

Bản án số: 12/2025/DS-ST
Ngày: 31-7-2025
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 6 - BẮC NINH**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đỗ Thanh Ngọc.

Các hội thẩm nhân dân: Ông Đào Đức Phú và ông Đỗ Văn Sơn.

Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Thao - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 6 - Bắc Ninh

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 6 - Bắc Ninh tham gia phiên tòa:
Bà Vũ Thị Chiêm - Kiểm sát viên.

Ngày 31/7/2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 6 - Bắc Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 234/2025/TLST - DS ngày 29 tháng 5 năm 2025 về tranh chấp hợp đồng tín dụng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 68/2025/QĐXXST-DS ngày 26/6/2025 giữa:

Nguyên đơn:

1. Ngân hàng TMCP V; Địa chỉ: Số 89 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội. Nay là Số 89 Láng Hạ, phường Giảng Võ, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Chí Dũng – Chủ tịch hội đồng quản trị.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Đỗ Hoàng Long – Giám đốc trung tâm THN KHDN và XLN pháp lý.

Đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Đào Tuấn Vũ và bà Vi Thị Thảo – Chuyên viên xử lý nợ pháp lý; Địa chỉ: Tầng 4, VP Bank Từ Sơn, phố Mới, phường Đình Bảng, thành phố Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh. Nay là Tầng 4, VPBank Từ Sơn, phố Mới, phường Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh (Theo Văn bản ủy quyền số 548a/2025/UQ-VPB ngày 05/3/2025, vắng mặt).

2. Công ty Cổ phần M; Địa chỉ: Tầng 12, Tòa nhà Việt Á, số 9 Duy Tân, phường Vọng Hậu, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội. Nay là tầng 12, Tòa nhà Việt Á, số 9 Duy Tân, phường Nghĩa Đô, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Bùi Công Trường - chức vụ: Giám đốc.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Cao Duy Thịnh - chức vụ: Phó Giám đốc.

Đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Bùi Tiến Dũng, ông Phạm Văn Tùng và bà Trần Thị Minh Oanh – Chuyên viên xử lý nợ (Văn bản ủy quyền số

548/2025/UQ-MARS ngày 05/3/2025, bà Oanh có mặt, ông Dũng, ông Tùng vắng mặt).

Bị đơn: Ông Ngô Văn M, sinh năm 1965 và bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1968; Cùng nơi thường trú: Khu Dương Ổ, phường P, thành phố B, tỉnh Bắc Ninh. Nay là khu Dương Ổ, phường V, tỉnh Bắc Ninh (Vắng mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Công ty Cổ phần thương mại T; Địa chỉ: Tổ 8, phường Gia Sàng, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên. Nay là tổ 8, phường Gia Sàng, tỉnh Thái Nguyên.

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn Tuấn – Tổng Giám đốc.

Đại diện theo ủy quyền: 1. Văn phòng luật sư mặt trời mới do ông Bùi Văn Thành – Chức danh: Trưởng văn phòng là đại diện (Vắng mặt).

2. Bà Lưu Thị Hiền, sinh năm 1984 (Có mặt).

3. Ông Lê Đức Mạnh, sinh năm 2001 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số 10 ngõ 35/37 phố Nguyễn An Ninh, phường Tương Mai, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội. Nay là Số 10 ngõ 35/37 phố Nguyễn An Ninh, phường Tương Mai, thành phố Hà Nội.

4. Bà Nguyễn Thúy Nga, sinh năm 1972; Địa chỉ: Phường Gia Sàng, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên. Nay là phường Gia Sàng, tỉnh Thái Nguyên. (Vắng mặt).

5. Bà Nguyễn Thị Thương; Địa chỉ: Phường Phan Đình Phùng, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên. Nay là phường Phan Đình Phùng, tỉnh Thái Nguyên (Vắng mặt).

(Theo giấy ủy quyền số 1106/2025/GUQ/TH-NEWSUN ngày 11/6/2025).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai đại diện theo uỷ quyền tham gia tố tụng của nguyên đơn Ngân hàng TMCP V ông Vũ trình bày: Ngân hàng TMCP V, chi nhánh Sở giao dịch và ông Ngô Văn M, bà Nguyễn Thị H ký hợp đồng cho vay số LN2205185796323 ngày 02/06/2022 để cho vay số tiền 5.730.664.345 đồng; Thời hạn vay: 180 tháng; Mục đích vay: Vay mua BĐS số SH4-15 dự án Crown Villas tại địa chỉ phường Gia Sàng, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên. Bên Ngân hàng đã giải ngân theo khế ước nhận nợ các ngày 16/6/2022, 29/12/2022, 05/01/2023 cụ thể:

Khế ước nhận nợ ngày 16/6/2022 cho vay số tiền 982.399.602 đồng; Lãi suất 8,7%/năm; Thanh toán nợ gốc: 01 tháng/lần vào ngày 10, mỗi lần thanh toán 6.297.433 đồng, lần cuối cùng trả 6.297.487 đồng, ngày trả nợ gốc đầu tiên ngày 10/6/2024; Thanh toán lãi: Vào ngày 10 hàng tháng, ngày trả nợ đầu tiên 10/7/2022.

Khế ước nhận nợ ngày 29/12/2022 cho vay số tiền 3.929.598.408 đồng; Lãi suất: 13%/năm; Thanh toán nợ gốc: 01 tháng/lần vào ngày 10, mỗi lần thanh toán 25.029.000 đồng, lần cuối cùng trả 25.074.408 đồng, ngày trả nợ gốc đầu tiên ngày

10/6/2024; Thanh toán lãi: Vào ngày 10 hàng tháng tháng, ngày trả nợ đầu tiên 10/01/2023.

Khế ước nhận nợ ngày 05/01/2023 cho vay số tiền 409.333.168 đồng; Lãi suất: 13%/năm; Thanh toán nợ gốc: 01 tháng/lần vào ngày 10, mỗi lần thanh toán 2.607.000 đồng, lần cuối cùng trả 2.641.168 đồng, ngày trả nợ gốc đầu tiên ngày 10/7/2024; Thanh toán lãi: Vào ngày 10 hàng tháng tháng, ngày trả nợ đầu tiên 10/02/2023.

Ngày 23/6/2022 ông Ngô Văn M ký giấy đề nghị kiêm hợp đồng cấp hạn mức tín dụng thẻ, phát hành và sử dụng thẻ tín dụng, dịch vụ Ngân hàng điện tử với hạn mức đề nghị là 40.000.000 đồng; Lãi suất quá hạn 150% lãi suất cho vay tại thời điểm chuyển nợ quá hạn; Lãi suất chậm trả 10%/năm tính trên số tiền lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

Để đảm bảo cho khoản vay, ngày 02/6/2022 ông Ngô Văn M, bà Nguyễn Thị H đã ký với Ngân hàng TMCP V, chi nhánh Thái Nguyên hợp đồng thế chấp quyền tài sản số LN2205185796323. Tài sản bảo đảm là toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán Nhà ở riêng lẻ số: SH4- 15/2022/HĐMB/CROWN VILLAS ký ngày 19/4/2022 giữa Công ty Cổ phần thương mại T (gọi tắt Công ty Thái Hưng) và ông Ngô Văn M, bao gồm các Phụ lục, văn bản sửa đổi, bổ sung của Hợp Đồng này là Nhà ở số SH4-15 thuộc Thửa đất số 1147 – Tờ bản đồ số 13; Thuộc dự án Khu đô thị mới Thái Hưng Eco City; Địa chỉ: Số 586 đường Cách mạng tháng 8, phường Gia Sàng, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên.

Quá trình thực hiện hợp đồng, Ngân hàng đã giải ngân và chuyển tiền đến tài khoản đích theo đề nghị của ông M, bà H. Sau đó ông M, bà H đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán lãi và gốc, chỉ thanh toán lãi đến ngày 17/5/2024 với tổng số tiền 948.673.563 đồng.

Ngày 30/09/2024, phía Ngân hàng TMCP V và Công ty Cổ phần M (gọi tắt Công ty M) ký hợp đồng mua bán nợ số 08/2024/VPB-MARS, phụ lục 01 hợp đồng mua bán nợ số 08/2024/VPB-MARS, hợp đồng chuyển nhượng số 09/2024/VPB-MARS và phụ lục 01 hợp đồng chuyển nhượng số 09/2024/VPB-MARS về việc chuyển nhượng một phần quyền đòi nợ của Ngân hàng với ông M, bà H sang cho Công ty M là 90% các khoản nợ gốc, nợ lãi quá hạn, tiền lãi chậm trả trên nợ lãi phát sinh từ các hợp đồng tín dụng, văn kiện tín dụng và 100% khoản nợ phát sinh giấy đề nghị kiêm hợp đồng cấp hạn mức tín dụng thẻ, phát hành và sử dụng thẻ tín dụng, dịch vụ Ngân hàng điện tử

Đại diện Ngân hàng TMCP V yêu cầu ông M, bà H phải thanh toán 10% số nợ theo hợp đồng cho vay số LN2205185796323 ngày 02/06/2022, khế ước nhận nợ các ngày 16/6/2022, 29/12/2022, 05/01/2023 tính đến ngày 26/6/2025 tổng cộng là 644.154.424 đồng. Trong đó: tổng nợ gốc là 532.133.118 đồng, tổng nợ lãi trong hạn là 5.489.938 đồng, tổng lãi quá hạn là 100.356.297 đồng, tổng nợ lãi chậm trả là 6.175.071 đồng. Ông M, bà H tiếp tục phải chịu lãi theo hợp đồng cho vay và khế ước nhận nợ kể từ ngày 27/6/2025. Trường hợp ông M, bà H không trả được nợ, Ngân hàng đề nghị xử lý tài sản bảo đảm theo hợp đồng thế chấp đã ký để thu

hồi nợ. Trường hợp tài sản bảo đảm sau khi kê biên, phát mại không đủ trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xác minh, kê biên, phát mại tài sản khác của ông M, bà H để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Công ty cho đến khi thực tế trả hết nợ.

Tại bản tự khai đại diện theo uỷ quyền tham gia tố tụng của nguyên đơn Công ty M trình bày: Công ty M xác nhận ngày 30/09/2024 nhận chuyển nhượng một phần quyền đòi nợ của Ngân hàng TMCP V với ông M, bà H theo hợp đồng mua bán nợ số 08/2024/VPB-MARS, phụ lục 01 hợp đồng mua bán nợ số 08/2024/VPB-MARS, hợp đồng chuyển nhượng số 09/2024/VPB-MARS và phụ lục 01 hợp đồng chuyển nhượng số 09/2024/VPB-MARS cụ thể là 90% các khoản nợ gốc, nợ lãi quá hạn, tiền lãi chậm trả trên nợ lãi phát sinh từ các hợp đồng tín dụng, văn kiện tín dụng và 100% khoản nợ phát sinh giấy đề nghị kiêm hợp đồng cấp hạn mức tín dụng thẻ, phát hành và sử dụng thẻ tín dụng, dịch vụ Ngân hàng điện tử. Do ông M, bà H vi phạm thời hạn thanh toán nên Công ty yêu cầu ông M, bà H phải thanh toán 90% số nợ theo hợp đồng cho vay số LN2205185796323 ngày 02/06/2022, khế ước nhận nợ các ngày 16/6/2022, 29/12/2022, 05/01/2023 và 100% số nợ giấy đề nghị kiêm hợp đồng cấp hạn mức tín dụng thẻ, phát hành và sử dụng thẻ tín dụng, dịch vụ Ngân hàng điện tử tính đến ngày 26/6/2025 tổng cộng là 5.798.714.235 đồng. Trong đó: tổng nợ gốc là 4.789.223.260 đồng, tổng nợ lãi trong hạn là 49.409.444 đồng, tổng lãi quá hạn là 903.634.089 đồng, tổng nợ lãi chậm trả là 56.447.444 đồng. Ông M, bà H tiếp tục phải chịu lãi theo hợp đồng cho vay và khế ước nhận nợ kể từ ngày 27/6/2025. Trường hợp ông M, bà H không trả được nợ thì Công ty đề nghị xử lý tài sản bảo đảm theo hợp đồng thế chấp đã ký để thu hồi nợ. Trường hợp tài sản bảo đảm sau khi kê biên, phát mại không đủ trả nợ thì Công ty có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xác minh, kê biên, phát mại tài sản khác của ông M, bà H để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Công ty cho đến khi thực tế trả hết nợ.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 16/6/2025 bị đơn ông Ngô Văn M, bà Nguyễn Thị H trình bày: Vợ chồng ông bà xác nhận có ký hợp đồng cho vay số LN2205185796323 ngày 02/06/2022, khế ước nhận nợ các ngày 16/6/2022, 29/12/2022, 05/01/2023 và giấy đề nghị kiêm hợp đồng cấp hạn mức tín dụng thẻ, phát hành và sử dụng thẻ tín dụng, dịch vụ Ngân hàng điện tử ngày 23/6/2022, hạn mức 40.000.000 đồng với Ngân hàng TMCP V, chi nhánh sở giao dịch để vay tổng số tiền là 5.361.331.178 đồng; Mục đích vay: Vay mua Bất động sản số SH4-15 dự án CrownVillas tại phường Gia Sàng, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên. Để đảm bảo cho khoản vay, vợ chồng ông M, bà H có ký hợp đồng thế chấp quyền tài sản số LN2205185796323 ngày 02/6/2022. Tài sản thế chấp là nhà ở số SH4-15 thửa đất số 1147, tờ bản đồ số 13 tại Dự án khu đô thị mới Thái Hưng Eco City. Nguồn gốc tài sản là do ông Miên ký hợp đồng mua bán nhà ở riêng lẻ số SH4-15/2022/HĐMB/CROWNVILLAS ngày 19/4/2022 với Công ty Cổ phần thương mại T.

Đến ngày 10/06/2024 vợ chồng ông M, bà H không thanh toán được nợ. Nay ngân hàng và Công ty M yêu cầu vợ chồng ông M, bà H phải thanh toán tổng số

tiền tạm ứng đến ngày 02/06/2025 là 6.369.710.358 đồng. Trường hợp không thanh toán được thì ngân hàng và Công ty M có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên phát mại tài sản đảm bảo để thu hồi khoản nợ thì vợ chồng ông M, bà H không có ý kiến gì. Ông M, bà H đề nghị phía ngân hàng, Công ty Thái Hưng và vợ chồng ông M, bà H làm việc ba bên để chấm dứt vụ việc. Ngân hàng tìm bên thứ 3 mua lại tài sản, còn vợ chồng ông M, bà H thì trả lại tài sản và ông Miên bà Hà không lên Tòa án làm việc.

Tại bản tự khai ngày 26/6/2025 đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty Thái Hưng trình bày: Ngày 19/4/2022, Công ty Thái Hưng và ông Ngô Văn M có ký Hợp đồng mua bán nhà ở riêng lẻ số SH4-15/2022/HĐMB/CROWN VILLAS với giá bán nhà ở là: 8.186.663.350 đồng.

Ngày 02/6/2022 giữa Công ty Thái Hưng, vợ chồng ông Miên bà Hà và Ngân hàng Việt Nam Thịnh Vượng, chi nhánh sở giao dịch ký 02 bản thỏa thuận ba bên về việc phong tỏa, quản lý tài sản bảo đảm và thỏa thuận trả thay lãi vay và phí trả nợ trước hạn. Theo đó, ông Miên bà Hà đã vay vốn tại Ngân hàng Việt Nam Thịnh Vượng theo Hợp đồng vay để thanh toán tiền mua nhà cho Công ty Thái Hưng. Để bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ của ông M, bà H theo Hợp đồng cho vay, ông M, bà H đã thế chấp tài sản là nhà hình thành trong tương lai/và toàn bộ quyền phát sinh từ Hợp đồng mua bán, nhà sau khi được cấp Giấy chứng nhận (dưới đây gọi tắt là “tài sản bảo đảm”) theo Hợp đồng thế chấp với Ngân hàng. Công ty Thái Hưng đồng ý việc ông M, bà H dùng tài sản bảo đảm để thế chấp cho Ngân hàng nhằm bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ của ông M, bà H theo Hợp đồng vay với Ngân hàng. Ngoài ra, Công ty chi hộ khoản lãi vay và thời gian chi hộ trong vòng 24 tháng, với mức lãi suất 8,7%/năm. Hết thời gian chi hộ lãi vay và khoản phí trả nợ trước hạn, ông Miên bà Hà có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện trả nợ lãi vay cho Ngân hàng theo đúng quy định của Hợp đồng cho vay.

Thực hiện Hợp đồng ông Miên mới nộp tổng số tiền là 6.139.997.513 đồng, đến ngày 19/4/2022 thì ông Miên phải thanh toán nốt 25% Giá bán nhà ở và thuế GTGT còn lại của Hợp đồng tương đương với số tiền: 2.046.665.837 đồng khi nhận bàn giao nhà nhưng thời gian tối đa không quá 24 tháng kể từ ngày ký hợp đồng và khi nhận được cấp Giấy chứng nhận theo thông báo của chủ đầu tư (5%). Tuy nhiên, Công ty Thái Hưng đã nhiều lần yêu cầu ông Miên thanh toán số tiền nêu trên theo thỏa thuận nhưng ông Miên không thanh toán. Phía Công ty Thái Hưng đã hỗ trợ thanh toán lãi suất cho ông M, bà H với tổng số tiền 780.463.101 đồng. Nay, Ngân hàng và Công ty khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Ngô Văn M và vợ là bà Nguyễn Thị H phải trả cho Ngân hàng, Công ty tổng số tiền tính đến ngày 26/6/2025 tổng cộng nợ gốc và lãi là 6.442.868.659 đồng và toàn bộ tiền nợ lãi phát sinh đến ngày thực trả theo lãi suất quy định tại các Hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ đã ký kết giữa ông M, bà H và Ngân hàng thì Công ty Thái Hưng đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định Hợp đồng vay, Hợp đồng thế chấp và quy định pháp luật. Trường hợp ông M, bà H không thanh toán được thì Ngân hàng, Công ty yêu cầu cơ quan thi hành án xử lý tài sản đảm bảo theo hợp đồng thế chấp thì bên nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán Nhà Ở mới được hưởng các

quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên Mua theo thỏa thuận trong hợp đồng này. Do đó, người nhận chuyển nhượng tài sản bảo đảm sẽ kế thừa toàn bộ nghĩa vụ thanh toán đối với số tiền còn lại mà ông Miên chưa thanh toán theo Hợp đồng SH4-15 cho Công ty Thái Hưng. Công ty Thái Hưng không có yêu cầu độc lập gì.

Tại phiên toà,

Đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng của nguyên đơn Ngân hàng TMCP V vãng mặt. Tại đơn xin xét xử vãng mặt, Ngân hàng vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện yêu cầu ông M, bà H phải thanh toán 10% số nợ theo hợp đồng cho vay số LN2205185796323, khế ước nhận nợ các ngày 16/6/2022, 29/12/2022, 05/01/2023 tính đến ngày 31/7/2025 tổng cộng là 654.974.884 đồng. Trong đó: tổng nợ gốc là 532.133.118 đồng, tổng nợ lãi trong hạn là 5.489.938 đồng, tổng nợ lãi quá hạn là 109.943.777 đồng, tổng lãi phạt chậm trả 7.408.051 đồng. Ông M, bà H tiếp tục phải chịu lãi theo hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ các ngày 16/6/2022, 29/12/2022, 05/01/2023 kể từ ngày 01/8/2025 cho đến khi thanh toán xong nợ. Trường hợp ông M, bà H không trả được nợ, Ngân hàng có quyền đề nghị xử lý tài sản bảo đảm theo hợp đồng thế chấp quyền tài sản số LN2205185796323 ngày 02/6/2022 để thu hồi nợ. Tài sản thế chấp là Toàn bộ Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán nhà ở riêng lẻ số SH4-15/2022/HĐMB/CROWNVILLAS được ký ngày 19/4/2022 giữa CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI THÁI HƯNG và ông Ngô Văn M. Trường hợp tài sản bảo đảm sau khi kê biên, phát mại không đủ trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xác minh, kê biên, phát mại tài sản khác của ông M, bà H để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Công ty cho đến khi thực tế trả hết nợ.

Đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng của nguyên đơn Công ty M có mặt giữ nguyên yêu cầu khởi kiện yêu cầu ông Miên bà Hà phải thanh toán 90% số nợ theo hợp đồng cho vay số LN2205185796323 ngày 02/06/2022, khế ước nhận nợ các ngày 16/6/2022, 29/12/2022, 05/01/2023 và 100% số nợ giấy đề nghị kèm hợp đồng cấp hạn mức tín dụng thẻ, phát hành và sử dụng thẻ tín dụng, dịch vụ Ngân hàng điện tử tính đến ngày 31/7/2025 tổng cộng là 5.896.119.044 đồng. Trong đó: tổng nợ gốc là 4.789.223.260 đồng, tổng nợ lãi trong hạn là 49.409.444 đồng, tổng lãi quá hạn là 989.928.549 đồng, tổng nợ lãi chậm trả là 67.557.791 đồng. Ông M, bà H tiếp tục phải chịu lãi theo hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ các ngày 16/6/2022, 29/12/2022, 05/01/2023 và giấy đề nghị kèm hợp đồng cấp hạn mức tín dụng thẻ, phát hành và sử dụng thẻ tín dụng, dịch vụ Ngân hàng điện tử kể từ ngày 01/8/2025 cho đến khi thanh toán xong nợ. Trường hợp ông M, bà H không trả được nợ, Công ty có quyền đề nghị xử lý tài sản bảo đảm theo hợp đồng thế chấp quyền tài sản số LN2205185796323 ngày 02/6/2022 để thu hồi nợ. Tài sản thế chấp là Toàn bộ Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán nhà ở riêng lẻ số SH4-15/2022/HĐMB/CROWNVILLAS được ký ngày 19/4/2022 giữa CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI THÁI HƯNG và ông Ngô Văn M. Trường hợp tài sản bảo đảm sau khi kê biên, phát mại không đủ trả nợ thì Công ty có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xác minh, kê biên, phát mại tài sản khác của ông M, bà H để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Công ty cho đến khi thực tế trả hết nợ.

Bị đơn vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty Thái Hưng giữ nguyên ý kiến Công ty Thái Hưng thực hiện đúng thỏa thuận 3 bên giữa ông M, bà H với Ngân hàng và Công ty về việc Công ty hỗ trợ thanh toán lãi suất cho ông M, bà H trong thời gian 24 tháng từ ngày 19/4/2022 đến ngày 19/4/2024. Ông Miên, mới chỉ thanh toán được 75% giá bán nhà tại hợp đồng đã ký kết với Công ty. Vậy, trường hợp Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của Công ty Cổ phần M và Ngân hàng về việc Công ty Cổ phần M, Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án kê biên, phát mại tài sản bản đảm cho khoản vay của ông M, bà H theo hợp đồng thế chấp thì người mua mới phải tiếp tục thanh toán số tiền còn lại theo hợp đồng mua bán nhà ở riêng lẻ cụ thể là 25% giá bán nhà ở SH4-15 là 2.046.665.837 đồng cho Công ty Thái Hưng. Công ty không có yêu cầu độc lập gì trong vụ án này.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 6 - Bắc Ninh tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm: Về tố tụng quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa kể từ khi Tòa án thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào nghị án là đảm bảo theo đúng trình tự quy định của pháp luật. Nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng. Bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng chưa chấp hành đầy đủ những quy định của bộ luật tố tụng dân sự, vắng mặt tại tất cả các buổi làm việc tại Tòa án và phiên tòa xét xử.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 26, 35, 39, 144, 147, 157 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 274, 275, 276, 278, 280, 282, 292, 293, 295, 299, 317, 318, 320, 323, 353, 357 Bộ luật dân sự; Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH2016 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”.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP V và Công ty Cổ phần M.

Buộc ông Ngô Văn M, bà Nguyễn Thị H thanh toán cho Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng 10% số nợ theo hợp đồng cho vay số LN2205185796323, khế ước nhận nợ các ngày 16/6/2022, 29/12/2022, 05/01/2023 tính đến ngày 31/7/2025 tổng cộng là 654.974.884 đồng. Trong đó: tổng nợ gốc là 532.133.118 đồng, tổng nợ lãi trong hạn là 5.489.938 đồng, tổng nợ lãi quá hạn là 109.943.777 đồng, tổng lãi phạt chậm trả là 7.408.051 đồng

Buộc ông Ngô Văn M, bà Nguyễn Thị H thanh toán cho Công ty Cổ phần M 90% số nợ theo hợp đồng cho vay số LN2205185796323 ngày 02/06/2022, khế ước nhận nợ các ngày 16/6/2022, 29/12/2022, 05/01/2023 và 100% số nợ giấy đề nghị kèm hợp đồng cấp hạn mức tín dụng thẻ, phát hành và sử dụng thẻ tín dụng, dịch vụ Ngân hàng điện tử tính đến ngày 31/7/2025 tổng cộng là 5.896.119.044 đồng. Trong đó: tổng nợ gốc là 4.789.223.260 đồng, tổng nợ lãi trong hạn là 49.409.444

đồng, tổng lãi quá hạn là 989.928.549 đồng, tổng nợ lãi chậm trả là 67.557.791 đồng.

Ông M, bà H tiếp tục phải chịu lãi theo hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ các ngày 16/6/2022, 29/12/2022, 05/01/2023 và giấy đề nghị kèm hợp đồng cấp hạn mức tín dụng thẻ, phát hành và sử dụng thẻ tín dụng, dịch vụ Ngân hàng điện tử kể từ ngày 01/8/2025 cho đến khi thanh toán xong nợ.

Trường hợp ông M, bà H không trả được nợ, Ngân hàng TMCP V và Công ty Cổ phần M có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ là tất cả quyền tài sản thuộc sở hữu của bên thế chấp phát sinh từ Hợp đồng mua bán nhà ở riêng lẻ số SH4-15/2022/HĐMB/CROWNVILLAS được ký ngày 19/4/2022 giữa Công ty Cổ phần thương mại T và ông Ngô Văn M. Tài sản trên được thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền tài sản số LN220518796323 ngày 02/6/2022 giữa ông Ngô Văn M, bà Nguyễn Thị H với Ngân hàng TMCP V, chi nhánh Thái Nguyên. Trường hợp tài sản bảo đảm sau khi kê biên, phát mại không đủ trả nợ thì Ngân hàng, Công ty M có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xác minh, kê biên, phát mại tài sản khác của ông M, bà H để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng, Công ty cho đến khi thực tế trả hết nợ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Xét đơn khởi kiện của nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại số tiền vay và lãi nên Tòa án nhân dân thành phố B thụ lý vụ án dân sự về “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” là phù hợp quy định tại khoản 3 Điều 26; Điều 35 Bộ luật dân sự.

Về thẩm quyền: Bị đơn đăng ký thường trú và hiện sinh sống tại phường P, thành phố B, tỉnh Bắc Ninh. Nay là phường V, tỉnh Bắc Ninh. Vì vậy, căn cứ Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, Nghị quyết 81/2025/ NQ-UBTVQH15, Tòa án nhân dân thành phố B (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 6 – Bắc Ninh) thụ lý, giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

Bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt lần thứ 2 không có lý do nên căn cứ khoản 2 Điều 227 và Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án nhân dân khu vực 6 - Bắc Ninh tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định của pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án, trước thời điểm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải bị đơn không đưa ra yêu cầu phản tố, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập nên Tòa án không xem xét.

[2] Về nội dung: Hợp đồng cho vay số LN2205185796323, khế ước nhận nợ các ngày 16/6/2022, 29/12/2022, 05/01/2023 và giấy đề nghị kèm hợp đồng cấp

hạn mức tín dụng thẻ, phát hành và sử dụng thẻ tín dụng, dịch vụ Ngân hàng điện tử được ký kết giữa Ngân hàng TMCP V, chi nhánh sở giao dịch và ông Ngô Văn M, bà Nguyễn Thị H về việc cho ông M, bà H vay số tiền là 5.321.356.378 đồng. Thỏa thuận ba bên giữa Ngân hàng TMCP V, chi nhánh sở giao dịch và ông Ngô Văn M, bà Nguyễn Thị H cùng Công ty Thái Hưng về việc Công ty Thái Hưng trả lãi vay và phí trả nợ trước hạn trong vòng 24 tháng từ ngày 19/4/2022 đến ngày 19/4/2024 trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, các chủ thẻ tham gia ký kết có đầy đủ năng lực trách nhiệm dân sự, hình thức và nội dung hợp đồng phù hợp với quy định pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên thông qua các điều khoản đã được các bên thỏa thuận trong hợp đồng.

Xét quá trình thực hiện hợp đồng, thì ngay sau khi ký kết hợp đồng bên cho vay là Ngân hàng TMCP V, chi nhánh sở giao dịch đã thực hiện đúng nghĩa vụ của mình, giải ngân đủ số tiền cho vay là 5.321.331.178 đồng cho vợ chồng ông M, bà H và số tiền ông M, bà H đã sử dụng trong thẻ tín dụng là 25.200 đồng. Và phía Công ty Thái Hưng đã thực hiện đúng nghĩa vụ cam kết thanh toán lãi vay trong vòng 24 tháng với tổng số tiền lãi là 780.463.101 đồng. Sau khi hết thời gian thỏa thuận về việc Công ty Thái Hưng hỗ trợ thực hiện trả lãi vay hộ thì phía ông M, bà H không tiếp tục thanh toán tiền lãi nữa. Ông M, bà H đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền lãi theo Điều 6, 8 của hợp đồng tín dụng. Việc không thanh toán đầy đủ nợ gốc, nợ lãi khi đến hạn thanh toán của ông M, bà H là vi phạm nghiêm trọng hợp đồng, yêu cầu của Ngân hàng, Công ty M là có căn cứ nên cần chấp nhận. Cần buộc ông Miên, bà Hằng phải thanh toán Ngân hàng 10% và Công ty M 90% nợ gốc, nợ lãi trong hạn, quá hạn và tiền lãi chậm trả trên nợ lãi của Hợp đồng chovay số LN2205185796323, khế ước nhận nợ các ngày 16/6/2022, 29/12/2022, 05/01/2023. Thanh toán Công ty M 100% khoản nợ phát sinh theo giấy đề nghị kiêm hợp đồng cấp hạn mức tín dụng thẻ, phát hành và sử dụng thẻ tín dụng, dịch vụ Ngân hàng điện tử ngày 23/6/2022. Tổng số tiền thanh toán cho Ngân hàng và Công ty M tính đến ngày 31/7/2025 là 6.551.093.928 đồng. Ông M, bà H tiếp tục phải chịu lãi theo hợp đồng, khế ước nhận nợ và giấy đề nghị kiêm hợp đồng cấp hạn mức tín dụng thẻ, phát hành và sử dụng thẻ tín dụng, dịch vụ Ngân hàng điện tử kể từ ngày 01/8/2025 đến khi thanh toán xong nợ.

Đối với yêu cầu phát mại tài sản thế chấp: Để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ, ông Ngô Văn M, bà Nguyễn Thị H đã dùng tài sản của mình là tất cả quyền tài sản thuộc sở hữu của bên thế chấp phát sinh từ Hợp đồng mua bán nhà ở riêng lẻ số SH4 – 15/2022/HĐMB/CROWN VILLAS ký ngày 19/04/2022 giữa Công ty Cổ phần thương mại T và ông Ngô Văn M thế chấp cho Ngân hàng bằng việc ký hợp đồng thế chấp quyền tài sản số LN2205185796323 ngày 02/6/2022. Việc ký hợp đồng thế chấp giữa các bên đã được ký kết trên cơ sở tự nguyện, tự định đoạt, mục đích và nội dung thỏa thuận phù hợp đạo đức xã hội, không vi phạm điều cấm của pháp luật và đã được đăng ký biện pháp bảo đảm, hợp đồng ngày 02/6/2022. Vì vậy, hợp đồng thế chấp có hiệu lực thực hiện. Vậy, Công ty Cổ phần M và Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ là có căn cứ, hoàn toàn phù hợp

với cam kết tại hợp đồng thế chấp tài sản, phù hợp quy định về giao dịch bảo đảm nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Về án phí và chi phí tố tụng: Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự theo quy định của pháp luật.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Xác nhận Công ty Cổ phần M và Ngân hàng đã nộp đủ tiền tạm ứng xem xét thẩm định tại chỗ tài sản thế chấp là 7.000.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26; Khoản 1 Điều 35; Điểm b khoản 1 Điều 39; Khoản 3, Điều 144; Khoản 1, Điều 147; Điều 157; Điều 195; Điều 198; Điều 203; Điều 204; Điều 220; Khoản 2, Điều 227; Khoản 3, Điều 228; Điều 235; Điều 243; Điều 264; Điều 266; Điều 271; Điều 273 và Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Nghị quyết số 81/2025/UBTVQH15 ngày 27/6/2025;

Căn cứ Điều 274, 275, 276, 278, 280, 282, 292, 293, 295, 299, 317, 318, 320, 323, 353, 357 Bộ luật dân sự;

Căn cứ vào Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng;

Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBNVQH14 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, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP V và Công ty Cổ phần M.

Buộc ông Ngô Văn M, bà Nguyễn Thị H thanh toán cho Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng 10% số nợ theo hợp đồng cho vay số LN2205185796323, khế ước nhận nợ các ngày 16/6/2022, 29/12/2022, 05/01/2023 tính đến ngày 31/7/2025 tổng cộng là 654.974.884 đồng. Trong đó: tổng nợ gốc là 532.133.118 đồng, tổng nợ lãi trong hạn là 5.489.938 đồng, tổng nợ lãi quá hạn là 109.943.777 đồng, tổng lãi phạt chậm trả là 7.408.051 đồng.

Buộc ông Ngô Văn M, bà Nguyễn Thị H thanh toán cho Công ty Cổ phần M 90% số nợ theo hợp đồng cho vay số LN2205185796323 ngày 02/06/2022, khế ước nhận nợ các ngày 16/6/2022, 29/12/2022, 05/01/2023 và 100% số nợ giấy đề nghị kiểm hợp đồng cấp hạn mức tín dụng thẻ, phát hành và sử dụng thẻ tín dụng, dịch vụ Ngân hàng điện tử tính đến ngày 31/7/2025 tổng cộng là 5.896.119.044 đồng. Trong đó: tổng nợ gốc là 4.789.223.260 đồng, tổng nợ lãi trong hạn là 49.409.444 đồng, tổng lãi quá hạn là 989.928.549 đồng, tổng nợ lãi chậm trả là 67.557.791 đồng.

Ông M, bà H tiếp tục phải chịu lãi theo hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ các ngày 16/6/2022, 29/12/2022, 05/01/2023 và giấy đề nghị kiểm hợp đồng cấp hạn mức tín dụng thẻ, phát hành và sử dụng thẻ tín dụng, dịch vụ Ngân hàng điện tử kể từ ngày 01/8/2025 cho đến khi thanh toán xong nợ.

Trường hợp ông M, bà H không trả được nợ, Ngân hàng TMCP V và Công ty Cổ phần M có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ là tất cả quyền tài sản thuộc sở hữu của bên thế chấp phát sinh từ Hợp đồng mua bán nhà ở riêng lẻ số SH4-15/2022/HĐMB/CROWN VILLAS được ký ngày 19/4/2022 giữa Công ty Cổ phần thương mại T và ông Ngô Văn M. Tài sản trên được thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền tài sản số LN220518796323 ngày 02/6/2022 giữa ông Ngô Văn M, bà Nguyễn Thị H với Ngân hàng TMCP V, chi nhánh Thái Nguyên. Trường hợp tài sản bảo đảm sau khi kê biên, phát mại không đủ trả nợ thì Ngân hàng, Công ty M có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xác minh, kê biên, phát mại tài sản khác của ông M, bà H để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng, Công ty cho đến khi thực tế trả hết nợ.

2. Về án phí: Ông Ngô Văn M, bà Nguyễn Thị H phải chịu 114.551.094 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại Ngân hàng TMCP V, Công ty Cổ phần M số tiền tạm ứng án phí 56.961.000 đồng theo biên lai thu ký hiệu: BLTU/24, số 0000443 ngày 26/5/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Ông Ngô Văn M, bà Nguyễn Thị H có trách nhiệm hoàn trả cho Công ty Cổ phần M, Ngân hàng TMCP V số tiền xem xét thẩm định tại chỗ là 7.000.000 đồng.

3. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nguyên đơn, bị đơn vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được kết quả bản án hoặc ngày niêm yết bản án.

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bắc Ninh;
- VKSND tỉnh Bắc Ninh;
- VKSND khu vực 6 - Bắc Ninh;
- THADS tỉnh Bắc Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, VP.

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

Đỗ Thanh Ngọc

HỘI THẨM NHÂN DÂN

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ

Đào Đức Phú

Đỗ Văn Sơn

Đỗ Thanh Ngọc

