](#) thanh toán xong toàn bộ số nợ cho ngân hàng.

-Trường hợp [công ty D1](#) không trả được số nợ trên cho ngân hàng, thì ngân hàng có quyền đề nghị cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: thửa số 24; tờ bản đồ số 3 địa chỉ: Tại [thôn Đ , xã H, thị xã B, tỉnh Thanh Hóa \(nay là phường B, tỉnh Thanh Hóa\)](#), theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 421119, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận H00202 do [UBND thị xã B](#), tỉnh Thanh hoá cấp cho ông [Mai Văn T2](#) và bà [Nguyễn Thị N](#) ngày 12/10/2009, theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với **đất số 3859.18.840.3780137.BĐ** ngày 30/01/2018 **để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho ngân hàng.**

3. Về chi phí thẩm định: [Ngân hàng TMCP Q2](#) tự nguyện nộp chi phí thẩm định không yêu cầu [công ty D1](#) phải chịu số tiền nộp chi phí thẩm định nên không xét.

4.Về án phí: [Công ty TNHH D1](#) phải nộp tiền án phí KDTMST là: 83.910.768 đồng (tám mươi ba triệu, chín trăm mười ngàn, bảy trăm sáu mươi tám đồng)

-Trả lại cho [Ngân hàng TMCP Q2](#) (MB) số tiền tạm ứng án phí đã nộp là: 33.173.000 đồng theo biên lai thu số 0007227 ngày 15/4/2021 của chi cục thi hành án dân sự Bim Sơn (nay là phòng THA dân sự khu vực 6-Thanh Hoá)

5. Bản án này được thi hành theo quy định tại điều 2 Luật thi hành án Dân sự thì người được thi hành án, 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 6,7a và 9 Luật thi hành án Dân sự. Thời hiệu thi hành án Dân sự được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Án xử công khai sơ thẩm đại diện [ngân hàng thương mại cổ phần Q2](#) được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (22/10/2025). Bà [Mai Thị V](#) đại diện theo pháp luật của [công ty D1](#) được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án. Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà [N](#), anh [N1](#), ông [Q1](#), ông [T1](#) vắng mặt được quyền kháng cáo về phần có liên quan trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày niêm yết công khai bản án.

Nơi nhận:

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

- Các đương sự
- VKSND khu vực 6 Thanh hoá
- TAND tỉnh Thanh Hóa;
- THADS tỉnh Thanh Hoá
- Lưu

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

TẠ THỊ HƯƠNG