

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN THƯỜNG TÍN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Bản án số: 17/2025/DS-ST

Ngày: 19/6/2025

V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THƯỜNG TÍN, THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đoàn Lan Hương

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Lương Văn Hùng và ông Dương Minh Khương

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Thanh Huyền - Thư ký viên Tòa án nhân dân huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội;

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa: Ông Tô Quốc Hải - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 6 năm 2025, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 119/2024/TLST-DS ngày 26 tháng 11 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 11/2025/QĐXXST-DS ngày 13 tháng 5 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Công ty cổ phần M

Trụ sở: Tầng 12 Tòa nhà V, số 9 D, phường H, quận G, TP Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Bùi Công T, chức vụ: Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Cao Duy Th, chức vụ: Trưởng phòng xử lý nợ miền bắc. (Văn bản ủy quyền số 02/2024/UQ-M ngày 19/3/2024)

Người được ủy quyền lại:

Ông Nguyễn Đăng L, chức vụ: Trưởng bộ phận xử lý nợ.

Ông Nguyễn Mạnh C1, chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ.

Ông Đinh Ngọc T1, chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ

(Văn bản ủy quyền số 1659/2024/UQ-M.VPB ngày 24/9/2024)

(Ông Nguyễn Mạnh C1 có mặt)

- *Bị đơn:* Anh Ngô Văn C, sinh năm 1988 (vắng mặt)

Chị Đào Thị H, sinh năm 1990 (vắng mặt)

Đều trú tại: Thôn VĐ, xã VN, huyện TT, thành phố Hà Nội.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1/ Anh Ngô Quang V, sinh năm 1992 (vắng mặt)

2/ Chị Đào Thị H1, sinh năm 1998 (vắng mặt)

3/ Cháu Ngô Mai H2, sinh năm 2018 (vắng mặt)

4/ Cháu Ngô Thảo C2, sinh năm 2020 (vắng mặt)

5/ Cháu Ngô Chí T2, sinh năm 2024 (vắng mặt)

Người đại diện theo pháp luật của cháu H2, cháu C2, cháu T2 là anh Ngô Quang V và chị Đào Thị H1. (bố mẹ của các cháu) - vắng mặt.

Cùng trú tại: Thôn VĐ, xã VN, huyện TT, thành phố Hà Nội.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Tại Đơn khởi kiện đề ngày 24/9/2024 cùng các bản khai tiếp theo người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn trình bày:

Anh Ngô Văn C và chị Đào Thị H đã ký Hợp đồng cho vay hạn mức số LN220224529916 ngày 05/3/2022, Khế ước nhận nợ ngày 07/01/2023 và Giấy đề nghị kiêm hợp đồng cấp hạn mức tín dụng thẻ, phát hành và sử dụng thẻ tín dụng ngày 18/02/2022 (sau đây gọi là giấy đề nghị kiêm hợp đồng mở thẻ tín dụng) để vay vốn tại Ngân hàng TMCP V (sau đây gọi là VBank), cụ thể như sau:

- Tại Hợp đồng cho vay hạn mức số LN220224529916 ngày 05/3/2022, Khế ước nhận nợ ngày 07/01/2023: Số tiền cho vay 770.000.000 đồng, thời hạn cho vay: 12 tháng; Mục đích sử dụng vốn vay: Bổ sung vốn lưu động sản xuất và kinh doanh gỗ; Lãi suất cho vay trong hạn: 8%/năm, cố định 03 tháng, điều chỉnh định kỳ 01 tháng/01 lần với biên độ 3,5%/năm; Thời hạn trả nợ: Gốc trả cuối kỳ, lãi trả định kỳ 01 tháng/lần vào ngày 15 hàng tháng. Anh Ngô Văn C và chị Đào Thị H đã được VBank giải ngân tổng số tiền 770.000.000 đồng.

- Tại Giấy đề nghị kiêm hợp đồng cấp hạn mức tín dụng thẻ, phát hành và sử dụng thẻ tín dụng ngày 18/02/2022, hạn mức tín dụng là 38.000.000 đồng, loại thẻ:

VBank Stepup MasterCard, mục đích sử dụng: phục vụ nhu cầu đời sống. Anh Ngô Văn C và chị Đào Thị H đã phát sinh dư nợ gốc từ thẻ tín dụng là 38.333.333 đồng.

Để đảm bảo cho cả hai khoản vay nêu trên, anh Ngô Văn C và chị Đào Thị H đã thế chấp tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Thửa đất số 86, tờ bản đồ số 3, diện tích 89m², địa chỉ: Thôn VĐ, xã Đ (nay là xã VN), huyện TT, tỉnh Hà Tây (nay là TP. Hà Nội) theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AN 473162, Sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 1114 do UBND huyện TT cấp ngày 23/07/2008. Tài sản được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 845/2022; Quyền số 01-2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/03/2022 tại Văn phòng công chứng NK, TP. Hà Nội. Việc thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Quá trình thực hiện Hợp đồng cho vay hạn mức số LN220224529916 ngày 05/3/2022 và Khế ước nhận nợ ngày 07/01/2023, anh C và chị H đã trả được 49.519.145 đồng tiền lãi và 194.151 đồng lãi phạt, do anh C và chị H vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên ngày 15/11/2022 khoản vay chuyển sang nợ quá hạn. Tại Hợp đồng thế tín dụng mở ngày 18/02/2022, anh C và chị H chưa thanh toán gốc và lãi.

Từ ngày 29/12/2023, VBank đã tiến hành bán các khoản nợ của anh Ngô Văn C, chị Đào Thị H sang cho Công ty cổ phần M theo Hợp đồng mua bán nợ số 01/2023/VPB-M, 02/2023/VPB-M và Phụ lục đính kèm, 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 (nếu có). Đồng thời chuyển giao đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của VBank đối với các khoản nợ và quyền đối với tài sản bảo đảm liên quan đến khoản nợ của anh C, chị H cho Công ty cổ phần M.

Tại phiên tòa, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể là số tiền lãi phạt chậm trả lãi tính đến ngày 19/6/2025 là 40.741.493 đồng và số tiền lãi phạt chậm trả lãi tiếp tục phát sinh kể từ ngày 20/6/2025 cho đến khi anh C, chị H thanh toán xong khoản nợ. Do đó, tạm tính đến ngày 19/6/2025 anh Ngô Văn C và chị Tà Thị H còn nợ Công ty cổ phần M tổng số tiền là 1.316.182.417 đồng, trong đó, Nợ gốc: 808.333.333 đồng, Lãi trong hạn: 8.140.905 đồng, Lãi quá hạn: 499.708.180 đồng theo các hợp đồng cho vay hạn mức, khế ước nhận nợ và hợp đồng mở thẻ tín dụng.

Công ty cổ phần M đã nhiều lần yêu cầu anh C và chị H thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ nhưng đến nay anh C, chị H vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ như đã cam kết.

Vì vậy Công ty cổ phần M khởi kiện, yêu cầu Tòa án:

- Buộc anh C, chị H phải thanh toán cho Công ty cổ phần M tổng số tiền tạm tính đến ngày 19/6/2025 là: 1.316.182.417 đồng, trong đó, Nợ gốc: 808.333.333 đồng, Lãi trong hạn: 8.140.905 đồng, Lãi quá hạn: 499.708.180 đồng, cụ thể như sau:

+ Theo Hợp đồng cho vay hạn mức số LN220224529916 ngày 05/3/2022, Khế ước nhận nợ ngày 07/01/2023: số tiền nợ là 1.206.442.622 đồng, trong đó, Nợ gốc: 770.000.000 đồng, Lãi trong hạn: 8.140.905 đồng và Lãi quá hạn: 428.301.718 đồng;

+ Theo Giấy đề nghị kiêm hợp đồng cấp hạn mức tín dụng thẻ, phát hành và sử dụng thẻ tín dụng ngày 18/02/2022: số tiền nợ là 109.739.795 đồng, trong đó, Nợ gốc: 38.333.333 đồng, Lãi trong hạn: 0 đồng và Lãi quá hạn: 71.406.462 đồng.

Đề nghị Tòa án tiếp tục cho tính lãi theo đúng thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ đã ký kết cho đến khi anh C, chị H thực tế thanh toán hết nợ cho Công ty cổ phần M.

Kể từ ngày Bản án/Quyết định có hiệu lực pháp luật mà anh C, chị H không trả nợ đầy đủ thì Công ty cổ phần M có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án kê biên, phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ. Tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Thửa đất số 86, Tờ bản đồ số 3, diện tích 89m², địa chỉ: Thôn VĐ, xã Đ, huyện TT, tỉnh Hà Tây (nay là TP. Hà Nội) theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AN 473162, Sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 1114 do UBND huyện TT cấp ngày 23/07/2008.

- Trong trường hợp tài sản bảo đảm sau khi kê biên, phát mại không đủ trả hết nợ thì anh C, chị Hà phải tiếp tục trả nợ cho đến khi thực tế trả hết các khoản nợ với Công ty cổ phần M.

* Bị đơn là anh Ngô Văn C trình bày: Ngày 05/3/2022 vợ chồng anh C, chị H có vay VBank số tiền 770.000.000 đồng theo hợp đồng cho vay số LN220224529916 và số tiền 38.000.000 đồng theo Giấy đề nghị phát hành thẻ tín dụng ngày 18/02/2022. Chi tiết nội dung thỏa thuận như hợp đồng thể hiện. Anh C chị H đã được giải ngân đủ số

tiền nêu trên. Đảm bảo cho khoản vay, anh C chị H có thể chấp tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 86, tờ bản đồ số 3, địa chỉ: thôn VĐ, xã Đ (nay là xã VN), huyện TT, thành phố Hà Nội cho Ngân hàng. Thời điểm thế chấp trên đất đã có các công trình tài sản như hiện nay, vẫn giữ nguyên hiện trạng không thay đổi và không tranh chấp với ai. Tính đến ngày 12/12/2024, vợ chồng anh C chị H còn nợ số tiền là 1.237.491.080 đồng, trong đó nợ gốc: 808.333.333 đồng, lãi trong hạn: 8.140.905 đồng, lãi quá hạn: 393.305.982 đồng, lãi trên lãi: 27.710.860 đồng. Anh C xác nhận vợ chồng anh có trách nhiệm trả nợ cho công ty cổ phần M đã mua nợ của VBank và đề nghị xem xét miễn giảm lãi để có khả năng thanh toán.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là anh Ngô Văn C, chị Đào Thị H; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh Ngô Quang V, chị Đào Thị H1, cháu Ngô Mai H2, cháu Ngô Thảo C2, cháu Ngô Chí T2 và người đại diện của các cháu là anh V, chị H1: Đã nhiều lần được Toà án triệu tập họp lệ nhưng đều vắng mặt tại tất cả các buổi làm việc tại Tòa án cũng như tại phiên tòa. Tòa án đã tiến hành niêm yết các văn bản tố tụng theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn giữ nguyên rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với lãi phạt chậm trả (lãi trên lãi) và giữ nguyên các nội dung yêu cầu khởi kiện khác.

Ý kiến của Viện kiểm sát: Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thường Tín phát biểu ý kiến:

- Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử thấy Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm. Nguyên đơn đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về quyền và nghĩa vụ của mình; Bị đơn; Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chưa thực hiện quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn, cụ thể: Buộc anh Ngô Văn C và chị Đào Thị H phải trả cho Công ty cổ phần M số tiền nợ tính đến ngày 19/6/2025 là 1.316.182.417 đồng, trong đó: nợ gốc là 808.333.333 đồng, lãi trong hạn là 8.140.905

đồng, lãi quá hạn là 499.708.180 đồng. Đề nghị tiếp tục tính lãi theo thỏa thuận tại các hợp đồng tín dụng đã ký kết kể từ ngày 20/6/2025 cho đến khi anh C, chị H thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

Trường hợp anh Ngô Văn C, chị Đào Thị H không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Công ty cổ phần M có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản bảo đảm để thu hồi nợ.

Số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của anh C, chị H đối với Công ty cổ phần M. Nếu số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết các khoản nợ thì anh C, chị H vẫn phải có nghĩa vụ tiếp tục trả số tiền còn nợ cho Công ty cổ phần M cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

Về án phí: Anh C, chị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Hoàn trả Công ty cổ phần M số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Về quyền kháng cáo: Đương sự được quyền kháng cáo theo quy định tại Điều 271 và 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đây là vụ kiện phát sinh từ hợp đồng tín dụng giữa: Công ty cổ phần M với anh Ngô Văn C và chị Đào Thị H có nơi cư trú tại xã VN, huyện TT, thành phố Hà Nội. Vì vậy, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội theo quy định tại Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Bị đơn là anh Ngô Văn C và chị Đào Thị H và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai, không có lý do. Căn cứ khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt anh C, chị H và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

[2] Về nội dung:

Xét yêu cầu đòi thanh toán nợ theo hợp đồng tín dụng của nguyên đơn: Công ty cổ phần M và bị đơn xác nhận anh Ngô Văn C, chị Đào Thị H có ký kết Hợp đồng cho

vay hạn mức số LN220224529916 ngày 05/3/2022, Khế ước nhận nợ ngày 07/01/2023 và Giấy đề nghị kiêm hợp đồng cấp hạn mức tín dụng thẻ, phát hành và sử dụng thẻ tín dụng ngày 18/02/2022 để vay vốn tại Ngân Hàng TMCP V cụ thể như sau:

- Tại Hợp đồng cho vay hạn mức số LN220224529916 ngày 05/3/2022, Khế ước nhận nợ ngày 07/01/2023: Số tiền cho vay 770.000.000 đồng, thời hạn cho vay: 12 tháng; Mục đích sử dụng vốn vay: Bổ sung vốn lưu động sản xuất và kinh doanh gỗ; Lãi suất cho vay trong hạn: 8%/năm, cố định 03 tháng, điều chỉnh định kỳ 01 tháng/01 lần với biên độ 3,5%/năm; Thời hạn trả nợ: Gốc trả cuối kỳ, lãi trả định kỳ 01 tháng/lần vào ngày 15 Hng tháng. Anh Ngô Văn C và chị Đào Thị H đã được VBank giải ngân tổng số tiền 770.000.000 đồng.

- Tại Giấy đề nghị kiêm hợp đồng cấp hạn mức tín dụng thẻ, phát hành và sử dụng thẻ tín dụng ngày 18/02/2022, hạn mức tín dụng là 38.000.000 đồng, loại thẻ: VPBank Stepup MasterCard, mục đích sử dụng: phục vụ nhu cầu đời sống. Anh Ngô Văn C và chị Đào Thị H đã phát sinh dư nợ gốc từ thẻ tín dụng là 38.333.333 đồng.

Các bên ký kết hợp đồng cho vay, giấy đề nghị kiêm hợp đồng mở thẻ tín dụng là hoàn toàn tự nguyện, có hình thức và nội dung phù hợp với quy định của pháp luật nên có giá trị pháp lý và hiệu lực thi hành đối với các bên. Ngân hàng TMCP V đã giải ngân cho bên vay với số tiền theo đúng thỏa thuận của các bên trong hợp đồng tín dụng.

Trong hợp đồng cho vay và khế ước nhận nợ, giấy đề nghị kiêm hợp đồng mở thẻ tín dụng các bên đã thống nhất thỏa thuận thời hạn vay, thời gian trả nợ gốc và lãi vay. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện hợp đồng, anh C và chị H chỉ thanh toán cho ngân hàng được 49.519.145 đồng tiền lãi và 194.151 đồng lãi phạt. Do anh C và chị H không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng theo lịch trả nợ mà các bên đã thống nhất nên Ngân hàng đã chuyển khoản nợ của anh C, chị H thành nợ quá hạn và thu hồi nợ đối với toàn bộ khoản vay theo quy định tại khoản 10 Điều 1 của Hợp đồng cho vay hạn mức số LN220224529916 ngày 05/3/2022; khoản 7 mục V của giấy đề nghị kiêm hợp đồng mở thẻ tín dụng là đúng với thỏa thuận của hai bên.

Do đó, việc bị đơn không trả được nợ gốc, lãi của các hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ nêu trên cho ngân hàng theo đúng thời hạn hai bên đã thỏa thuận là vi

phạm hợp đồng. Ngân hàng có quyền chấm dứt cấp tín dụng và xử lý nợ theo quy định tại khoản 2 Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010.

Từ ngày 29/12/2023, VBank đã tiến hành bán các khoản nợ của anh Ngô Văn C, chị Đào Thị H sang cho Công ty cổ phần M theo Hợp đồng mua bán nợ số 01/2023/VPB-M, 02/2023/VPB-M và Phụ lục đính kèm, 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 (nếu có). Đồng thời chuyển giao đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của VBank đối với các khoản nợ và quyền đối với tài sản bảo đảm liên quan đến khoản nợ của anh C, chị H cho Công ty cổ phần M. Việc mua bán nợ là tự nguyện, nội dung và hình thức hợp đồng mua bán nợ giữa VBank và Công ty cổ phần M phù hợp với quy định của pháp luật nên có giá trị pháp lý và hiệu lực thi hành đối với các bên. Theo đó, Công ty cổ phần M có quyền khởi kiện yêu cầu anh C, chị H thực hiện nghĩa vụ trả nợ, thực hiện nghĩa vụ của bên thế chấp tài sản bảo đảm để thu hồi các khoản nợ của anh C, chị H với VBank.

Tính đến ngày 19/6/2025 anh C, chị H còn nợ Công ty cổ phần M số tiền 1.316.182.417 đồng, trong đó, Nợ gốc: 808.333.333 đồng, Lãi trong hạn: 8.140.905 đồng, Lãi quá hạn: 499.708.180 đồng, cụ thể như sau:

- + Theo Hợp đồng cho vay hạn mức số LN220224529916 ngày 05/3/2022, Khế ước nhận nợ ngày 07/01/2023: số tiền nợ là 1.206.442.622 đồng, trong đó, Nợ gốc: 770.000.000 đồng, Lãi trong hạn: 8.140.905 đồng và Lãi quá hạn: 428.301.718 đồng;

- + Theo Giấy đề nghị kiêm hợp đồng cấp hạn mức tín dụng thẻ, phát hành và sử dụng thẻ tín dụng ngày 18/02/2022: số tiền nợ là 109.739.795 đồng, trong đó, Nợ gốc: 38.333.333 đồng, Lãi trong hạn: 0 đồng và Lãi quá hạn: 71.406.462 đồng.

Về lãi phạt chậm trả lãi: Nguyên đơn đề nghị rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền lãi phạt chậm trả lãi tính đến ngày 19/6/2025 là 40.741.493 đồng và số tiền lãi phạt chậm trả lãi tiếp tục phát sinh kể từ ngày 20/6/2025 cho đến khi anh C, chị H thanh toán xong toàn bộ khoản nợ. Việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là tự nguyện, không trái pháp luật nên được chấp nhận.

Về yêu cầu của nguyên đơn đề nghị Tòa án cho xử lý phát mại tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để thu hồi nợ, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Hợp đồng thế chấp tài sản được các bên tự nguyện ký kết, có hình thức, nội dung không trái với các quy định của pháp luật, đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm nên có giá trị pháp lý và hiệu lực thi hành đối với các bên.

Tại Điều 8 của Hợp đồng thế chấp số công chứng 845/2022 các bên thỏa thuận về việc xử lý tài sản bảo đảm để thu nợ trong trường hợp bên vay không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng. Do đó, việc nguyên đơn yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm khi bên vay vi phạm nghĩa vụ trả nợ là phù hợp với quy định tại Điều 299 Bộ luật dân sự năm 2015.

Về phạm vi nghĩa vụ của tài sản thế chấp:

Tại Điều 2 Hợp đồng cho vay hạn mức số LN220224529916 ngày 05/3/2022, tài sản bảo đảm cho việc thực hiện các nghĩa vụ của bên vay theo hợp đồng anh C, chị H đã thế chấp cho Ngân hàng TMCP V Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Thửa đất số 86, Tờ bản đồ số 3, diện tích 89m², địa chỉ: Thôn VĐ, xã Đ, huyện TT, tỉnh Hà Tây (nay là TP. Hà Nội).

Tại Giấy đề nghị kiêm hợp đồng cấp hạn mức tín dụng thẻ, phát hành và sử dụng thẻ tín dụng ngày 18/02/2022 các bên xác định khoản vay thẻ tín dụng có tài sản bảo đảm là bất động sản tại thôn VĐ, xã Đ (nay là xã VN), huyện TT, thành phố Hà Nội mang tên anh Ngô Văn C.

Tại Điều 3 của Hợp đồng thế chấp số công chứng 845/2022 các bên thỏa thuận nghĩa vụ được bảo đảm bằng tài sản thế chấp nêu trên bao gồm toàn bộ nghĩa vụ của anh C, chị H đối với VBank phát sinh từ các hợp đồng tín dụng ký kết trước, trong và sau ngày ký hợp đồng thế chấp, trong đó có nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi, các khoản phí, các khoản phạt, bồi thường thiệt hại, các khoản phải hoàn trả và tất cả các nghĩa vụ tài chính khác.

Do đó, tài sản thế chấp nêu trên bảo đảm cho toàn bộ nghĩa vụ trả nợ của anh C, chị H phát sinh từ Hợp đồng cho vay hạn mức số LN220224529916 ngày 05/3/2022, Khế ước nhận nợ ngày 07/01/2023 và Giấy đề nghị kiêm hợp đồng cấp hạn mức tín dụng thẻ, phát hành và sử dụng thẻ tín dụng ngày 18/02/2022.

Xét tài sản thế chấp được các bên ký kết theo đúng quy định của pháp luật, tài sản thế chấp được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Vì vậy hợp đồng thế chấp được ký kết giữa các bên là hợp pháp.

Do vậy, việc anh C, chị H vi phạm nghĩa vụ trả nợ thì Công ty cổ phần M (nhận chuyển giao quyền, nghĩa vụ của Ngân hàng TMCP V) có quyền xử lý tài sản bảo đảm thuộc quyền sử dụng, sở hữu hợp pháp của anh Ngô Văn C, chị Đào Thị H để thu hồi nợ theo phạm vi nghĩa vụ được bảo đảm.

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp lập ngày 13/01/2025 thì tài sản thế chấp vẫn giữ nguyên hiện trạng như thời điểm thế chấp tại VBank. Kể từ thời điểm thế chấp đến nay tài sản thế chấp không có gì biến động và không có tranh chấp với các hộ liền kề. Hiện nhà đất tại thửa đất số 86, tờ bản đồ số 3 có bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đang cư trú.

3. Về án phí: Do yêu cầu của Công ty cổ phần M được chấp nhận nên anh Ngô Văn C và chị Đào Thị H phải chịu 51.485.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Trả lại Công ty cổ phần M tiền tạm ứng án phí đã nộp.

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn; bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được quyền kháng cáo theo quy định tại Điều 271 và 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 1 Điều 275 và các Điều 280, 298, 299, 317, 320, 321, 322, 323, 351, 357, 466, 468 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Điều 26; điểm b khoản 1 Điều 35; Điều 144; Điều 147; khoản 2 Điều 227; Điều 271; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Khoản 2 Điều 91; Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 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 xử:

1- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần M đối với anh Ngô Văn C và chị Đào Thị H về yêu cầu thanh toán khoản nợ phát sinh từ Hợp đồng cho vay hạn

mức số LN220224529916 ngày 05/3/2022, Khế ước nhận nợ ngày 07/01/2023 và Giấy đề nghị kiêm hợp đồng cấp hạn mức tín dụng thẻ, phát hành và sử dụng thẻ tín dụng ngày 18/02/2022.

2- Buộc anh Ngô Văn C và chị Đào Thị H phải trả cho Công ty cổ phần M số tiền nợ phát sinh từ Hợp đồng cho vay hạn mức số LN220224529916 ngày 05/3/2022, Khế ước nhận nợ ngày 07/01/2023 và Giấy đề nghị kiêm hợp đồng cấp hạn mức tín dụng thẻ, phát hành và sử dụng thẻ tín dụng ngày 18/02/2022 tính đến ngày 19/6/2025 là 1.316.182.417 đồng (*Một tỷ, ba trăm mười sáu triệu, một trăm tám hai nghìn, bốn trăm mười bảy đồng*), trong đó: nợ gốc là 808.333.333 đồng, lãi trong hạn là 8.140.905 đồng, lãi quá hạn là 499.708.180 đồng; cụ thể như sau:

+ Theo Hợp đồng cho vay hạn mức số LN220224529916 ngày 05/3/2022, Khế ước nhận nợ ngày 07/01/2023: số tiền nợ là 1.206.442.622 đồng, trong đó: nợ gốc là 770.000.000 đồng, lãi trong hạn là 8.140.905 đồng, lãi quá hạn là 428.301.718 đồng.

+ Theo Giấy đề nghị kiêm hợp đồng cấp hạn mức tín dụng thẻ, phát hành và sử dụng thẻ tín dụng ngày 18/02/2022: số tiền nợ là 109.739.795 đồng, trong đó: nợ gốc là 38.333.333 đồng, lãi trong hạn: 0 đồng, lãi quá hạn là 71.406.462 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (20/6/2025), bên phải thi hành án phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi đối với khoản tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên đã thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng, lãi suất tương ứng với thời gian chậm trả cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

3- Trường hợp anh Ngô Văn C, chị Đào Thị H không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ đối với khoản nợ phát sinh từ Hợp đồng cho vay hạn mức số LN220224529916 ngày 05/3/2022, Khế ước nhận nợ ngày 07/01/2023 và Giấy đề nghị kiêm hợp đồng cấp hạn mức tín dụng thẻ, phát hành và sử dụng thẻ tín dụng ngày 18/02/2022 thì Công ty cổ phần M có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ. Tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 86, tờ bản đồ số 3, diện tích 89m², địa chỉ: Thôn VĐ, xã Đ (nay là xã VN), huyện TT, tỉnh Hà Tây (nay là TP. Hà Nội) theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AN 473162, Sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 1114 do UBND huyện TT cấp ngày 23/07/2008 mang tên anh Ngô Văn C. (Căn cứ Hợp

đồng thể chấp số công chứng: 845/2022; Quyền số 01-2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/03/2022 tại Văn phòng công chứng NK, TP Hà Nội)

4- Số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của anh C, chị H đối với Công ty cổ phần M. Nếu số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết các khoản nợ của anh C, chị H với Công ty cổ phần M thì anh C, chị H vẫn phải có nghĩa vụ tiếp tục trả số tiền còn nợ cho Công ty cổ phần M cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

Trong trường hợp phải xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ thì những người có tên trong sổ hộ khẩu và những người không có tên trong sổ hộ khẩu nhưng thực tế đang sinh sống trên nhà, đất đang thế chấp đều phải có nghĩa vụ thi hành án.

5- Đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với khoản tiền lãi phạt chậm trả lãi tính đến ngày 19/6/2025 là 40.741.493 đồng và số tiền lãi phạt chậm trả lãi tiếp tục phát sinh kể từ ngày 20/6/2025 cho đến khi anh C, chị H thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

6- Về án phí: Anh Ngô Văn C và chị Đào Thị H phải chịu số tiền 51.485.000 đồng (*Năm mươi một triệu, bốn trăm tám mươi lăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả Công ty cổ phần M số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm là 17.000.000 đồng (*Mười bảy triệu đồng*) đã nộp tại biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0016542 ngày 26/11/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Thường Tín, Hà Nội.

Trường hợp bản án có hiệu lực pháp luật được thi hành án 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6 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.

7- Án xử công khai sơ thẩm: Nguyên đơn có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Bị đơn, Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Nơi nhận:

- TAND TP Hà Nội;
- VKSND huyện Thường Tín;
- Chi cục THADS huyện Thường Tín;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

(đã ký)

Đoàn Lan Hương

Lương Văn Hùng Dương Minh Khương

Đoàn Lan Hương

Nơi nhận:

- TAND TP H Nội;
- VKSND huyện Thường Tín;
- Chi cục THADS huyện Thường Tín;

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

- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Đoàn Lan Hương