

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CP
TỈNH HÒA BÌNH**

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

Bản án số: 06/2025/DS-ST

Ngày: 14-5-2025

V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CP, TỈNH HÒA BÌNH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Hoàng Thị Thùy Linh**

Các Hội thẩm nhân dân: Bà **Lê Thị Thanh Thủy** và ông **Đỗ Quốc Kỳ**

- Thư ký phiên tòa: Ông **Đặng Thành Đạt** - Thư ký Tòa án

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện CP, tỉnh Hòa Bình tham gia phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Thuận** – Kiểm sát viên sơ cấp.

Ngày 14 tháng 5 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện CP, tỉnh Hòa Bình xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 01/2025/TLST-DS ngày 10 tháng 01 năm 2025 về tranh chấp Hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 03/2025/QĐXX-DS ngày 19 tháng 3 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP V

Địa chỉ: Số 89, Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, TP Hà Nội;

Đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Chí D – Chủ tịch HĐQT quản trị;

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hồng Bắc – Trưởng phòng xử lý nợ;

Đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Đào Tuấn Vũ (*Ông Vũ có đơn đề nghị xét xử vắng mặt*).

Người kế thừa một phần quyền nghĩa vụ tố tụng của Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng: **Công ty Cổ phần M**

ĐKKD số 0110467848;

Đại diện theo pháp luật: Ông Bùi Công Trường – Giám đốc;

Đại diện theo ủy quyền: Ông Cao Duy Thịnh – Trưởng phòng xử lý nợ miền Bắc;

Đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Phạm Thanh Hải; Địa chỉ: Tầng 12, Tòa nhà Việt Á, số 9, Duy Tân, phường Dịch Vọng Hậu, quận Cầu Giấy, TP Hà Nội. (*Ông Hải có mặt*).

2. Bị đơn:

- Ông **Đặng Viết TH** sinh năm 1955 (*vắng mặt*);

- Bà **Đoàn Thị N**, sinh năm 1961 (*vắng mặt*);

Nơi cư trú: Xóm Lãi, xã T P, huyện CP, tỉnh Hòa Bình.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- Anh **Bùi Văn D**, sinh năm 1986 (*vắng mặt*);

- Chị **Đặng Thị Th1**, sinh năm 1990 (*vắng mặt*);
Nơi cư trú: Số nhà 310, khu 2, thị trấn CP, huyện CP, tỉnh Hòa Bình.

NỘI DUNG VỤ ÁN

1. Nội dung khởi kiện của Nguyên đơn:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, tại phiên họp tiếp cận công khai chứng cứ, phía nguyên đơn trình bày:

Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (sau đây viết tắt VP Bank) đã ký kết 06 hợp đồng tín dụng với vợ chồng bà Đoàn Thị N và ông Đặng Việt TH, cụ thể:

1.1. Tại Hợp đồng cho vay số LN2304038813923, Khế ước nhận nợ, Phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ ngày 28/4/2023 hai bên thỏa thuận V cho bà N, ông TH vay số tiền 3.800.000.000Đ (*Ba tỷ tám trăm triệu đồng*); thời hạn cho vay: 81 tháng tính từ ngày tiếp theo của ngày bên Ngân hàng giải ngân vốn vay đầu tiên cho bên vay; mục đích sử dụng vốn vay: vay hoàn vốn mua bất động sản tại thửa đất số 360, tờ bản đồ số 17, tại địa chỉ khu 2 thị trấn CP, huyện CP; lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm giải ngân 14,9%/năm cố định trong 12 tháng kể từ ngày giải ngân, hết thời gian cố định lãi suất sẽ được điều chỉnh; các kỳ trả nợ gốc: bên vay được ân hạn nợ gốc trong 12 tháng đầu tiên, sau đó bên vay phải trả nợ gốc cho ngân hàng theo định kỳ 1 tháng/lần vào ngày 15, kỳ trả nợ đầu tiên vào ngày 15/6/2024, số tiền nợ gốc phải trả mỗi kỳ là 55.072.000Đ; các kỳ trả nợ lãi: bên vay phải trả nợ lãi cho ngân hàng theo định kỳ 1 tháng/lần vào ngày 15, kỳ trả nợ đầu tiên vào ngày 15/6/2023.

Thực hiện hợp đồng ngày 09/5/2023 VP Bank đã giải ngân cho bà N, ông TH.

1.2. Tại Hợp đồng cho vay số LN2304038815627, Khế ước nhận nợ ngày 28/4/2023 hai bên thỏa thuận V cho bà N, ông TH vay số tiền 810.000.000Đ (*Tám trăm mười triệu đồng*); thời hạn cho vay: 81 tháng tính từ ngày tiếp theo của ngày bên Ngân hàng giải ngân vốn vay đầu tiên cho bên vay; mục đích sử dụng vốn vay: vay hoàn vốn mua bất động sản tại thửa đất số 360, tờ bản đồ số 17, tại địa chỉ khu 2 thị trấn CP, huyện CP; lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm giải ngân 14,9%/năm cố định trong 12 tháng kể từ ngày giải ngân, hết thời gian cố định lãi suất sẽ được điều chỉnh; các kỳ trả nợ gốc: bên vay được ân hạn nợ gốc trong 12 tháng đầu tiên, sau đó bên vay phải trả nợ gốc cho ngân hàng theo định kỳ 1 tháng/lần vào ngày 15, kỳ trả nợ đầu tiên vào ngày 15/6/2024, số tiền nợ gốc phải trả mỗi kỳ là 10.000.000Đ; các kỳ trả nợ lãi: bên vay phải trả nợ lãi cho ngân hàng theo định kỳ 1 tháng/lần vào ngày 15, kỳ trả nợ đầu tiên vào ngày 15/6/2023.

Thực hiện hợp đồng ngày 06/5/2023 VP Bank đã giải ngân cho bà N, ông TH.

1.3. Tại Hợp đồng cho vay số LN2304038816062, Khế ước nhận nợ ngày 28/4/2023 hai bên thỏa thuận V cho bà N, ông TH vay số tiền 4.000.000.000Đ (*Bốn tỷ đồng*); thời hạn cho vay: 81 tháng tính từ ngày tiếp theo của ngày bên

Ngân hàng giải ngân vốn vay đầu tiên cho bên vay; mục đích sử dụng vốn vay: vay hoàn vốn mua bất động sản tại thửa đất số 360, tờ bản đồ số 17, tại địa chỉ khu 2 thị trấn CP, huyện CP; lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm giải ngân 14,9%/năm cố định trong 12 tháng kể từ ngày giải ngân, hết thời gian cố định lãi suất sẽ được điều chỉnh; các kỳ trả nợ gốc: bên vay được ân hạn nợ gốc trong 12 tháng đầu tiên, sau đó bên vay phải trả nợ gốc cho ngân hàng theo định kỳ 1 tháng/lần vào ngày 15, kỳ trả nợ đầu tiên vào ngày 15/6/2024, số tiền nợ gốc phải trả mỗi kỳ là 28.986.000Đ; các kỳ trả nợ lãi: bên vay phải trả nợ lãi cho ngân hàng theo định kỳ 1 tháng/lần vào ngày 15, kỳ trả nợ đầu tiên vào ngày 15/6/2023.

Thực hiện hợp đồng ngày 04/5/2023 VP Bank đã giải ngân cho bà N, ông TH số tiền 2.000.000.000Đ (*Hai tỷ đồng*); ngày 05/5/2023 VP Bank tiếp tục giải ngân cho bà N, ông TH số tiền 2.000.000.000Đ (*Hai tỷ đồng*).

1.4. Tại 01 Hợp đồng cho vay số LN2304038814365, Phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ, Khế ước nhận nợ ngày 28/4/2023 hai bên thỏa thuận V cho bà N, ông TH vay số tiền 2.300.000.000Đ (*Hai tỷ ba trăm triệu đồng*); thời hạn cho vay: 81 tháng tính từ ngày tiếp theo của ngày bên Ngân hàng giải ngân vốn vay đầu tiên cho bên vay; mục đích sử dụng vốn vay: vay hoàn vốn mua bất động sản tại thửa đất số 360, tờ bản đồ số 17, tại địa chỉ khu 2 thị trấn CP, huyện CP; lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm giải ngân 14,9%/năm cố định trong 12 tháng kể từ ngày giải ngân, hết thời gian cố định lãi suất sẽ được điều chỉnh; các kỳ trả nợ gốc: bên vay được ân hạn nợ gốc trong 12 tháng đầu tiên, sau đó bên vay phải trả nợ gốc cho ngân hàng theo định kỳ 1 tháng/lần vào ngày 15, kỳ trả nợ đầu tiên vào ngày 15/6/2024, số tiền nợ gốc phải trả mỗi kỳ là 33.333.000Đ; các kỳ trả nợ lãi: bên vay phải trả nợ lãi cho ngân hàng theo định kỳ 1 tháng/lần vào ngày 15, kỳ trả nợ đầu tiên vào ngày 15/6/2023.

Thực hiện hợp đồng ngày 10/5/2023 VP Bank đã giải ngân cho bà N, ông TH.

1.5. Tại Hợp đồng cho vay số LN2311090835224 ngày 10/11/2023 hai bên thỏa thuận V cho bà N, ông TH vay số tiền 1.000.000.000Đ (*Một tỷ triệu đồng*); thời hạn cho vay: 73 tháng tính từ ngày tiếp theo của ngày bên Ngân hàng giải ngân vốn vay đầu tiên cho bên vay; mục đích sử dụng vốn vay: vay tiêu dùng mua sắm thiết bị gia đình; lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm giải ngân 12%/năm cố định trong 12 tháng kể từ ngày giải ngân, hết thời gian cố định lãi suất sẽ được điều chỉnh; các kỳ trả nợ gốc: bên vay phải trả nợ gốc cho ngân hàng theo định kỳ 1 tháng/lần vào ngày 15, kỳ trả nợ gốc đầu tiên vào ngày 15/12/2023, số tiền nợ gốc phải trả mỗi kỳ là 13.699.000Đ; các kỳ trả nợ lãi: bên vay phải trả nợ lãi cho ngân hàng theo định kỳ 1 tháng/lần vào ngày 15, kỳ trả nợ đầu tiên vào ngày 15/12/2023.

Thực hiện hợp đồng ngày 10/11/2023 VP Bank đã giải ngân cho bà N, ông TH.

1.6. Tại Hợp đồng cho vay số LN2404042246615 ngày 10/4/2024 hai bên thỏa thuận V cho bà N, ông TH vay số tiền 3.000.000.000Đ (*Ba tỷ triệu đồng*);

thời hạn cho vay: 69 tháng tính từ ngày tiếp theo của ngày bên Ngân hàng giải ngân vốn vay đầu tiên cho bên vay; mục đích sử dụng vốn vay: vay tiêu dùng mua sắm thiết bị gia đình; lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm giải ngân 12%/năm cố định trong 12 tháng kể từ ngày giải ngân, hết thời gian cố định lãi suất sẽ được điều chỉnh; các kỳ trả nợ gốc: bên vay phải trả nợ gốc cho ngân hàng theo định kỳ 1 tháng/lần vào ngày 15, kỳ trả nợ gốc đầu tiên vào ngày 15/5/2024, số tiền nợ gốc phải trả mỗi kỳ là 43.478.000Đ; các kỳ trả nợ lãi: bên vay phải trả nợ lãi cho ngân hàng theo định kỳ 1 tháng/lần vào ngày 15, kỳ trả nợ đầu tiên vào ngày 15/5/2024.

Thực hiện hợp đồng ngày **11/4/2024** VP Bank đã giải ngân cho bà N, ông TH.

Tổng số tiền VP Bank đã giải ngân cho bà N, ông TH vay theo 06 Hợp đồng cho vay là 14.910.000.000Đ (*Mười bốn tỷ chín trăm mười triệu đồng*)

1.7. Để bảo đảm cho các khoản vay nêu trên của ông TH và bà N, vợ chồng chị Đặng Thị Th1 và anh Bùi Văn D đã thế chấp tài sản bảo đảm theo các Hợp đồng thế chấp sau:

Hợp đồng thế chấp số LN2304038816062/HĐTC ngày 28/4/2023 anh D, chị Th1 thế chấp cho VP Bank tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất thửa đất số 360, tờ bản đồ 17 tại khu 2 thị trấn CP, huyện CP, diện tích 1825,2m², mục đích sử dụng: đất ở tại đô thị, có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 885594 do UBND huyện CP cấp ngày 08/12/2021 mang tên anh Bùi Văn D.

Hợp đồng thế chấp số 3923 ngày 01/8/2023 anh D, chị Th1 thế chấp cho VP Bank tài sản bảo đảm là: 01 xe ô tô nhãn hiệu FORD Ranger, số khung MPBUMFE60NX35727, số máy YN2QXM355727, biển số đăng ký 28A-139.38 theo Giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 28 004173 cấp ngày 08/11/2021.

1.8. Quá trình thực hiện các hợp đồng ông TH, bà N đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi cho VP Bank, các khoản vay quá hạn thanh toán từ ngày 15/11/2024. Sau khi phát sinh nợ quá hạn VP Bank đã đơn đốc tạo điều kiện cho ông TH, bà N thực hiện nghĩa vụ trả nợ, tuy nhiên phía bị đơn không thực hiện gây ảnh hưởng đến quyền lợi của VP Bank, vi phạm các điều khoản đã quy định tại hợp đồng đã ký kết. Do vậy VP Bank khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông TH, bà N thực hiện nghĩa vụ trả nợ.

1.9. Tại Bản trình bày ý kiến ngày 12/5/2025, VP Bank trình bày: Ngày 28/03/2025, theo (các) Hợp đồng mua bán nợ số: 03/2025/VPB-M và Phụ lục chi tiết kèm theo V đồng ý bán và Công ty M đồng ý mua một phần khoản nợ phát sinh theo (các) Hợp đồng tín dụng/Hợp đồng cho vay ký giữa V với bà Đoàn Thị N và ông Đặng Viết TH. Căn cứ vào quy định của pháp luật, Công ty M kế thừa một phần quyền, nghĩa vụ của V 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, V tiếp tục là chủ nợ và bên nhận bảo đảm tương ứng với phần khoản nợ chưa bán cho Công ty M.

Quá trình thực hiện các Hợp đồng nêu trên, tính đến ngày 14/05/2025, bà N và ông TH đã trả được tổng số tiền: 3.772.897.742Đ (Trong đó: Trả nợ gốc: 1.258.431.330Đ; Trả nợ lãi: 2.514.466.412Đ). Tạm tính đến ngày 14/05/2025, bà N và ông TH còn nợ Công ty M và V tổng số tiền, cụ thể như sau:

Đơn vị tính: Đồng

	Công ty M (95%)	V (5%)	Công ty M và V (100%)
Gốc phải trả	12.968.990.23	682.578.433	13.651.568.670
Lãi trong hạn	130.381.620	6.862.191	137.243.811
Lãi quá hạn	1.112.561.144	58.555.850	1.171.116.994
Tổng cộng	14.211.933.00	747.996.474	14.959.929.475

VP Bank đề nghị Tòa giải quyết các nội dung sau:

Buộc bà Đoàn Thị N và ông Đặng Viết TH phải thanh toán cho V tổng số tiền tạm tính đến ngày 14/05/2025 là: **747.996.474Đ** (Trong đó, Gốc phải trả: 68.578.433Đ; Lãi trong hạn: 6.862.191Đ; Lãi quá hạn: 58.555.850Đ).

Đề nghị Tòa án tiếp tục 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 bà Đoàn Thị N và ông Đặng Viết TH thực tế thanh toán hết nợ cho V. Lãi phát sinh phải trả cho Công ty M và V tương ứng với tỷ lệ sở hữu của mỗi bên đối với từng khoản nợ.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật mà bà Đoàn Thị N và ông Đặng Viết TH không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ cho V thì V có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án kê biên, phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi khoản nợ cho V, cụ thể như sau:

Tài sản 1: Toàn bộ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Thửa đất số: 360; Tờ bản đồ số: 17; Địa chỉ: Khu 2, thị trấn CP, huyện CP, tỉnh Hòa Bình. Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất Số: DC 885594; Số vào sổ cấp GCN: CH00581 do Ủy ban nhân dân huyện CP, tỉnh Hòa Bình cấp ngày 08/12/2021. Chi tiết theo Hợp đồng thế chấp Số: LN230438816062/HĐTC ngày 28/04/2023; Số công chứng: 2097; Quyền số: 02/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/04/2023 ký giữa Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng với bà Đặng Thị Th1 và ông Bùi Văn D tại Phòng Công chứng số 1, tỉnh Hòa Bình.

Tài sản 2: 01 Xe ô tô nhãn hiệu: FORD; Số loại: RANGER; Số giấy chứng nhận đăng ký: 28 004173; Biển số đăng ký: 28A-139.38; Số khung: MPBUMFE60NX355727; Số máy: YN2QXM355727. Theo Giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô cấp ngày 08/11/2021 tại Phòng Cảnh sát giao thông Công an tỉnh Hòa Bình. Chi tiết theo Hợp đồng thế chấp số: 3923 ngày 01/08/2023; Số

công chứng: 3923; Quyền số: 03/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/08/2023 ký giữa Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng với bà Đặng Thị Th1 và ông Bùi Văn D tại Phòng Công chứng số 1, tỉnh Hòa Bình.

Trong trường hợp tài sản bảo đảm sau khi kê biên, phát mại không đủ trả nợ, V có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án xác minh, kê biên, phát mại các tài sản khác của bà Đoàn Thị N và ông Đặng Viết TH để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho V cho đến khi thực tế trả hết các khoản nợ.

Bà Đoàn Thị N và ông Đặng Viết TH phải chịu án phí.

1.10. Công ty Cổ phần M - Người kế thừa một phần quyền nghĩa vụ tố tụng của Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng trình bày:

Ngày 28/03/2025, theo Hợp đồng mua bán nợ số: 03/2025/VPB-M và Phụ lục chi tiết kèm theo V đồng ý bán và Công ty M đồng ý mua một phần khoản nợ phát sinh theo (các) Hợp đồng tín dụng/Hợp đồng cho vay ký giữa V với bà Đoàn Thị N và ông Đặng Viết TH, cụ thể như sau: Một phần (95%) khoản nợ phát sinh theo Hợp đồng cho vay số: LN2311090835224 ký ngày 10/11/2023; Hợp đồng cho vay số: LN2304038816062 ký ngày 28/04/2023; Hợp đồng cho vay số: LN2404042246615 ký ngày 10/04/2024; Hợp đồng cho vay số: LN2304038815627 ký ngày 28/04/2023; Hợp đồng cho vay số: LN2304038814365 ký ngày 28/04/2023; Hợp đồng cho vay số: LN2304038813923 ký ngày 28/04/2023.

Căn cứ vào quy định của pháp luật, Công ty M kế thừa một phần quyền, nghĩa vụ của V 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, V tiếp tục là chủ nợ và bên nhận bảo đảm tương ứng với phần khoản nợ chưa bán cho Công ty M.

Quá trình thực hiện Hợp đồng nêu trên, bà Đoàn Thị N và ông Đặng Viết TH đã trả được tổng số tiền: 3,772,897,742 đồng (Trong đó: Trả nợ gốc: 1,258,431,330 đồng; Trả nợ lãi: 2,514,466,412 đồng). Quá trình xử lý khoản vay, V và Công ty M đã nhiều lần đôn đốc, yêu cầu bà N và ông TH thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản vay cho V, Công ty M tuy nhiên bà N và ông TH không thực hiện.

Tại Bản trình bày ý kiến ngày 12/5/2025 và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của Công ty M đề nghị Tòa án giải quyết các nội dung sau:

Buộc bà Đoàn Thị N và ông Đặng Viết TH phải thanh toán cho Công ty M tổng số tiền tạm tính đến ngày 14/05/2025 là: 14.211.933.001Đ (Trong đó, Gốc phải trả: 12.968.990.237Đ; Lãi trong hạn: 130.381.620Đ; Lãi quá hạn: 1.112.561.144Đ).

Đề nghị Tòa án tiếp tục 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 bà N và ông TH thực tế thanh toán hết nợ cho Công ty M. Lãi phát sinh phải trả cho Công ty M và V tương ứng với tỷ lệ sở hữu của mỗi bên đối với từng khoản nợ.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật mà bà N và ông TH không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ cho Công ty M thì Công ty M có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án kê biên, phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi khoản nợ cho Công ty M, cụ thể như sau: “Toàn bộ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Thửa đất số: 360; Tờ bản đồ số: 17; Địa chỉ: Khu 2, thị trấn CP, huyện CP, tỉnh Hòa Bình. Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất Số: DC 885594; Sổ vào sổ cấp GCN: CH00581 do Ủy ban nhân dân huyện CP, tỉnh Hòa Bình cấp ngày 08/12/2021. Chi tiết theo Hợp đồng thế chấp Số: LN230438816062/HĐTC ngày 28/04/2023; Số công chứng: 2097; Quyền số: 02/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/04/2023 ký giữa Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng với bà Đặng Thị Th1 và ông Bùi Văn D tại Phòng Công chứng số 1, tỉnh Hòa Bình”.

Trong trường hợp tài sản bảo đảm sau khi kê biên, phát mại không đủ trả nợ, Công ty M có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án xác minh, kê biên, phát mại các tài sản khác của bà Đoàn Thị N và ông Đặng Viết TH để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Công ty M cho đến khi thực tế trả hết các khoản nợ.

Bà Đoàn Thị N và ông Đặng Viết TH phải chịu án phí.

Nguyên đơn và Người kế thừa một phần quyền nghĩa vụ tố tụng rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với phần lãi chậm trả.

2. Ý kiến của Bị đơn:

2.1. Bà Đoàn Thị N trình bày:

Năm 2023 do con gái là Đặng Thị Th1 và con rể là Bùi Văn D cần tiền kinh doanh làm ăn và mua đất nên vợ chồng bà đã đứng ra thực hiện ký 06 hợp đồng với Ngân hàng V vay tổng số tiền 14.910.000.000Đ (*Mười bốn tỷ chín trăm mười triệu đồng*). Quá trình giao kết hợp đồng vợ chồng bà hoàn toàn tự nguyện và đồng ý với các thỏa thuận như trong hợp đồng. Sau khi ký hợp đồng ngân hàng đã thực hiện việc giải ngân. Để bảo đảm cho các khoản vay thì con rể và con gái bà đã thế chấp quyền sử dụng đất thửa đất số 360, tờ bản đồ 17 tại khu 2 thị trấn CP, huyện CP có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 885594 và 01 xe ô tô nhãn hiệu Ford Ranger biển số 28A-139.38. Khi ngân hàng giải ngân số tiền vay thì vợ chồng D Th1 đã sử dụng để trả tiền cho chính lô đất đã thế chấp cho ngân hàng. Thời gian đầu bà biết các con có trả tiền cho ngân hàng nhưng sau đó làm ăn khó khăn thua lỗ nên không trả được nữa nên ngân hàng khởi kiện. Khi Tòa án gửi thông báo thụ lý và các giấy tờ cho vợ chồng bà thì bà đã gọi điện cho chị Th1 thông báo nội dung sự việc, chị Th1 nói sẽ nói lại với anh D và vợ chồng chị Th1 sẽ có trách nhiệm làm việc với ngân hàng và Tòa án. Vợ chồng bà đã thúc giục chị Th1, anh D cố gắng trả nợ cho ngân hàng càng nhanh càng tốt. Bà N biết việc vay thì phải trả, các con đã sử dụng tiền để trả tiền mua đất thì phải có trách nhiệm.

Về việc ngân hàng yêu cầu phát mại các tài sản thế chấp vợ chồng bà không có ý kiến gì. Tiền vay đều đưa cho các con để trả tiền đã mua chính thửa đất thế chấp đó nên không trả được nợ thì ngân hàng cứ giải quyết theo quy định pháp luật. Bà N chỉ biết do kinh tế khó khăn nên vợ chồng D Th1 đã đi ra thành

phổ Hòa Bình làm ăn nhưng địa chỉ cụ thể ở đâu bà không biết, anh D chị Th1 cũng không nói cho biết. Tết âm lịch vừa rồi vợ chồng con cái anh D chị Th1 về quê nội ở Hà Nam ăn tết, sau đó mừng 2 thì về nhà bà ăn tết. Thỉnh thoảng vợ chồng chị Th1 vẫn về thăm ông TH bà N. Bà N cam kết có trách nhiệm thông báo về buổi làm việc của Tòa án với anh D, chị Th1. Bà N xin vắng mặt tại tất cả các buổi làm việc mà Tòa án thông báo. Bà N không có yêu cầu phản tố, không có yêu cầu gì. Vợ chồng bà vay tiền để cho anh D, chị Th1 trả nợ số tiền đã vay trước đó để mua thửa đất đầu giá của nhà nước, chính là thửa đất đã thế chấp bảo đảm cho các khoản vay này. Hiện các con không trả được nợ ông bà không biết làm thế nào. Ngân hàng buộc vợ chồng bà trả nợ thì bà phải chịu, ngân hàng cứ bán thửa đất đã thế chấp cho khoản vay để thu hồi nợ, ông bà không có ý kiến gì.

2.2. Ông Đặng Viết TH trình bày:

Năm 2023 và 2024 do vợ chồng con gái là Đặng Thị Th1 và Bùi Văn D cần tiền để làm ăn và mua đất nên vợ chồng ông bà ký 06 hợp đồng tín dụng với Ngân hàng VP Bank vay tổng số tiền 14.910.000.000Đ với mục đích để cho hai con D Th1 trả tiền nợ đối ứng mua thửa đất tại khu 2 thị trấn CP, chính là thửa đất anh D, chị Th1 thế chấp ngân hàng để đảm bảo các khoản vay này. Thời điểm cho vay Ngân hàng định giá tài sản thế chấp thửa đất 360 tờ bản đồ 17 tại khu 2 thị trấn CP và 01 xe ô tô nhãn hiệu FORD Ranger, biển số đăng ký 28A-139.38 có tổng trị giá 21.000.000.000Đ và cho vợ chồng ông vay 60% giá trị tài sản thế chấp. Sau khi ký hợp đồng cho vay và thế chấp thì các con sử dụng tiền đó để trả tiền mua đất. Do các con làm ăn kinh doanh bất động sản gặp khó khăn nên việc trả nợ bị **đứt** quãng. Ông đã nhận được thông báo ngân hàng chuyển các khoản vay sang nợ quá hạn, nợ xấu. Ông TH đã trao đổi với Ngân hàng về việc vợ chồng ông không có khả năng trả nợ cho Ngân hàng nên ngân hàng cứ bán tài sản là thửa đất và ô tô D Th1 đã thế chấp để thu hồi nợ. Đến Ný ngân hàng khởi kiện ở Tòa án yêu cầu vợ chồng ông bà trả nợ và yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là thửa đất 360 tờ bản đồ 17 tại khu 2 thị trấn CP và 01 xe ô tô Ford Ranger biển số 28A-139.38 trong trường hợp không trả được nợ, vợ chồng ông hoàn toàn đồng ý vì các khoản vay này đều là vay để cho vợ chồng D Th1 trả tiền đối ứng mua chính lô đất này. Vợ chồng ông bà đi vay tiền cho các con thế chấp bằng chính tài sản của các con, chỉ biết giục các con trả nợ, các con cũng đã thế chấp tài sản của chúng nên vợ chồng ông không trả được nợ thì ngân hàng cứ bán tài sản để thu hồi nợ. Vợ chồng ông không yêu cầu gì với các con.

Do làm ăn khó khăn nên anh D chị Th1 đi nơi khác làm ăn, vợ chồng ông không biết chính xác các con làm ăn sinh sống ở đâu nhưng các con vẫn về thăm. Gần đây khi các con về ông cũng nói chuyện ngân hàng kiện đòi trả nợ, bảo các con tìm phương án nhưng các con nói hiện làm ăn khó khăn không có khả năng thanh toán cũng không bán được đất nên ngân hàng khởi kiện ra Tòa thì Tòa cứ giải quyết theo quy định. Vợ chồng ông không phải cố tình chây ỳ trả nợ mà do việc làm ăn kinh doanh khó khăn, theo các hợp đồng đã ký mỗi tháng

trả cho ngân hàng 760.000.000Đ vợ chồng ông không thể nào có tiền để trả nên đã vi phạm hợp đồng nên ngân hàng khởi kiện.

Về thửa đất 360 của vợ chồng D Th1 thì cách đây một thời gian D làm via hè, trải nhựa và định phân ra thành các lô đất nhỏ để bán; hiện tại thửa đất xây tường bao và quây tôn kín xung quanh, không có tranh chấp với ai. Ông TH không biết việc hiện trạng trên thửa đất có trồng cây cối, ông cũng không biết cây cối đó của ai. Về chiếc xe ô tô Ford Ranger biển số 28A-139.38 hiện anh D vẫn đang sử dụng để đi lại.

Khi nhận các giấy tờ thông báo của Tòa án về các nội dung của vụ án, vợ chồng ông đã thông báo cho anh D, chị Th1. Khi anh D, chị Th1 về thăm ông bà cũng đều hỏi thúc các con tìm cách trả nợ nhưng anh D nói bây giờ làm ăn khó khăn nên hết cách, cứ để Ngân hàng phát mại thửa đất thế chấp để thu hồi nợ.

Ông TH xác nhận đã nhận được thông báo của VP Bank và Công ty M về việc bán khoản nợ của vợ chồng ông cho nhau. Ông không có ý kiến gì về việc VP Bank và Công ty M mua bán khoản nợ của vợ chồng ông.

Bà N, ông TH vắng mặt tại các phiên họp và phiên tòa; tuy nhiên ông TH bà N thừa nhận các khoản vay, số tiền vay Ngân hàng đúng như các hợp đồng đã ký kết; đồng thời tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án thể hiện ông TH, bà N còn nợ V tiền gốc và tiền lãi như Ngân hàng trình bày.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh D, chị Th1 không có ý kiến, văn bản phản hồi việc khởi kiện của nguyên đơn, không cung cấp lời khai, tài liệu chứng cứ liên quan đến vụ án cho Tòa án, vắng mặt tại các phiên họp và phiên tòa. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã cấp, tổng đạt, thông báo các văn bản tố tụng cho các đương sự. Do không thực hiện được việc cấp, tổng đạt, thông báo các văn bản tố tụng cho anh D, chị Th1 nên Tòa án đã tiến hành niêm yết công khai về việc giải quyết vụ án đối với người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đúng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

4. Quá trình giải quyết vụ án, ông TH, bà N, anh D, chị Th1 vắng mặt nên căn cứ Điều 207 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án không tiến hành hòa giải được; căn cứ khoản 2 Điều 208 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án tiến hành mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp công khai chứng cứ và thông báo kết quả phiên họp cho người vắng mặt theo khoản 3 Điều 210 Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án nên Tòa án đưa vụ án ra xét xử theo thủ tục chung.

5. Tài liệu chứng cứ do Tòa án xác minh, thu thập:

5.1. Qua xác minh tại địa phương cung cấp: Anh Bùi Văn D và chị Đặng Thị Th1 sinh sống tại số nhà 310, khu 2 thị trấn CP. Cả hai vợ chồng đều lao động tự do có công ty kinh doanh về bất động sản và nhiều lĩnh vực khác nhau. Từ khoảng giữa năm 2023 vợ chồng anh D, chị Th1 không thường xuyên sinh sống tại địa phương, hiện gia đình chuyển đi đâu sinh sống, làm gì không ai biết. Vợ chồng D Th1 có rất nhiều đất cát nhà cửa tại địa phương nên vẫn đi lại và nhờ rao bán các lô đất. Thỉnh thoảng cuối tuần hoặc ngày lễ, ngày nghỉ vợ chồng D Th1 vẫn về thăm gia đình và hàng xóm nhưng chỉ trong buổi tối, chốc lát hoặc

1-2 ngày là lại đi. Tại lời khai của ông TH bà N đều xác nhận anh D, chị Th1 hiện đi nơi khác sinh sống nhưng ông bà không rõ địa chỉ ở đâu, vào dịp lễ tết cuối tuần gia đình anh D chị Th1 vẫn về thăm ông bà, vẫn liên lạc điện thoại với ông bà.

5.2. Tòa án thực hiện việc xem xét thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp là: Thửa đất số 360, tờ bản đồ 17 tại khu 2 thị trấn CP, huyện CP, diện tích 1825,2m², mục đích sử dụng: đất ở tại đô thị, có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 885594 do UBND huyện CP cấp ngày 08/12/2021 mang tên anh Bùi Văn D và 01 xe ô tô nhãn hiệu FORD Ranger, số khung MPBUMFE60NX35727, số máy YN2QXM355727, biển số đăng ký 28A-139.38 theo Giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 28 004173 cấp ngày 08/11/2021.

- **Đối với thửa đất 360**, người sử dụng đất giáp ranh liền kề là Bưu điện huyện CP, bà Nguyễn Thị Thu, ông Nguyễn Văn Minh xác nhận không có tranh chấp về đất đai với thửa đất 360 của anh D chị Th1. Đại diện Ủy ban nhân dân thị trấn CP và Phòng Tài nguyên nông nghiệp huyện CP xác nhận: Các thửa đất liền kề phía sau thửa 360 còn lại đều của anh D, chị Th1 và không có tranh chấp hay khiếu nại gì liên quan đến thửa đất 360 của D, chị Th1 đã thế chấp cho VP Bank.

Tại buổi thẩm định xác định trên thửa đất đang trồng một số loại cây (theo kiểm đếm và mô tả tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ). Phía Ngân hàng xác nhận: Thời điểm Ngân hàng nhận thế chấp tài sản là đất trống, đã được xây dựng hạ tầng cơ bản (đường nhựa, vỉa hè, cây bàng Đài Loan) ngoài ra không có công trình xây dựng, không có cây cối hoa màu nào khác; việc anh D trồng hoặc cho người khác trồng các loại cây khác không thông báo với Ngân hàng, Ngân hàng không nhận thế chấp đối với các tài sản này. Người làm chứng ông Vương xác nhận: Ông là anh rể D, Th1 hiện bán quán nước trước khu đất của D và trông coi đất hộ D. Ông Vương chứng kiến việc Hội đồng thẩm định làm việc, hiện trên thửa đất của D có một số cây đang trồng trên đất đã được Hội đồng kiểm đếm thẩm định. Về số cây này không phải là cây của D trồng mà của người dân thấy đất trống nên xin trồng nhờ, ông Vương gọi điện xin ý kiến D đồng ý cho họ trồng. Về tường bao xây xung quanh khu đất và đường nhựa là do D xây và quy hoạch làm lại sau khi trúng đấu giá. Cây cối khi nào cần lấy đất thì báo họ sẽ chuyển đi ngay.

- **Đối với xe ô tô Ford Ranger số khung MPBUMFE60NX35727, số máy YN2QXM355727, biển số đăng ký 28A-139.38**, anh D chị Th1 không có mặt, chiếc xe không có tại nhà, không có tại địa phương; do vậy không xác định được tài sản đang ở đâu và do ai quản lý; hội đồng đã ghi nhận tại biên bản làm việc theo quy định.

Tài liệu do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện CP cung cấp là hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 885594 do UBND huyện CP cấp ngày 08/12/2021 cho anh Bùi Văn D thể hiện anh D đã trúng đấu giá quyền sử dụng thửa đất 360 theo Quyết định số 5030/QĐ-UBND ngày 01/12/2021 của UBND huyện CP về việc

phê duyệt kết quả bán đấu giá quyền sử dụng đất ở đô thị khu đất khu trung tâm thương mại tại khu 2 thị trấn CP, huyện CP với giá 13.689.000.000Đ.

5. Ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân huyện CP:

Về thủ tục tố tụng: Kể từ khi thụ lý giải quyết vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào nghị án, Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân, Thư ký phiên tòa và nguyên đơn đã thực hiện đúng các quy định về trình tự thủ tục tố tụng giải quyết vụ án theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn, Người kế thừa một phần quyền nghĩa vụ tố tụng của Nguyên đơn có mặt làm việc theo thông báo triệu tập của Tòa án, chấp hành đúng quyền nghĩa vụ của đương sự. Bị đơn, Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không chấp hành pháp luật, trốn tránh và không hợp tác trong quá trình giải quyết vụ án.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các điều 26, điểm a khoản 1 điều 35, điều 39, khoản 4 điều 74, Điều 147, 227, 228, khoản 2 điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 280, 299, 317, 318, 319, 320, 323, 365, 368, 450, 463, 466 của Bộ luật dân sự; các Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 7, 8, 9, 12 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán TAND tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định về lãi, lãi suất, phạt vi phạm; Điểm a, c khoản 2 Điều 7 Nghị quyết 03/2018/NQ-HĐTP ngày 15/5/2018 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14. Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng V, Công ty M về việc yêu cầu ông TH bà N thanh toán các khoản nợ gốc, nợ lãi trong hạn, nợ lãi quá hạn. Đình chỉ đối với yêu cầu trả lãi chậm trả.

- Về xử lý tài sản thế chấp: Trường hợp ông TH bà N không trả được các khoản tiền thì V, Công ty M có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp của anh D, chị Th1 theo các Hợp đồng thế chấp đã ký.

- Về chi phí tố tụng: VP Bank đã tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, VP Bank và Công ty M tự nguyện chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ không đề nghị giải quyết nên đề nghị Hội đồng xét xử không xem xét

- Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông TH, bà N phải nộp án phí dân sự sơ thẩm theo quy định. Hoàn trả cho V số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

- Các đương sự có quyền kháng cáo theo luật định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Tranh chấp hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng và ông Đặng Viết TH, bà Đoàn Thị N thuộc thẩm quyền thụ lý, giải quyết theo thủ tục sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện CP theo khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2] Theo Hợp đồng thế chấp tài sản và tài liệu chứng cứ khác thì Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh D, chị Th1 có nơi cư trú tại khu 2, thị trấn CP, huyện CP. Tuy nhiên anh D, chị Th1 đã thay đổi nơi cư trú gắn với việc thực hiện quyền, nghĩa vụ trong hợp đồng mà không thông báo cho Ngân hàng biết về nơi cư trú mới nên theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 6 của Nghị quyết 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì được coi là cố tình giấu địa chỉ do đó Tòa án vẫn tiếp tục giải quyết vụ án theo thủ tục chung. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã thực hiện đầy đủ các thủ tục tố tụng thông báo để đương sự cung cấp tài liệu, chứng cứ để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình nhưng anh D, chị Th1 không có ý kiến phản hồi, không cung cấp tài liệu chứng cứ và đưa ra quan điểm đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cũng như không đưa ra yêu cầu độc lập trong vụ án.

[1.2] Về kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng đã bán nợ cho Công ty Cổ phần M theo Hợp đồng mua bán nợ số 03/2025/VPB-M và Phụ lục Hợp đồng mua bán nợ số 03/2025/VPB-M mã số PL 01.5/HĐ03 ngày 28/3/2025. Hợp đồng và **Phụ lục hợp đồng** nêu trên phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng và khoản 1, khoản 3, điểm a khoản 4 Điều 3, Điều 4, 13 Thông tư số 09/2015/TT-NHNN ngày 17/7/2015 của Ngân hàng Nhà nước quy định về hoạt động mua, bán nợ của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài. Công ty M có đủ các điều kiện quy định tại các Điều 4, 5, 6, 7, 8 Nghị định số 69/2016/NĐ-CP ngày 01/7/2016 của Chính phủ về điều kiện kinh doanh, dịch vụ mua bán nợ. Vì vậy, Hợp đồng mua bán nợ và **Phụ lục hợp đồng** mua bán nợ nêu trên có hiệu lực pháp luật. **Ngày 04/4/2025, VP Bank** đã thông báo cho ông TH, bà N về việc bán một phần khoản nợ và yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả nợ với phần nợ chưa bán. Công ty M cũng đã gửi thông báo về việc chuyển giao quyền đòi nợ và yêu cầu thanh toán toàn bộ khoản nợ cho ông TH, bà N. Theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 14; điểm b khoản 1 Điều 16 Thông tư số 09/2015/TT-NHNN ngày 17/7/2015 của Ngân hàng Nhà nước và **khoản 1 Điều 5 Hợp đồng mua bán nợ nêu trên** thì Công ty M kế thừa đầy đủ quyền và nghĩa vụ của VP Bank đối với khoản nợ của ông Đặng Viết TH, bà Đoàn Thị N theo các Hợp đồng cho vay, Hợp đồng thế chấp. Căn cứ Điều 365, 368, 450 Bộ luật Dân sự; khoản 4 Điều 74 Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm (a, c) khoản 2 Điều 7 Nghị quyết 03/2018/NQ-HĐTP ngày 15/5/2018 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, xác định Công ty M là Người kế thừa một phần quyền, nghĩa vụ tố tụng của Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng.

[1.4]. Sự vắng mặt của đương sự:

Tại phiên tòa ngày 09/4/2025, Bị đơn ông TH, bà N; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh D, chị Th1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ nhất

mà vắng mặt, Hội đồng xét xử đã quyết định hoãn phiên tòa là phù hợp với khoản 1 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa ngày 25/4/2025, Công ty M có đơn đề nghị hoãn phiên tòa; Bị đơn ông TH, bà N; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh D, chị Th1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt; Hội đồng xét xử quyết định hoãn phiên tòa.

Ngày 14/5/2025, Bị đơn ông TH, bà N; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh D, chị Th1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ mà vẫn vắng mặt; Nguyên đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và giải quyết vụ án trên cơ sở tài liệu, chứng cứ do phía nguyên đơn, người kế thừa một phần quyền nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn, bị đơn cung cấp và Tòa án thu thập được.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Xét các Hợp đồng cho vay số LN2304038813923, Phụ lục Hợp đồng cho vay số 01/PLHĐ (bổ sung Hợp đồng cho vay LN2304038813923), Khế ước nhận nợ (Hợp đồng cho vay LN2304038813923) ngày 28/4/2023; Hợp đồng cho vay số LN2304038815627, Khế ước nhận nợ (Hợp đồng cho vay LN2304038815627) ngày 28/4/2023; Hợp đồng cho vay số LN2304038816062, Khế ước nhận nợ (Hợp đồng cho vay LN2304038816062) ngày 28/4/2023; Hợp đồng cho vay số LN2304038814365, Phụ lục Hợp đồng cho vay số 01/PLHĐ (bổ sung Hợp đồng cho vay LN2304038814365), Khế ước nhận nợ (Hợp đồng cho vay LN2304038814365) ngày 28/4/2023; Hợp đồng cho vay số LN2311090835224 ngày 10/11/2023; Hợp đồng cho vay số LN2404042246615 ngày 10/4/2024 mà bà N, ông TH đã ký với V đều 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 được pháp luật thừa nhận và bảo vệ. Các bên tham gia trong giao dịch này có mọi quyền và nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng đã ký kết nói trên. Quá trình thực hiện hợp đồng, thời gian đầu bà N, ông TH đã thực hiện nghĩa vụ trả gốc và lãi cho V, sau đó đã không thực hiện đúng hợp đồng về việc trả gốc và lãi đúng hạn, vi phạm nghĩa vụ trả nợ lãi. Do bà N, ông TH vi phạm các nghĩa vụ trả nợ như cam kết trong hợp đồng nên VP Bank đã khởi kiện tại Tòa án. Việc khởi kiện của Ngân hàng yêu cầu Tòa án buộc bà N, ông TH phải trả số tiền còn nợ nói trên và các khoản lãi theo hợp đồng là phù hợp với Điều 463 và 466 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2.2] Về lãi suất:

- Hợp đồng cho vay số LN2304038813923, Phụ lục Hợp đồng cho vay số 01/PLHĐ (bổ sung Hợp đồng cho vay LN2304038813923), Khế ước nhận nợ (Hợp đồng cho vay LN2304038813923) ngày 28/4/2023. Ngày 09/5/2023 VP Bank đã giải ngân số tiền 3.800.000.000Đ. Do bà N, ông TH đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng đã chuyển khoản nợ trên thành khoản nợ quá hạn từ ngày

15/11/2024 và buộc bà N, ông TH phải trả lãi trong hạn theo Điều 7 Hợp đồng tín dụng, Mục 6 Khế ước nhận nợ; trả nợ lãi quá hạn theo điểm (c, d) Điều 7 Hợp đồng tín dụng là 150% mức lãi suất cho vay trong hạn áp dụng tại thời điểm chuyển nợ quá hạn; trả lãi chậm trả theo điểm (e) Điều 7 Hợp đồng tín dụng là 150% mức lãi suất cho vay trong hạn áp dụng tại thời điểm chậm trả nhưng tối đa không quá 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

- Hợp đồng cho vay số LN2304038815627, Khế ước nhận nợ (Hợp đồng cho vay LN2304038815627) ngày 28/4/2023. Ngày 06/5/2023 VP Bank đã giải ngân số tiền 810.000.000Đ. Do bà N, ông TH đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng đã chuyển khoản nợ trên thành khoản nợ quá hạn từ ngày 15/11/2024 và buộc bà N, ông TH phải trả lãi trong hạn theo Điều 7 Hợp đồng tín dụng, Mục 6 Khế ước nhận nợ; trả nợ lãi quá hạn theo điểm (c, d) Điều 7 Hợp đồng tín dụng là 150% mức lãi suất cho vay trong hạn áp dụng tại thời điểm chuyển nợ quá hạn; trả lãi chậm trả theo điểm (e) Điều 7 Hợp đồng tín dụng là 150% mức lãi suất cho vay trong hạn áp dụng tại thời điểm chậm trả nhưng tối đa không quá 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

- Hợp đồng cho vay số LN2304038816062, Khế ước nhận nợ (Hợp đồng cho vay LN2304038816062) ngày 28/4/2023. Ngày 04/5/2023 VP Bank đã giải ngân số tiền 2.000.000.000Đ. Do bà N, ông TH đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng đã chuyển khoản nợ trên thành khoản nợ quá hạn từ ngày 16/12/2024. Ngày 05/5/2023 VP Bank đã giải ngân số tiền 2.000.000.000Đ. Do bà N, ông TH đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng đã chuyển khoản nợ trên thành khoản nợ quá hạn từ ngày 15/11/2024. VP Bank buộc bà N, ông TH phải trả lãi trong hạn theo Điều 7 Hợp đồng tín dụng, Mục 6 Khế ước nhận nợ; trả nợ lãi quá hạn theo điểm (c, d) Điều 7 Hợp đồng tín dụng là 150% mức lãi suất cho vay trong hạn áp dụng tại thời điểm chuyển nợ quá hạn; trả lãi chậm trả theo điểm (e) Điều 7 Hợp đồng tín dụng là 150% mức lãi suất cho vay trong hạn áp dụng tại thời điểm chậm trả nhưng tối đa không quá 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

- Hợp đồng cho vay số LN2304038814365, Phụ lục Hợp đồng cho vay số 01/PLHĐ (bổ sung Hợp đồng cho vay LN2304038814365), Khế ước nhận nợ (Hợp đồng cho vay LN2304038814365) ngày 28/4/2023. Ngày 10/5/2023 VP Bank đã giải ngân số tiền 2.300.000.000Đ. Do bà N, ông TH đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng đã chuyển khoản nợ trên thành khoản nợ quá hạn từ ngày 15/11/2024. VP Bank buộc bà N, ông TH phải trả lãi trong hạn theo Điều 7 Hợp đồng tín dụng, Mục 6 Khế ước nhận nợ; trả nợ lãi quá hạn theo điểm (c, d) Điều 7 Hợp đồng tín dụng là 150% mức lãi suất cho vay trong hạn áp dụng tại thời điểm chuyển nợ quá hạn; trả lãi chậm trả theo điểm (e) Điều 7 Hợp đồng tín dụng là 150% mức lãi suất cho vay trong hạn áp dụng tại thời điểm chậm trả nhưng tối đa không quá 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

- Hợp đồng cho vay số LN2311090835224 ngày 10/11/2023. Ngày

10/11/2023 VP Bank đã giải ngân số tiền 1.000.000.000Đ. Do bà N, ông TH đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng đã chuyển khoản nợ trên thành khoản nợ quá hạn từ ngày 15/11/2024. VP Bank buộc bà N, ông TH phải trả lãi trong hạn theo điểm (a,b) Điều 7 Hợp đồng tín dụng; trả nợ lãi quá hạn theo điểm (e) Điều 7 Hợp đồng tín dụng là 150% mức lãi suất cho vay trong hạn áp dụng tại thời điểm chuyển nợ quá hạn; trả lãi chậm trả theo điểm (f) Điều 7 Hợp đồng tín dụng là 150% mức lãi suất cho vay trong hạn áp dụng tại thời điểm chậm trả nhưng tối đa không quá 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

- Hợp đồng cho vay số LN2404042246615 ngày 10/4/2024. Ngày 11/4/2024 VP Bank đã giải ngân số tiền 3.000.000.000Đ. Do bà N, ông TH vi phạm nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng đã chuyển khoản nợ trên thành khoản nợ quá hạn từ ngày 15/11/2024. VP Bank buộc bà N, ông TH phải trả lãi trong hạn theo điểm (a,b) Điều 7 Hợp đồng tín dụng; trả nợ lãi quá hạn theo điểm (e) Điều 7 Hợp đồng tín dụng là 150% mức lãi suất cho vay trong hạn áp dụng tại thời điểm chuyển nợ quá hạn; trả lãi chậm trả theo điểm (f) Điều 7 Hợp đồng tín dụng là 150% mức lãi suất cho vay trong hạn áp dụng tại thời điểm chậm trả nhưng tối đa không quá 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

Xét các bảng kê tính lãi đối với từng khoản vay của ông TH, bà N do VP Bank và Công ty M cung cấp, việc xác định nợ gốc còn lại, cách tính lãi suất trong hạn, lãi suất quá hạn đúng với lãi suất các bên thỏa thuận trong từng Hợp đồng cho vay, Khế ước nhận nợ, phù hợp với các quy định của pháp luật tại từng thời điểm tính lãi suất, phù hợp với khoản 2 Điều 91 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010.

Xét yêu cầu tiếp tục tính lãi quá hạn của VP Bank và Công ty M là phù hợp với Điều 468 Bộ luật Dân sự; Điều 7, 8, 12 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn một số quy định pháp luật về lãi suất nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Lãi suất tiếp tục được tính kể từ ngày 15/5/2025 theo mức lãi suất nợ quá hạn do các bên thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số cho đến khi bà N, ông TH thanh toán xong khoản nợ.

VP Bank và Công ty M rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu tính **lãi** suất chậm trả, việc rút yêu cầu là quyền tự quyết định và định đoạt của các đương sự, phù hợp với Điều 5, khoản 4 Điều 70, khoản 2 Điều 71, khoản 4 Điều 74, khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ đối với phần rút yêu cầu này.

[2.3] Theo Hợp đồng mua bán nợ giữa VP Bank và Công ty M thì Tỷ Lệ Dư Nợ là VP Bank 5%, Công ty M 95 % (điểm a khoản 2 Điều 1), các bên đã thỏa thuận về cách thức phân chia số tiền thu hồi nợ và xử lý tài sản bảo đảm (Điều 4), thỏa thuận về việc Công ty M kế thừa đầy đủ các quyền của VP Bank đối với khoản nợ của ông TH, bà N theo các Hợp đồng cho vay và Hợp đồng thế chấp tài sản (điểm b khoản 1 Điều 5). Đây là việc chuyển giao một phần quyền yêu cầu và là quyền yêu cầu thực hiện nghĩa vụ có biện pháp bảo đảm theo quy

định tại Điều 365, 368 Bộ luật Dân sự 2015. Khoản nợ ông TH, bà N có nghĩa vụ thanh toán là nghĩa vụ tài sản có thể phân chia, việc VP Bank và Công ty M thỏa thuận về về Tỷ Lệ Dư Nợ, cách thức phân chia số tiền thu hồi nợ và xử lý tài sản bảo đảm trong Hợp đồng mua bán nợ là sự thỏa thuận hợp pháp, không trái quy định pháp luật, không ảnh hưởng đến quyền lợi của bên vay nợ là ông TH bà N, quyền lợi của bên thế chấp tài sản bảo đảm cho khoản vay là anh D, chị Th1. Kể từ thời điểm Công ty M tham gia tố tụng, Công ty có một phần các quyền nghĩa vụ tố tụng của Nguyên đơn – VP Bank. Việc Công ty M giữ các yêu cầu khởi kiện như của Nguyên đơn phù hợp với quy định tại các Điều 290, 365, 368, 450 Bộ luật Dân sự; khoản 4 Điều 74 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Từ những nhận định trên Hội đồng xét xử buộc ông Đặng Viết TH và bà Đoàn Thị N trả cho VP Bank và Công ty M theo các Hợp đồng cho vay và Khế ước nhận nợ đã ký kết, tổng số tiền tính đến ngày xét xử 14/5/2025 là **14.959.929.475Đ** (*Mười bốn tỷ chín trăm năm mươi chín triệu chín trăm hai mươi chín nghìn bốn trăm bảy mươi lăm đồng*), trong đó, nợ gốc là 13.651.568.670Đ (*Mười ba tỷ sáu trăm năm mươi một triệu năm trăm sáu mươi tám nghìn sáu trăm bảy mươi đồng*), lãi trong hạn là 137.243.811Đ (*Một trăm ba mươi bảy triệu hai trăm bốn mươi ba nghìn tám trăm mười một đồng*), Lãi quá hạn là 1.171.116.994Đ (*Một tỷ một trăm bảy mươi một triệu một trăm mười sáu nghìn chín trăm chín mươi bốn đồng*). Căn cứ vào Hợp đồng mua bán nợ số 03/2025/VPB–M và Phụ lục 01 Hợp đồng mua bán nợ số 03/2025/VPB–M ký hiệu mã số: PL 01.5/HĐ03 thì ông TH và bà N phải thanh toán theo tỷ lệ cho Công ty M 95% và VP Bank 5%.

[2.3] Về yêu cầu xử lý tài sản thế chấp:

Xét Hợp đồng thế chấp số LN2304038816062/HĐTC ngày 28/4/2023 và Hợp đồng thế chấp số 3923 ngày 01/8/2023 giữa VP Bank và anh D, chị Th1: Việc giao kết hợp đồng giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, các bên tham gia giao kết hợp đồng có đầy đủ năng lực thực hiện giao dịch dân sự; mục đích nội dung hợp đồng không trái quy định pháp luật và đã được công chứng. Tài sản thế chấp đảm bảo cho khoản vay đã được công nhận quyền sở hữu hợp pháp của anh D chị Th1, được thẩm định định giá, đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng các quy định của pháp luật. Nội dung hợp đồng thế chấp là để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ của bên vay, từ thời điểm hợp đồng có hiệu lực pháp luật thì các bên phải thực hiện quyền nghĩa vụ của mình đã được ghi trong hợp đồng. Theo lời khai của Nguyên đơn: Sau khi thụ lý vụ án phía anh D có liên hệ với Ngân hàng đề nghị sao kê toàn bộ các khoản vay để tìm phương án giải quyết, chị Th1 là người trực tiếp đến Ngân hàng nhận bảng kê dư nợ; giữa ngân hàng và anh D có gọi điện trao đổi các nội dung liên quan đến hiện trạng thừa đất khi Tòa xem xét thẩm định tại chỗ; phía Bị đơn cũng xác nhận vợ chồng anh D có biết việc Tòa án thụ lý giải quyết vụ án, có trao đổi với nhau nội dung vụ việc; xác thực anh D

chị Th1 có biết về tiến trình giải quyết vụ án. Anh D chị Th1 không có văn bản nêu ý kiến, không tham gia các phiên làm việc tại Tòa án, như vậy anh chị đã từ chối quyền nghĩa vụ chứng minh bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình. Lời khai của Nguyên đơn, Bị đơn cùng các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án thể hiện anh D, chị Th1 đã thế chấp tài sản là: Quyền sử dụng đất thửa đất số 360, tờ bản đồ 17 tại khu 2 thị trấn CP, huyện CP, diện tích 1825,2m², mục đích sử dụng: đất ở tại đô thị, có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 885594 do UBND huyện CP cấp ngày 08/12/2021 mang tên anh Bùi Văn D và 01 xe ô tô nhãn hiệu FORD Ranger, số khung MPBUMFE60NX35727, số máy YN2QXM355727, biển số đăng ký 28A-139.38 theo Giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 28 004173 cấp ngày 08/11/2021 cho VP Bank để đảm bảo cho các khoản vay của ông TH, bà N. Ny bên vay bà N, ông TH không có khả năng trả nợ nên V và Công ty M đề nghị xử lý tài sản thế chấp để thanh toán khoản vay của bên vay là phù hợp, đúng thỏa thuận được ghi trong các hợp đồng thế chấp và phù hợp với Điều 299, Điều 319 Bộ luật Dân sự.

Tại khoản 1 Điều 3 Hợp đồng thế chấp số LN2304038816062/HĐTC ngày 28/4/2023 (thế chấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 360 tờ bản đồ số 17 tại khu 2 thị trấn CP, huyện CP) nêu rõ: Tài sản thế chấp bảo đảm cho việc thực hiện toàn bộ nghĩa vụ hiện tại và trong tương lai, bao gồm nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi, các khoản phí, các khoản phạt, các khoản bồi thường thiệt hại, các khoản phải hoàn trả và tất cả các nghĩa vụ tài chính khác của Bên Được Bảo Đảm đối với Bên Ngân Hàng phát sinh từ tất cả các Văn Kiện Tín Dụng. Hợp đồng thế chấp này được ký kết ngày 28/4/2023 do vậy tài sản thế chấp theo hợp đồng này được đảm bảo cho tất cả các khoản nợ gốc, các khoản nợ lãi theo Hợp đồng cho vay, khế ước nhận nợ giữa VP Bank và ông TH, bà N từ ngày 28/4/2023 là các Hợp đồng cho vay số LN2311090835224 ngày 10/11/2023; Hợp đồng cho vay số LN2404042246615 ngày 10/04/2024; Hợp đồng cho vay số LN2304038816062 ngày 28/04/2023 và Khế ước nhận nợ ngày 04/5/2023, Khế ước nhận nợ ngày 05/5/2023; Hợp đồng cho vay số LN2304038815627 ngày 28/04/2023 và Khế ước nhận nợ ngày 06/5/2023; Hợp đồng cho vay số LN2304038814365 Phụ lục Hợp đồng số 01/PLHĐ ngày 28/04/2023, và Khế ước nhận nợ ngày 10/5/2023, Hợp đồng cho vay số: LN2304038813923 ngày 28/04/2023 và Khế ước nhận nợ ngày 09/5/2023.

Tương tự tại khoản 1 Điều 3 Hợp đồng thế chấp số 3923 ngày 01/8/2023 (thế chấp 01 xe ô tô nhãn hiệu Ford Ranger có BKS 28A- 139.38) cũng nêu rõ về nghĩa vụ được bảo đảm giống hợp đồng thế chấp nêu trên. Hợp đồng thế chấp này được ký kết ngày 01/8/2023 do vậy tài sản thế chấp theo hợp đồng này chỉ được đảm bảo cho tất cả các khoản nợ gốc và các khoản lãi theo Hợp đồng cho vay, khế ước nhận nợ giữa VP Bank và ông TH, bà N phát sinh từ ngày 01/8/2023 là Hợp đồng cho vay số LN2311090835224 ngày 10/11/2023 và Hợp đồng cho vay số LN2404042246615 ngày 10/4/2024.

Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với thửa đất số 360, tờ bản đồ 17 tại khu 2 thị trấn CP, huyện CP, diện tích 1825,2m². Theo Báo cáo tư vấn về giá tài sản bảo đảm mã tài sản As_14022023120122404 ngày 01/3/2023 của Công ty TNHH Thịnh Điền thì hiện trạng tài sản là đất trồng, đã được xây dựng hạ tầng cơ bản, theo bản ảnh kèm theo báo cáo thì hạ tầng cơ bản được xác định là đường nhựa, vỉa hè, cây bàng Đài Loan trồng trên đất. Tại thời điểm thẩm định trên thửa đất có nhiều loại cây cối khác. VP Bank xác nhận, chỉ nhận thế chấp đối với quyền sử dụng đất, tại biên bản thẩm định định giá tài sản xác định trên thửa đất ngoài vỉa hè, đường nhựa cây bàng Đài Loan không có công trình xây dựng và các cây cối nào khác; đối với các loại cây khác đang trồng trên đất VP Bank không nhận được thông báo nào của anh D, chị Th1 về việc xin phép cho thuê mượn đất trồng cây là tài sản đang thế chấp. Việc anh D, chị Th1 tự ý trồng/ cho mượn đất trồng cây đã không tuân thủ Điều 4, điểm (d) khoản 1 Điều 7 của Hợp đồng thế chấp, vi phạm nghĩa vụ của bên thế chấp tài sản theo Điều 320 Bộ luật Dân sự. Do vậy trường hợp phát mại tài sản thế chấp anh D, chị Th1 có nghĩa vụ di dời cây cối, trả lại mặt bằng thửa đất 360.

Đối với tài sản thế chấp là 01 chiếc xe ô tô nhãn hiệu FORD Ranger, số khung MPBUMFE60NX35727, số máy YN2QXM355727, biển số đăng ký 28A-139.38, Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định, tuy nhiên chiếc xe không có tại nhà anh D, chị Th1. Căn cứ theo hướng dẫn tại Mục 11 Phần III Công văn 196/TANDTC-PC ngày 03/10/2023 thì Hợp đồng cho vay, hợp đồng thế chấp tài sản giữa V và anh D, chị Th1 đã tuân thủ đầy đủ quy định pháp luật trong quá trình ký kết, hợp đồng có hiệu lực pháp luật thì khi đến hạn thực hiện nghĩa vụ mà bên vay không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thì Tòa án tuyên phát mại tài sản thế chấp theo quy định tại khoản 1 Điều 299 và Điều 303 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Do đó, trường hợp bà N, ông TH không trả được số nợ gốc và lãi phát sinh thì VP Bank và Công ty M được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản để thu hồi nợ. Tại Hợp đồng mua bán nợ số 03/2025/VPB-M và Phụ lục Hợp đồng mua bán nợ số 03/2025/VPB-M mã số PL 01.5/HĐ03 ngày 28/3/2025 giữa VP Bank và Công ty M thì Công ty M mua 95 % khoản nợ của ông TH bà N và tài sản bảo đảm là quyền sử dụng thửa đất 360 tờ bản đồ 07 mà không mua tài sản bảo đảm là 01 xe ô tô Ford Ranger biển số đăng ký 28A-139.38, vì vậy cần tuyên quyền yêu cầu phát mại tài sản đúng với từng phần quyền của VP Bank và Công ty M theo các Hợp đồng thế chấp, Hợp đồng mua bán nợ, cụ thể:

Công ty M và VP Bank được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản để thu hồi nợ các khoản nợ gốc, lãi theo các Hợp đồng cho vay số LN2304038813923, Phụ lục Hợp đồng cho vay số 01/PLHĐ (bổ sung Hợp đồng cho vay LN2304038813923), Khế ước nhận nợ (Hợp đồng cho vay LN2304038813923) ngày 28/4/2023; Hợp đồng cho vay số LN2304038815627, Khế ước nhận nợ (Hợp đồng cho vay LN2304038815627) ngày 28/4/2023; Hợp đồng cho vay số LN2304038816062, Khế ước nhận nợ

(Hợp đồng cho vay LN2304038816062) ngày 28/4/2023; Hợp đồng cho vay số LN2304038814365, Phụ lục Hợp đồng cho vay số 01/PLHĐ (bổ sung Hợp đồng cho vay LN2304038814365), Khế ước nhận nợ (Hợp đồng cho vay LN2304038814365) ngày 28/4/2023; Hợp đồng cho vay số LN2311090835224 ngày 10/11/2023; Hợp đồng cho vay số LN2404042246615 ngày 10/4/2024 là: Quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 360, tờ bản đồ 17 tại khu 2 thị trấn CP, huyện CP, diện tích 1825,2m², mục đích sử dụng: đất ở tại đô thị, có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 885594 do UBND huyện CP cấp ngày 08/12/2021 mang tên anh Bùi Văn D.

VP Bank được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản để thu hồi nợ gốc và lãi của Hợp đồng cho vay số LN2311090835224 ngày 10/11/2023 và số LN2404042246615 ngày 10/4/2024 là: 01 xe ô tô nhãn hiệu FORD Ranger, số khung MPBUMFE60NX35727, số máy YN2QXM355727, biển số đăng ký 28A-139.38 theo Giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 28 004173 cấp ngày 08/11/2021 để thu hồi khoản nợ theo Hợp đồng cho vay số LN2311090835224 ngày 10/11/2023 và Hợp đồng cho vay số LN2404042246615 ngày 10/4/2024.

[3] Về các vấn đề khác:

Bị đơn bà N, ông TH trình bày số tiền vay Ngân hàng đều để trả cho số tiền đã mua thửa đất 360 của anh D, chị Th1. Tuy nhiên ông bà không có yêu cầu độc lập, không có yêu cầu gì khác đối với anh D, chị Th1 nên Tòa không xem xét.

[4] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của VP Bank và Công ty M được chấp nhận nên bị đơn là bà N, ông TH phải chịu án phí dân sự có giá ngạch trên tổng số tiền phải trả cho VP Bank và Công ty M theo khoản 3 Điều 24 và Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Cụ thể số tiền bà N, ông TH phải chịu là $(112.000.000\text{Đ} + 0,1\% \times 10.959.929.475\text{Đ}) = 122.959.929\text{Đ}$ (Một trăm hai mươi hai triệu chín trăm năm mươi chín nghìn chín trăm hai mươi chín đồng).

VP Bank được trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[5] Về chi phí tố tụng: VP Bank đã tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, VP Bank và Công ty M không đề nghị giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[6] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định.

[7] Xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện CP tại phiên tòa về việc giải quyết vụ án là có căn cứ và phù hợp với nhận định trên của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 4 Điều 74, Điều 147, 227, 228, khoản 2 điều 244, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 280, 299, 317, 318, 319, 320, 323, 365, 368, 450, 463, 466 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Điều 90, 91, 95, 98 Luật các tổ chức tín dụng 2010;

- Khoản 3 Điều 24, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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;

- Điều 7, 8, 9, 12 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn một số quy định pháp luật về lãi suất, phạt vi phạm;

- Điểm a, c khoản 2 Điều 7 Nghị quyết 03/2018/NQ-HĐTP ngày 15/5/2018 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

- 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;

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng, Công ty cổ phần M là Người kế thừa một phần quyền và nghĩa vụ tố tụng của Nguyên đơn đối với bà Đoàn Thị N và ông Đặng Viết TH:

1. 1. Buộc bà Đoàn Thị N, ông Đặng Viết TH phải trả cho Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng và Công ty cổ phần M tổng số tiền tính đến ngày xét xử 14/5/2025 là **14.959.929.475Đ** (Mười bốn tỷ chín trăm năm mươi chín triệu chín trăm hai mươi chín nghìn bốn trăm bảy mươi lăm đồng), trong đó, nợ gốc là 13.651.568.670Đ (Mười ba tỷ sáu trăm năm mươi một triệu năm trăm sáu mươi tám nghìn sáu trăm bảy mươi đồng), lãi trong hạn là 137.243.811Đ (Một trăm ba mươi bảy triệu hai trăm bốn mươi ba nghìn tám trăm mười một đồng), lãi quá hạn là 1.171.116.994Đ (Một tỷ một trăm bảy mươi một triệu một trăm mười sáu nghìn chín trăm chín mươi bốn đồng), theo tỷ lệ như bảng tính sau:

Đơn vị tính: Đồng

	Công ty M (95%)	V (5%)	Công ty M và V (100%)
Gốc phải trả	12.968.990.237	682.578.433	13.651.568.670
Lãi trong hạn	130.381.620	6.862.191	137.243.811
Lãi quá hạn	1.112.561.144	58.555.850	1.171.116.994
Tổng cộng	14.211.933.001	747.996.474	14.959.929.475

1.2. Lãi suất tiếp tục được tính kể từ ngày 15/5/2025 trên số dư nợ gốc theo mức lãi suất nợ quá hạn do các bên thỏa thuận tại các Hợp đồng cho vay số LN2311090835224 ngày 10/11/2023; Hợp đồng cho vay số LN2404042246615 ngày 10/04/2024; Hợp đồng cho vay số LN2304038816062 ngày 28/04/2023 và Khế ước nhận nợ ngày 04/5/2023, Khế ước nhận nợ ngày 05/5/2023; Hợp đồng cho vay số LN2304038815627 ngày 28/04/2023 và Khế ước nhận nợ ngày 06/5/2023; Hợp đồng cho vay số LN2304038814365 Phụ lục Hợp đồng số 01/PLHĐ ngày 28/04/2023, và Khế ước nhận nợ ngày 10/5/2023, Hợp đồng cho vay số: LN2304038813923 ngày 28/04/2023 và Khế ước nhận nợ ngày 09/5/2023 cho đến khi bà N, ông TH thanh toán xong khoản nợ. Lãi phát sinh bà N, ông TH phải trả cho Công ty M và V tương ứng với tỷ lệ sở hữu của mỗi bên đối với từng khoản nợ.

2. Đình chỉ yêu cầu của Nguyên đơn Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng, Công ty cổ phần M là Người kế thừa một phần quyền và nghĩa vụ tố tụng của Nguyên đơn đối với yêu cầu buộc bà Đoàn Thị N, ông Đặng Viết TH trả lãi chậm trả.

3. Về xử lý tài sản thế chấp: Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật mà bà Đoàn Thị N và ông Đặng Viết TH không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ cho Công ty M và V thì Công ty M và V có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi khoản nợ cho Công ty M và V, cụ thể như sau:

3.1. Công ty M và VP Bank có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm thu hồi toàn bộ các khoản nợ theo của các Hợp đồng cho vay và Khế ước nhận nợ là: Toàn bộ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Thửa đất số: 360; Tờ bản đồ số: 17; Địa chỉ: Khu 2, thị trấn CP, huyện CP, tỉnh Hòa Bình. Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất Số: DC 885594; Số vào sổ cấp GCN: CH00581 do Ủy ban nhân dân huyện CP, tỉnh Hòa Bình cấp ngày 08/12/2021 mang tên Bùi Văn D. Chi tiết theo Hợp đồng thế chấp Số: LN230438816062/HĐTC ngày 28/04/2023; Số công chứng: 2097; Quyền số: 02/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/04/2023 ký giữa Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng với bà Đặng Thị Th1 và ông Bùi Văn D tại Phòng Công chứng số 1, tỉnh Hòa Bình.

3.2. V có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ của Hợp đồng cho vay số LN2311090835224 và số LN2404042246615 là: 01 (một) xe ô tô nhãn hiệu FORD Ranger, số khung MPBUMFE60NX35727, số máy YN2QXM355727, biển số đăng ký 28A-139.38 theo Giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 28 004173 cấp ngày 08/11/2021 mang tên Đặng Thị Th1. Chi tiết theo Hợp đồng thế chấp Số 3923 ngày 01/8/2023; Số công chứng: 3923; Quyền số: 03/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/8/2023 ký giữa Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng với bà Đặng Thị Th1 và ông Bùi Văn D tại Phòng Công chứng số 1, tỉnh Hòa Bình.

Trong trường hợp tài sản bảo đảm sau khi kê biên, phát mại đã thanh toán đầy đủ các khoản nợ cho Công ty M và V còn thừa thì Công ty M và V có nghĩa vụ hoàn trả cho anh Bùi Văn D, chị Đặng Thị Th1.

Trong trường hợp tài sản bảo đảm sau khi kê biên, phát mại không đủ trả nợ, Công ty M và V có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án xác minh, kê biên, phát mại các tài sản khác của bà Đoàn Thị N và ông Đặng Viết TH để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Công ty M và V cho đến khi thực tế trả hết các khoản nợ.

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc bà Đoàn Thị N và ông Đặng Viết TH phải nộp án phí dân sự sơ thẩm số tiền là **122.959.929Đ** (*Một trăm hai mươi hai triệu chín trăm năm mươi chín nghìn chín trăm hai mươi chín đồng*).

Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 61.000.000Đ (*Sáu mươi một triệu*) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0002990 ngày 10/01/2025 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện CP, tỉnh Hòa Bình.

5. Quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết 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:

- TAND tỉnh Hòa Bình;
- VKSND tỉnh Hòa Bình;
- VKSND huyện CP;
- Chi cục THADS huyện CP;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án./.

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

Hoàng Thị Thùy Linh