TOÀ ÁN ND KHU VỰC 7 **TỈNH THANH HOÁ**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 01/2025/KDTM - ST.
Ngày: 11 - 9 - 2025.
V/v: "Tranh chấp hợp đồng tín dụng".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 7 - THANH HOÁ.

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Lê Thị Hương Giang

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Lê Thị Tâm, ông Phạm Ngọc Dung.

- ***Thư ký phiên toà:*** Bà Nguyễn Thị Thắm – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 7 - Thanh Hoá.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7 - Thanh Hóa tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hoàn – Kiểm sát viên.

Trong ngày 11 tháng 9 năm 2025 tại Hội trường xét xử Toà án nhân dân khu vực 7 - Thanh Hoá xét xử công khai sơ thẩm vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 11/2025/TLST- DS ngày 05 tháng 3 năm 2025 về "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 12/2025/QĐXXST – DS ngày 11 tháng 8 năm 2025 và quyết định hoãn phiên tòa số 25/2025/QĐST – DS ngày 26 tháng 8 năm 2025 đối với các đương sự:

- ***Nguyên đơn***: Ngân hàng TMCP V - Trụ sở: Số 89 L, phường L, TP H.

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

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Như G – Trưởng phòng xử lý nợ pháp lý tích hợp 2 – Khối thu hồi và xử lý nợ.

Người được uỷ quyền lại: Ông Hà Văn Tr – Chuyên viên xử lý nợ.

Địa chỉ: Số 27 - 29, đại lộ L, phường H, tỉnh T.

Có mặt.

Tổ chức kế thừa một phần quyền, nghĩa vụ tố tụng của Ngân hàng TMCP V là Công ty Cổ phần MBN J - Địa chỉ: Tầng 15, Tòa nhà C, số 219 phố T, phường Y, thành phố H.

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

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Huy M – Giám đốc trung tâm xử lý

nợ.

Người được uỷ quyền lại: Ông Lê Tiến H - Chuyên viên xử lý nợ.

Địa chỉ: Tầng 15, Tòa nhà C, số 219 phố T, phường Y, thành phố H.

Có mặt.

- *Bị đơn*: + Ông Cao Viết L, sinh năm 1985;

+ Bà Phạm Thị H, sinh năm 1984;

Người đại diện theo uỷ quyền của bà H là: ông Cao Viết L (theo giấy uỷ quyền ngày 09/9/2025).

Đều có địa chỉ: Thôn Quảng Yên, xã Thạch Quảng, tỉnh Thanh Hóa.

Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 25 tháng 02 năm 2025 của Ngân hàng V, bản tự khai ngày 11/9/2025 của Công ty Cổ phần MBN J (công ty J), quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền lại của nguyên đơn trình bày:

Bà Phạm Thị H và ông Cao Viết L vay của ngân hàng V theo các Hợp đồng tín dụng cụ thể như sau:

Hợp đồng cho vay số LN2308290131421 ngày 06/09/2023. Số tiền vay: 1.400.000.000 đồng (Bằng chữ: Một tỷ bốn trăm triệu đồng chẵn). Thời hạn vay: 12 tháng, tính từ ngày bên ngân hàng giải ngân số tiền vay là ngày 06/9/2023; Mục đích: bổ sung vốn mở rộng phát triển kinh doanh thuốc đông nam y theo món. Lãi suất trong hạn: Lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm giải ngân là 12 %/năm (lãi suất được tính theo năm với một năm là 365 ngày). Lãi suất cho vay trong hạn được cố định 12 tháng kể từ ngày giải ngân. Hết thời hạn 12 tháng, lãi suất cho vay trong hạn được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần tính từ ngày điều chỉnh lãi suất đầu tiên. Mức điều chỉnh lãi suất được xác định bằng mức lãi suất cơ sở VNĐ áp dụng đối với khoản vay có tài sản bảo đảm dành cho khách hàng cá nhân kỳ hạn 12 tháng được bên Ngân hàng công bố có hiệu lực tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 4 %. Lãi suất quá hạn: bằng 150% mức lãi suất trong hạn từ thời điểm phát sinh nợ quá hạn.

Hợp đồng cho vay số LN2403252147905 ngày 03/04/2024. Số tiền vay: 1.390.000.000 đồng (Bằng chữ: Một tỷ ba trăm chín mươi triệu đồng chẵn). Thời hạn vay: 12 tháng, tính từ ngày bên ngân hàng giải ngân số tiền vay là ngày 03/4/2024; Mục đích: Bổ sung vốn kinh doanh. Lãi suất trong hạn: Lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm giải ngân là 11.3 %/năm (lãi suất được tính theo năm với một năm là 365 ngày). Lãi suất cho vay trong hạn được cố định 12 tháng kể từ ngày giải ngân. Hết thời hạn 12 tháng, lãi suất cho vay trong hạn được điều chỉnh

định kỳ 03 tháng /lần tính từ ngày điều chỉnh lãi suất đầu tiên. Mức điều chỉnh lãi suất được xác định bằng mức lãi suất cơ sở VNĐ áp dụng đối với khoản vay có tài sản bảo đảm dành cho khách hàng cá nhân kỳ hạn 12 tháng được bên Ngân hàng công bố có hiệu lực tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 4 %. Lãi suất quá hạn: bằng 150% mức lãi suất trong hạn từ thời điểm phát sinh nợ quá hạn.

Hợp đồng cho vay số LN2311080813438 ngày 13/11/2023. Số tiền vay: 950.000.000 đồng (Bằng chữ: Chín trăm năm mươi triệu đồng chẵn). Thời hạn vay: 12 tháng, tính từ ngày bên ngân hàng giải ngân số tiền vay là ngày 14/11/2023; Mục đích: Bổ sung vốn phục vụ hoạt động kinh doanh thuốc đông nam y. Lãi suất trong hạn: Lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm giải ngân là 7.49 %/năm (lãi suất được tính theo năm với một năm là 365 ngày). Lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm giải ngân: 7.49%/năm. Lãi suất cho vay trong hạn được cố định 12 tháng kể từ ngày giải ngân. Hết thời hạn 12 tháng, lãi suất cho vay trong hạn được điều chỉnh định kỳ 03 tháng /lần tính từ ngày điều chỉnh lãi suất đầu tiên. Mức điều chỉnh lãi suất được xác định bằng mức lãi suất cơ sở VNĐ áp dụng đối với khoản vay có tài sản bảo đảm dành cho khách hàng cá nhân kỳ hạn 12 tháng được bên Ngân hàng công bố có hiệu lực tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 4 %. Lãi suất quá hạn: bằng 150% mức lãi suất trong hạn từ thời điểm phát sinh nợ quá hạn.

Tài sản bảo đảm cho các khoản vay nêu trên là:

Tài Sản 1: Toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ thửa đất số 266, tờ bản đồ: 96 (đo vẽ năm 2008) tại địa chỉ: Thôn N, xã T, huyện T (nay là xã T), tỉnh T, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DL 935210, Số vào sổ cấp GCN: VP 00212 do văn phòng đăng ký đất đai cấp ngày 13/07/2023; Theo hợp đồng thế chấp số: LN2308290131421 ngày 06/09/2023 tại Văn phòng công chứng Mai Thị O; số công chứng: 4096 quyển số 12/2023 TP/CC-SCC-HĐGD.

Tài Sản 2: Toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ thửa đất số 264, tờ bản đồ: 96 (đo vẽ năm 2008) tại địa chỉ: Thôn N, xã T, huyện T (nay là xã T), tỉnh T, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DI 355942, Số vào sổ cấp GCN: CH 00198 do UBND huyện T, tỉnh T cấp ngày 10/01/2023; Ngày 07/06/2023 tại Văn phòng đăng ký đất đai T- Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện T xác nhận chuyển nhượng QSDĐ cho ông Cao Viết L và bà Phạm Thị H; Theo hợp đồng thế chấp số: LN231108083438 ngày 11/11/2023 tại Văn phòng công chứng Mai Thị O; số công chứng: 5338 quyển số 16/2023 TP/CC-SCC-HĐGD.

Tài Sản 3: Toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ thửa đất số 373, tờ bản đồ: 97 (đo vẽ năm 2008) tại địa chỉ: Thôn N, xã T, huyện T (nay là xã T), tỉnh T, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà

ở và tài sản khác gắn liền với đất số DL 773394, Số vào sổ cấp GCN: CN 00236 do văn phòng đăng ký đất đai cấp ngày 07/11/2023; Theo hợp đồng thế chấp số: LN2403252147905 ngày 26/03/2024 tại Văn phòng công chứng Mai Thị O; số công chứng: 2753 quyển số 01/2024 TP/CC-SCC-HĐGD.

Tài sản 4: Toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ thửa đất số 269, tờ bản đồ: 96 (đo vẽ năm 2008) tại địa chỉ: Thôn N, xã T, huyện T (nay là xã T), tỉnh T, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DN 478955, Số vào sổ cấp GCN: CN 00245 do văn phòng đăng ký đất đai cấp ngày 08/01/2024; Theo hợp đồng thế chấp số: LN2403252147905 ngày 26/03/2024 tại Văn phòng công chứng Mai Thị O; số công chứng: 2753 quyển số 01/2024 TP/CC-SCC-HĐGD

Việc thế chấp được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định pháp luật. Mọi công trình, tài sản khác được cải tạo, xây dựng gắn liền với thửa đất nêu trên đều thuộc tài sản đảm bảo cho khoản vay.

Quá trình thực hiện các Hợp đồng nêu trên, bà Phạm Thị H và ông Cao Viết L đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ với ngân hàng V, theo đó toàn bộ khoản nợ chuyển quá hạn và phải chịu mức lãi suất nợ quá hạn theo thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng đã ký với ngân hàng V.

Theo Hợp đồng mua bán nợ số 33/2025/VPB-J ngày 28/07/2025 và Phụ lục đính kèm giữa Ngân hàng V với Công ty Cổ Phần MBN J thì ngân hàng V đồng ý bán và Công ty Cổ Phần MBN J đồng ý mua (các) khoản nợ của khách hàng vay là bà Phạm Thị H và ông Cao Viết L, cụ thể: Một phần (95%) khoản nợ phát sinh theo Hợp đồng tín dụng số LN2308290131421 ngày 06/09/2023; LN2403252147905 ngày 03/04/2024; LN2311080813438 ngày 13/11/2023 nêu trên.

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

Quá trình xử lý khoản vay, ngân hàng V và Công ty J đã nhiều lần đôn đốc, yêu cầu bà Phạm Thị H và ông Cao Viết L thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản vay cho ngân hàng V/ Công ty J tuy nhiên bà Phạm Thị H và ông Cao Viết L không thực hiện. Tạm tính đến ngày 11/09/2025, bà Phạm Thị H và ông Cao Viết L còn nợ Công ty J và ngân hàng V tổng số tiền, cụ thể như sau:

Nợ gốc: 3.740.000.000 đồng (trong đó nợ J 3.553.000.000 đồng, nợ ngân hàng V 187,000,000 đồng). Nợ lãi trong hạn và lãi quá hạn: 888.995.561 đồng (trong đó

nợ J 844.545.783 đồng, nợ ngân hàng V 44.449.778 đồng). Tổng cộng nợ Công ty J và ngân hàng V 4.628.995.561 đồng (trong đó, nợ công ty J 4.397.545.783 đồng và nợ ngân hàng V 231.449.778 đồng).

Nên ngân hàng V và Công ty J đề nghị buộc bà Phạm Thị H và ông Cao Viết L phải thanh toán cho Công ty Cổ phần J và ngân hàng V tổng số tiền tạm tính đến ngày 11/09/2025 là: 4.628.995.561 đồng. Trong đó: phải thanh toán cho Công ty cổ phần J tổng số tiền tạm tính đến ngày 11/09/2025 là: 4.397.545.783 đồng. Buộc bà Phạm Thị H và ông Cao Viết L phải thanh toán cho ngân hàng V tổng số tiền tạm tính đến ngày 11/09/2025 là: 231.449.778 đồng. Đề nghị tiếp tục cho tính lãi theo đúng thỏa thuận trong (các) Hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ và văn bản tín dụng của khoản vay cho đến ngày Bà Phạm Thị H và ông Cao Viết L thực tế thanh toán hết nợ cho Công ty J và ngân hàng V. Lãi phát sinh phải trả cho công ty J và ngân hàng V tương ứng với tỷ lệ sở hữu của mỗi bên đối với từng khoản nợ. Đề nghị Tòa án tuyên trong bản án: công ty J và ngân hàng V 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 J và ngân hàng V. Trong trường hợp tài sản bảo đảm sau khi kê biên, phát mại không đủ trả nợ, công ty J và ngân hàng V có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xác minh, kê biên, phát mại các tài sản khác của bà Phạm Thị H và ông Cao Viết L để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho công ty J và ngân hàng V cho đến khi thực tế trả hết (các) khoản nợ. Số tiền thu được từ việc kê biên, phát mại tài sản bảo đảm sẽ được thanh toán cho công ty J và ngân hàng V theo đúng tỷ lệ sở hữu của mỗi bên đối với từng khoản nợ. Bà Phạm Thị H và ông Cao Viết L phải chịu án phí và các chi phí liên quan (nếu có).

Tại bản tự khai ngày 25/3/2025, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà bị đơn là ông Cao Viết L trình bày như sau:

Tất cả các hợp đồng vay, hợp đồng thế chấp, khế ước nhận nợ mà Ngân hàng cung cấp cho Toà án đều là do vợ chồng ông là Cao Viết L và Phạm Thị H ký kết trong lúc vợ chồng ông minh mẫn, có đủ năng lực hành vi dân sự. Ông L công nhận vợ chồng ông có vay số tiền gốc như ngân hàng đã trình bày là đúng thực tế. Số tiền vợ chồng ông trả lãi cho Ngân hàng là đúng thực tế. Số tiền gốc còn nợ lại là đúng thực tế. Khi vay vợ chồng ông có thế chấp 04 thửa đất là tài sản của mình để vay ngân hàng V với số tiền 3.740.000.000 đồng (ba tỷ bảy trăm bốn mươi triệu đồng), khi vay thời gian đầu có trả lãi đều hàng tháng, nhưng sau đó do điều kiện làm ăn thua lỗ nên không thể tiếp tục trả lãi cho ngân hàng được nữa. Hiện nay gia đình ông cũng đang thu xếp để bán từng tài sản để trả nợ cho ngân hàng, vì lúc vay thẩm định giá tài sản thì khoản tiền vay nợ chỉ khoảng 60% giá trị tài sản. Vì vậy, ông L đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện cho vợ chồng ông rút tài sản để bán trả nợ cho ngân hàng. Việc ngân hàng V bán nợ cho Công ty J ông không có ý kiến gì.

Tại phiên toà, người đại diện theo ủy quyền lại của nguyên đơn vẫn giữ

nguyên yêu cầu khởi kiện đề nghị Hội đồng xét xử buộc vợ chồng ông Cao Viết L, bà Phạm Thị H phải có trách nhiệm trả nợ cho Công ty J và ngân hàng V số tiền nợ gốc đã vay chưa trả theo từng hợp đồng và tiền lãi phát sinh tạm tính đến ngày xét xử 11/9/2025 là: 4.628.995.561 đồng (trong đó, Nợ gốc: 3.740.000.000 đồng, Nợ lãi và Lãi chậm trả lãi: 888.995.561 đồng).

Đại diện viện kiểm sát nhân dân khu vực 7 – Thanh Hoá phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, những người tiến hành tố tụng và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào các quy định của pháp luật chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Về án phí: Buộc bị đơn là ông Cao Viết L, bà Phạm Thị H phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm có giá ngạch theo quy định của pháp luật. Trả lại cho Ngân hàng V số tiền tạm ứng án phí đã nộp là phù hợp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa và trong quá trình giải quyết vụ án Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Sau khi có quyết định đưa vụ án ra xét xử và quyết định hoãn phiên toà Ngân hàng TMCP V và Công ty cổ phần MBN J (công ty J) mới cung cấp cho Toà án Hợp đồng mua bán nợ số số 33/2025/VPB-J ngày 28/07/2025 giữa Ngân hàng TMCP V với Công ty Cổ Phần MBN J, ngân hàng V đồng ý bán và Công ty J đồng ý mua (các) khoản nợ của khách hàng vay là bà Phạm Thị H và ông Cao Viết L và giấy chứng nhận đăng ký hộ kinh doanh của hộ kinh doanh Phạm Thị H. Xét thấy, Ngân hàng TMCP V là pháp nhân hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp. Ngân hàng đã ký kết hợp đồng tín dụng với ông Cao Viết L, bà Phạm Thị H là hộ kinh doanh theo giấy chứng nhận đăng ký hộ kinh doanh do phòng Tài chính - Kế hoạch huyện T, tỉnh T cấp ngày 30/8/2023. Mục đích sử dụng vốn vay để phục vụ hoạt động kinh doanh thuốc đông nam y. Do đó, áp dụng Luật thương mại để giải quyết vụ án là phù hợp. Do vợ chồng ông L, bà H đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên V khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông L, bà H phải trả số tiền nợ gốc đã vay và tiền lãi phát sinh. Ông L, bà H cư trú tại thôn Q, xã T, tỉnh T nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 7 - Thanh Hóa theo khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 điều 35 và điểm a khoản 1 điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; khoản 2 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của BLTTDS, Luật TTHC, Luật Tư pháp người chưa thành niên, Luật phá sản và Luật Hoà giải, đối thoại tại Toà án.

Bị đơn bà H quá trình giải quyết vụ án không nộp văn bản ý kiến của mình đối với yêu cầu của người khởi kiện và các tài liệu chứng cứ kèm theo, nhưng tại phiên toà bà H đã có văn bản uỷ quyền cho chồng là ông L tham gia tố tụng và có quyền quyết định mọi vấn đề liên quan đến việc ngân hàng V khởi kiện vợ chồng bà.

[2] Về quan hệ tranh chấp: Trên cơ sở chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, cũng như lời trình bày của nguyên đơn, bị đơn và căn cứ vào khoản 1 Điều 30 Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án có quan hệ pháp luật: "Tranh chấp hợp đồng tín dụng".

[3] Ngày 28/7/2025 giữa Ngân hàng TMCP V và cổ phần MBN J đã ký kết hợp đồng mua bán nợ. Theo Hợp đồng mua bán nợ số 33/2025/VPB – J ngày 28/7/2025 và Phụ lục đính kèm giữa Ngân hàng TMCP V với công ty cổ phần MBN J thì Ngân hàng TMCP V đồng ý bán và công ty MBN J đồng ý mua một phần (95 %) khoản nợ của khách hàng vay là ông Cao Viết L, bà Phạm Thị H, bao gồm các khoản nợ gốc, nợ lãi, nợ lãi quá hạn, tiền phạt vi phạm bồi thường thiệt hại và các nghĩa vụ tài chính khác phát sinh theo các Hợp đồng tín dụng, hợp đồng cho vay mà ông Cao Viết L, bà Phạm Thị H đã ký kết với ngân hàng TMCP V. Đồng thời ngân hàng V chuyển giao quyền chủ nợ, công ty kế thừa đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của V đối với khoản nợ đã mua và quyền đối với tài sản đảm bảo liên quan đến khoản nợ của ông Cao Viết L, bà Phạm Thị H. Hợp đồng giữa các bên ký kết tuân thủ đúng quy định của pháp luật dân sự, không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội nên đây là hợp đồng hợp pháp. Do đó công ty cổ phần MBN J được quyền kế thừa đầy đủ quyền của ngân hàng TMCP V đối với một phần khoản vay nợ của ông Cao Viết L, bà Phạm Thị H đã vay ngân hàng và quyền, nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Hợp đồng tín dụng giữa ngân hàng TMCP V và vợ chồng ông Cao Viết L, bà Phạm Thị H đã được hai bên thống nhất, thỏa thuận, ký kết, hình thức, nội dung hợp đồng không vi phạm các điều cấm, không trái pháp luật, đạo đức xã hội. Do vậy, Hợp đồng tín dụng là hợp pháp, là căn cứ pháp lý để các bên thực hiện. Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, Ngân hàng đã thực hiện đúng nghĩa vụ của mình là giải ngân cho ông L, bà H đúng như hợp đồng mà hai bên đã ký kết. Quá trình giải quyết vụ án bị đơn là ông L cũng thừa nhận việc vay nợ là đúng nhưng vì khó khăn nên đã không trả được nợ cho ngân hàng như đã cam kết. Do ông L, bà H vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng đã khởi kiện ra Tòa án là có căn cứ.

[4.1] Yêu cầu bị đơn trả tiền nợ gốc và lãi tính đến ngày xét xử vụ án:

Theo Hợp đồng vay vốn số LN2308290131421 ngày 06/09/2023, số tiền vay: 1.400.000.000 đồng. Hợp đồng cho vay số LN2403252147905 ngày 03/04/2024, số tiền vay: 1.390.000.000 đồng. Hợp đồng cho vay số LN2311080813438 ngày

13/11/2023, số tiền vay: 950.000.000 đồng. Tổng số tiền ông Cao Viết L, bà Phạm Thị H được Ngân hàng TMCP V cho vay tổng số tiền là 3.740.000.000 đồng. Từ ngày 15/7/2024 đến nay, ông L và bà H không tiếp tục trả được nợ cho ngân hàng là đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ của hợp đồng. ngân hàng V và công ty J yêu cầu vợ chồng ông L, bà H phải có trách nhiệm số trả nợ gốc đã vay và tiền lãi phát sinh theo hợp đồng mà hai bên đã ký kết là có căn cứ để chấp nhận theo quy định tại Điều 91 và Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng.

Tính đến ngày 11/9/2025, ông Cao Viết L và bà Phạm Thị H chưa trả nợ gốc và đã trả cho V số tiền lãi là 207.685.635 đồng *(hai trăm linh bảy triệu, sáu trăm tám mươi lăm nghìn, sáu trăm ba mươi lăm đồng),* cụ thể: Hợp đồng cho vay số LN2308290131421 ngày 06/09/2023, đã thanh toán số tiền lãi 125.098.726 đồng. Hợp đồng cho vay số LN2403252147905 ngày 03/04/2024, đã thanh toán số tiền lãi 31.414.964 đồng. Hợp đồng cho vay số LN2311080813438 ngày 13/11/2023, đã thanh toán số tiền lãi 51.171.945 đồng.

Tính đến ngày 11/9/2025, ông Cao Viết L và bà Phạm Thị H đã quá hạn trả nợ ngân hàng V là 424 ngày và còn nợ ngân hàng V và công ty J số tiền tạm tính đến ngày 11/9/2025 là: 4.628.995.561 đồng (trong đó, Nợ gốc: 3.740.000.000 đồng, Nợ lãi và Lãi chậm trả lãi: 888.995.561 đồng), cụ thể:

Nợ công ty J là: 4.397.545.783 đồng (trong đó, Nợ gốc: 3.553.000.000 đồng, Nợ lãi và lãi chậm trả lãi: 844.545.783 đồng);

Nợ V là: 231.449.778 đồng (trong đó, Nợ gốc: 187.000.000 đồng, Nợ lãi và lãi chậm trả lãi: 44.449.778 đồng).

Buộc ông Cao Viết L và bà Phạm Thị H tiếp tục thanh toán cho ngân hàng V và công ty J số tiền lãi, phí phát sinh theo các mức lãi suất, phí đã thỏa thuận tại các Hợp đồng cho vay số LN2403252147905 ngày 03/04/2024, số LN2403252147905 ngày 03/04/2024, số LN2311080813438 ngày 13/11/2023 và các khế ước nhận nợ kể từ ngày 12/9/2025 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

[4.2] Về xử lý tài sản thế chấp: Căn cứ vào lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bị đơn, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án xác định: Để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán của ông Cao Viết L, bà Phạm Thị H đối với khoản vay của ngân hàng các bên đã ký kết hợp đồng thế chấp bằng quyền sử dụng đất tại các hợp đồng: Hợp đồng thế chấp số: LN2308290131421 ngày 06/09/2023; Hợp đồng thế chấp số: LN231108083438 ngày 11/11/2023; Hợp đồng thế chấp số: LN2403252147905 ngày 26/03/2024; Hợp đồng thế chấp số: LN2403252147905 ngày 26/03/2024. Xét thấy, hợp đồng thế chấp được thỏa thuận, ký kết bởi những người có đủ năng lực, thẩm quyền, được chứng nhận bởi cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo đúng quy định của

pháp luật. Do vậy, Hợp đồng thế chấp tài sản là hợp pháp, là căn cứ pháp lý phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên. Ông Cao Viết L, bà Phạm Thị H đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng tín dụng đã ký kết với ngân hàng. Do vậy, yêu cầu về việc được đề nghị Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp thuộc quyền sở hữu và sử dụng của ông Cao Viết L, bà Phạm Thị H là có căn cứ nên được chấp nhận. Nếu ông L, bà H không thực hiện hoặc thực hiện không đúng và đầy đủ nghĩa vụ trả nợ nêu trên thì ngân hàng V và công ty J được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền áp dụng các biện pháp cưỡng chế kể cả việc kê biên, phát mãi, xử lý tài sản bảo đảm đã thế chấp.

Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án vào ngày 29/4/2025, cho thấy:

Tài Sản 1: Toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 266, tờ bản đồ: 96 (đo vẽ năm 2008) tại địa chỉ: Thôn N, xã T, huyện T (nay là xã T), tỉnh T, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DL 935210, Số vào sổ cấp GCN: VP 00212 do văn phòng đăng ký đất đai cấp ngày 13/07/2023.

Tài Sản 2: Toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 264, tờ bản đồ: 96 (đo vẽ năm 2008) tại địa chỉ: Thôn N, xã T, huyện T (nay là xã T), tỉnh T, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DI 355942, Số vào sổ cấp GCN: CH 00198 do UBND huyện T, tỉnh T cấp ngày 10/01/2023; Ngày 07/06/2023 tại Văn phòng đăng ký đất đai T- Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện T xác nhận chuyển nhượng QSDĐ cho ông Cao Viết L và bà Phạm Thị H.

Tài Sản 3: Toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 373, tờ bản đồ: 97 (đo vẽ năm 2008) tại địa chỉ: Thôn N, xã T, huyện T (nay là xã T), tỉnh T, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DL 773394, Số vào sổ cấp GCN: CN 00236 do văn phòng đăng ký đất đai cấp ngày 07/11/2023.

Tài sản 4: Toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 269, tờ bản đồ: 96 (đo vẽ năm 2008) tại địa chỉ: Thôn N, xã T, huyện T (nay là xã T), tỉnh T, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DN 478955, Số vào sổ cấp GCN: CN 00245 do văn phòng đăng ký đất đai cấp ngày 08/01/2024.

Những tài sản này thuộc quyền sở hữu và sử dụng của ông Cao Viết L và bà Phạm Thị H. Hiện tại ông L, bà H vẫn đang quản lý các thửa đất nêu trên.

Số tiền phát mại các tài sản bảo đảm thu được sau khi trả nợ cho ngân hàng V và công ty J nếu còn thừa sẽ trả lại cho bên thế chấp là ông L, bà H, nếu thiếu

ông L, bà H tiếp tục phải hoàn thành nghĩa vụ trả nợ đối với ngân hàng V và công ty J.

[5] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Nguyên đơn đã nộp tiền tạm ứng chi phí xem xét tại chỗ, quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn không yêu cầu tòa án giải quyết, nên HĐXX không xem xét.

[6] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của ngân hàng V và công ty J được chấp nhận nên ông L, bà H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch tương ứng với số tiền phải trả nợ. Trả lại cho Ngân hàng TMCP V số tiền tạm ứng án phí đã nộp là phù hợp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 4 Điều 74, Điều 144, khoản 1 Điều 147, Điều 220, Điều 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự, (khoản 2 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của BLTTDS, Luật TTHC, Luật Tư pháp người chưa thành niên, Luật phá sản và Luật Hoà giải, đối thoại tại Toà án). Điều 317, Điều 319 Luật Thương mại. Các Điều 90, 91, 95 và Điều 98 Luật Các tổ chức tín dụng 2010 (được sửa đổi, bổ sung năm 2017). Căn cứ điểm g khoản 1 Điều 179 Luật đất đai năm 2013. Điều 7, Điều 8 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. Khoản 1 Điều 6, điểm b khoản 1 Điều 24, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP V và Công ty cổ phần MBN J.

Buộc ông Cao Viết L và bà Phạm Thị H phải có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP V và Công ty cổ phần MBN J tổng số tiền nợ gốc và lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm (11/09/2025) là: 4.628.995.561 (bốn tỷ sáu trăm hai mươi tám triệu chín trăm chín mươi lăm nghìn năm trăm sáu mươi mốt đồng), trong đó: Nợ gốc 3.740.000.000 đồng, Nợ lãi và Lãi chậm trả lãi: 888.995.561 đồng. Cụ thể trách nhiệm trả nợ cho từng bên như sau:

- Buộc bà Phạm Thị H và ông Cao Viết L phải thanh toán cho Công ty cổ phần J tổng số tiền tạm tính đến ngày 11/09/2025 là: 4.397.545.783 đồng (bốn tỷ, ba trăm chín mươi bảy triệu, năm trăm bốn mươi lăm nghìn, bảy trăm tám mươi ba đồng), trong đó, Nợ gốc: 3.553.000.000 đồng, Nợ lãi và Lãi chậm trả lãi:

8444.545.783 đồng.

- Buộc bà Phạm Thị H và ông Cao Viết L phải thanh toán cho ngân hàng V tổng số tiền tạm tính đến ngày 11/09/2025 là: 231.449.778 đồng (hai trăm ba mươi mốt triệu, bốn trăm bốn mươi chín nghìn, bảy trăm bảy mươi tám đồng), trong đó, Nợ gốc: 187.000.000 đồng, Nợ lãi và Lãi chậm trả lãi: 44.449.778 đồng.

Kể từ sau ngày xét xử sơ thẩm (ngày 12/9/2025), ông Cao Viết L và bà Phạm Thị H còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi, phí phát sinh theo mức lãi suất mà các bên đã thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng số LN2308290131421 ngày 06/09/2023, số LN2403252147905 ngày 03/04/2024, số LN2311080813438 ngày 13/11/2023 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ này. Mức trả cho Ngân hàng TMCP V và Công ty J theo tỷ lệ % mà Ngân hàng đã bán nợ cho J tại hợp đồng mua bán nợ số 33/2025/VPB – J ngày 28/7/2025 giữa Ngân hàng TMCP V và Công ty cổ phần MBN J.

Kể từ ngày bản án này có hiệu lực pháp luật và người có quyền thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Cao Viết L và bà Phạm Thị H không trả được nợ cho Ngân hàng TMCP V và Công ty J thì ngân hàng TMCP V và Công ty J có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, xử lý tài sản bảo đảm cụ thể là:

Tài Sản 1: Toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 266, tờ bản đồ: 96 (đo vẽ năm 2008) tại địa chỉ: Thôn N, xã T, huyện T (nay là xã T), tỉnh T, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DL 935210, Số vào sổ cấp GCN: VP 00212 do văn phòng đăng ký đất đai cấp ngày 13/07/2023 cấp cho ông Cao Viết L, bà Phạm Thị H; Theo hợp đồng thế chấp số: LN2308290131421 ngày 06/09/2023.

Tài Sản 2: Toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 264, tờ bản đồ: 96 (đo vẽ năm 2008) tại địa chỉ: Thôn N, xã T, huyện T (nay là xã T), tỉnh T, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DI 355942, Số vào sổ cấp GCN: CH 00198 do UBND huyện T, tỉnh T cấp ngày 10/01/2023 cho ông Quách Văn Q, bà Quách Thị V; Ngày 07/06/2023 tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Thạch Thành xác nhận chuyển nhượng QSDĐ cho ông Cao Viết L và bà Phạm Thị H; Theo hợp đồng thế chấp số: LN231108083438 ngày 11/11/2023.

Tài Sản 3: Toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 373, tờ bản đồ: 97 (đo vẽ năm 2008) tại địa chỉ: Thôn N, xã T, huyện T (nay là xã T), tỉnh T, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DL 773394, Số vào sổ cấp GCN: CN 00236 do văn phòng đăng ký đất đai cấp ngày 07/11/2023 cho ông Cao Viết L, bà Phạm Thị H; Theo hợp đồng thế chấp số: LN2403252147905 ngày 26/03/2024.

Tài sản 4: Toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 269, tờ bản đồ: 96 (đo vẽ năm 2008) tại địa chỉ: Thôn N, xã T, huyện T (nay là xã T), tỉnh T, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DN 478955, Số vào sổ cấp GCN: CN 00245 do văn phòng đăng ký đất đai cấp ngày 08/01/2024 cho ông Cao Viết L, bà Phạm Thị H. Theo hợp đồng thế chấp số: LN2403252147905 ngày 26/03/2024.

Những tài sản này thuộc quyền sở hữu và sử dụng của ông Cao Viết L và bà Phạm Thị H. Hiện tại ông L, bà H vẫn đang quản lý các thửa đất nêu trên.

Số tiền phát mại các tài sản bảo đảm thu được sau khi trả nợ cho Ngân hàng TMCP V và Công ty J nếu còn thừa sẽ trả lại cho bên thế chấp là ông L, bà H; nếu thiếu ông L, bà H tiếp tục phải hoàn thành nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP V và Công ty J.

-Về án phí: Buộc ông Cao Viết L và bà Phạm Thị H phải có trách nhiệm nộp tiền án phí kinh doanh thương mại có giá ngạch là: 112.629.000 đồng (Một trăm mười hai triệu, sáu trăm hai mươi chín nghìn đồng).

Trả lại cho Ngân hàng TMCP V số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 56.043.242 đồng (năm mươi sáu triệu, không trăm bốn mươi ba nghìn, hai trăm bốn mươi hai đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí Tòa án số 0003814 ngày 05/3/2025 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Thạch Thành, tỉnh Thanh Hóa (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 7, tỉnh Thanh Hóa).

Án xử công khai sơ thẩm. Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại điều 2 Luật thi hành án dân sự được bổ sung theo Luật sửa đổi, bổ sung Luật thi hành án dân sự năm 2014 thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại điều 6, 7 và 9 luật thi hành án dân sự và điều 7a, 7b Luật sửa đổi, bổ sung Luật thi hành án dân sự năm 2014, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 luật thi hành án.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND khu vực 7;
- TAND tỉnh Thanh Hoá;
- THADS tỉnh Thanh Hoá;
- Lưu hồ sơ vụ án;

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Lê Thị Hương Giang