TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 6 - QUẢNG NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 04/2026/DS-ST
Ngày: 29/5/2026
"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 6 - QUẢNG NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Việt Thành

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Lê Văn Định và ông Nguyễn Văn Quýnh

- ***Thư ký phiên tòa***: Ông Nguyễn Hoàng Sơn - Thư ký viên.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 6 – Quảng Ninh tham gia phiên toà:*** Ông Cao Đức Hùng - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 5 năm 2026 tại Phòng xử án tầng 2, trụ sở Toà án nhân dân khu vực 6 - Quảng Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 162/2025/TLST- DS ngày 20/10/2025, về việc "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 03/2026/QĐXXST-DS ngày 31 tháng 3 năm 2026; Quyết định hoãn phiên tòa số 25/2026/QĐST-DS ngày 15/5/2026 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP V (V1); địa chỉ trụ sở chính: số H L, phường Đ, thành phố Hà Nội; đại diện theo pháp luật: ông Ngô Chí D, chức vụ: Chủ tịch hội đồng quản trị.

Đại diện theo uỷ quyền: ông Nguyễn Hồng B, chức vụ: Trưởng phòng xử lý nợ *(theo văn bản ủy quyền số 30/2025/UQN-CTQT ngày 28/7/2025 của Chủ tịch hội đồng quản trị)*.

Người đại diện theo uỷ quyền lại: ông Lê Ngọc L, chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ (*theo văn bản uỷ quyền số 8699/2025/UQ-KHCN ngày 21/8/2025 của ông Nguyễn Hồng B , chức vụ: Trưởng phòng xử lý nợ)*; địa chỉ: tầng C, Ngân hàng V1, số E, đường H, phường B, tỉnh Quảng Ninh. Có mặt

- Bị đơn: anh Nguyễn Văn K, sinh năm 1985 và chị Nguyễn Thị Thanh H, sinh năm 1986; đều có nơi thường trú: khu H, phường M, tỉnh Quảng Ninh.

Đại diện theo ủy quyền của chị Nguyễn Thị Thanh H là anh Nguyễn Văn K *(theo giấy ủy quyền số chứng thực: 901, quyển số: 01/2025-SCT/CK,ĐC ngày 07/11/2025)*. Vắng mặt lần thứ 2 không có lý do.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

I. Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Lê Ngọc L trình bày:

Anh Nguyễn Văn K và vợ là chị Nguyễn Thị Thanh H có vay vốn của Ngân hàng TMCP V (V1) (gọi tắt là Ngân hàng) theo 07 Hợp đồng tín dụng với tổng số tiền là 12.765.000.000 đồng (*Mười hai tỷ bảy trăm sáu mươi lăm triệu đồng*), cụ thể như sau:

1. Hợp đồng cho vay số LN2207226301992 ngày 21/10/2022

Số tiền cho vay: 1.925.000.000 đồng (một tỷ chín trăm hai mươi lăm triệu đồng).

Thời hạn cho vay: 300 tháng (ba trăm tháng), tính từ ngày tiếp theo của ngày bên Ngân hàng giải ngân vốn vay đầu tiên cho bên vay.

Mục đích sử dụng vốn: Hoàn vốn mua nhà tại thửa đất số 544, TBĐ số 17, địa chỉ: tổ dân phố Y, thị trấn C, huyện C (nay là xã C), tỉnh Khánh Hòa.

Lãi suất trong hạn:

+ Lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm giải ngân: 12.98%/năm (lãi suất được tính theo năm với một năm là 365 ngày).

+ Cơ chế điều chỉnh lãi suất cho vay trong hạn: Lãi suất cho vay trong hạn được cố định 12 tháng kể từ ngày giải ngân ("Thời gian cố định"). Hết Thời gian cố định, lãi suất cho vay trong hạn sẽ được điều chỉnh. Ngày điều chỉnh lãi suất đầu tiên là ngày đầu tiên sau Thời gian cố định, ngày điều chỉnh lãi suất tiếp theo là ngày đầu quý gần nhất tính từ ngày điều chỉnh lãi suất đầu tiên, sau đó lãi suất cho vay trong hạn được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/01 lần vào các ngày đầu quý tiếp theo (ngày đầu quý là các ngày 01/01,01/04, 01/07, 01/10 hàng năm) . Trường hợp ngày điều chỉnh lãi suất rơi vào ngày chủ nhật, ngày nghỉ lễ theo quy định của V1 thì ngày điều chỉnh lãi suất là ngày làm việc đầu tiên liền sau ngày chủ nhật, ngày nghỉ lễ đó. Mức lãi suất điều chỉnh 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 300 tháng được Bên Ngân hàng công bố (được niêm yết tại website: www.V1.com.vn) có hiệu lực tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 3%/năm.

Lãi suất quá hạn: Lãi suất cho vay áp dụng đối với dư nợ gốc quá hạn bằng 150% mức lãi suất cho vay trong hạn áp dụng tại thời điểm chuyển nợ quá hạn.

Lãi suất chậm trả áp dụng đối với tiền lãi chậm trả bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn áp dụng tại thời điểm chậm trả lãi nhưng tối đa không quá 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng.

2. Hợp đồng cho vay số LN2210066996385 ngày 21/10/2022

Số tiền cho vay: 1.865.000.000 đồng (một tỷ tám trăm sáu mươi lăm triệu đồng).

Thời hạn cho vay: 300 tháng (ba trăm tháng), tính từ ngày tiếp theo của ngày Bên Ngân hàng giải ngân vốn vay đầu tiên cho bên vay.

Mục đích sử dụng vốn: Hoàn vốn mua nhà tại thửa đất số 119, TBĐ số 1, địa chỉ: Thôn T, xã C, huyện C (nay là xã C), tỉnh Khánh Hòa.

Lãi suất trong hạn:

+ Lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm giải ngân: 12.98%/năm (lãi suất được tính theo năm với một năm là 365 ngày).

+ Cơ chế điều chỉnh lãi suất cho vay trong hạn: Lãi suất cho vay trong hạn được cố định 12 tháng kể từ ngày giải ngân ("Thời gian cố định"). Hết Thời gian cố định, lãi suất cho vay trong hạn sẽ được điều chỉnh. Ngày điều chỉnh lãi suất đầu tiên là ngày đầu tiên sau Thời gian cố định, ngày điều chỉnh lãi suất tiếp theo là ngày đầu quý gần nhất tính từ ngày điều chỉnh lãi suất đầu tiên, sau đó lãi suất cho vay trong hạn được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/01 lần vào các ngày đầu quý tiếp theo (ngày đầu quý là các ngày 01/01,01/04, 01/07, 01/10 hàng năm) . Trường hợp ngày điều chỉnh lãi suất rơi vào ngày chủ nhật, ngày nghỉ lễ theo quy định của V1 thì ngày điều chỉnh lãi suất là ngày làm việc đầu tiên liền sau ngày chủ nhật, ngày nghỉ lễ đó. Mức lãi suất điều chỉnh 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 300 tháng được Bên Ngân hàng công bố (được niêm yết tại website: www.V1.com.vn) có hiệu lực tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 3%/năm.

Lãi suất quá hạn: Lãi suất cho vay áp dụng đối với dư nợ gốc quá hạn bằng 150% mức lãi suất cho vay trong hạn áp dụng tại thời điểm chuyển nợ quá hạn.

Lãi suất chậm trả áp dụng đối với tiền lãi chậm trả bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn áp dụng tại thời điểm chậm trả lãi nhưng tối đa không quá 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng.

3. Hợp đồng cho vay số LN2312041100489 ngày 22/12/2023

Số tiền cho vay: 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng).

Thời hạn cho vay: 120 tháng (một trăm hai mươi tháng), tính từ ngày tiếp theo của ngày Bên Ngân hàng giải ngân vốn vay đầu tiên cho bên vay.

Mục đích sử dụng vốn: Cho vay tiêu dùng mua sắm trang thiết bị gia đình - TOPUP.

Lãi suất trong hạn:

+ Lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm giải ngân: 12,6%/năm (lãi suất được tính theo năm với một năm là 365 ngày).

+ Cơ chế điều chỉnh lãi suất cho vay trong hạn: Lãi suất cho vay trong hạn được cố định 12 tháng kể từ ngày giải ngân ("Thời gian cố định"). Hết Thời gian cố định, lãi suất cho vay trong hạn sẽ được điều chỉnh. Ngày điều chỉnh lãi suất đầu tiên là ngày đầu tiên sau Thời gian cố định, ngày điều chỉnh lãi suất tiếp theo là ngày đầu quý gần nhất tính từ ngày điều chỉnh lãi suất đầu tiên, sau đó lãi suất cho vay trong hạn được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/01 lần vào các ngày đầu quý tiếp theo (ngày đầu quý là các ngày 01/01,01/04, 01/07, 01/10 hàng năm) . Trường hợp ngày điều chỉnh lãi suất rơi vào ngày chủ nhật, ngày nghỉ lễ theo quy định của V1 thì ngày

điều chỉnh lãi suất là ngày làm việc đầu tiên liền sau ngày chủ nhật, ngày nghỉ lễ đó. Mức lãi suất điều chỉnh 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 120 tháng được Bên Ngân hàng công bố (được niêm yết tại website: www.V1.com.vn) có hiệu lực tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 2,5%/năm.

Lãi suất quá hạn: Lãi suất cho vay áp dụng đối với dư nợ gốc quá hạn bằng 150% mức lãi suất cho vay trong hạn áp dụng tại thời điểm chuyển nợ quá hạn.

Lãi suất chậm trả áp dụng đối với tiền lãi chậm trả bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn áp dụng tại thời điểm chậm trả lãi nhưng tối đa không quá 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng.

4. Hợp đồng cho vay số LN2111194737616 ngày 09/12/2021

Số tiền cho vay: 1.890.000.000 đồng (một tỷ tám trăm chín mươi triệu đồng).

Thời hạn cho vay: 300 tháng (ba trăm tháng), tính từ ngày tiếp theo của ngày Bên Ngân hàng giải ngân vốn vay đầu tiên cho bên vay.

Mục đích sử dụng vốn: H1 vốn mua nhà BĐS tại thửa đất số 610 TBĐ số 12; địa chỉ thôn B, xã C, huyện C (nay là xã C), tỉnh Khánh Hòa.

Lãi suất trong hạn:

+ Lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm giải ngân: 9.9%/năm (lãi suất được tính theo năm với một năm là 365 ngày).

+ Cơ chế điều chỉnh lãi suất cho vay trong hạn: Lãi suất cho vay trong hạn được cố định 12 tháng kể từ ngày giải ngân ("Thời gian cố định"). Hết Thời gian cố định, lãi suất cho vay trong hạn sẽ được điều chỉnh. Ngày điều chỉnh lãi suất đầu tiên là ngày đầu tiên sau Thời gian cố định, ngày điều chỉnh lãi suất tiếp theo là ngày đầu quý gần nhất tính từ ngày điều chỉnh lãi suất đầu tiên, sau đó lãi suất cho vay trong hạn được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/01 lần vào các ngày đầu quý tiếp theo (ngày đầu quý là các ngày 01/01,01/04, 01/07, 01/10 hàng năm) . Trường hợp ngày điều chỉnh lãi suất rơi vào ngày chủ nhật, ngày nghỉ lễ theo quy định của V1 thì ngày điều chỉnh lãi suất là ngày làm việc đầu tiên liền sau ngày chủ nhật, ngày nghỉ lễ đó. Mức lãi suất điều chỉnh 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 300 tháng được Bên Ngân hàng công bố (được niêm yết tại website: www.V1.com.vn) có hiệu lực tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 3%/năm.

Lãi suất quá hạn: Lãi suất cho vay áp dụng đối với dư nợ gốc quá hạn bằng 150% mức lãi suất cho vay trong hạn áp dụng tại thời điểm chuyển nợ quá hạn.

Lãi suất chậm trả áp dụng đối với tiền lãi chậm trả bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn áp dụng tại thời điểm chậm trả lãi nhưng tối đa không quá 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng.

5. Hợp đồng cho vay số LN2203075317318 ngày 23/03/2022

Số tiền cho vay: 3.300.000.000 đồng (ba tỷ ba trăm triệu đồng).

Thời hạn cho vay: 300 tháng (ba trăm tháng), tính từ ngày tiếp theo của ngày Bên Ngân hàng giải ngân vốn vay đầu tiên cho bên vay.

Mục đích sử dụng vốn: Hoàn vốn mua bất động sản tại thửa đất số 590, tờ bản đồ số 121; địa chỉ: thôn B, xã C, huyện C (nay là xã C), tỉnh Khánh Hòa.

Lãi suất trong hạn:

+ Lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm giải ngân: 10.3%/năm (lãi suất được tính theo năm với một năm là 365 ngày).

+ Cơ chế điều chỉnh lãi suất cho vay trong hạn: Lãi suất cho vay trong hạn được cố định 12 tháng kể từ ngày giải ngân ("Thời gian cố định"). Hết Thời gian cố định, lãi suất cho vay trong hạn sẽ được điều chỉnh. Ngày điều chỉnh lãi suất đầu tiên là ngày đầu tiên sau Thời gian cố định, ngày điều chỉnh lãi suất tiếp theo là ngày đầu quý gần nhất tính từ ngày điều chỉnh lãi suất đầu tiên, sau đó lãi suất cho vay trong hạn được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/01 lần vào các ngày đầu quý tiếp theo (ngày đầu quý là các ngày 01/01,01/04, 01/07, 01/10 hàng năm) . Trường hợp ngày điều chỉnh lãi suất rơi vào ngày chủ nhật, ngày nghỉ lễ theo quy định của V1 thì ngày điều chỉnh lãi suất là ngày làm việc đầu tiên liền sau ngày chủ nhật, ngày nghỉ lễ đó. Mức lãi suất điều chỉnh 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 300 tháng được Bên Ngân hàng công bố (được niêm yết tại website: www.V1.com.vn) có hiệu lực tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 3%/năm.

Lãi suất quá hạn: Lãi suất cho vay áp dụng đối với dư nợ gốc quá hạn bằng 150% mức lãi suất cho vay trong hạn áp dụng tại thời điểm chuyển nợ quá hạn.

Lãi suất chậm trả áp dụng đối với tiền lãi chậm trả bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn áp dụng tại thời điểm chậm trả lãi nhưng tối đa không quá 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng.

6. Hợp đồng cho vay số LN2210066995764 ngày 21/10/2022

Số tiền cho vay: 665.000.000 đồng (sáu trăm sáu mươi lăm triệu đồng).

Thời hạn cho vay: 300 tháng (ba trăm tháng), tính từ ngày tiếp theo của ngày bên Ngân hàng giải ngân vốn vay đầu tiên cho bên vay.

Mục đích sử dụng vốn: Hoàn vốn mua nhà tại thửa đất số 118, TBĐ số 1; địa chỉ: Thôn T, xã C, huyện C (nay là xã C), tỉnh Khánh Hòa.

Lãi suất trong hạn:

+ Lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm giải ngân: 12.98%/năm (lãi suất được tính theo năm với một năm là 365 ngày).

+ Cơ chế điều chỉnh lãi suất cho vay trong hạn: Lãi suất cho vay trong hạn được cố định 12 tháng kể từ ngày giải ngân ("Thời gian cố định"). Hết Thời gian cố định, lãi suất cho vay trong hạn sẽ được điều chỉnh. Ngày điều chỉnh lãi suất đầu tiên là ngày đầu tiên sau Thời gian cố định, ngày điều chỉnh lãi suất tiếp theo là ngày đầu quý gần nhất tính từ ngày điều chỉnh lãi suất đầu tiên, sau đó lãi suất cho vay

trong hạn được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/01 lần vào các ngày đầu quý tiếp theo (ngày đầu quý là các ngày 01/01,01/04, 01/07, 01/10 hàng năm) . Trường hợp ngày điều chỉnh lãi suất rơi vào ngày chủ nhật, ngày nghỉ lễ theo quy định của V1 thì ngày điều chỉnh lãi suất là ngày làm việc đầu tiên liền sau ngày chủ nhật, ngày nghỉ lễ đó. Mức lãi suất điều chỉnh 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 300 tháng được Bên Ngân hàng công bố (được niêm yết tại website: www.V1.com.vn) có hiệu lực tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 3%/năm.

Lãi suất quá hạn: Lãi suất cho vay áp dụng đối với dư nợ gốc quá hạn bằng 150% mức lãi suất cho vay trong hạn áp dụng tại thời điểm chuyển nợ quá hạn.

Lãi suất chậm trả áp dụng đối với tiền lãi chậm trả bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn áp dụng tại thời điểm chậm trả lãi nhưng tối đa không quá 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng.

7. Hợp đồng cho vay số LN2412134564714 ngày 18/12/2024

Số tiền cho vay: 1.120.000.000 đồng (một tỷ một trăm hai mươi triệu đồng).

Thời hạn cho vay: 120 tháng (một trăm hai mươi tháng), tính từ ngày tiếp theo của ngày bên Ngân hàng giải ngân vốn vay đầu tiên cho bên vay.

Mục đích sử dụng vốn: Vay tiêu dùng mua sắm trang thiết bị gia đình.

Lãi suất trong hạn:

+ Lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm giải ngân: 12%/năm (lãi suất được tính theo năm với một năm là 365 ngày).

+ Cơ chế điều chỉnh lãi suất cho vay trong hạn: Lãi suất cho vay trong hạn được cố định 12 tháng kể từ ngày giải ngân ("Thời gian cố định"). Hết Thời gian cố định, lãi suất cho vay trong hạn sẽ được điều chỉnh. Ngày điều chỉnh lãi suất đầu tiên là ngày đầu tiên sau Thời gian cố định, ngày điều chỉnh lãi suất tiếp theo là ngày đầu quý gần nhất tính từ ngày điều chỉnh lãi suất đầu tiên, sau đó lãi suất cho vay trong hạn được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/01 lần vào các ngày đầu quý tiếp theo (ngày đầu quý là các ngày 01/01,01/04, 01/07, 01/10 hàng năm). Trường hợp ngày điều chỉnh lãi suất rơi vào ngày chủ nhật, ngày nghỉ lễ theo quy định của V1 thì ngày điều chỉnh lãi suất là ngày làm việc đầu tiên liền sau ngày chủ nhật, ngày nghỉ lễ đó. Mức lãi suất điều chỉnh 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 120 tháng được Bên Ngân hàng công bố (được niêm yết tại website: www.V1.com.vn) có hiệu lực tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 2,5%/năm.

Lãi suất quá hạn: Lãi suất cho vay áp dụng đối với dư nợ gốc quá hạn bằng 150% mức lãi suất cho vay trong hạn áp dụng tại thời điểm chuyển nợ quá hạn.

Lãi suất chậm trả áp dụng đối với tiền lãi chậm trả bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn áp dụng tại thời điểm chậm trả lãi nhưng tối đa không quá 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng

Tài sản bảo đảm cho các khoản vay trên:

- Tài sản 1: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số: 610, tờ bản đồ số 12, tại địa chỉ: thôn B, xã C, huyện C (nay là xã C), tỉnh Khánh Hòa theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 726617, số vào sổ cấp GCN: CS06909 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K ủy quyền Giám đốc chi nhánh V2 đăng ký đất đai tại huyện C (nay là xã C) cấp ngày 16/11/2021.

Chi tiết Hợp đồng thế chấp Số 2541, Số công chứng 2541; Quyển số 03/2021/TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 11/12/2021 tại Văn phòng C giữa Anh Nguyễn Văn K và vợ là Chị Nguyễn Thị Thanh H và Ngân hàng V1. Tài sản thế chấp thuộc quyền sở hữu/sử dụng Anh Nguyễn Văn K và vợ là Chị Nguyễn Thị Thanh H. Hợp đồng thế chấp được các bên ký kết bằng văn bản, công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của 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.

- Tài sản 2: Toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số: 590, tờ bản đồ số: 12, tại địa chỉ: thôn B, xã C, huyện C (nay là xã C), tỉnh Khánh Hòa theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DĐ 149175, số vào sổ cấp GCN: CS07981 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh K ủy quyền Giám đốc chi nhánh V2 đăng ký đất đai tại huyện C (nay là xã C) cấp ngày 09/02/2022.

Chi tiết Hợp đồng thế chấp Số 990, Số công chứng 990; Quyển số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 22/03/2022 tại Phòng C1 Tỉnh Khánh Hòa giữa Anh Nguyễn Văn K và vợ là Chị Nguyễn Thị Thanh H và Ngân hàng V1. Tài sản thế chấp thuộc quyền sở hữu/sử dụng Anh Nguyễn Văn K và vợ là Chị Nguyễn Thị Thanh H. Hợp đồng thế chấp được các bên ký kết bằng văn bản, công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của 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.

- Tài sản 3: Toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số: 119, tờ bản đồ số: 1, tại địa chỉ: thôn T, xã C, huyện C (nay là xã C), tỉnh Khánh Hòa theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DE 435769, số vào sổ cấp GCN: CS11085 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường Tỉnh K ủy quyền Giám đốc chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C (nay là xã C) cấp ngày 18/04/2022.

Chi tiết Hợp đồng thế chấp Số 3759, Số công chứng 3759; Quyển số 04/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 20/10/2022 tại Văn phòng C2 Tỉnh Khánh Hòa giữa Anh Nguyễn Văn K và vợ là Chị Nguyễn Thị Thanh H và Ngân hàng V1. Tài sản thế chấp thuộc quyền sở hữu/sử dụng Anh Nguyễn Văn K và vợ là Chị Nguyễn Thị Thanh H. Hợp đồng thế chấp được các bên ký kết bằng văn bản, công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của 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.

- Tài sản 4: Toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số: 1172, tờ bản đồ số: 15, tại địa chỉ: tổ dân phố T, thị trấn C, huyện C (nay là xã C), tỉnh Khánh Hòa theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 732223, số vào sổ cấp GCN: CS09281 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh K ủy quyền Giám đốc chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C (nay là xã C) cấp ngày 25/03/2022.

Chi tiết Hợp đồng thế chấp Số 3758, Số công chứng 3758; Quyển số 04/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 20/10/2022 tại Văn phòng C2 Tỉnh Khánh Hòa giữa Anh Nguyễn Văn K và vợ là Chị Nguyễn Thị Thanh H và Ngân hàng V1. Tài sản thế chấp thuộc quyền sở hữu/sử dụng Anh Nguyễn Văn K và vợ là Chị Nguyễn Thị Thanh H. Hợp đồng thế chấp được các bên ký kết bằng văn bản, công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của 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.

- Tài sản 5: Toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số: 118, tờ bản đồ số: 1, tại địa chỉ: thôn T, xã C, huyện C (nay là xã C), tỉnh Khánh Hòa theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 435768, số vào sổ cấp GCN: CS11084 do Sở Tài nguyên và Môi Trường tỉnh K ủy quyền Giám đốc chi nhánh V2 đăng ký đất đai tại Huyện C (nay là xã C) cấp ngày 18/04/2022.

Chi tiết Hợp đồng thế chấp Số 3760, Số công chứng 3760; Quyển số 04/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 20/10/2022 tại Văn phòng C2 Tỉnh Khánh Hòa giữa Anh Nguyễn Văn K và vợ là Chị Nguyễn Thị Thanh H và Ngân hàng V1. Tài sản thế chấp thuộc quyền sở hữu/sử dụng Anh Nguyễn Văn K và vợ là Chị Nguyễn Thị Thanh H. Hợp đồng thế chấp được các bên ký kết bằng văn bản, công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của 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.

Về quá trình thực hiện Hợp đồng cụ thể như sau:

* Đối với Hợp đồng LN2207226301992: số tiền gốc đã trả: 133.680.000 đồng, số tiền lãi đã trả là 587.820.274 đồng, ngày 16/6/2025 anh K và chị H đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ.

* Đối với Hợp đồng LN2210066996385: số tiền gốc đã trả: 129.514.000 đồng, số tiền lãi đã trả là 570.151.217 đồng, ngày 16/6/2025 anh K và chị H đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ.

* Đối với Hợp đồng LN2312041100489: số tiền gốc đã trả: 283.333.900 đồng, số tiền lãi đã trả là 300.389.507 đồng, ngày 16/6/2025 anh K và chị H đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ.

* Đối với Hợp đồng LN2111194737616: số tiền gốc đã trả: 203.437.500 đồng, số tiền lãi đã trả là 762.190.341 đồng, ngày 15/7/2025 anh K và chị H đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ.

* Đối với Hợp đồng LN2203075317318: số tiền gốc đã trả: 309.366.258 đồng, số tiền lãi đã trả là 1.215.697.929 đồng, ngày 16/6/2025 anh K và chị H đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ.

* Đối với Hợp đồng LN2210066995764: số tiền gốc đã trả: 48.489.000 đồng, số tiền lãi đã trả là 208.947.052 đồng, ngày 15/7/2025 anh K và chị H đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ.

* Đối với Hợp đồng LN2412134564714: số tiền gốc đã trả: 46.665.000 đồng, số tiền lãi đã trả là 53.636.127 đồng, ngày 16/6/2025 anh K và chị H đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ.

Tại phiên tòa, Ngân hàng đề nghị Tòa án giải quyết: Anh Nguyễn Văn K và chị Nguyễn Thị Thanh H phải thanh toán cho Ngân hàng (tạm tính đến ngày 29/5/2026) số tiền là 13.787.563.112 đồng (mười ba tỷ bảy trăm tám mươi bảy triệu năm trăm sáu mươi ba nghìn một trăm mười hai đồng), trong đó: nợ gốc là 11.610.514.342 đồng, nợ lãi trong hạn là 108.310.150 đồng, nợ lãi quá hạn là 2.058.579.205 đồng, lãi chậm trả (tính trên nợ lãi trong hạn) là 10.159.414 đồng

Tiếp tục tính lãi theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ và văn bản tín dụng của các khoản vay cho đến ngày anh Nguyễn Văn K và vợ là chị Nguyễn Thị Thanh H thực tế thanh toán hết nợ cho Ngân hàng. Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án kê biên, phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ cho Ngân hàng, cụ thể như sau:

- Tài sản 1: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số: 610, tờ bản đồ số 132, tại địa chỉ: thôn B, xã C, huyện C (nay là xã C), tỉnh Khánh Hòa theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 726617, số vào sổ cấp GCN: CS06909 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K ủy quyền Giám đốc chi nhánh V2 đăng ký đất đai tại huyện C (nay là xã C) cấp ngày 16/11/2021.

- Tài sản 2: Toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số: 590, tờ bản đồ số: 12, tại địa chỉ: thôn B, xã C, huyện C (nay là xã C), tỉnh Khánh Hòa theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DĐ 149175, số vào sổ cấp GCN: CS07981 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh K ủy quyền Giám đốc chi nhánh V2 đăng ký đất đai tại huyện C (nay là xã C) cấp ngày 09/02/2022.

- Tài sản 3: Toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số: 119, tờ bản đồ số: 1, tại địa chỉ: thôn T, xã C, huyện C (nay là xã C), tỉnh Khánh Hòa theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DE 435769, số vào sổ cấp GCN: CS11085 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường Tỉnh K ủy quyền Giám đốc chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C (nay là xã C) cấp ngày 18/04/2022.

- Tài sản 4: Toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số: 1172, tờ bản đồ số: 15, tại địa chỉ: tổ dân phố T, thị trấn C, huyện C (nay là xã C), tỉnh Khánh Hòa theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà

ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 732223, số vào sổ cấp GCN: CS09281 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh K ủy quyền Giám đốc chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C (nay là xã C) cấp ngày 25/03/2022.

- Tài sản 5: Toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số: 118, tờ bản đồ số: 1, tại địa chỉ: thôn T, xã C, huyện C (nay là xã C), tỉnh Khánh Hòa theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 435768, số vào sổ cấp GCN: CS11084 do Sở Tài nguyên và Môi Trường tỉnh K ủy quyền Giám đốc chi nhánh V2 đăng ký đất đai tại Huyện C (nay là xã C) cấp ngày 18/04/2022.

Trong trường hợp sau khi áp dụng các biện pháp thu hồi nợ nhưng vẫn không đủ để hoàn thành nghĩa vụ trả nợ đối với Ngân hàng thì anh K, chị H phải có nghĩa vụ tiếp tục trả đầy đủ nợ gốc và lãi tiền vay cho Ngân hàng.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Ngân hàng đã nộp toàn bộ tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ số tiền là 60.000.000 đồng và yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn phải có nghĩa vụ hoàn trả cho Ngân hàng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ nêu trên.

II. Quá trình giải quyết vụ án bị đơn anh Nguyễn Văn K đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của chị Nguyễn Thị Thanh H trình bày:

Bị đơn thừa nhận vợ chồng có vay tổng số tiền 12.765.000.000 đồng (*Mười hai tỷ bảy trăm sáu mươi lăm triệu đồng*) của Ngân hàng TMCP V (V1) chia làm các hợp đồng và tài sản thế chấp cho các khoản vay như phía đại diện Ngân hàng trình bày trong quá trình giải quyết vụ án. Hiện nay vợ chồng gặp nhiều khó khăn về kinh tế không có khả năng trả nợ, nên đề nghị Ngân hàng miễn cho anh K, chị H được miễn toàn bộ số tiền lãi, chỉ trả số tiền nợ gốc và bàn giao toàn bộ tài sản thế chấp cho Ngân hàng.

Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã thực hiện tống đạt hợp lệ cho bị đơn Thông báo thụ lý vụ án, các Giấy triệu tập, Thông báo về việc kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải anh K đã được nhận. Tuy nhiên tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ; hòa giải lần 1, hòa giải lần 2 anh K đã được tiếp cận công khai các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ, được trình bày, nghe và đọc lại biên bản và công nhận là đúng nhưng anh K lại không ký vào biên bản.

III. Tại phiên Tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 6 – Quảng Ninh phát biểu như sau:

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử trong quá trình giải quyết vụ án: việc Tòa án nhân dân khu vực 6 – Quảng Ninh thụ lý giải quyết vụ án là đúng quy định của pháp luật; xác định đúng quan hệ pháp luật, tư cách tham gia tố tụng, tiến hành mở phiên tòa sơ thẩm được thực hiện đúng, đầy đủ, đảm bảo các quyền và nghĩa vụ của các đương sự theo quy định của pháp luật. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: người đại diện hợp pháp của nguyên đơn đã chấp hành đầy đủ các quy định về quyền, nghĩa vụ của đương sự theo các Điều 70,

Điều 71 và Điều 86 của Bộ luật Tố tụng dân sự; bị đơn không chấp hành triệu tập làm việc của Tòa án nhân dân khu vực 6 – Quảng Ninh là vi phạm nghĩa vụ theo quy định tại Điều 70, Điều 72, Điều 73 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Quan điểm giải quyết vụ án: đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi hiện của nguyên đơn Ngân hàng thương Ngân hàng TMCP V (V1).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, phần tranh tụng và tranh luận của các đương sự tại phiên Tòa; sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 6 – Quảng Ninh phát biểu về việc tuân theo pháp luật trong tố tụng Dân sự và quan điểm giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. Xác định quan hệ tranh chấp, thẩm quyền giải quyết vụ án:

Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: tranh chấp giữa Ngân hàng TMCP V (V1) và anh Nguyễn Văn K, chị Nguyễn Thị Thanh H là tranh chấp hợp đồng tín dụng (mục đích vay: vay hoàn vốn bất động sản, vay tiêu dùng mua sắm trang thiết bị gia đình); bị đơn có nơi thường trú tại: khu H, phường M, tỉnh Quảng Ninh. Nên căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 6 – Quảng Ninh.

[1.2]. Về xác định tư cách tố tụng và tham gia phiên tòa*:*

Ngân hàng TMCP V (V1) khởi kiện anh Nguyễn Văn K, chị Nguyễn Thị Thanh H. Căn cứ khoản 2, khoản 3 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự thì nguyên đơn trong vụ án được xác định là Ngân hàng TMCP V (V1); bị đơn trong vụ án được xác định là anh Nguyễn Văn K, chị Nguyễn Thị Thanh H.

* Về việc xét xử vắng mặt bị đơn anh K, đồng thời anh K là đại diện theo ủy quyền của bị đơn chị H: Tòa án đã thực hiện việc tống đạt hợp lệ bị đơn anh K lần thứ hai nhưng đều vắng mặt tại phiên tòa không có lý do. Do đó, căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn là đảm bảo đúng quy định.

[2]. Về nội dung vụ án:

Việc giao kết Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa Ngân hàng TMCP V (V1) và anh Nguyễn Văn K, chị Nguyễn Thị Thanh H, là sự thỏa thuận của các bên và hoàn toàn tự nguyện, đúng với các quy định của Bộ luật dân sự; Luật các Tổ chức tín dụng và các quy chế, quy định của Ngân hàng N và Ngân hàng V1. Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp tài sản nêu trên đã phát sinh hiệu lực, Ngân hàng đã giải ngân, anh K, chị H đã nhận đủ số tiền vay theo Hợp đồng tín dụng.

[2.1] Về giao dịch tín dụng:

Ngân hàng TMCP V (V1) và anh Nguyễn Văn K, chị Nguyễn Thị Thanh H ký kết các hợp đồng cho vay số số LN2207226301992 ngày 21/10/2022; LN2210066996385 ngày 21/10/2022; LN2312041100489 ngày 22/12/2023; LN2111194737616 ngày 09/12/2021; LN2203075317318 ngày 23/03/2022; LN2210066995764 ngày 21/10/2022 LN2412134564714 ngày 18/12/2024 và các khế ước nhận nợ

Sau khi các bên ký kết hợp đồng Ngân hàng đã giải ngân cho anh K, chị H vay tổng số tiền là 12.765.000.000 đồng (*Mười hai tỷ bảy trăm sáu mươi lăm triệu đồng*). Về các kỳ trả nợ, lãi suất cho vay được quy định cụ thể trong các Hợp đồng tín dụng và các văn kiện tín dụng đã ký kết được thể hiện tại nội dung vụ án.

[2.2] Về giao dịch thế chấp:

Để đảm bảo các khoản vay nêu trên, Ngân hàng và anh K, chị H đã ký các hợp đồng thế chấp: Hợp đồng thế chấp Số 2541, Số công chứng 2541; Quyển số 03/2021/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/12/2021; Hợp đồng thế chấp Số 990, Số công chứng 990; Quyển số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/03/2022; Hợp đồng thế chấp Số 3759, Số công chứng 3759; Quyển số 04/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/10/2022; Hợp đồng thế chấp Số 3758, Số công chứng 3758; Quyển số 04/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/10/2022; Hợp đồng thế chấp Số 3760, Số công chứng 3760; Quyển số 04/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/10/2022.

Các tài sản thế chấp gồm có:

- Tài sản 1: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số: 610, tờ bản đồ số 132, tại địa chỉ: thôn B, xã C, huyện C (nay là xã C), tỉnh Khánh Hòa theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 726617, số vào sổ cấp GCN: CS06909 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K ủy quyền Giám đốc chi nhánh V2 đăng ký đất đai tại huyện C (nay là xã C), tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 16/11/2021.

- Tài sản 2: Toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số: 590, tờ bản đồ số: 12, tại địa chỉ: thôn B, xã C, huyện C (nay là xã C), tỉnh Khánh Hòa theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DĐ 149175, số vào sổ cấp GCN: CS07981 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh K ủy quyền Giám đốc chi nhánh V2 đăng ký đất đai tại huyện C (nay là xã C), tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 09/02/2022.

- Tài sản 3: Toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số: 119, tờ bản đồ số: 1, tại địa chỉ: thôn T, xã C, huyện C (nay là xã C), tỉnh Khánh Hòa theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DE 435769, số vào sổ cấp GCN: CS11085 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường Tỉnh K ủy quyền Giám đốc chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C (nay là xã C), tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 18/04/2022.

- Tài sản 4: Toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số: 1172, tờ bản đồ số: 15, tại địa chỉ: tổ dân phố T, thị trấn C, huyện C (nay là xã C), tỉnh Khánh Hòa theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà

ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 732223, số vào sổ cấp GCN: CS09281 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh K ủy quyền Giám đốc chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C (nay là xã C), tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 25/03/2022.

- Tài sản 5: Toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số: 118, tờ bản đồ số: 1, tại địa chỉ: thôn T, xã C, huyện C (nay là xã C), tỉnh Khánh Hòa theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 435768, số vào sổ cấp GCN: CS11084 do Sở Tài nguyên và Môi Trường tỉnh K ủy quyền Giám đốc chi nhánh V2 đăng ký đất đai tại Huyện C (nay là xã C), tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 18/04/2022.

(Tài sản thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định).

* Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 05/02/2026, đối với các tài sản thế chấp của anh K, chị H tại các hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số giữa Ngân hàng (bên nhận thế chấp) với anh K, chị H (bên thế chấp). Kết quả: Tài sản thế chấp còn nguyên hiện trạng như khi thế chấp.

[2.3] Về quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng:

* Đối với Hợp đồng LN2207226301992: số tiền gốc đã trả: 133.680.000 đồng, số tiền lãi đã trả là 587.820.274 đồng, ngày 16/6/2025 anh K và chị H đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ.

* Đối với Hợp đồng LN2210066996385: số tiền gốc đã trả: 129.514.000 đồng, số tiền lãi đã trả là 570.151.217 đồng, ngày 16/6/2025 anh K và chị H đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ.

* Đối với Hợp đồng LN2312041100489: số tiền gốc đã trả: 283.333.900 đồng, số tiền lãi đã trả là 300.389.507 đồng, ngày 16/6/2025 anh K và chị H đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ.

* Đối với Hợp đồng LN2111194737616: số tiền gốc đã trả: 203.437.500 đồng, số tiền lãi đã trả là 762.190.341 đồng, ngày 15/7/2025 anh K và chị H đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ.

* Đối với Hợp đồng LN2203075317318: số tiền gốc đã trả: 309.366.258 đồng, số tiền lãi đã trả là 1.215.697.929 đồng, ngày 16/6/2025 anh K và chị H đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ.

* Đối với Hợp đồng LN2210066995764: số tiền gốc đã trả: 48.489.000 đồng, số tiền lãi đã trả là 208.947.052 đồng, ngày 15/7/2025 anh K và chị H đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ.

* Đối với Hợp đồng LN2412134564714: số tiền gốc đã trả: 46.665.000 đồng, số tiền lãi đã trả là 53.636.127 đồng, ngày 16/6/2025 anh K và chị H đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ.

Tổng số tiền gốc đã trả: 1.154.485.658 đồng (một tỷ một trăm năm mươi bốn triệu bốn trăm tám mươi lăm nghìn sáu trăm năm mươi tám đồng); số tiền lãi đã trả là 3.698.832.447 đồng (ba tỷ sáu trăm chín mươi tám triệu tám trăm ba mươi hai nghìn bốn trăm bốn mươi bảy đồng)

[2.4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Căn cứ các Hợp đồng tín dụng; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phù hợp với quy định tại các Điều 299; Điều 320; Khoản 4 Điều 422; Điều 463; Điều 466; Điều 468 và Điều 357 Bộ luật dân sự; Điều 100, 103 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2024; Điều 27; Điều 37 Luật Hôn nhân và Gia đình. Hội đồng xét xử xét chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng V1

Buộc anh Nguyễn Văn K và chị Nguyễn Thị Thanh H (tính đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 29/5/2026) phải liên đới trả cho Ngân hàng số tiền 13.787.563.112 đồng (mười ba tỷ bảy trăm tám mươi bảy triệu năm trăm sáu mươi ba nghìn một trăm mười hai đồng), trong đó: nợ gốc là 11.610.514.342 (mười một tỷ sáu trăm mười triệu năm trăm mười bốn nghìn ba trăm bốn mươi hai đồng), nợ lãi trong hạn là 108.310.150 (một trăm linh tám triệu ba trăm mười nghìn một trăm năm mươi đồng), nợ lãi quá hạn là 2.058.579.205 đồng (hai tỷ không trăm năm mươi tám triệu năm trăm bảy mươi chín nghìn hai trăm linh năm đồng), lãi chậm trả (tính trên nợ lãi trong hạn) là 10.159.414 (mười triệu một trăm năm mươi chín nghìn bốn trăm mười bốn đồng), cụ thể.

1. Hợp đồng đồng cho vay số LN2207226301992 ngày 21/10/2022: số tiền nợ gốc: 1.791.320.000 đồng (một tỉ bảy trăm chín mươi mốt triệu ba trăm hai mươi nghìn đồng); lãi trong hạn: 16.359.490 đồng; lãi quá hạn: 332.795.356 đồng; lãi chậm trả: 1.559.754 đồng. Tổng số tiền là: 2.142.034.600 đồng.

2. Hợp đồng cho vay số LN2210066996385 ngày 21/10/2022: số tiền nợ gốc: 1.735.486.000 đồng (một tỉ bảy trăm ba mươi lăm triệu bốn trăm tám mươi sáu nghìn đồng); lãi trong hạn: 15.076.245 đồng; lãi quá hạn: 324.447.919 đồng; lãi chậm trả: 1.437.406 đồng. Tổng số tiền là 2.076.447.570 đồng.

3. Hợp đồng cho vay số LN2312041100489 ngày 22/12/2023: số tiền nợ gốc: 1.716.666.100 đồng (một tỉ bảy trăm mười sáu triệu sáu trăm sáu mươi sáu nghìn một trăm đồng); lãi trong hạn: 15.779.818 đồng; lãi quá hạn: 297.782.778 đồng; lãi chậm trả: 1.504.487 đồng. Tổng số tiền là 1.987.335.082 đồng.

4. Hợp đồng cho vay số LN2111194737616 ngày 09/12/2021: số tiền nợ gốc: 1.686.562.500 đồng (một tỉ sáu trăm tám mươi sáu triệu năm trăm sáu mươi hai nghìn năm trăm đồng); lãi trong hạn: 15.274.517 đồng; lãi quá hạn: 284.167.298 đồng; lãi chậm trả: 1.330.766 đồng. Tổng số tiền là 2.043.278.237 đồng.

5. Hợp đồng cho vay số LN2203075317318 ngày 23/03/2022: số tiền nợ gốc: 2.990.633.742 đồng (hai tỉ chín trăm chín mươi triệu sáu trăm ba mươi ba nghìn bảy trăm bốn mươi hai đồng); lãi trong hạn: 29.502.661 đồng; lãi quá hạn: 528.666.025 đồng; lãi chậm trả: 2.812.856 đồng. Tổng số tiền là 3.551.615.283 đồng.

6. Hợp đồng cho vay số LN2210066995764 ngày 21/10/2022: số tiền nợ gốc: 616.511.000 đồng (sáu trăm mười sáu triệu năm trăm mười một nghìn đồng); lãi trong hạn: 5.061.004 đồng; lãi quá hạn: 106.517.899 đồng; lãi chậm trả: 440.931 đồng. Tổng số tiền là 728.530.834 đồng.

7. Hợp đồng cho vay số LN2412134564714 ngày 18/12/2024: số tiền nợ gốc:

1.073.335.000 đồng (một tỉ không trăm bảy mươi ba triệu ba trăm ba mươi lăm nghìn đồng); lãi trong hạn: 11.256.416 đồng; lãi quá hạn: 184.201.930 đồng; lãi chậm trả: 1.073.214 đồng. Tổng số tiền là 1.269.866.560 đồng.

Mức lãi suất áp dụng và cách tính lãi (theo bảng kê tính lãi chi tiết) đảm bảo quy định. Hợp đồng thế chấp được chứng thực tại tổ chức theo quy định và tài sản thế chấp đã nêu tại tiểu mục [2.2] phần Nội dung vụ án đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền là đảm bảo quy định. Do vậy, trong trường hợp anh Nguyễn Văn K và chị Nguyễn Thị Thanh H vi phạm nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm theo các Hợp đồng thế chấp để thu hồi nợ.

Trong trường hợp sau khi áp dụng các biện pháp thu hồi nợ nhưng vẫn không đủ để hoàn thành nghĩa vụ trả nợ đối với Ngân hàng, thì anh K, chị H có nghĩa vụ tiếp tục trả đầy đủ nợ gốc và lãi tiền vay cho Ngân hàng.

[3] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 60.000.000 đồng (Ngân hàng đã nộp đủ). Đến nay, Ngân hàng đề nghị Tòa án buộc: bị đơn anh K và chị H phải có nghĩa vụ hoàn trả toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 60.000.000 đồng cho Ngân hàng. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận, nên căn cứ khoản 1 Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự, thì bị đơn anh K và chị H phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ nêu trên và có nghĩa vụ hoàn trả 60.000.000 đồng đồng cho Ngân hàng.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng V1 được Tòa án chấp nhận, căn cứ Khoản 1 Điều 147; Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Buộc anh K, chị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật; trả lại cho Ngân hàng V1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[5] Về quyền kháng cáo: các đương sự, người đại diện hợp pháp có quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

[6] Về quyền kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp và Viện kiểm sát nhân dân cấp trên có quyền kháng nghị bản án theo quy định của pháp luật.

[7] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 6 - Quảng Ninh là phù hợp, có cơ sở chấp nhận.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 280, 293, 298, 299, 303, 317, 319, 320, khoản 7 Điều 323, Điều 357, Điều 463, Điều 466, Điều 468 của Bộ luật Dân sự; Điều 37 Luật Hôn nhân và Gia đình; Điều 100, 103 Luật

Các tổ chức tín dụng năm 2024; Điều 26 Luật Thi hành án dân sự; khoản 2 Điều 8, Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án.

1. Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP V (V1).

Buộc anh Nguyễn Văn K và chị Nguyễn Thị Thanh H phải có nghĩa vụ liên đới trả cho Ngân hàng TMCP V (V1) toàn bộ nợ gốc, nợ lãi (tính đến hết ngày 29/5/2026) số tiền là 13.787.563.112 đồng (mười ba tỷ bảy trăm tám mươi bảy triệu năm trăm sáu mươi ba nghìn một trăm mười hai đồng), trong đó: nợ gốc là 11.610.514.342 (mười một tỷ sáu trăm mười triệu năm trăm mười bốn nghìn ba trăm bốn mươi hai đồng), nợ lãi trong hạn là 108.310.150 (một trăm linh tám triệu ba trăm mười nghìn một trăm năm mươi đồng), nợ lãi quá hạn là 2.058.579.205 đồng (hai tỷ không trăm năm mươi tám triệu năm trăm bảy mươi chín nghìn hai trăm linh năm đồng), lãi chậm trả (tính trên nợ lãi trong hạn) là 10.159.414 (mười triệu một trăm năm mươi chín nghìn bốn trăm mười bốn đồng).

(Theo Hợp đồng cho vay số LN2207226301992 ngày 21/10/2022; LN2210066996385 ngày 21/10/2022; LN2312041100489 ngày 22/12/2023; LN2111194737616 ngày 09/12/2021; LN2203075317318 ngày 23/03/2022; LN2210066995764 ngày 21/10/2022; LN2412134564714 ngày 18/12/2024)

Kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử sơ thẩm (ngày 29/5/2026) cho đến khi thi hành án xong, anh K, chị H còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quá hạn các bên thoả thuận trong Hợp đồng cho vay nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật.

Trường hợp trong hợp đồng tín dụng các bên có thỏa thuận về điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của ngân hàng thì lãi suất mà anh Nguyễn Văn K và chị Nguyễn Thị Thanh H phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng TMCP V (V1) theo quyết định của Tòa án cũng được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của ngân hàng. Trường hợp anh K, chị H không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ, thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ, tài sản thế chấp bao gồm:

- Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số: 610, tờ bản đồ số 132, tại địa chỉ: thôn B, xã C, huyện C (nay là xã C, tỉnh Khánh Hòa theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 726617, số vào sổ cấp GCN: CS06909 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K ủy quyền Giám đốc chi nhánh V2 đăng ký đất đai tại huyện C (nay là xã C), tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 16/11/2021.

- Toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số: 590, tờ bản đồ số: 12, tại địa chỉ: thôn B, xã C, huyện C (nay là xã C), tỉnh Khánh Hòa theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác

gắn liền với đất số DĐ 149175, số vào sổ cấp GCN: CS07981 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh K ủy quyền Giám đốc chi nhánh V2 đăng ký đất đai tại huyện C (nay là xã C), tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 09/02/2022.

- Toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số: 119, tờ bản đồ số: 1, tại địa chỉ: thôn T, xã C, huyện C (nay là xã C), tỉnh Khánh Hòa theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DE 435769, số vào sổ cấp GCN: CS11085 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường Tỉnh K ủy quyền Giám đốc chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C (nay là xã C), tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 18/04/2022.

- Toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số: 1172, tờ bản đồ số: 15, tại địa chỉ: tổ dân phố T, thị trấn C, huyện C (nay là xã C), tỉnh Khánh Hòa theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 732223, số vào sổ cấp GCN: CS09281 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh K ủy quyền Giám đốc chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C (nay là xã C), tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 25/03/2022.

- Toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số: 118, tờ bản đồ số: 1, tại địa chỉ: thôn T, xã C, huyện C (nay là xã C), tỉnh Khánh Hòa theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 435768, số vào sổ cấp GCN: CS11084 do Sở Tài nguyên và Môi Trường tỉnh K ủy quyền Giám đốc chi nhánh V2 đăng ký đất đai tại Huyện C (nay là xã C), tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 18/04/2022.

(Hợp đồng thế chấp Số 2541, Số công chứng 2541; Quyển số 03/2021/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/12/2021; Hợp đồng thế chấp Số 990, Số công chứng 990; Quyển số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/03/2022; Hợp đồng thế chấp Số 3759, Số công chứng 3759; Quyển số 04/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/10/2022; Hợp đồng thế chấp Số 3758, Số công chứng 3758; Quyển số 04/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/10/2022; Hợp đồng thế chấp Số 3760, Số công chứng 3760; Quyển số 04/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/10/2022).

Trong trường hợp sau khi áp dụng các biện pháp thu hồi nợ nhưng vẫn không đủ để hoàn thành nghĩa vụ trả nợ đối với Ngân hàng thì anh K và chị H còn phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản tiền vay.

2. Về chi phí tố tụng: anh Nguyễn Văn K và chị Nguyễn Thị Thanh H phải có nghĩa vụ hoàn trả cho Ngân hàng TMCP V (V1) số tiền 60.000.000 (sáu mươi triệu) đồng.

Kể từ ngày bản có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, cho đến khi thi hành án xong, mà người phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền cho người được thi hành án thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải trả thêm khoản tiền lãi đối với số tiền chậm trả theo quy định tại Điều 357 Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chậm trả (Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt

quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự).

3. Về án phí: anh Nguyễn Văn K và chị Nguyễn Thị Thanh H phải chịu 121.787.563.113 đồng (một trăm hai mươi mốt triệu bảy trăm tám mươi bảy triệu năm trăm sáu mươi ba nghìn một trăm mười ba đồng) án phí. Trả lại cho Ngân hàng TMCP V (V1) số tiền là 59.971.000 đồng (năm mươi chín triệu chín trăm bảy mươi mốt nghìn đồng) đồng, theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001302 ngày 17/10/2025 của THADS tỉnh Q.

4. Về quyền kháng cáo: nguyên đơn, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án; bị đơn, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án niêm yết theo quy định.

5. Về quyền kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp có quyền kháng nghị trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.Viện kiểm sát nhân dân cấp trên có quyền kháng nghị trong thời hạn 01 tháng kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án 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 ; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Quảng Ninh;
- VKSND khu vực 6 – Quảng Ninh;
- Phòng THADS khu vực 6 – Quảng Ninh;
- Đương sự;
- Người tham gia tố tụng khác;
- Lưu VT + Lưu HS.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Hoàng Việt Thành

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Văn Quýnh **Lê Văn Định** **Hoàng Việt Thành**