TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 6- THANH HÓA** Bản án số: 02 */2026/KDTM-ST* Ngày: 06 / 02 /2026 *V/v " Tranh chấp hợp đồng tín dụng"*	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** ----------

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

-Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
- *Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà*: Bà Tạ Thị Hương.
- *Các Hội thẩm nhân dân*: Ông Đoàn Thân; Ông Trịnh Hồ Điền .

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 6-Thanh hoá tham gia phiên toà: Ông Nguyễn Đình Nam - Kiểm sát viên.

- *Thư ký phiên toà*: Bà Nguyễn Thị Hồng Ngân - Thư ký TAND khu vực 6-Thanh Hoá.

Ngày 06 tháng 02 năm 2026, tại hội trường xét xử Tòa án nhân dân khu vực 6-Thanh Hoá xét xử sơ thẩm công khai vụ án KDTM thụ lý số *03/2025*/TLST-KDTM ngày 14 tháng 10 năm 2025 về : "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng* " theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 01 /QĐXX-KDTM ngày 20 / 01 /2026 giữa các đương sự:

Nguyên đơn : Ngân hàng TMCP B (B1) **gọi tắt là Ngân hàng.**

Địa chỉ: A Q, Phường Q, Tp V, tỉnh Nghệ An

Người đại diện theo pháp luật: Bà Thái Thị H – Chức vụ: Tổng Giám đốc

Người được ủy quyền: Ông: Trịnh Văn C - Chức vụ: Giám đốc B2 chi nhánh T4)

Địa chỉ: B Đại Lộ L, phường H, tỉnh Thanh Hóa

Căn cước công dân số: 038082025336 do CCS cấp ngày 15/9/2021.

Người được ủy quyền lại:

1. Ông Nguyễn Văn T sinh năm 1977

Chức vụ: Phó giám đốc B2 chi nhánh T4 .

Căn cước công dân số: 038077016475 do CCS cấp ngày 14/9/2021.

Địa chỉ: 02A34 Đại Lộ Lê Lợi, phường Hạc Thành, tỉnh Thanh Hoá

2.Ông Nguyễn Thành C1 sinh năm 1989

Chức vụ: Giám đốc PGD Bà T1, B1 chi nhánh T4

Chức vụ: Phó giám đốc B2 chi nhánh T4 .

Căn cước công dân số: 038089034964 do CCS cấp ngày 04/12/2021.

3. Bà Trịnh Thị M sinh năm 1988

Chức vụ: Chuyên viên QLKH –B2 –PGD Bà T1.

Chức vụ: Phó giám đốc B2 chi nhánh T4 .

Căn cước công dân số: 038188014837 do CCS cấp ngày 17/8/2021.
(có mặt ông Nguyễn Văn T và ông Nguyễn Thành C1)
2.**Bị đơn**: Bà Vũ Hương L sinh năm 1973
Căn cước công dân số: 038173012022 do CCS cấp ngày 24/02/2021.
Ông Vũ Văn T2 sinh năm 1973
Căn cước công dân số: 038073012276 do CCS cấp ngày 24/02/2021.
Đều trú tại: TDP Đ, phường B, tỉnh Thanh Hóa.
(Ông T2 và bà L có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 03 / 7 /2025 , bản tự khai ngày 15/11/2025; 06 tháng 01 năm 2026 quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ngân hàng TMCP B trình bày:

Ngân hàng TMCP B được thành lập theo quyết định của thống đốc ngân hàng N và hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 2900325526 do Sở kế hoạc Đầu tư tỉnh Nghệ An cấp lần đầu ngày 10/10/1995 trong đó có hoạt động kinh doanh tiền tệ. Ngân hàng TMCP B chi nhánh T4 là đơn vị phụ thuộc của ngân hàng TMCP B là đơn vị trực tiếp cho bà Vũ Hương L và ông Vũ Văn T2 vay vốn theo hợp đồng tín dụng số 0000416616/2023/HĐTD-Bac A 305 ngày 10/11/2023 số tiền ông T2 và bà L vay là 1.100.000.000 đồng (*Một tỷ, một trăm triệu đồng*), thời gian cho vay tối đa 06 tháng, kể từ ngày có khế ước nhận nợ. Thời gian duy trì hạn mức 12 tháng. Lãi suất cho vay áp dụng chương trình " *Ưu đãi nhanh-Kinh doanh khởi sắc*" theo thông báo số 43/2023/TB-TGĐ ngày 13/03/2023 và thông báo điều chỉnh số 112/2023/TB-TGĐ ngày 05/7/2023; Phương thức trả nợ (gốc, lãi), trả gốc vào ngày đến hạn của từng khế ước nhận nợ ; Trả lãi vào ngày 25 hàng tháng; Nguồn trả nợ: Thu nhập từ hoạt động kinh doanh thức ăn chăn nuôi. Tài sản bảo đảm cho khoản vay là:

Tài sản 1: Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất với diện tích 147 m^2 tại thửa số 378 số lô 16, tờ bản đồ số 39 địa chỉ tại xã H, huyện H, tỉnh Thanh Hóa (nay là phường B, tỉnh Thanh Hóa) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất , quyền sở hữu nhà ở và tài sản khắc gắn liền với đất số CH 253883 do UBND huyện H ngày 24/7/2017 đứng tên ông Vũ Văn T2, bà Vũ Hương L.

Tài sản 2: Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất với diện tích 149,6 m^2 tại thửa số 378 số lô 15, tờ bản đồ số 39 địa chỉ tại xã H, huyện H, tỉnh Thanh Hóa (nay là phường B, tỉnh Thanh Hóa) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất , quyền sở hữu nhà ở và tài sản khắc gắn liền với đất số CH 253882 do UBND huyện H ngày 24/7/2017 đứng tên ông Vũ Văn T2 và bà Vũ Hương L.

Việc thế chấp tài sản được thực hiện bằng 02 hợp đồng thế chấp cụ thể:

Hợp đồng thế chấp 1: Hợp đồng thế chấp tài sản số 300451/2023/HĐTC-BAC A ngày 10/11/2023 giữa bà Vũ Hương L ông Vũ Văn T2 và ngân B chi nhánh T4 được

ông chứng tại Văn phòng C2 và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại UBND huyện H ngày 10/11/2023.

Hợp đồng thế chấp 2 : Hợp đồng thế chấp tài sản số 300452/2023/HĐTC-BAC A ngày 10/11/2023 giữa bà Vũ Hương L ông Vũ Văn T2 và ngân B chi nhánh T4 được ông chứng tại Văn phòng C2 và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại UBND huyện H ngày 10/11/2023.

Quá trình sử dụng vốn vay, do khách hàng kinh doanh thua lỗ không có khả năng thanh toán gốc, lãi. Từ thời điểm ngày 31/12/2025 đến nay ông T2, bà L không thanh toán đầy đủ gốc lãi theo cam kết. Vì vậy , ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông T2, bà L phải trả số tiền vay theo hợp đồng tín dụng số 0000416616/2023/HĐTD-Bac A 305 ngày 10/11/2023. *Số tiền tính đến ngày xét xử sơ thẩm (06/02/2026) là: Tiền gốc còn phải trả là: 1.070.000.000 đồng. Gốc quá hạn là: 1.070.000.000 đồng; Nợ lãi còn phải trả là: 138.307.074*

trong đó (Lãi trong hạn là: 8.490.633 đồng; Lãi quá hạn: 129.816.441 đồng). Tổng là: 1.208.307.074 đồng (Một tỷ, hai trăm linh tám triệu, ba trăm linh bảy ngàn, không trăm bảy mươi tư đồng). Trường hợp bà Vũ Hương L và ông Vũ văn T2 không trả được số nợ trên thì ngân hàng có quyền đề nghị cơ quan thi hành án kê biên phát mại các tài sản thế chấp, theo các hợp đồng thế chấp đã được ông T2, bà L ký kết với ngân hàng.

Tại các bản tự khai ngày 13/11/2025; 17/11/2025; 26/12/2025 quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà bị đơn ông Vũ Văn T2, bà Vũ Hương L trình bày:

Năm 2023 ông T2 và bà L có vay tiền tại ngân hàng TMCP B số tiền vay là: 1.100.000.000 đồng, thời hạn vay tối đa là 06 tháng , lãi suất cho vay theo lãi suất ngân hàng quy định. Mục đích vay tiền để bổ sung vốn kinh doanh thức ăn chăn nuôi. Để đảm bảo cho khoản vay trên ông bà đã thế chấp tài sản là : 02 tài sản là quyền sử dụng đất tại thửa số 378 lô thuộc lô số 15,16 tờ bản đồ số 39 bản đồ địa chính xã H, huyện H, tỉnh Thanh Hóa (cũ) nay thuộc phường B, tỉnh Thanh Hóa theo 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 253883 và CH 253882 do UBND huyện H, tỉnh Thanh Hoá cấp ngày 24/7/2017 đứng tên ông Vũ Văn T2, bà Vũ Hương L. Ông bà đã ký kết các hợp đồng thế chấp số: 300451/2023/HĐTC-BAC A ngày 10/11/2023 và hợp đồng thế chấp số: 300452/2023/HĐTC-BAC A ngày 10/11/2023 giữa : Ông Vũ Văn T2, bà Vũ Hương L và ngân hàng B chi nhánh T4, được công chứng tại Văn phòng C2 và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại UBND huyện H ngày 10/11/2023.

Do làm ăn thua lỗ và dịch bệnh nên gia đình chưa trả được nợ cho ngân hàng. Đến nay ông bà thống nhất số nợ mà đại diện ngân hàng đề nghị. Do gia đình lâm vào hoàn cảnh khó khăn nên đề nghị ngân hàng cho giãn thời gian trả nợ để được trả nợ dần.

Về nguồn gốc 02 tài sản thế chấp là ông bà mua đấu giá của UBND xã H vào năm 2017 số tiền mua là: 97.000.000 đồng/ 01 thửa, ông bà đã lên kho bạc nộp tiền và nhận phiếu, sau đó một tháng ông bà nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất trên. Tuy nhiên, ông bà chưa được nhận đất trên thực địa, cùng với 40 hộ dân cũng giống trường hợp nhà ông bà tuy đã được cấp giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất, nhưng chưa được nhận đất trên thực địa Vì vậy, ông bà không xác định được vị trí hai thửa đất theo hai giấy chứng nhận đã được cấp.

Sau khi nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông bà đã thế chấp tại ngân hàng TMCP Đ để vay số tiền 500.000.000 đồng, trả vào ngân hàng Đầu tư và ông bà lại dùng 02 tài sản thế chấp đó ông bà lại thế chấp vào ngân hàng N1, trả tiền vay tại ngân hàng N1 ông bà lại thế chấp tại ngân hàng B . Tất cả hơn 40 hộ dân đều đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không xác định được vị trí cụ thể diện tích đất theo giấy chứng nhận đã được cấp. Năm 2023, tất cả các hộ có viết đơn lên UBND huyện yêu cầu giao đất nhưng UBND huyện trả lời là không giao đất được vì vi phạm hành lang đê, cho đến nay UBND các cấp cũng chưa có phương án giải quyết cho các hộ trong đó có hộ ông T2, bà L.

Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đề nghị Toà án giải quyết buộc ông Vũ Văn T2 , bà Vũ Hương L phải trả số tiền vay theo hợp đồng tín dụng số: A 305 ngày 10/11/2023 số tiền tính đến ngày xét xử sơ thẩm là: Tiền gốc còn phải trả là: 1.070.000.000 đồng. Gốc quá hạn là: 1.070.000.000 đồng; Nợ lãi còn phải trả là: 138.307.074 trong đó (lãi trong hạn là: 8.490.633 đồng; Lãi quá hạn: 129.816.441 đồng). Tổng là: 1.208.307.074 đồng (một tỷ, hai trăm linh tám triệu, ba trăm linh bảy ngàn, không trăm bảy mươi tư đồng). Đề nghị ông T2, bà L tiếp tục trả khoản tiền lãi phát sinh trên số nợ gốc chưa trả được cho đến khi thanh toán xong toàn bộ số nợ. Mức lãi suất tính theo hợp đồng tín dụng đã được ký kết.

Trường hợp ông T2, bà L không trả được đề nghị Toà án tuyên ngân hàng có quyền đề nghị cơ quan thi hành án kê biên phát mại tài sản thế chấp theo các hợp đồng thế chấp để thu hồi nợ. Nếu tài sản thế chấp không đủ để trả nợ thì ngân hàng có quyền đề nghị cơ quan thi hành án kê biên phát mại các tài sản khác để thu hồi nợ.

Tại phiên toà ông T2, bà L thống nhất số nợ mà nguyên đơn trình bầy. Tuy nhiên, đối với hai tài sản thế chấp theo các giấy chứng nhận số: CH 253883 và CH 253882 do UBND huyện H ngày 24/7/2017 đứng tên ông Vũ Văn T2, bà Vũ Hương L ông T2 bà L có ý kiến hiện nay các cấp đang có phương án xem xét bồi thường thiệt hại cho các hộ dân nên khi nào lấy được tiền ông bà sẽ trả cho ngân hàng. Hiện nay, ông bà khó khăn nên chưa có tiền trả nợ được cho ngân hàng.

Tại phiên toà, đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 6-Thanh Hoá phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, thư ký phiên toà, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án đã thực hiện đúng quy định của bộ luật tố tụng dân sự.

Về đường lối giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ngân hàng TMCP B tuyên buộc ông T2, bà L phải trả cho ngân hàng số tiền vay theo hợp đồng tín dụng số: A 305 ngày 10/11/2023 số tiền tính đến ngày xét xử sơ thẩm là: Tiền gốc còn phải trả là: 1.070.000.000 đồng. Gốc quá hạn là: 1.070.000.000 đồng; Nợ lãi còn phải trả là: 138.307.074 trong đó (lãi trong hạn là: 8.490.633 đồng; Lãi quá hạn: 129.816.441 đồng). Tổng là: 1.208.307.074 đồng (một tỷ, hai trăm linh tám triệu, ba trăm linh bảy ngàn, không trăm bảy mươi tư đồng). Ông T2 , bà L vẫn

phải tiếp tục trả khoản tiền lãi trên nợ gốc chưa trả được cho đến khi thanh toán xong toàn bộ số nợ cho ngân hàng.

-Đề nghị HĐXX tuyên 02 hợp đồng thế chấp số: 300451/2023/HĐTC-BAC A ngày 10/11/2023 và hợp đồng thế chấp số: 300452/2023/HĐTC-BAC A ngày 10/11/2023 giữa bà Vũ Hương L ông Vũ Văn T2 và ngân hàngTMCP B chi nhánh T4 là hợp đồng vô hiệu.

-Đề nghị tuyên buộc ngân hàng phải trả lại 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH 253883 và CH 253882 do UBND huyện H ngày 24/7/2017 đứng tên ông Vũ Văn T2, bà Vũ Hương L (bản chính) cho ông T2, bà L.

-Đề nghị tuyên ông Vũ Văn T2 và bà Vũ Hương L phải chịu án phí KDTMST theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1] Xét về tố tụng: Xét thấy nguyên đơn ngân hàng TMCP B khởi kiện yêu cầu ông Vũ văn T2 và bà Vũ Hương L phải trả số tiền vay theo các hợp đồng tín dụng đã ký kết với ngân hàng là quan hệ pháp luật: " Tranh chấp hợp đồng tín dụng". Ông T2, bà L có địa chỉ TDP Đ, phường B, tỉnh Thanh hóa là hộ đăng ký kinh doanh thức ăn gia súc, chăn nuôi. Mục đích vay vốn bổ sung vốn kinh doanh thức ăn chăn nuôi. Căn cứ vào khoản 1 điều 30; Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ Luật tố tụng Dân sự, tranh chấp nêu trên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 6 - Thanh Hóa.

[2] Về nội dung vụ án :

[2.1] xét về hợp đồng tín dụng

Xét hợp đồng tín dụng số 0000416616/2023/HĐTD-Bac A 305 được ký kết giữa ngân hàng TMCP B chi nhánh T4 và ông Vũ Văn T2 bà Vũ Hương L được thực hiện đúng quy định của pháp luật. Theo đó, bên vay ông Vũ Văn T2 và bà Vũ Hương L vay của ngân hàng số tiền theo khế ước nhận nợ số 0000416616/2023/HĐTD -B B1 305 ngày 10/11/2023 số tiền nhận nợ là tiền gốc: 1.100.000.000 đồng, ngày giải ngân: 03/10/2024. Quá trình thực hiện hợp đồng do làm ăn thua lỗ nên tính đến ngày 31/12/2025 đến nay ông T2 bà L không trả được nợ gốc, lãi như cam kết trong hợp đồng. Căn cứ vào các quy định của pháp luật và các điều khoản trong hợp đồng tín dụng buộc ông Vũ Văn T2 và bà Vũ Hương L có trách nhiệm trả số nợ gốc lãi như đề nghị của ngân hàng cụ thể: Buộc ông T2, bà L phải trả cho ngân hàng số tiền tính đến ngày xét xử sơ thẩm (06/02/2026) là: Tiền gốc còn phải trả là: 1.070.000.000 đồng. Gốc quá hạn là: 1.070.000.000 đồng; Nợ lãi còn phải trả là: 138.307.074 đồng, trong đó (lãi trong hạn là: 8.490.633 đồng; Lãi quá hạn: 129.816.441 đồng). Tổng là: 1.208.307.074 đồng (*một tỷ, hai trăm linh tám triệu, ba trăm linh bảy ngàn, không trăm bảy mươi tư đồng).*

[2.2] Xét về các hợp đồng thế chấp:

Để đảm bảo cho các khoản vay trên ông T2 , bà L đã thế chấp các tài sản sau:

Tài sản 1: Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất với diện tích 147 m^2 tại thửa số 378 số lô 16, tờ bản đồ số 39 địa chỉ tại xã H, huyện H, tỉnh Thanh Hóa (nay là phường B, tỉnh Thanh Hóa) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất , quyền sở hữu nhà ở và tài sản khắc gắn liền với đất số CH 253883 do UBND huyện H ngày 24/7/2017 đứng tên ông Vũ Văn T2 và bà Vũ Hương L.

Tài sản 2: Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất với diện tích 149,6 m^2 tại thửa số 378 số lô 15, tờ bản đồ số 39 địa chỉ tại xã H, huyện H, tỉnh Thanh Hóa (nay là phường B, tỉnh Thanh Hóa) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất , quyền sở hữu nhà ở và tài sản khắc gắn liền với đất số CH 253882 do UBND huyện H ngày 24/7/2017 đứng tên ông Vũ Văn T2, bà Vũ Hương L.

Các tài sản trên được thế chấp theo các hợp đồng thế chấp số: 300452/2023/HĐTC-BAC A và hợp đồng thế chấp số: 300451 /2023/HĐTC-BAC A ngày 10/11/2023 giữa bên nhận thế chấp là ngân hàng TMCP B – chi nhánh T4 và ông Vũ Văn T2, bà Vũ Hương L. Hợp đồng thế chấp được công chứng tại văn phòng C2 vào ngày 10/11/2023.

Quá trình giải quyết vụ án, Toà án đã xem xét thẩm định đối với 02 tài sản thế chấp nêu trên thì không xác địn được vị trí 02 thửa đất với lý do: Khi nhận đất ông T2, bà L chưa được nhận đất trên thực địa nên UBND phường B không xác định được trên thực địa vị trí hai thửa đất thế chấp cho món vay của ông T2, bà L. Toà án đã có công văn yêu cầu UBND phường B xác định vị trí hai thửa đất theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH 253882 và CH 253883 do UBND huyện H ngày 24/7/2017 đứng tên ông Vũ Văn T2 và bà Vũ Hương L. UBND phường B, tỉnh Thanh Hoá đã có công văn số 336/UBND-KTHTĐT ngày 22 tháng 01 năm 2026 trả lời như sau:

Ông Vũ Văn T2 và bà Vũ Hương L được UBND huyện H (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại 02 lô đất thuộc mặt bằng quy hoạch khu dân cư Đ từ cổng Đại Lợi đến công ty Đ1 (duyệt số 5000/QĐ-UBND ngày 31/12/2013 cụ thể:

Lô số 15: Được UBND huyện cấp giấy chứng nhận số rê ri CH 253882 ngày 24/7/2017.

Lô số 16: được UBND huyện cấp giấy chứng nhận số sê ri CH 253883 ngày 24/7/2017 . Nguồn gốc 02 lô đất trên được UBND huyện H tổ chức bán đấu giá quyền sử dụng đất . Người trúng đấu giá là ông Vũ văn T2 được UBNd huyện H phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất ở hộ gia đình cá nhân tại quyết định số 1948/QĐ-UBND ngày 19/6/2017. Việc xác định vị trí hai thửa đất tại thực địa hiện trạng tại mặt bằng quy hoạch khu dân cư Đ hiện nay chưa được đầu tư hạ tầng kỹ thuật nên không xác định được vị trí các lô đất trên thực địa.

Đại diện ngân hàng có ý kiến trước khi tiến hành cho vay ngân hàng đã thẩm định giá và không nắm được thông tin về hai lô đất nói trên thuộc diện vi phạm hành lang đê, về phía ông T2, bà L không cung cấp thông tin bất lợi về 02 thửa đất là không thể mua bán chuyển nhượng được. Vì vậy, căn cứ điều 10 phần III (dân sự) giải đáp trực tuyến

số 196/TANDTC ngày 03 tháng 10 năm 2023 của Toà án nhân dân tối cao hướng dẫn như sau:

" Khi tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp mà Toà án không xác định được vị trí đất thế chấp theo hợp đồng thì Toà án cần có văn bản đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên thế chấp để làm căn cứ xác định vị trí đất thế chấp. Trường hợp cơ quan Nhà nước không xác định được vị trí thế chấp thì Toà án tueyen bố hợp đồng thế chấp vô hiệu do không xác định được đối tượng của hợp đồng theo điều 408 BLDS năm 2015". Vì vậy, sau khi xem xét thẩm định tại chỗ không xác định được vị trí hai thửa đất được ông T2, bà L thế chấp Toà án đã yêu cầu UBND phường B, tỉnh Thanh Hoá xác định vị trí 02 thửa đất nhưng không xác định được. Do đó, HĐXX tuyên bố 02 hợp đồng thế chấp số 300452/2023/HĐTC-BAC A và hợp đồng thế chấp số: 300451 /2023/HĐTC-BAC A ngày 10/11/2023 giữa bên nhận thế chấp là ngân hàng TMCp B – chi nhánh T4 và ông Vũ Văn T2, bà Vũ Hương L là hợp đồng vô hiệu do không xác định được đối tượng của hợp đồng.

Vì vậy, xác định hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 300452/2023/HĐTC-BAC A ngày 10/11/2023 và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 300451/2023/HĐTC-BACABANK ngày 10/11/2023 được ký kết giữa ngân hàng B và ông Vũ Văn T2, bà Vũ Hương L là hợp đồng vô hiệu.

Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Căn cứ điều 131 BLDS năm 2015 hợp đồng thế chấp vô hiệu không làm phát sinh thay đổi, chấm dứt quyền và nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch dân sự được xác lập, các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận buộc ngân hàng phải trả lại bản chính 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH 253882 do UBND huyện H, tỉnh Thanh Hoá cấp ngày 24/7/2017 đứng tên Vũ Văn T2, Vũ Hương L và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 253883 do UBND huyện H ngày 24/7/2017 đứng tên ông Vũ Văn T2 và bà Vũ Hương L cho ông T2 và bà L. Do hợp đồng thế chấp vô hiệu toàn bộ nhưng không làm hợp đồng tín dụng vô hiệu. Vì vậy, ngân hàng vẫn tiếp tục thu hồi nợ đối với ông T2 và bà L.

[4]Về án phí: Căn cứ vào khoản 2 điều 26 Nghị quyết số 326 /UBTVQH ngày 30/12/2016 của UBTVQH; điểm c mục 1.4 Danh mục về mức án phí ban hành kèm theo Nghị quyết số 326 buộc ông Bùi Văn T3 phải chịu án phí KDTMST theo quy định của pháp luật .

Căn cứ vào những nhận định trên.

QUYẾT ĐỊNH:

1.**Áp dụng**: Khoản 1 Điều 30, Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 3 điều 144; Bộ Luật Tố tụng Dân sự;

-Điều 116; 117;131; khoản 2 điều 401; 407408; 463;464;465;466 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 100; 102;103 Luật các tổ chức tín dụng.

-Khoản 2 điều 26 nghị quyết số 326 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của UBTVQH; điểm c mục 1.4 khoản 1 mục II danh mục về mức án phí ban hành theo nghị quyết số 326 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của ủy ban thường vụ Quốc hội.

2.Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc ông Vũ Văn T2 và bà Vũ Hương L có trách nhiệm liên đới trả nợ cho ngân hàng TMCP B theo hợp đồng tín dụng số: A 305 ngày 10/11/2023 số tiền tính đến ngày xét xử sơ thẩm (06/02/2026) là: Tiền gốc còn phải trả là: 1.070.000.000 đồng. Gốc quá hạn là: 1.070.000.000 đồng; Nợ lãi còn phải trả là: 138.307.074 đồng, trong đó lãi trong hạn là: 8.490.633 đồng; lãi quá hạn: 129.816.441 đồng. Tổng là: 1.208.307.074 đồng (*một tỷ, hai trăm linh tám triệu, ba trăm linh bảy ngàn, không trăm bảy mươi tư đồng*).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, ông Vũ Văn T2 và bà Vũ Hương L vẫn phải tiếp tục trả số tiền lãi trên số nợ gốc chưa trả được cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ. Mức lãi suất được áp dụng theo mức lãi suất quy định trong hợp đồng tín dụng mà các bên đã ký kết.

-Không chấp nhận yêu cầu của ngân hàng về việc đề nghị kê biên phát mại đối với 02 tài sản thế chấp của ngân hàng do không xác định được vị trí hai diện tích đất theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH 253883 và CH 253882 do UBND huyện H ngày 24/7/2017 đứng tên ông Vũ Văn T2 và bà Vũ Hương L.

-Xác định hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 300452/2023/HĐTC-BAC A ngày 10/11/2023 và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 300451/2023/HĐTC-BAC A ngày 10/11/2023 ký kết giữa ngân hàng TMCP B và ông Vũ Văn T2, bà Vũ Hương L là hợp đồng vô hiệu.

-Buộc ngân hàng TMCP B phải trả lại bản chính của hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang giữ của ông T2, bà L cụ thể:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 253882 do UBND huyện H , tỉnh Thanh Hoá cấp ngày 24/7/2017 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 253883 do UBND huyện H, tỉnh Thanh Hoá cấp ngày 24/7/2017 đứng tên ông Vũ Văn T2 và bà Vũ Hương L cho ông T2 và bà L.

3.Về án phí:

Ông Vũ Văn T2 và bà Vũ Hương L phải liên đới nộp số tiền án phí KDTMST là: 48.249.212 đồng.

-Trả lại cho ngân hàng TMCP B số tiền tạm ứng án phí đã nộp là: 23.229.382 đồng (hai mươi ba triệu, hai trăm hai mươi chín ngàn, ba trăm tám mươi hai đồng) theo biên lai thu số: 0001561 ngày 14/10/2025 của thi hành án dân sự tỉnh Thanh Hoá.

Án xử công khai sơ thẩm ông Vũ Văn T2 và bà Vũ Hương L và đại diện ngân hàng TMCP B được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (06/02/2026).

4. Bản án này được thi hành theo quy định tại điều 2 Luật thi hành án Dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6,7a và 9 Luật thi hành án Dân sự. Thời hiệu thi hành án Dân sự được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- Các Đương sự
- VKSND khu vực 6-Thanh Hoá
- TAND tỉnh Thanh Hóa;
- THADS tỉnh Thanh Hoá
-Tòa án nhân dân tỉnh Thanh hóa

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

TẠ THỊ HƯƠNG