

Bản án số: 29/2025/DS-ST
Ngày: 17-9-2025
V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 2 - PHỐ HẢI PHÒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đỗ Văn Dũng

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Vũ Văn Thi

Ông Vũ Văn Minh

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Anh Thư - Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 2 - Hải Phòng.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Khu vực 2 - Hải Phòng tham gia phiên tòa:** Ông Phạm Hải Nam - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 9 năm 2025 tại Trụ sở Toà án nhân dân Khu vực 2 - Hải Phòng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 53/2025/TLST-DS ngày 10 tháng 6 năm 2025 về Tranh chấp hợp đồng tín dụng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 23/2025/QĐXXST-DS ngày 08/8/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 45/2025/QĐST-DS ngày 10/9/2025 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ngân hàng Thương mại Cổ phần V; địa chỉ: Tòa nhà Ngân hàng - Tower, số 89 L, phường Đ, thành phố Hà Nội (Sau đây viết tắt là Ngân hàng);

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn Thứ - Chức vụ Nhân viên xử lý nợ Ngân hàng Thương mại Cổ phần V; địa chỉ: Tòa nhà Ngân hàng - Tower, số 89 Láng Hạ, phường Đống Đa, thành phố Hà Nội (Văn bản uỷ quyền số 5807/2025/UQN-VPBANK ngày 16/7/2025); có mặt.

Người kế thừa quyền, N vụ của nguyên đơn: Công ty Cổ phần MBN J; địa chỉ: Tầng 15, tòa nhà Central Point, số 219 phố Trung Kính, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội;

Người đại diện hợp pháp của người kế thừa quyền, N vụ của nguyên đơn: Ông Lưu Việt Anh - Chức vụ Nhân viên xử lý nợ Công ty Cổ phần MBN J; địa chỉ: Tầng 15, tòa nhà C, số 219 phố T, phường Y, thành phố Hà Nội (Văn bản uỷ quyền số 18907/2025/UQ-XLN- J ngày 09/7/2025); có mặt.

- Bị đơn: Ông Vũ Thành N và bà Nguyễn Thị V; địa chỉ: Tổ dân phố N, phường A, thành phố Hải Phòng; ông N có mặt; bà V vắng mặt (có đơn xin xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 12/5/2025 và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Giữa Ngân hàng với ông Vũ Thành N và bà Nguyễn Thị V có quan hệ tín dụng. Tại Hợp đồng cho vay số LN2305269274473 ngày 29/5/2023 Ngân hàng đã giải ngân cho ông N, bà V vay số tiền 915.200.000 đồng để thanh toán tiền mua ô tô, lãi suất theo thỏa thuận. Tại Hợp đồng cho vay hạn mức số 1060514 kèm Khế ước nhận nợ ngày 03/4/2024 Ngân hàng đã giải ngân cho ông N, bà V vay số tiền 4.954.465.220 đồng để bổ sung vốn kinh doanh, lãi suất theo thỏa thuận. Tài sản bảo đảm cho Hợp đồng cho vay hạn mức số 1060514 là Quyền sử dụng và quyền sở hữu nhà ở tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 186 tờ bản đồ số 68-2022 tại thôn Ngọ Dương 3, phường An Hòa, quận An Dương, thành phố Hải Phòng (nay là Tổ dân phố Ngọ Dương 3, phường An Phong, thành phố Hải Phòng); sổ giấy DL 695262, sổ vào sổ cấp GCN: CS00255 do sở tài nguyên môi trường TP Hải Phòng cấp ngày 08/05/2023. Ngày 25/5/2023 tại Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Hải Phòng Chi nhánh huyện An Dương xác nhận cho tặng cho ông Vũ Thành N (có văn bản cam kết của bà Nguyễn Thị V về tài sản này là tài sản riêng của ông Vũ Thành N, được chứng thực tại Văn phòng công chứng Đất Cảng) (Sau đây viết tắt là Thửa đất số 186); Tài sản bảo đảm cho Hợp đồng cho vay số LN2305269274473 là 01 xe ô tô nhãn hiệu PEUGEOT. BKS: 15K-104.63. Số khung: 582887110UF205G02. Số máy: RN2MJEP6ZNM101245 mang tên ông Vũ Thành N. Tài sản bảo đảm là Thửa đất số 186 được công chứng tại Văn phòng công chứng Đất Cảng ngày 22/6/2023, sổ công chứng 8994/HĐTC/2023, quyển số 3 và thực hiện đăng ký giao dịch bảo đảm đúng quy định của pháp luật; tài sản bảo đảm là 1 xe ô tô BKS: 15K-104.63 được thực hiện đăng ký giao dịch bảo đảm tại Trung tâm đăng ký giao dịch tài sản tại Đà Nẵng đúng quy định của pháp luật.

Quá trình thực hiện các hợp đồng trên, ông N bà V vi phạm N vụ trả nợ từ ngày 15/03/2025. Ngân hàng đã đôn đốc trả nợ nhưng không thực hiện được, đã chuyển thành nợ quá hạn. Ngày 27/6/2025 Ngân hàng bán cho Công ty Cổ phần MBN J 95% khoản nợ của ông N, bà V phát sinh từ hai hợp đồng đã ký theo Hợp đồng mua bán nợ số 29/2025/VPB- J và Phụ lục kèm theo. Tính đến ngày 17/9/2025 ông N bà V còn nợ Ngân hàng tổng số tiền của hai hợp đồng là 310.724.085 đồng (trong đó: Nợ gốc 283.949.261 đồng, nợ lãi trong hạn 2.348.326 đồng, nợ lãi quá hạn 23.250.566 đồng, nợ lãi chậm trả 1.175.932 đồng). Số nợ còn lại của hai hợp đồng trên ông N bà V có trách nhiệm trả cho Công ty Cổ phần MBN J.

Lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện cho người kế thừa quyền, N vụ của nguyên đơn là Công ty Cổ phần MBN J trình bày: Thống nhất với toàn bộ trình bày của người đại diện cho nguyên đơn về quan hệ mua bán nợ ở trên. Căn cứ vào Hợp đồng mua bán nợ số 29/2025/VPB- J ngày 27/6/2025 và Phụ

lục kèm theo, tính đến ngày 17/9/2025 ông N, bà V phát còn nợ Công ty MBN J tổng số tiền của hai hợp đồng là 5.903.757.615 đồng (trong đó: Nợ gốc 5.395.035.959 đồng, nợ lãi trong hạn 44.618.193 đồng, nợ lãi quá hạn 441.760.746 đồng, nợ lãi chậm trả 22.342.717 đồng).

Quan điểm của người đại diện cho nguyên đơn và của người đại diện cho người kế thừa quyền, N vụ của nguyên đơn như sau: Buộc ông N, bà V phải thanh toán cho mỗi bên số tiền như đã nêu ở trên. Trường hợp ông N, bà V có thiện chí thì sẽ trả nợ theo phương án sau: Ông N, bà V có trách nhiệm trả nợ gốc trong thời hạn 07 tháng tính từ tháng 10, 11, 12 năm 2025 và các tháng 01, 02, 3, 4 năm 2026; cụ thể như sau: Ngày 15 của các tháng 10, 11, 12 năm 2025 trả tổng nợ gốc là 50.000.000 đồng/tháng, chia tỷ lệ: Trả cho Ngân hàng 2.500.000 đồng tiền gốc/tháng; Trả cho Công ty Cổ phần MBN J 47.500.000 đồng tiền gốc/tháng; Ngày 15 của các tháng 01, 02, 3 năm 2026 trả tổng nợ gốc là 200.000.000 đồng/tháng, chia tỷ lệ: Trả cho Ngân hàng 10.000.000 đồng tiền gốc/tháng; Trả cho Công ty Cổ phần MBN J 190.000.000 đồng tiền gốc/tháng; Ngày 15/4/2026 ông N, bà V phải tất toán toàn bộ khoản vay, còn lại và tiền lãi phát sinh. Trường hợp ông N, bà V vi phạm N vụ trả nợ thì Ngân hàng và Công ty Cổ phần MBN J có quyền yêu cầu phát mại tài sản bảo đảm là Thửa đất số 186 và 01 xe ô tô BKS: 15K-104.63 để thu hồi nợ. Đối với phần công trình ông N xây dựng bên ngoài chỉ giới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng Thửa đất số 186 đề nghị ông N có trách nhiệm tự tháo dỡ và tự chịu chi phí tháo dỡ trong trường hợp phải phát mại tài sản. Đối với tài sản thế chấp là 01 xe ô tô nhãn hiệu PEUGEOT. BKS: 15K-104.63. Số khung: 582887110UF205G02. Số máy: RN2MJEP6ZNM101245 đứng tên chủ xe là ông Vũ Thành N. Hiện nay ông N vẫn khai thác, sử dụng xe, bên nhận thế chấp và bên thế quyền đòi nợ vẫn theo dõi, giám sát được tình trạng phương tiện nên không đề nghị Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tài sản thế chấp là xe ô tô BKS: 15K-104.63.

Lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn Vũ Thành N trình bày: Thừa nhận trình bày của đại diện Ngân hàng về quan hệ tín dụng và tài sản thế chấp là đúng. Mục đích sử dụng vốn vay là để bổ sung vốn kinh doanh điện nhưng không có đăng kí, giấy phép kinh doanh. Nay do khó khăn nên đồng ý với phương án trả nợ như người đại diện cho Ngân hàng và Công ty Cổ phần MBN J đã đưa ra ở trên, đề nghị được miễn án phí do ông là người cao tuổi. Đối với tài sản là 1 góc nhà trọ xây quá chỉ giới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (xây lấn ra ngõ đi chung là 22m²); trường hợp phải phát mại, ông N đồng ý tự nguyện tháo dỡ phần công trình xây dựng lấn này và tự chịu các chi phí tháo dỡ. Đối với tài sản là 01 xe ô tô BKS: 15K-104.63 đứng tên chủ xe là ông Vũ Thành N. Hiện nay ông N vẫn khai thác, sử dụng xe và có thông báo tình trạng phương tiện cho bên nhận thế chấp biết để theo dõi, giám sát. Ông đồng ý với quan điểm của nguyên đơn và người kế

thừa quyền, N vụ của nguyên đơn là không đề nghị Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tài sản thế chấp là xe ô tô này. Ông N không bổ sung ý kiến gì khác.

Bà Nguyễn Thị V có đơn (do ông N nộp tại phiên tòa) đề nghị xét xử vắng mặt vì lý do sức khỏe và xin được miễn án phí do bà là người khuyết tật.

Về chứng cứ: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ tài sản thế chấp xác định được ông N đã xây lần 1 góc nhà trọ ngổ đi chung có diện tích 22m².

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị và về việc giải quyết vụ án như sau: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa đã tuân thủ đầy đủ quy định của pháp luật Tố tụng dân sự; Nguyên đơn, người kế thừa quyền, N vụ của nguyên đơn và bị đơn ông N đã cơ bản thực hiện đúng quy định của pháp luật; Bị đơn bà V chưa thực hiện đúng quy định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 5, khoản 1 Điều 26, khoản 1 Điều 35, Điều 39, các điều 85, 97, 147, 227 và 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự (BLTTDS); các Điều 117, 119, 274, 275, 280, 298, 299, 317, 318, 319, 320, 418, 463, 466, 470, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự (BLDS); các Điều 91 và 95 của Luật các Tổ chức tín dụng; Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/1/2019 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; Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính phủ về bảo đảm thực hiện N vụ dân sự; Nghị định số 99/2022/NĐ-CP ngày 30/11/2022 của Chính phủ về đăng ký giao dịch bảo đảm; điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 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, xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và người kế thừa quyền, N vụ của nguyên đơn. Buộc bị đơn phải trả nợ Ngân hàng của 2 hợp đồng số LN2305269274473 ngày 29/5/2023 và Hợp đồng cho vay hạn mức số 1060514 ngày 03/4/2024 tính đến ngày 17/9/2025 tổng số tiền là 310.724.085 đồng (trong đó: Nợ gốc 283.949.261 đồng, nợ lãi trong hạn 2.348.326 đồng, nợ lãi quá hạn 23.250.566 đồng, nợ lãi chậm trả 1.175.932 đồng) và phải trả nợ Công ty MBN J tính đến ngày 17/9/2025 tổng số tiền của 2 hợp đồng số LN2305269274473 ngày 03/4/2024 và Hợp đồng cho vay hạn mức số 1060514 ngày 03/4/2024 phát sinh từ Hợp đồng mua bán nợ số 29/2025/VPB- J ngày 27/6/2025 và Phụ lục kèm theo là 5.903.757.615 đồng (trong đó: Nợ gốc 5.395.035.959 đồng, nợ lãi trong hạn 44.618.193 đồng, nợ lãi quá hạn 441.760.746 đồng, nợ lãi chậm trả 22.342.717 đồng). Ghi nhận sự thỏa thuận phương án trả nợ của các bên như sau: Ngày 15 của các tháng 10, 11, 12 năm 2025 trả tổng nợ gốc là 50.000.000 đồng/tháng, chia tỷ lệ: Trả cho Ngân hàng 2.500.000 đồng tiền gốc/tháng; Trả cho Công ty Cổ phần MBN J 47.500.000 đồng tiền gốc/tháng; Ngày 15 của các tháng 01,02,3 năm 2026 trả tổng nợ gốc là 200.000.000 đồng/tháng, chia tỷ lệ: Trả cho Ngân hàng 10.000.000 đồng tiền gốc/tháng; Trả cho Công ty Cổ phần MBN J 190.000.000 đồng tiền gốc/tháng; Ngày 15/4/2026 ông N, bà V phải tắt toán toàn bộ khoản vay. Trường hợp ông N, bà V không trả được nợ thì Ngân hàng và Công ty Cổ phần

MBN J có quyền yêu cầu phát mại tài sản bảo đảm là Thửa đất số 186 và 01 xe ô tô BKS: 15K-104.63 để thu hồi nợ. Ghi nhận sự tự nguyện tháo dỡ phần công trình xây dựng lán ra ngõ đi chung và tự chịu các chi phí tháo dỡ của ông N để bảo đảm N vụ thi hành án trong trường hợp không trả được nợ.. Trả lại tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn, miễn án phí cho bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thấy:

[1] Về thẩm quyền: Vụ án được Tòa án nhân dân quận An Dương thụ lý đúng thẩm quyền quy định tại điểm a khoản 1 Điều 39 của BLTTDS. Nghị quyết số 81/2025/UBTVQH15 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về thành lập tòa án khu vực, Tòa án nhân dân quận An Dương, thành phố Hải Phòng thành Tòa án nhân dân Khu vực 2 - Hải Phòng. Nay Tòa án nhân dân Khu vực 2 - Hải Phòng tiếp tục giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền quy định tại khoản 1 Điều 6 Nghị quyết số 01/2025/NQ-HĐTP ngày 27/6/2025 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao về tiếp nhận nhiệm vụ của Tòa án nhân dân cấp huyện..

[2] Về quan hệ tranh chấp: Theo nội dung đơn khởi kiện, xác định đây là quan hệ Tranh chấp dân sự về hợp đồng tín dụng quy định tại Điều 26 của BLTTDS.

[3] Về tố tụng: Bà V đã được Tòa án triệu tập đến phiên tòa hợp lệ lần thứ hai nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt; căn cứ khoản 2 Điều 227 của BLTTDS Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[4] Về mua bán nợ: Theo Hợp đồng mua bán nợ số 29/2025/VPB- J ngày 27/6/2025 và Phụ lục kèm theo; Ngân hàng bán cho Công ty Cổ phần MBN J 95% khoản nợ của ông N, bà V phát sinh từ các Hợp đồng cho vay trên. Xét đối tượng của hợp đồng là quyền đòi nợ bao gồm nợ gốc, lãi, tiền phạt vi phạm, tiền bồi thường và các N vụ tài chính khác phát sinh từ hợp đồng tín dụng. Tại Điều 105 BLDS quy định tài sản bao gồm quyền tài sản. Tại khoản 2 Điều 450 BLDS quy định về mua bán quyền tài sản có đề cập đến quyền tài sản là quyền đòi nợ. Như vậy pháp luật cho phép các bên chuyển giao quyền đòi nợ nên đối tượng của hợp đồng phù hợp quy định pháp luật. Mục đích mua bán khoản bán nợ nhằm chuyển quyền sở hữu, chuyển N vụ của bên bán nợ cho bên mua nợ mà không ảnh hưởng đến quyền lợi của bên nợ là bên vay. Tại khoản 2 Điều 365 của BLDS quy định việc chuyển giao quyền yêu cầu không cần có sự đồng ý của bên có N vụ. Ông N, bà V trình bày cũng được biết việc mua bán khoản nợ trên, không có ý kiến gì. Như vậy thủ tục mua bán nợ có hợp đồng và phụ lục chi tiết kèm theo; được ký bởi người có thẩm quyền nên phát sinh hiệu lực.

[5] Về yêu cầu đòi nợ gốc, lãi trong hạn, quá hạn của nguyên đơn và của người kế thừa quyền, N vụ của nguyên đơn và yêu cầu phát mại tài sản thế chấp:

[5.1] Sự thừa nhận của nguyên đơn, bị đơn về quan hệ tín dụng, về bị đơn vi phạm N vụ thanh toán, về toàn bộ số nợ gốc, lãi trong hạn, quá hạn là các tình tiết sự kiện không phải chứng minh; căn cứ vào Điều 92 của BLTTDS Tòa án công nhận đó là sự thật. Do Hợp đồng mua bán nợ số 29/2025/VPB- J ngày 27/6/2025

và Phụ lục kèm theo phát sinh hiệu lực, số nợ của từng hợp đồng đã được gộp vào thành tổng nợ chung nên việc Ngân hàng yêu cầu bên vay phải thanh toán tổng số tiền còn thiếu đến ngày 17/9/2025 là 310.724.085 đồng (trong đó: Nợ gốc 283.949.261 đồng, nợ lãi trong hạn 2.348.326 đồng, nợ lãi quá hạn 23.250.566 đồng, nợ lãi chậm trả 1.175.932 đồng) và người kế thừa quyền, N vụ của nguyên đơn yêu cầu ông N, bà V phải thanh toán tổng số tiền còn thiếu đến ngày 17/9/2025 là 5.903.757.615 đồng (trong đó: Nợ gốc 5.395.035.959 đồng, nợ lãi trong hạn 44.618.193 đồng, nợ lãi quá hạn 441.760.746 đồng, nợ lãi chậm trả 22.342.717 đồng) là có căn cứ chấp nhận, phù hợp với các điều 117, 463 và 466 của BLDS.

[5.2] Xét thỏa thuận trả nợ: Tại phiên tòa, các bên thỏa thuận ngày 15 của các tháng 10, 11, 12 năm 2025 trả tổng nợ gốc là 50.000.000 đồng/tháng, chia tỷ lệ: Trả cho Ngân hàng 2.500.000 đồng tiền gốc/tháng; Trả cho Công ty Cổ phần MBN J 47.500.000 đồng tiền gốc/tháng; Ngày 15 của các tháng 01, 02, 3 năm 2026 trả tổng nợ gốc là 200.000.000 đồng/tháng, chia tỷ lệ: Trả cho Ngân hàng 10.000.000 đồng tiền gốc/tháng; Trả cho Công ty Cổ phần MBN J 190.000.000 đồng tiền gốc/tháng; Ngày 15/4/2026 ông N, bà V phải tất toán toàn bộ khoản vay còn lại và tiền lãi phát sinh. Tuy bà V vắng mặt nhưng xét thỏa thuận trên là tự nguyện, bảo đảm được quyền lợi cho bà V nên ghi nhận.

[5.3] Xét thỏa thuận xử lý phát mại tài sản thế chấp:

[5.3.1] Về quan hệ thế chấp: Sự thừa nhận của nguyên đơn, bị đơn về quan hệ vay nợ, về việc bị đơn dùng tài sản là Thửa đất số 186 để thế chấp cho Hợp đồng cho vay hạn mức số 1060514 ngày 03/4/2024 và dùng xe ô tô BKS: 15K-104.63 để thế chấp cho Hợp đồng cho vay số LN2305269274473 ngày 29/5/2023 tại Ngân hàng là các tình tiết sự kiện không phải chứng minh; căn cứ vào Điều 92 của BLTTDS Tòa án công nhận đó là sự thật.

[5.3.2] Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án tiến hành thẩm định tài sản trên đất thấy ông N có xây dựng một góc công trình lấn ra ngõ đi chung (xây vượt quá chỉ giới được cấp giấy chứng nhận). Tại hồ sơ thế chấp tài sản này không được mô tả, không có trong danh mục được đăng kí giao dịch bảo đảm. Ông N đồng ý tự nguyện tháo dỡ phần công trình xây dựng lấn và tự chịu các chi phí tháo dỡ để bảo đảm N vụ thi hành án trong trường hợp không trả được nợ.

[5.3.3] Đối với tài sản thế chấp là 01 xe ô tô BKS: 15K-104.63 đứng tên chủ xe là ông Vũ Thành N. Các bên đều khẳng định hiện nay ông N vẫn khai thác, sử dụng xe, bên nhận thế chấp và bên thế quyền đòi nợ vẫn theo dõi, giám sát được tình trạng phương tiện nên không đề nghị Tòa án tiến hành xem xét thẩm định. Quá trình giải quyết vụ án, Phòng Cảnh sát giao thông Công an thành phố Hải Phòng cho Tòa án biết tại Phiếu trả lời xác minh ngày 04/8/2025 về tình trạng phương tiện như sau: Chủ xe là ông Vũ Thành N; trạng thái: đang cầm cố, có giấy của Ngân hàng. Như vậy, tài sản thế chấp vẫn đang còn tồn tại, các bên không đề nghị Tòa án tiến hành xem xét thẩm định là phù hợp với quyền tự định đoạt của đương sự nhưng vẫn có căn cứ để Tòa án tuyên phát mại.

[5.3.4] Về yêu cầu phát mại tài sản thế chấp: Như vậy việc thế chấp tài sản đảm bảo về hình thức, trình tự, thủ tục, nội dung theo quy định tại các điều 117, 119, 500, 501 và 502 của BLDS; Nghị định số 102/2017/NĐ-CP ngày 01 tháng 9 năm 2017 của Chính phủ quy định về đăng ký biện pháp bảo đảm; Điều 8, Điều 9 Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính phủ quy định thi hành BLDS về bảo đảm thực hiện N vụ. Hợp đồng mua bán nợ số 29/2025/VPB- J ngày 27/6/2025 và Phụ lục kèm theo các bên không thỏa thuận xử lý tài sản bảo đảm theo tỷ lệ mua bán, không hạn chế quyền yêu cầu phát mại trong trường hợp bên vay vi phạm N vụ trả nợ nào trước. Tại Điều 1 của Hợp đồng mua bán nợ thì ngoài việc bán nợ thì có chuyển giao cả quyền yêu cầu thực hiện biện pháp bảo đảm là tài sản thế chấp. Thỏa thuận này phù hợp với quy định tại Điều 365 của BLDS đó là "Trường hợp quyền yêu cầu thực hiện N vụ có biện pháp bảo đảm thì việc chuyển giao quyền yêu cầu bao gồm cả biện pháp bảo đảm đó". Do vậy, yêu cầu của Ngân hàng và của người kế thừa quyền, N vụ của nguyên đơn về phát mại tài sản thế chấp là Thửa đất số 186 và 01 xe ô tô BKS: 15K-104.63 trong trường hợp bên vay không trả được nợ là có căn cứ chấp nhận theo các điều 298, 299, 500 và 502 của BLDS; các điều 91 và 95 của Luật các Tổ chức tín dụng. Đối với phát mại tài sản là quyền sử dụng đất, chỉ phát mại tài sản nằm trong phạm vi giấy chứng nhận đã cấp cho bên vay; ghi nhận sự tự nguyện tháo dỡ phần công trình xây dựng lấn sang ngõ đi chung và tự chịu các chi phí tháo dỡ của ông N.

[6] Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn và của người kế thừa quyền, N vụ của nguyên đơn không yêu cầu giải quyết nên không xét.

[7] Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và của người kế thừa quyền, N vụ của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch tính theo quy định pháp luật đối với từng N vụ phải thực hiện. Song do ông N sinh năm 1963 là người cao tuổi, bà V là người khuyết tật đang được lĩnh trợ cấp xã hội hàng tháng có đơn xác nhận của Phòng Văn hóa xã hội phường An Phong, thành phố Hải Phòng và có đơn xin miễn án phí nên miễn án phí cho bị đơn theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các điều 26, 92, 97, 147, khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 105, 117, 119, 298, 299, khoản 2 Điều 450, Điều 365 của Bộ luật Dân sự; các điều 91 và 95 của Luật các Tổ chức tín dụng; Nghị định số 99/2022/NĐ-CP ngày 30/11/2022 của Chính phủ quy định về đăng ký biện pháp bảo đảm; Điều 8, Điều 9 Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính phủ quy định thi hành BLDS về bảo đảm thực hiện N vụ; điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần V và yêu cầu của Công ty Cổ phần MBN J. Ghi nhận sự thỏa thuận của Ngân hàng Thương mại Cổ phần V, Công ty Cổ phần MBN J và ông Vũ Thành N như sau:

- Về số nợ theo Hợp đồng cho vay số LN2305269274473 ngày 29/5/2023, Hợp đồng cho vay hạn mức số 1060514 ngày 03/4/2024 kèm Khế ước nhận nợ ngày 03/4/2024 và Hợp đồng mua bán nợ số 29/2025/VPB- J ngày 27/6/2025 có Phụ lục kèm theo: Đến ngày 17/9/2025 ông Vũ Thành N và bà Nguyễn Thị V nợ Ngân hàng Thương mại Cổ phần V tổng số tiền 310.724.085 đồng (trong đó: Nợ gốc 283.949.261 đồng, nợ lãi trong hạn 2.348.326 đồng, nợ lãi quá hạn 23.250.566 đồng, nợ lãi chậm trả 1.175.932 đồng) và nợ Công ty MBN J tổng số tiền 5.903.757.615 đồng (trong đó: Nợ gốc 5.395.035.959 đồng, nợ lãi trong hạn 44.618.193 đồng, nợ lãi quá hạn 441.760.746 đồng, nợ lãi chậm trả 22.342.717 đồng).

- Về phương án trả nợ: Ngày 15/10/2025 ông Vũ Thành N và bà Nguyễn Thị V có trách nhiệm trả tổng nợ gốc là 50.000.000 đồng; trong đó: Trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần V 2.500.000 đồng tiền gốc; Trả cho Công ty Cổ phần MBN J 47.500.000 đồng tiền gốc. Ngày 15/11/2025 ông Vũ Thành N và bà Nguyễn Thị V có trách nhiệm trả tổng nợ gốc là 50.000.000 đồng; trong đó: Trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần V 2.500.000 đồng tiền gốc; Trả cho Công ty Cổ phần MBN J 47.500.000 đồng tiền gốc. Ngày 15/12/2025 ông Vũ Thành N và bà Nguyễn Thị V có trách nhiệm trả tổng nợ gốc là 50.000.000 đồng; trong đó: Trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần V 2.500.000 đồng tiền gốc; Trả cho Công ty Cổ phần MBN J 47.500.000 đồng tiền gốc. Ngày 15/01/2026 ông Vũ Thành N và bà Nguyễn Thị V có trách nhiệm trả tổng nợ gốc là 200.000.000 đồng; trong đó: Trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần V 10.000.000 đồng tiền gốc; Trả cho Công ty Cổ phần MBN J 190.000.000 đồng tiền gốc. Ngày 15/02/2026 ông Vũ Thành N và bà Nguyễn Thị V có trách nhiệm trả tổng nợ gốc là 200.000.000 đồng; trong đó: Trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần V 10.000.000 đồng tiền gốc; Trả cho Công ty Cổ phần MBN J 190.000.000 đồng tiền gốc. Ngày 15/03/2026 ông Vũ Thành N và bà Nguyễn Thị V có trách nhiệm trả tổng nợ gốc là 200.000.000 đồng; trong đó: Trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần V 10.000.000 đồng tiền gốc; Trả cho Công ty Cổ phần MBN J 190.000.000 đồng tiền gốc. Ngày 15/4/2026 ông N, bà V phải tất toán toàn bộ khoản nợ còn lại và tiền lãi phát sinh cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần V và Công ty Cổ phần MBN J.

2. Về quyền yêu cầu phát mại tài sản thế chấp: Trường hợp ông Vũ Thành N và bà Nguyễn Thị V không trả được nợ thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần V và Công ty Cổ phần MBN J có quyền yêu cầu phát mại tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng và quyền sở hữu nhà ở tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 186 tờ bản đồ số 68-2022 tại Tổ dân phố Ngõ Dương 3, phường An Phong, thành phố Hải Phòng; số giấy DL 695262, sổ vào sổ cấp GCN: CS00255 do sở tài nguyên môi trường thành phố Hải Phòng cấp ngày 08/05/2023; Ngày 25/5/2023 tại Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Hải Phòng Chi nhánh huyện An Dương xác nhận cho tặng cho ông Vũ Thành N và xe ô tô nhãn hiệu PEUGEOT - BKS 15K-104.63 mang tên ông Vũ Thành N để thu hồi nợ.

Ông Vũ Thành N có trách nhiệm tự nguyện tháo dỡ, tự chịu các chi phí tháo dỡ theo cam kết đối với phần công trình xây dựng lấn sang ngõ đi chung (gồm các mốc A,B,1,C,D,A trên sơ đồ) để bảo đảm việc phát mại tài sản thi hành án.

(Có sơ đồ hiện trạng kèm theo bản án)

Trường hợp phát mại tài sản trên nhưng chưa đủ để thu hồi nợ thì ông Vũ Thành N và bà Nguyễn Thị V phải tiếp tục thực hiện N vụ trả hết nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần V và Công ty Cổ phần MBN J. Trường hợp phát mại tài sản để thu hồi nợ còn thừa thì trả lại cho bên thế chấp.

- Về lãi suất chậm thi hành án: Kể từ ngày 18/9/2025 cho đến khi thi hành án xong bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận 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.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Miễn toàn bộ án phí cho ông Vũ Thành N và bà Nguyễn Thị V. Trả lại Ngân hàng Thương mại Cổ phần V số tiền 56.919.000 đồng đã nộp tại Thi hành án dân sự thành phố Hải Phòng, biên lai số 8775 ngày 05/6/2025.

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

Về quyền yêu cầu thi hành án, N vụ thi hành án: Bản án này 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, 7a 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:

- Đương sự;
- TAND thành phố Hải Phòng;
- VKSND thành phố Hải Phòng;
- VKSND Khu vực 2 - Hải Phòng;
- THADS thành phố Hải Phòng;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Đỗ Văn Dũng