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

Bản án số: 17/2026/DS-ST
Ngày 04-3-2026

V/v "Tranh chấp hợp đồng tín dụng"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 11 - LĐ

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Nguyễn Hoài Tân;

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Thanh Phương và ông Dương Hồng Vinh.

- Thư ký phiên toà: Ông Ngô Duy Khánh - Thư ký Tòa án Toà án nhân dân khu vực 11 - LĐ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 11 - LĐ tham gia phiên toà: Bà Cao Thị Nga - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 3 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 11 - LĐ xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 96/2025/TLST-DS ngày 12 tháng 3 năm 2025 về việc "*Tranh chấp Hợp đồng tín dụng*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 02/2026/QĐXXST-DS ngày 16 tháng 01 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 03/2026/QĐST-DS ngày 04/02/2026 giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

1. Ngân hàng Thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng (VP.Bank);

Địa chỉ: Tòa nhà VPBank Tower, 89 Láng Hạ, phường Giảng Võ, thành phố Hà Nội (Địa chỉ cũ: Tòa nhà VPBank Tower, 89 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Chí D - Chức vụ: Tổng giám đốc;

Người đại diện theo ủy quyền:

+ Ông Đỗ Thành T - Chức vụ: Phó giám đốc trung tâm thu hồi nợ KHDN & Xử lý nợ pháp lý, VP Bank hội sở;

+ Ông Nguyễn Như Gi - Chức vụ: Trưởng phòng xử lý nợ khác hàng doanh nghiệp Miền Bắc 3 - Trung tâm THN KHDN & Xử lý nợ pháp lý, VP.Bank hội sở.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trung:

+ Ông Võ Ngọc D - Trưởng phòng xử lý nợ miền nam;

+ Ông Trần Duy Đ - Chuyên viên xử lý nợ;

+ Ông Thành Xuân Th - Chuyên viên xử lý nợ;

Cùng địa chỉ làm việc: Tầng 7, 485B Nguyễn Đình Chiểu, phường Bàn Cờ,

thành phố Hồ Chí Minh (Địa chỉ cũ: Tầng 7, 485B Nguyễn Đình Chiểu, phường 2, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Gi là ông Nguyễn K - Chuyên viên xử lý nợ;

Địa chỉ: 132 Trần Hưng Đạo, phường PT, tỉnh LĐ (Địa chỉ cũ: 132 Trần Hưng Đạo, phường PT, tỉnh Bình Thuận).

2. Công ty cổ phần MBN JUPITER (Công ty Jupiter);

Mã số doanh nghiệp: 0110652086 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 18/03/2024;

Địa chỉ: Tầng 15, Tòa nhà Central Point, Số 219 phố Trung Kính, Phường Cầu Giấy, thành phố Hà Nội (Địa chỉ cũ: Tầng 15, Tòa nhà Central Point, Số 219 phố Trung Kính, Phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng Anh T - Chức vụ: Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Võ Ngọc D - Chức vụ: Trưởng phòng Xử lý nợ Miền Nam.

Người đại diện theo ủy quyền của ông D:

1. Ông Cao Anh T - Chuyên viên xử lý nợ;

2. Ông Trần Duy Ph - Chuyên viên xử lý nợ;

Cùng địa chỉ làm việc: Tầng 7, 485B Nguyễn Đình Chiểu, phường Bàn Cờ, thành phố Hồ Chí Minh (Địa chỉ cũ: Tầng 7, 485B Nguyễn Đình Chiểu, phường 2, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh).

Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Thế H - Sinh năm: 1985 *(vắng mặt)*;

2. Bà Nguyễn Thị S - Sinh năm: 1988 *(vắng mặt)*;

Cùng địa chỉ: Thôn LV, xã HTN, tỉnh LĐ (Địa chỉ cũ: Khu phố LV, thị trấn Thuận Nam, huyện HTN, tỉnh Bình Thuận).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Công Ch - sinh năm 1977 *(vắng mặt)*;

2. Bà Nguyễn Thị Thanh S - sinh năm 1980 *(vắng mặt)*;

3. Ông Nguyễn Văn D - sinh năm 1988 *(vắng mặt)*;

4. Bà Hà Thị Bích Th - sinh năm 1989 *(vắng mặt)*.

Cùng địa chỉ: Thôn LV, xã HTN, tỉnh LĐ (Địa chỉ cũ: Khu phố LV, thị trấn TN, huyện HTN, tỉnh Bình Thuận).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, bản tự khai trong giai đoạn chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng trình bày:*

Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng với ông Nguyễn Thế H và bà

Nguyễn Thị S đã cùng ký kết Hợp đồng cho vay cụ thể như sau: Hợp đồng cho vay hạn mức số LN2109104278474 ký ngày 21/09/2021 và KUNN kèm theo ký ngày 20/09/2022, số tiền vay: 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng), thời hạn vay 12 tháng, mục đích sử dụng vốn vay: bổ sung vốn kinh doanh mua bán thanh long; lãi suất thời điểm giải ngân 8%/năm, cố định trong 3 tháng, sau đó điều chỉnh 01 tháng/01 lần, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn kể từ thời điểm chuyển nợ quá hạn.

Để đảm bảo cho các khoản vay trên, ông Nguyễn Thế H và bà Nguyễn Thị S đã thế chấp tài sản là:

Toàn bộ quyền sử dụng đất của bên thế chấp đối với thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất , quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 567319, số vào sổ cấp GCN: CH00034 do UBND huyện HTN, tỉnh Bình Thuận cấp ngày 27/01/2010, cập nhật thay đổi chủ sở hữu/sử dụng lần cuối ngày 17/07/2020, cụ thể TĐ số 27, TBĐ số 17, diện tích 1947,5m2, địa chỉ: khu phố LV, thị trấn Thuận Nam, huyện HTN, tỉnh Bình Thuận. Việc thế chấp và nhận thế chấp được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật theo Hợp đồng thế chấp ký ngày 22/09/2020 giữa Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Bình Thuận với ông Nguyễn Thế H và bà Nguyễn Thị S tại Văn phòng công chứng số 1 tỉnh Bình Thuận, số 06 Nguyễn Tất Thành, tp. Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận, với số công chứng 4149, quyển số 09 TP/CC-SCC/HĐGD; Việc thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Quá trình thực hiện hợp đồng ông Nguyễn Thế H và bà Nguyễn Thị S đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên toàn bộ các khoản nợ đã chuyển sang quá hạn và phải chịu mức lãi suất nợ quá hạn.

Ngày 29/06/2024, VP.Bank đồng ý bán và Công ty Cổ phần MBN Jupiter đồng ý mua một phần khoản nợ phát sinh theo các Hợp đồng cho vay ký giữa VP.Bank với ông Nguyễn Thế H và bà Nguyễn Thị S, cụ thể như sau: Một phần (90%) khoản nợ phát sinh theo: Hợp đồng cho vay hạn mức số LN2109104278474 ký ngày 21/09/2021và KUNN kèm theo ký ngày 20/09/2022.

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

Quá trình xử lý khoản vay, Ngân hàng VP.Bank và Công ty Cổ phần MBN Jupiter đã nhiều lần đôn đốc, yêu cầu ông H và Sen thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản vay cho Ngân hàng VP.Bank và Công ty Cổ phần MBN Jupiter, tuy nhiên ông

Nguyễn Thế H và bà Nguyễn Thị S không thực hiện.

Vì các lẽ trên, Công ty Cổ phần MBN Jupiter và Ngân hàng VP.Bank đồng khởi kiện ông Nguyễn Thế H và bà Nguyễn Thị S ra Tòa án nhân dân có thẩm quyền các nội dung sau:

- Buộc ông Nguyễn Thế H và bà Nguyễn Thị S phải thanh toán cho Công ty Cổ phần MBN Jupiter và VP.Bank tổng số tiền tạm tính đến ngày 04/3/2026 là:

+ Nợ gốc: 996.049.972 đồng, trong đó Ngân hàng VP.Bank là 99.604.997 đồng, Công ty Cổ phần Jupiter là 896.444.975 đồng;

+ Nợ lãi: 453.235.719 đồng, trong đó Ngân hàng VP.Bank là 45.323.572 đồng, Công ty Cổ phần Jupiter là 407.912.147 đồng;

+ Tổng cộng: 1.449.285.691 đồng, trong đó Ngân hàng VP.Bank là 144.928.596 đồng, Công ty Cổ phần Jupiter là 1.304.357.122 đồng.

- Đề nghị Tòa án tiếp tục cho tính lãi theo đúng thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ từ ngày tiếp theo cho đến ngày thực tế thanh toán hết nợ cho Công ty Cổ phần MBN Jupiter và VP.Bank. Lãi phát sinh phải trả cho Công ty Cổ phần MBN Jupiter và VP.Bank 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 Thế H và bà Nguyễn Thị S không trả nợ đầy đủ cho Công ty Cổ phần MBN Jupiter và VP.Bank thì Công ty Cổ phần MBN Jupiter và VP.Bank 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 Cổ phần MBN Jupiter và VP.Bank, cụ thể như sau:

Toàn bộ quyền sử dụng đất của bên thế chấp đối với thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất , quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 567319, số vào sổ cấp GCN: CH00034 do UBND huyện HTN, tỉnh Bình Thuận cấp ngày 27/01/2010, cập nhật thay đổi chủ sở hữu/sử dụng lần cuối ngày 17/07/2020, cụ thể thửa đất số 27, tờ bản đồ số 17, diện tích 1.947,5m2, địa chỉ : KP LV, thị trấn Thuận Nam, huyện HTN, tỉnh Bình Thuận.

Việc thế chấp và nhận thế chấp được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật, theo Hợp đồng thế chấp ký ngày 22/09/2020 giữa Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Bình Thuận với ông Nguyễn Thế H và bà Nguyễn Thị S tại Văn phòng công chứng số 1 tỉnh Bình Thuận, số 06 Nguyễn Tất Thành, tp. Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận, với số công chứng 4149, quyển số 09 TP/CC-SCC/HĐGD; Việc thế chấp đã được 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,

Công ty Cổ phần MBN Jupiter và VP.Bank có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xác minh, kê biên, phát mại các tài sản khác của ông Nguyễn Thế H và bà Nguyễn Thị S để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Công ty Cổ phần MBN Jupiter và/hoặc VP.Bank cho đến khi thực tế trả hết các khoản nợ.

- Ông Nguyễn Thế H và bà Nguyễn Thị S phải chịu án phí và các chi phí tố tụng liên quan (nếu có).

*** Nguyên đơn Công ty Jupiter - Người đại diện theo ủy quyền ông Cao Anh Tuấn trình bày:**

Tôi thống nhất với lời trình bày vừa rồi của Ngân hàng VP.Bank và không bổ sung ý kiến gì thêm.

** Bị đơn ông Nguyễn Thế H và bà Nguyễn Thị S trình bày:*

Tại biên bản lấy lời khai ngày 19/8/2025 ông Nguyễn Thế H trình bày ngày Ngày 21/9/2021 tại trụ sở Ngân hàng VP.Bank, vợ chồng ông có ký kết hợp đồng cho vay số LN2109104278474 và khế ước nhận nợ kèm theo ký ngày 20/09/2022 với đại diện của Ngân hàng VP.Bank, để vay số tiền 1.000.000.000 *(một tỷ)* đồng. Mục đích vay tiền để kinh doanh mua bán thanh long kiếm thêm thu nhập cho gia đình với thời hạn vay là 12 tháng lãi suất cho vay tại thời điểm ngày 20/9/2022 giải ngân là 08%/năm, cố định 3 tháng. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, phía Ngân hàng đã giải ngân cho vợ chồng ông ngay hôm ký kết hợp đồng tín dụng ngày 20/9/2022 bằng phương thức đưa tiền mặt, nhận 1 lần. Khi vay vợ chồng ông có thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất đối với thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 567319, số vào sổ cấp GCN: CH00034 do UBND huyện HTN, tỉnh Bình Thuận cấp ngày 27/01/2010, cụ thể thửa đất số 27, tờ bản đồ số 17, diện tích 1947,5m2, địa chỉ: khu phố LV, thị trấn TN, huyện HTN, tỉnh Bình Thuận (Nay là thôn LV, xã HTN, tỉnh LĐ).

Thời điểm đầu tiên vợ chồng ông vẫn thanh toán đầy đủ cho ngân hàng. Tuy nhiên, sau thời điểm vay lần thứ hai vào năm 2023 này thì vợ chồng ông bị vỡ nợ, không còn khả năng thanh toán cho ngân hàng. Nay ngân hàng khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông trả tiền gốc đã vay và lãi phát sinh, đồng thời phải trả toàn bộ án phí và chi phí tố tụng khác, trong trường hợp không trả được nợ thì yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản bảo đảm đã ký kết theo Hợp đồng thế chấp. Vợ chồng ông đồng ý chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nhưng hiện nay vợ chồng ông không còn khả năng thanh toán nữa đề nghị phía ngân hàng nhanh chóng phát mãi tài sản thế chấp để cho vợ chồng ông bớt được phần nào lãi suất.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Công Ch trình bày:*

Việc vợ chồng ông Nguyễn Thế H, bà Nguyễn Thị S thế chấp Ngân hàng Thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng (viết tắt là VP Bank) Giấy CNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 567319, số vào sổ cấp GCN: CH00034 do UBND huyện HTN cấp ngày 27/01/2010, cập nhật biến động lần cuối ngày 17/7/2020 để vay 01 tỷ đồng thì ông và vợ cùng các thành viên trong gia đình đều không biết. Nay Ngân hàng Thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng (viết tắt là VP.Bank) và Công ty Cổ phần MBN jupiter khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông Nguyễn Thế H, bà Nguyễn Thị S trả nợ số tiền gốc và lãi phát sinh, nếu không trả nợ được thì yêu cầu phát mãi tài sản đã thế chấp thì ông và vợ cùng các thành viên trong gia đình không đồng ý. Vì hiện nay nhà vợ chồng ông và nhà của vợ chồng người cháu tên Nguyễn Văn D, Hà Thị Bích Th đang ở trên diện tích đất đó nhưng mọi người không được biết gì, không được sự đồng ý của vợ chồng ông và vợ chồng cháu ông khi vay tiền, thế chấp tài sản.

Do vậy vợ chồng ông không đồng ý với một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Việc bị đơn phải thanh toán khoản nợ cho nguyên đơn thì ông không có ý kiến. Tuy nhiên, đối với yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp trong trường hợp bị đơn không thanh toán được khoản vay thì vợ chồng ông cùng các thành viên trong gia đình không đồng ý. Vì hiện nay, vợ chồng ông cùng các thành viên trong gia đình đang sinh sống ổn định trên đất từ trước cho đến nay.

*** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thanh S trình bày:**

Bà thống nhất với lời trình bày vừa rồi của chồng bà là ông Ch và không bổ sung ý kiến gì thêm.

*** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn D trình bày:**

Ông và vợ ông bà Hà Thị Bích Th thống nhất với lời trình bày vừa rồi của chú ông là ông Nguyễn Công Ch và không bổ sung ý kiến gì thêm.

Vụ án được tiến hành hòa nhưng không thành.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

+ *Về tố tụng:* Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định tại Điều 48 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, nguyên đơn đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chưa thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ *Về nội dung vụ án:* Qua lời khai của các bên đương sự và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, xét thấy nguyên đơn Ngân hàng VP.Bank và Công ty Cổ

phần MBN Jupiter khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Thế H và bà Nguyễn Thị S phải có nghĩa vụ trả số tiền tạm tính đến ngày 04/3/2026 với tổng số tiền là 1.444.928.569 đồng *(trong đó nợ gốc: 996.049.972 đồng, nợ lãi: 453.235.719 đồng)* cho nguyên đơn là có căn cứ nên đề nghị chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Trường hợp không trả được số tiền còn nợ nói trên, đề nghị cho nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý số tài sản thế chấp để thu hồi khoản nợ nói trên, cụ thể gồm: Toàn bộ quyền sử dụng đất của bên thế chấp đối với thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 567319, số vào sổ cấp GCN: CH00034 do UBND huyện HTN, tỉnh Bình Thuận cấp ngày 27/01/2010, cập nhật thay đổi chủ sở hữu/sử dụng lần cuối ngày 17/07/2020, cụ thể thửa đất số 27, tờ bản đồ số 17, diện tích 1.947,5m2, địa chỉ : khu phố LV, thị trấn Thuận Nam, huyện HTN, tỉnh Bình Thuận (nay là thôn LV, xã HTN, tỉnh LĐ). Theo Hợp đồng thế chấp ký ngày 22/09/2020 giữa Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Bình Thuận với ông Nguyễn Thế H và bà Nguyễn Thị S tại Văn phòng công chứng số 1 tỉnh Bình Thuận, số 06 Nguyễn Tất Thành, tp. Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận, với số công chứng 4149, quyển số 09 TP/CC-SCC/HĐGD.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, lời trình bày của nguyên đơn và bị đơn, ý kiến tranh luận, ý kiến của kiểm sát viên và các quy định của pháp luật, Tòa án nhận định:

[1] *Về tố tụng*: Nguyên đơn Ngân hàng VP.Bank và Công ty Cổ phần MBN Jupiter yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng tín dụng với bị đơn ông Nguyễn Thế H và bà Nguyễn Thị S. Người bị kiện là ông Nguyễn Thế H và bà Nguyễn Thị S có nơi cư trú tại thôn LV, xã HTN, tỉnh LĐ. Vì vậy, Tòa án nhân dân khu vực 11 - LĐ đã thụ lý và đưa ra giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] *Về sự vắng mặt của đương sự:* Bị đơn ông Nguyễn Thế H, bà Nguyễn Thị S và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Công Ch, bà Nguyễn Thị Thanh Sương có đơn xin xét xử vắng mặt; còn lại người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Dương, bà Hà Thị Bích Thu vắng mặt lần thứ 2 không có lý do. Căn cứ khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án nhân dân khu vực 11 - LĐ vẫn tiến hành xét xử đúng quy định của pháp luật.

[3] *Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:*

3.1. Về nợ gốc: Ngân hàng VP.Bank đã cho ông Nguyễn Thế H và bà Nguyễn Thị S vay số tiền gốc là 1.000.000.000 đồng (theo Hợp đồng tín dụng số LN2109104278474 ngày 21/9/2021). Thực hiện đúng hợp đồng Ngân hàng VP.Bank đã giải ngân đủ số tiền vay trên cho ông Nguyễn Thế H và bà Nguyễn Thị S vào ngày 20/9/2022 (theo khế ước nhận nợ). Ông Nguyễn Thế H và bà Nguyễn Thị S đã nhận đủ tiền và quá trình thực hiện hợp đồng cũng đã thanh toán cho Ngân hàng VP.Bank, tuy nhiên đến lần vay thứ 2 vào năm 2023 ông H và bà S đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ

cho Ngân hàng VP.Bank. Tính đến ngày 04/3/2026 còn nợ Ngân hàng VP.Bank số tiền gốc là 996.049.972 đồng, tiền lãi là 453.235.719 đồng.

Hội đồng xét xử nhận thấy, Hợp đồng tín dụng được các bên xác lập và ký kết trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, có hình thức và nội dung, mục đích không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội, phù hợp với các quy định của pháp luật tại khoản 16 Điều 4, khoản 2 Điều 91, điểm a khoản 3 Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 (được sửa đổi bổ sung năm 2017) nên có hiệu lực pháp luật và các bên phải có nghĩa vụ thực hiện theo đúng cam kết. Ngày 29/06/2024, VP.Bank đồng ý bán và Công ty Cổ phần MBN Jupiter đồng ý mua một phần khoản nợ phát sinh theo các Hợp đồng cho vay ký giữa VP.Bank với ông Nguyễn Thế H và bà Nguyễn Thị S, cụ thể như sau: Một phần (90%) khoản nợ phát sinh theo: Hợp đồng cho vay hạn mức số LN2109104278474 ký ngày 21/09/2021và KUNN kèm theo ký ngày 20/09/2022.

Căn cứ vào quy định của pháp luật Công ty Cổ phần MBN Jupiter kế thừa một phần quyền, nghĩa vụ của VP.Bank phát sinh từ các hợp đồng vay này và các biện pháp bảo đảm kèm theo. Vì vậy, Công ty Cổ phần MBN Jupiter và Ngân hàng VP.Bank khởi kiện ông Nguyễn Thế H và bà Nguyễn Thị S là hoàn toàn đúng quy định pháp luật.

3.2. Về số tiền nợ lãi: Căn cứ vào khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, (được sửa đổi bổ sung năm 2017) quy định "…Tổ chức tín dụng và khách hàng có quyền thỏa thuận về lãi suất, phí cấp tín dụng trong hoạt động ngân hàng của tổ chức tín dụng theo quy định pháp luật". Theo hợp đồng tín dụng thì Lãi suất cho vay trong hạn: được quy định cụ thể tại từng Khế ước nhận nợ; Lãi suất chậm trả lãi: Trường hợp vay không thanh toán lãi đúng hạn, thì vay phải trả lãi chậm trả cho vay theo mức lãi suất chậm trả quy định của cho vay tại thời điểm chậm trả lãi nhưng không vượt quá 10%/năm và được tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với số ngày thực tế chậm trả lãi; Lãi suất cho vay quá hạn: Trường hợp khoản vay bị chậm thanh toán nợ gốc đến hạn, vay phải trả lãi trên dư nợ gốc quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm nợ gốc bị quá hạn thanh toán và được tính trên dư nợ gốc bị quá hạn tương ứng với số ngày thực tế chậm trả gốc. Xét thỏa thuận về lãi suất trong hợp đồng trên không trái với quy định của Bộ luật dân sự 2015, Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010 cũng như quy chế cho vay của các tổ chức tín dụng tại thời điểm ký kết hợp đồng nên có hiệu lực.

Từ những nhận định trên, cần buộc ông Nguyễn Thế H và bà Nguyễn Thị S phải có nghĩa vụ liên đới trả Công ty Cổ phần MBN Jupiter và Ngân hàng VP.Bank toàn bộ số tiền nợ gốc và lãi phát sinh, tạm tính đến ngày 04/3/2026 là: **1.449.258.691 đồng** *(trong đó Ngân hàng VP.Bank là 144.928.569 đồng, Công ty Cổ phần Jupiter là 1.304.357.122 đồng)*, cụ thể ra nợ gốc: 996.049.972 đồng *(trong đó Ngân hàng VP.Bank là 99.604.997 đồng, Công ty Cổ phần Jupiter là 896.444.975 đồng)*; nợ lãi:

453.235.719 đồng *(trong đó Ngân hàng VP.Bank là 45.323.572 đồng, Công ty Cổ phần Jupiter là 407.912.147 đồng)*.

Theo điểm a khoản 1 Điều 13 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. Kể từ ngày 05/02/2026 ông Nguyễn Thế H và bà Nguyễn Thị S còn phải tiếp tục chịu lãi trên số tiền phải thanh toán trả Ngân hàng theo mức lãi suất quá hạn thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng.

3.3. Xét yêu cầu về việc xử lý tài sản bảo đảm: Tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp ký ngày 22/09/2020 giữa Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Bình Thuận với ông Nguyễn Thế H và bà Nguyễn Thị S tại Văn phòng công chứng số 1 tỉnh Bình Thuận, số 06 Nguyễn Tất Thành, tp. Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận, với số công chứng 4149, quyển số 09 TP/CC-SCC/HĐGD là toàn bộ quyền sử dụng đất của bên thế chấp đối với thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 567319, số vào sổ cấp GCN: CH00034 do UBND huyện HTN, tỉnh Bình Thuận cấp ngày 27/01/2010, cập nhật thay đổi chủ sở hữu/sử dụng lần cuối ngày 17/07/2020, cụ thể thửa đất số 27, tờ bản đồ số 17, diện tích 1.947,5m2, địa chỉ : khu phố LV, thị trấn Thuận Nam, huyện HTN, tỉnh Bình Thuận (nay là thôn LV, xã HTN, tỉnh LĐ). Bên phía nguyên đơn đã cung cấp hồ sơ thẩm định tài sản cùng với những hình ảnh ghi lại việc nhân viên ngân hàng đã đến tại nhà và thửa đất theo Giấy CNQSDĐ số BA 567319, số vào sổ cấp GCN: CH00034 để thẩm định tài sản trước khi nhận thế chấp quyền sử dụng đất. Lần thẩm định ngày 15/9/2020 có vợ chồng ông Nguyễn Thế H là người dẫn nhân viên ngân hàng vào bên trong nhà của vợ chồng ông Nguyễn Công Ch và vợ chồng bà Hà Thị Bích Thu để xem xét mà không có bất kỳ sự ngăn cản nào (có ảnh chụp phía trước và bên trong nhà). Tại thời điểm thẩm định, ông Nguyễn Thế H đã được cập nhập biến động tên người sử dụng trên Giấy CNQSDĐ số BA 567319.

Hợp đồng thế chấp ngày 22/09/2020 giữa Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Bình Thuận với ông Nguyễn Thế H và bà Nguyễn Thị S được công chứng tại Văn phòng công chứng số 1 tỉnh Bình Thuận và đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất. Như vậy, việc ngân hàng nhận thế chấp quyền sử dụng đất theo Giấy CNQSDĐ số BA 567319 để đảm bảo cho khoản vay tín dụng của vợ chồng ông Nguyễn Thế H và bà Nguyễn Thị S là ngay tình theo quy định tại Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015.

Vợ chồng ông Nguyễn Công Ch - Nguyễn Thị Thanh S và vợ chồng Nguyễn Văn D - Hà Thị Bích Th cho rằng việc vợ chồng ông Nguyễn Thế H, bà Nguyễn Thị S thế chấp Ngân hàng Thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng (viết tắt là VP.Bank) Giấy CNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 567319, số vào sổ cấp GCN: CH00034 do UBND huyện HTN cấp ngày 27/01/2010, cập nhật biến động lần cuối ngày 17/7/2020 để vay 01 tỷ đồng thì ông Ch, ông D và vợ cùng các thành viên trong gia đình đều không biết là không chính xác vì trong giấy cam kết v/v bàn giao bất động sản cho thuê trong trường hợp ngân hàng xử lý tài sản bảo đảm ngày 22/9/2020 có thể hiện rõ bên cho thuê tài sản là ông Nguyễn Thế H và bà Nguyễn Thị S, còn bên thuê là bà Nguyễn Thị Đ, ông Nguyễn

Công Ch và bà Hà Thị Bích Th (có số CCCD, hộ khẩu của bên thuê) có đầy đủ chữ ký và họ tên của bên thuê và bên cho thuê trước sự chứng kiến của nhân viên ngân hàng là Võ Lê Thanh H. Hơn nữa trước đó vào ngày 15/9/2020 khi vợ chồng ông H dẫn nhân viên ngân hàng đến thẩm định có vào nhà của ông Ch, bà Th để chụp hình với sự đồng ý của gia đình ông Ch, bà Th do vậy việc vợ chồng ông H thế chấp Giấy CNQSDĐ số BA 567319 để đảm bảo cho khoản vay tín dụng với Ngân hàng VP.Bank thì gia đình ông Ch, bà Th đều biết và không có sự ngăn cản.

Ngoài ra ông Nguyễn Công Ch còn trình bày việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số BA 567319 từ gia đình ông sang cho vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị H là để ông vay 200 triệu vì khi vay ông T và bà H nói phải ký kết sang nhượng qua tên như vậy thì mới cho vay, sau đó ngày 03/7/2020 vợ chồng ông T và bà H đã làm hợp đồng chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thế H thì gia đình ông không được biết. Tuy nhiên, đây chỉ là lời khai một phía của ông Ch, ngoài lời khai ra thì ông Ch không có tài liệu gì để chứng minh nên căn cứ nghĩa vụ chứng minh theo quy định tại khoản 1 Điều 91 Bộ luật dân sự năm 2015 thì không có cơ sở chấp nhận ý kiến của ông Nguyễn Công Ch.

Trong khi đó vợ chồng bị đơn ông H và bà S khẳng định tài sản thế chấp là tài sản hợp pháp của mình do nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông T, bà H vào ngày 03/7/2020, đã đăng ký biến động vào ngày 17/7/2020. Sau khi mua, bà Đ cùng với gia đình xin vợ chồng ông ở tạm một thời gian để lo vườn tược, vì có quan hệ bà con lên vợ chồng ông đồng ý. Tại thời điểm đi vay Ngân hàng có yêu cầu vợ chồng ông H và gia đình chủ cũ (gia đình bà Đ, ông Ch, bà Th) đang ở trên tài sản thế chấp ký cam kết bàn giao tài sản. Khi đó bà Đ, ông Ch, bà Th ký tên đầy đủ vì lúc đó gia đình đang khó khăn và đang xin vợ chồng ông H ở tạm một thời gian.

Từ những căn cứ nên trên, HĐXX xét tính pháp lý hợp đồng thế chấp trên đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật về nội dung cũng như hình thức của pháp luật dân sự về giao dịch bảo đảm được quy định tại Điều 298 Bộ luật dân sự 2015; Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm và Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 về sửa đổi, bổ sung Nghị định số 163. Theo đó thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp nêu trên có hiệu lực pháp luật thi hành.

Do vậy, yêu cầu của nguyên đơn đề nghị được xử lý tài sản bảo đảm trong trường hợp bị đơn không thanh toán được khoản nợ là có căn cứ theo quy định tại khoản 7 Điều 323 Bộ luật dân sự 2015 và phù hợp với các thỏa thuận của hợp đồng thế chấp, được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Tại phiên tòa nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện: *"Trong trường hợp tài sản bảo đảm sau khi kê biên, phát mại không đủ trả nợ, Công ty Cổ phần MBN Jupiter và VP.Bank có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xác minh, kê biên, phát mại các tài sản khác của ông Nguyễn Thế H và bà Nguyễn Thị S để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Công ty Cổ phần MBN Jupiter và/hoặc VP.Bank cho đến khi thực tế trả hết các khoản nợ*". Việc rút một phần yêu cầu khởi kiện này là hoàn toàn tự nguyện nên HĐXX đình chỉ với yêu cầu này.

[4] *Về chi phí tố tụng*: Nguyên đơn Công ty Cổ phần MBN Jupiter và Ngân hàng VP.Bank đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng là 4.600.000 đồng *(Bốn triệu sáu trăm ngàn đồng)*. Ông Nguyễn Thế H và bà Nguyễn Thị S phải có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho Công ty Cổ phần MBN Jupiter và Ngân hàng VP.Bank số tiền 4.600.000 đồng *(Bốn triệu sáu trăm ngàn đồng)*.

[5] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát khu vực 11 - LĐ là phù hợp nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Về án phí: Do toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông Nguyễn Thế H và bà Nguyễn Thị S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Nguyên đơn được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm b khoản 1 Điều 35; Điều 39; Điều 70; Điều 91; khoản 1 Điều 147; điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 266; Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 463, 466, 468, 470 Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ Điều 100; Điều 103 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2024;

Căn cứ Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 Hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

Căn cứ khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Cổ phần MBN Jupiter và Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng (VP.Bank):

1.1 Buộc ông Nguyễn Thế H và bà Nguyễn Thị S phải có nghĩa vụ liên đới trả Công ty Cổ phần MBN Jupiter và Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng, tổng số tiền nợ tạm tính đến ngày 04/3/2026 là: **1.449.285.691 đồng**. Trong đó: Nợ gốc là 996.049.972 đồng, nợ lãi là 453.235.719 đồng *(trong đó: lãi trong hạn 119.917.808 đồng; lãi quá hạn 451.667.993 đồng).*

Cụ thể ông Nguyễn Thế H và bà Nguyễn Thị S phải có nghĩa vụ liên đới trả Công ty Cổ phần MBN Jupiter 90% của số tiền **1.449.258.691 đồng** = *1.304.357.122 đồng (trong đó 896.444.975 đồng là tiền gốc và 407.912.147 đồng là tiền lãi).* Trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng 10% của số tiền **1.449.258.691 đồng** = *144.928.569 đồng (trong đó 99.604.997 đồng là tiền gốc và 45.323.572 đồng là tiền lãi)*.

Kể từ ngày 05/3/2026 cho đến khi thi hành án xong, ông Nguyễn Thế H và bà Nguyễn Thị S còn phải tiếp tục chịu lãi suất trên số tiền còn phải thi hành án theo

mức lãi suất quá hạn thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng đã ký kết nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật. Trường hợp trong Hợp đồng tín dụng các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo Quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

1.2 Về xử lý tài sản thế chấp: Trường hợp ông Nguyễn Thế H và bà Nguyễn Thị S không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì Công ty Cổ phần MBN Jupiter và Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng có quyền đề nghị cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp ký ngày 22/09/2020 giữa Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Bình Thuận với ông Nguyễn Thế H và bà Nguyễn Thị S tại Văn phòng công chứng số 1 tỉnh Bình Thuận, số 06 Nguyễn Tất Thành, tp. Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận, với số công chứng 4149, quyển số 09 TP/CC-SCC/HĐGD. Cụ thể là toàn bộ quyền sử dụng đất của bên thế chấp đối với thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 567319, số vào sổ cấp GCN: CH00034 do UBND huyện HTN, tỉnh Bình Thuận cấp ngày 27/01/2010, cập nhật thay đổi chủ sở hữu/sử dụng lần cuối ngày 17/07/2020, thửa đất số 27, tờ bản đồ số 17, diện tích 1.947,5m2, địa chỉ : KP LV, thị trấn TN, huyện HTN, tỉnh Bình Thuận (nay là thôn LV, xã HTN, tỉnh LĐ).

2. Đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đã rút gồm: *"Trong trường hợp tài sản bảo đảm sau khi kê biên, phát mại không đủ trả nợ, Công ty Cổ phần MBN Jupiter và VP.Bank có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xác minh, kê biên, phát mại các tài sản khác của ông Nguyễn Thế H và bà Nguyễn Thị S để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Công ty Cổ phần MBN Jupiter và/hoặc VP.Bank cho đến khi thực tế trả hết các khoản nợ*".

3. Về chi phí tố tụng: Căn cứ Điều 157 và Điều 158 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015: Ông Nguyễn Thế H và bà Nguyễn Thị S phải có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho Công ty Cổ phần MBN Jupiter và Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng số tiền 4.600.000 đồng *(Bốn triệu sáu trăm ngàn đồng)*.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Nguyễn Thế H và bà Nguyễn Thị S phải chịu 55.478.570 đồng (*Năm mươi năm triệu bốn trăm bảy mươi tám ngàn năm trăm bảy mươi đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho nguyên đơn Công ty Cổ phần MBN Jupiter số tiền 20.498.000 đồng (*Hai mươi triệu bốn trăm chín mươi tám ngàn đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005560 ngày 07/3/2025 của Chi cục thi hành án dân sự huyện HTN (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 11 - LĐ).

Hoàn trả cho nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng số tiền 5.769.000 đồng *(Năm triệu bảy trăm sáu mươi chín ngàn đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005561 ngày 07/3/2025 của Chi cục thi hành án dân sự huyện HTN (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 11 - LĐ).

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

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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo các quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:
- VKSND khu vực 11, tỉnh LĐ;
- Thi hành án dân sự tỉnh LĐ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ - án văn.

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

Nguyễn Hoài Tân