TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 11 – ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 74/2026/DS-ST
Ngày: 16/7/2026
V/v "***Tranh chấp Hợp đồng tín dụng; Tranh chấp hợp đồng thế chấp QSDĐ***"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 11 – ĐỒNG NAI

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Hải
Các Hội thẩm nhân dân: Ông Ninh Quốc Hoà
Ông Nguyễn Hoàng Hanh

Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị Duyên – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 11 – Đồng Nai.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 11 – Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tới – Kiểm sát viên.

Ngày 16-7-2026, tại Trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 11 – Đồng Nai, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 284/2025/TLST - DS ngày 11/12/2025 về việc "*Tranh chấp Hợp đồng tín dụng; Tranh chấp Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 89/2026/QĐST - DS ngày 09 tháng 6 năm 2026; Quyết định hoãn phiên tòa số 58/2026/QĐHPT ngày 09/7/2026 giữa các đương sự:

1. Công ty cổ phần M
Địa chỉ: Tầng A Tòa nhà V, số I D, phường C, Thành phố Hà Nội
Người đại diện theo pháp luật: Ông Bùi Công T – Giám đốc
Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Đặng Quốc Đ – Giám đốc vùng xử lý nợ miền Nam IV (Theo Văn bản uỷ quyền số 04/2026/UQ-GĐ ngày 26/01/2026).
Ông Đ uỷ quyền lại cho:
Ông Nguyễn Văn T1 – Chuyên viên xử lý nợ. Vắng mặt
Ông Hồ Ngọc H – Chuyên viên xử lý nợ. Vắng mặt
Ông Hoàng Văn T2 – Chuyên viên xử lý nợ Vắng mặt
(Theo Văn bản uỷ quyền số 1150/2026/UQ-VPB ngày 18/5/2026).
Địa chỉ liên hệ: Công ty cổ phần M – Chi nhánh Thành phố H, Tầng D, Tòa nhà C, D N, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.
2. Ngân hàng TMCP V
Địa chỉ: Số H L, phường Đ, Thành phố Hà Nội.
Người đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Chí D – Chủ tịch Hội đồng quản trị
Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Cao Duy T3 – Trưởng phòng Xử lý nợ Pháp lý tích hợp I.

Ông T3 uỷ quyền lại cho: Ông Nguyễn Văn H1 - Chuyên viên xử lý nợ (Theo Văn bản uỷ quyền số 1150/2026/UQ-VPB ngày 18/5/2026). Vắng mặt

Bị đơn: Ông Phạm Hồng H2 – sinh năm 1978. Vắng mặt

Bà Lê Thị Ngọc L – sinh năm 1978. Vắng mặt

Địa chỉ: Thôn P, xã P, thành phố Đ

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Công ty cổ phần M - ông Nguyễn Văn T1 và Ngân hàng TMCP V – ông Nguyễn Văn H1 trình bày:

Theo Hợp đồng mua bán nợ số 15/2025/VPB-Mars ngày 26/9/2025 cùng các Phụ lục đính kèm giữa Ngân hàng TMCP V (sau đây viết tắt là V1) với Công ty cổ phần M (sau đây viết tắt là Công ty M) thì V1 đồng ý bán và Công ty M đồng ý mua 95% các khoản nợ của khách hàng vay là ông Phạm Hồng H2 và bà Lê Thị Ngọc L, bao gồm các khoản nợ gốc, nợ lãi, nợ quá hạn, tiền phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại và các nghĩa vụ tài chính khác (nếu có) phát sinh theo các Hợp đồng tín dụng/Hợp đồng cho vay mà ông H2, bà L đã ký kết với V1. Thông tin các khoản nợ thể hiện tại: Hợp đồng cho vay số LN2306159456209 ngày 23/6/2023, Hợp đồng cho vay số LN2401271716918 ngày 31/10/2024, Hợp đồng cho vay hạn mức số 10352939 ngày 30/12/2024.

Tài sản bảo đảm cho các khoản vay gồm:

1. Thửa đất số 154, tờ bản đồ số 18, địa chỉ thôn F, xã N, huyện B, tỉnh Bình Phước, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG 146717 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 28/9/2022 và tài sản gắn liền với đất.

Theo Hợp đồng thế chấp số LN2306159456209 được công chứng ngày 22/6/2023.

2. Thửa đất số 168, tờ bản đồ số 27, địa chỉ thôn P, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ 662791 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 19/10/2017 và tài sản gắn liền với đất.

Theo Hợp đồng thế chấp số LN2111084666797 được công chứng ngày 17/11/2021.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông H2, bà L đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ từ ngày 15/5/2025 nên toàn bộ các khoản nợ đã chuyển sang quá hạn. Tạm tính đến ngày 14/01/2026, ông H2, bà L còn nợ Công ty M và V1 tổng số tiền: 4.636.350.103 đồng, gồm: Nợ gốc 4.108.523.617 đồng, nợ lãi 527.826.486 đồng, trong đó: Số tiền nợ của Công ty M là 4.404.532.598 đồng, số tiền nợ của V1 là 231.817.505 đồng.

Mặc dù Công ty M và V1 đã nhiều lần đôn đốc, yêu cầu trả nợ nhưng ông H2, bà L không thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Do đó, Công ty M và V1 đồng khởi kiện ông H2, bà L, đề nghị Toà án giải quyết buộc ông H2, bà L trả số tiền nợ nêu trên và tiền lãi phát sinh kể từ ngày 15/01/2026 cho đến khi trả hết nợ. Nếu ông H2, bà L không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ thì Công ty M và V1 có quyền đề nghị có quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại các tài sản thế chấp nêu trên để thu hồi nợ. Trong trường hợp tài sản bảo đảm sau khi kê biên, phát mại không đủ để thu hồi nợ thì ông H2, bà L vẫn phải tiếp tục có nghĩa vụ trả nợ cho đến khi thực tế trả hết các khoản nợ.

Bị đơn ông Phạm Hồng H2 trình bày: Từ năm 2021, ông có vay vốn tại VPBank Thành phố V1. Trong quá trình vay, ông đã trả nợ đầy đủ cả gốc và lãi. Đến năm 2023, ông tiếp tục vay ngân hàng số tiền 670 triệu đồng, năm 2024 vay tiếp 02 khoản gồm 150 triệu đồng và 3.330.000.000 đồng. Để đảm bảo khoản vay. ông đã thế chấp 02 thửa đất số 154, 168 cho ngân hàng. Từ năm 2023 đến tháng 2/2025, ông vẫn

trả tiền lãi đầy đủ nhưng chưa trả được số tiền nợ gốc nào. Do điều kiện kinh tế khó khăn nên từ tháng 3/2025 đến nay, ông không trả được số tiền nợ gốc và lãi nào nữa. Ông xác định còn nợ ngân hàng số tiền nợ gốc là 4.108.523.681 đồng và tiền lãi. Ông đồng ý trả nợ cho ngân hàng nhưng hiện tại ông không có khả năng trả nên đề nghị trả theo phương thức thi hành án và đồng ý phát mại các tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho ngân hàng.

Bị đơn bà Lê Thị Ngọc L trình bày: Trong quá trình giải quyết vụ án, mặc dù đã được triệu tập nhiều lần nhưng bà L không đến Tòa án làm việc nên Tòa án không lấy được lời khai của bà L.

*** Kiểm sát viên trình bày tại phiên tòa:**

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên toà: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và thư ký phiên toà đã tiến hành đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật.

- Về nội dung vụ án: Căn cứ các điều 299, 323, 463, 466 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 1 Thông tư số 18/2022/TT-NHNN ngày 26/12/2022 của Ngân hàng N, đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Buộc ông Phạm Hồng H2 và bà Lê Thị Ngọc L phải thanh toán số tiền nợ gốc 4.108.523.617 đồng và tiền lãi trong hạn, lãi chậm trả phát sinh theo Hợp đồng cho vay hạn mức 10352939 ngày 30/12/2024 và Khế ước nhận nợ ngày 31/12/2024, Hợp đồng cho vay số LN2306159456209 ngày 23/6/2023 và Hợp đồng cho vay số LN2401271716918 ngày 31/10/2024, trong đó phần nghĩa vụ nợ gốc phải thanh toán cho Công ty M là 3.903.097.436 đồng (tương ứng 95%), thanh toán cho V1 nợ gốc 205.426.181 đồng và tiền nợ lãi phát sinh tương ứng với tỷ lệ sở hữu phần trăm khoản nợ theo Hợp đồng mua bản nợ số 15/2025/VPB-Mars, phụ lục 01 giữa Công ty M và Ngân hàng V1 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ. Trường hợp ông H2, bà L không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ tiền nợ thì V1 và Công ty 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.

Về án phí và các chi phí tố tụng: Đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

1. Về tố tụng:

Thẩm quyền giải quyết vụ án: Đây là vụ án dân sự về "Tranh chấp Hợp đồng tín dụng; Tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất" giữa đồng nguyên đơn Ngân hàng TMCP V, Công ty cổ phần M và bị đơn ông Phạm Hồng H2, bà Lê Thị Ngọc L. Bị đơn ông H2 cư trú tại thôn P, xã P, thành phố Đ. Theo quy định tại khoản 1 Điều 30, khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án và Toà án nhân dân khu vực 11 – Đồng Nai thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền.

Sự vắng mặt của đương sự: Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn có đơn xin xét xử vụ án vắng mặt; Bị đơn mặc dù đã được triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt 02 lần tại phiên tòa. Hội đồng xét xử căn cứ các điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

2. Nội dung vụ án:

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1]. Hợp đồng cho vay số LN2306159456209 ngày 23/6/2023 được ký kết giữa bên cho vay V1 – Chi nhánh Q và bên vay ông Phạm Hồng H2, bà Lê Thị Ngọc L có nội dung: Ngân hàng cho ông H2, bà L vay số tiền 670.000.000 đồng; thời hạn cho vay: 300 tháng tính từ ngày tiếp theo của ngày ngân hàng giải ngân vốn vay đầu tiên cho bên vay; Mục đích sử dụng vốn vay: Hoàn vốn mua bất động sản tại thửa đất số 154, tờ bản đồ số 18 tại địa chỉ: Thôn F, xã N, huyện B, tỉnh Bình Phước; các kỳ trả nợ gốc: Bên vay được ân hạn trả nợ gốc trong 12 tháng đầu tiên sau đó phải trả nợ gốc theo định kỳ 01 tháng/lần vào ngày 15, kỳ trả nợ gốc đầu tiên vào ngày 15/7/2024, số tiền nợ gốc trả mỗi kỳ là 2.327.000 đồng, kỳ cuối cùng trả dứt nợ vay.

Lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm giải ngân là 14,29%/năm cố định 12 tháng kể từ ngày giải ngân, hết thời gian cố định, lãi suất cho vay trong hạn sẽ được điều chỉnh + biên độ 4,5%/năm. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn; Lãi suất chậm trả áp dụng với tiền lãi chậm trả: bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn nhưng tối đa không quá 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

Các Kỳ trả nợ lãi: Bên vay phải trả nợ lãi cho ngân hàng theo định kỳ 01 tháng/lần vào ngày 15. Kỳ trả nợ lãi đầu tiên vào ngày 15/7/2023.

[2.] Hợp đồng cho vay số LN2401271716918 ngày 31/01/2024 được ký kết giữa bên cho vay V1 – Chi nhánh S và bên vay ông Phạm Hồng H2, bà Lê Thị Ngọc L có nội dung: Ngân hàng cho ông H2, bà L vay số tiền 150.000.000 đồng; thời hạn cho vay: 120 tháng tính từ ngày tiếp theo của ngày ngân hàng giải ngân vốn vay đầu tiên cho bên vay; Mục đích sử dụng vốn vay: Vay tiêu dùng mua sắm vật dụng gia đình; các kỳ trả nợ gốc: trả nợ gốc theo định kỳ 01 tháng/lần vào ngày 15, kỳ trả nợ gốc đầu tiên vào ngày 15/3/2024, số tiền nợ gốc trả mỗi kỳ là 1.250.000 đồng, kỳ cuối cùng trả dứt nợ vay.

Lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm giải ngân là 12%/năm cố định 12 tháng kể từ ngày giải ngân, hết thời gian cố định, lãi suất cho vay trong hạn sẽ được điều chỉnh + biên độ 2,5%/năm. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn; Lãi suất chậm trả áp dụng với tiền lãi chậm trả: bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn nhưng tối đa không quá 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

Các Kỳ trả nợ lãi: Bên vay phải trả nợ lãi cho ngân hàng theo định kỳ 01 tháng/lần vào ngày 15. Kỳ trả nợ lãi đầu tiên vào ngày 15/3/2024.

[2.3] Hợp đồng cho vay hạn mức số 10352939 ngày 30/12/2024 được kết giữa bên cho vay V1 – Chi nhánh Q và bên vay ông Phạm Hồng H2, bà Lê Thị Ngọc L có nội dung: Ngân hàng đồng ý cho ông H2, bà L vay hạn mức 3.330.000.000 đồng, mục đích sử dụng vốn vay: Bổ sung vốn kinh doanh mua hạt nhân điều, thời hạn duy trì hạn mức: 12 tháng tính từ ngày ký hợp đồng; Lãi suất cho vay và cơ chế điều chỉnh lãi suất: Được quy định cụ thể trong các khế ước nhận nợ, các Phụ lục hợp đồng (nếu có); Lãi suất quá hạn: Bằng 150% mức lãi suất cho vay áp dụng tại thời điểm chuyển nợ quá hạn; Lãi suất chậm trả: Bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn nhưng tối đa không quá 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

Ngân hàng đã giải ngân số tiền 3.330.000.000 đồng cho ông H2, bà L theo Khế ước nhận nợ ngày 31/12/2024. Lãi suất cho vay tại thời điểm giải ngân: 8,19%/năm.

Hội đồng xét xử xét thấy: Nội dung và hình thức Hợp đồng tín dụng đã tuân thủ quy định tại các điều 117 và 119 Bộ luật dân sự năm 2015 khi giao kết nên xác định là hợp đồng hợp pháp, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên và các bên

phải có trách nhiệm thực hiện các thỏa thuận đã cam kết trong hợp đồng. Ngân hàng đã thực hiện đúng cam kết giải ngân tiền vay cho ông H2, bà L theo thoả thuận tại các hợp đồng cho vay và khế ước nhận nợ nêu trên.

[2.2] Để đảm bảo khoản vay, ông H2, bà L đã thế chấp các tài sản bảo đảm sau:

1. Thửa đất số 168, tờ bản đồ số 27, diện tích 1.616,1m^2 đất toạ lạc tại thôn P, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước (nay là xã P, thành phố Đ), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ 662791 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 19/10/2017 (sau đây viết tắt là thửa số 168) theo Hợp đồng thế chấp số LN2111084666797 được Văn phòng C công chứng ngày 17/11/2021, số công chứng 30953/quyển số 04/2021 TP/CC-SCC/HĐGD;

2. Thửa đất số 154, tờ bản đồ số 18, diện tích 1.638,9m^2, đất toạ lạc tại thôn F, xã N, huyện B, tỉnh Bình Phước (nay là thôn A, xã N, thành phố Đ), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG 146717 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 28/9/2022 (sau đây viết tắt là thửa số 154) theo Hợp đồng thế chấp số LN2306159456209 được công chứng tại Văn phòng C ngày 22/6/2023, số công chứng 9812/quyển số 02/2023 TP/CC-SCC/HĐGD.

Các hợp đồng thế chấp nêu trên thực hiện thủ tục công chứng và đăng ký thế chấp đúng quy định pháp luật nên có hiệu lực pháp luật.

[2.4] Quá trình thực hiện hợp đồng, ông H2, bà L đã vi phạm các hợp đồng tín dụng, cụ thể:

[2.4.1] Đối với Hợp đồng cho vay số LN2306159456209 ngày 23/6/2023: Ông H2, bà L chỉ thanh toán tiền nợ gốc 23.279.000 đồng và tiền lãi trong hạn 163.287.006 đồng, đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi từ kỳ trả nợ 15/5/2025. Do đó, yêu cầu khởi kiện của ngân hàng đề nghị Toà án giải quyết buộc ông H2, bà L phải trả số tiền nợ 646.730.000 đồng và tiền lãi là có căn cứ, được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Tạm tính đến ngày 16/7/2026, ông H2, bà L nợ ngân hàng tổng số tiền của hợp đồng tín dụng nêu trên là 833.569.171 đồng trong đó: Nợ gốc 646.730.000 đồng, lãi trong hạn 6.311.234 đồng, lãi quá hạn 168.395.203 đồng, lãi chậm trả lãi 12.132.734 đồng.

[2.4.2] Hợp đồng cho vay số LN2401271716918 ngày 31/01/2024: Ông H2, bà L chỉ thanh toán được số tiền nợ gốc 18.206.383 đồng, lãi trong hạn 20.142.316 đồng, lãi quá hạn 1.176.164 đồng, vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi từ kỳ trả nợ 15/5/2025. Do đó, yêu cầu khởi kiện của ngân hàng đề nghị Toà án giải quyết buộc ông H2, bà L phải trả số tiền nợ 131.793.617 đồng và tiền lãi là có căn cứ, được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Tạm tính đến ngày 16/7/2026, ông H2, bà L nợ ngân hàng tổng số tiền của hợp đồng tín dụng nêu trên là 160.584.438 đồng, trong đó: Nợ gốc 131.793.617 đồng, lãi trong hạn 1.190.759 đồng, lãi quá hạn 25.764.979 đồng, lãi chậm trả lãi 1.835.083 đồng.

[2.4.3] Đối với Hợp đồng cho vay hạn mức số 10352939 ngày 30/12/2024:

Khế ước nhận nợ ngày 31/12/2024: Ông H2, bà L chỉ thanh toán tiền lãi trong hạn 78.455.712 đồng, không trả được số tiền nợ gốc nào khi đến hạn. Do đó, yêu cầu khởi kiện của ngân hàng đề nghị Toà án giải quyết buộc ông H2, bà L phải trả số tiền nợ gốc 3.330.000.000 đồng và tiền lãi là có căn cứ, được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Tạm tính đến ngày 16/7/2026, ông H2, bà L nợ ngân hàng tổng số tiền của hợp đồng tín dụng nêu trên là 5.113.094.621 đồng trong đó: Nợ gốc 4.108.523.617 đồng, lãi trong hạn 29.917.911 đồng, lãi quá hạn 916.127.903 đồng, lãi chậm trả lãi 58.525.190 đồng.

[2.5] Theo kết quả xem xét thẩm định ngày 28/5/2026:

Thửa đất số 168: Tài sản trên đất gồm: 01 ngôi nhà tiền chế diện tích 100m^2 (ngang 05m x dài 20m) xây dựng năm 2021, khung sắt, mái lợp tôn có 01 mặt là vách tôn (1 phần xây gạch không tô trát diện tích 12m^2 (3m x 4m), 01 mặt lắp cửa đi 2 cánh bằng tôn, 01 mặt không bao che và 01 mặt sử dụng tường nhà liền kề làm vách, nền xi măng; 01 chuồng nuôi heo cũ hiện không còn sử dụng, nền gạch và xi măng, mái lợp tôn không sắt, diện tích 90m^2 (6m x 15m).

Thửa đất số 154: Tài sản trên đất có 20 cây điều trồng năm 2022.

Mặc dù các tài sản trên 02 thửa đất nêu trên không thể hiện trong hợp đồng thế chấp nhưng tại điểm f khoản 2 Điều 7 Hợp đồng thế chấp số LN2111084666797 ngày 17/11/2021 và điểm e khoản 2 Điều 7 Hợp đồng thế chấp số LN2306159456209 ngày 22/6/2023 đều quy định *"Bên thế chấp cam kết và xác nhận rằng mọi công trình, tài sản khác được cải tạo, xây dựng gắn liền với tài sản thế chấp đều thuộc tài sản thế chấp và đều bảo đảm cho các nghĩa vụ được bảo đảm theo hợp đồng này"*. Do đó, các tài sản gắn liền với 2 thửa đất số 168 và 154 đều thuộc tài sản thế chấp.

[2.6] Theo Hợp đồng mua bán nợ số 15/2025/VPB – Mars ngày 26/9/2025 và Phụ lục 01 của Hợp đồng thể hiện: Ngày 26/9/2025, V1 đã bán một phần khoản nợ (95%) của ông H2, bà L cho Công ty M. Do đó, tổng số tiền ông H2, bà L còn nợ tạm tính đến ngày 16/7/2026 là 5.113.094.621 đồng, gồm: Nợ gốc 4.108.523.617 đồng, lãi trong hạn 29.917.911 đồng, lãi quá hạn 916.127.903 đồng, lãi chậm trả lãi 58.525.190 đồng, trong đó tiền nợ của V1 là 255.654.731 đồng, gồm: Nợ gốc 205.426.181 đồng, lãi trong hạn 1.495.896 đồng, lãi quá hạn 45.806.395 đồng, laic hậm trả 2.926.259 đồng và tiền nợ của Công ty M là 4.857.439.890 đồng, gồm: Nợ gốc 3.903.097.436 đồng, lãi trong hạn 28.422.015 đồng, lãi quá hạn 870.321.508 đồng, lãi chậm trả: 55.598.931 đồng.

Ông H2, bà L phải trả V1 và Công ty M số tiền nêu trên và tiền lãi quá hạn phát sinh kể từ ngày 17/7/2026 cho đến khi ông H2, bà L thanh toán xong toàn bộ khoản tiền vay.

Trong trường hợp ông H2, bà L không trả được nợ hoặc trả không hết nợ cho V1 và Công ty M thì V1 và Công ty M cùng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp là thửa đất số 168, thửa đất số 154 và các tài sản gắn liền với 02 thửa đất để thu hồi nợ. Nếu số tiền bán tài sản thế chấp không đủ để thu hồi nợ thì ông H2, bà L vẫn phải có nghĩa vụ trả nợ cho đến khi thanh toán xong toàn bộ số tiền nợ cho V1 và Công ty M.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí, trả lại tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn. Bị đơn phải chịu án phí, cụ thể: 112.000.000 đồng + (01,% x 1.113.094.621 đồng) = 113.113.000 đồng (Một trăm mười ba triệu một trăm mười ba nghìn đồng).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các điều 26; 35; 39; 147; 157; 158, 227 và 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các điều 117, 119, 280, 299 và 317 Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ Điều 4 Luật các tổ chức tín dụng;

Căn cứ Nghị Quyết số 326/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội quy định về mức án phí, lệ phí Toà án.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần V và Công ty cổ phần M.

Buộc ông Phạm Hồng H2 và bà Lê Thị Ngọc L có nghĩa vụ liên đới trả Ngân hàng Thương mại cổ phần V tổng số tiền nợ gốc và tiền nợ lãi (tạm tính đến ngày 16/7/2026) là 255.654.731 đồng *(hai trăm năm mươi lăm triệu sáu trăm năm mươi tư nghìn bảy trăm ba mươi mốt đồng)*, gồm: Nợ gốc 205.426.180 đồng *(hai trăm linh năm triệu bốn trăm hai mươi sáu nghìn một trăm tám mươi đồng)*, lãi trong hạn 1.495.896 đồng *(một triệu bốn trăm chín mươi lăm nghìn tám trăm chín mươi sáu đồng)*, lãi quá hạn 45.806.395 đồng *(bốn mươi lăm triệu tám trăm linh sáu nghìn ba trăm chín mươi lăm đồng)*, lãi chậm trả 2.926.260 đồng *(hai triệu chín trăm hai mươi sáu nghìn hai trăm sáu mươi đồng)* và trả Công ty cổ phần M tổng số tiền nợ gốc và tiền nợ lãi (tạm tính đến ngày 16/7/2026) là 4.857.439.890 đồng *(bốn tỷ tám trăm năm mươi bảy triệu bốn trăm ba mươi chín nghìn tám trăm chín mươi đồng)*, gồm: Nợ gốc 3.903.097.437 đồng *(ba tỷ chín trăm linh ba triệu không trăm chín mươi bảy nghìn bốn trăm ba mươi bảy đồng)*, lãi trong hạn 28.422.015 đồng *(hai mươi tám triệu bốn trăm hai mươi hai nghìn không trăm mười lăm đồng)*, lãi quá hạn 870.321.508 đồng *(tám trăm bảy mươi triệu ba trăm hai mươi mốt nghìn năm trăm linh tám đồng)*, lãi chậm trả: 55.598.930 đồng *(năm mươi lăm triệu năm trăm chín mươi tám nghìn chín trăm ba mươi đồng)*. Kể từ ngày 17/7/2026, ông H2, bà L còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng gồm: Hợp đồng cho vay số LN2306159456209 ngày 23/6/2023, Hợp đồng cho vay số LN2401271716918 ngày 31/01/2024 và Khế ước nhận nợ ngày 31/12/2024 cho đến khi thanh toán xong hết nợ. Công ty cổ phần M được thanh toán 95%, Ngân hàng Thương mại cổ phần V được thanh toán 05% số tiền lãi phát sinh ông H2, bà L phải trả cho đến khi trả hết nợ.

Nếu ông H2, bà L không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng Thương mại cổ phần V và Công ty cổ phần M có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp gồm:

Thửa đất số 168, tờ bản đồ số 27, diện tích 1.616,1m^2 đất toạ lạc tại thôn P, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước (nay là thôn P, xã P, thành phố Đ), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ 662791 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (cũ) cấp ngày 19/10/2017 theo Hợp đồng thế chấp số LN2111084666797 được Văn phòng C công chứng ngày 17/11/2021, số công chứng 30953/quyển số 04/2021 TP/CC-SCC/HĐGD và các tài sản trên đất gồm: 01 ngôi nhà tiền chế diện tích 100m^2 (ngang 05m x dài 20m) xây dựng năm 2021, khung sắt, mái lợp tôn có 01 mặt là vách tôn (1 phần xây gạch không tô trát diện tích 12m^2 (3m x 4m), 01 mặt lắp cửa đi 2 cánh bằng tôn, 01 mặt không bao che và 01 mặt sử dụng tường nhà liền kề làm vách, nền xi măng; 01 chuồng nuôi heo cũ hiện không còn sử dụng, nền gạch và xi măng, mái lợp tôn không sắt, diện tích 90m^2 (6m x 15m); Thửa đất số 154, tờ bản đồ số 18, diện tích 1.638,9m^2, đất toạ lạc tại thôn F, xã N, huyện B, tỉnh Bình Phước (nay là thôn A, xã N, thành phố Đ), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG 146717 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (cũ) cấp ngày 28/9/2022 theo Hợp đồng thế chấp số LN2306159456209 được công chứng tại Văn phòng C ngày 22/6/2023, số công

chứng 9812/quyển số 02/2023 TP/CC-SCC/HĐGD và tài sản trên đất là 20 cây điều trồng năm 2022 để thu hồi nợ. Nếu số tiền phát mại các tài sản bảo đảm nêu trên không đủ để thu hồi nợ thì ông H2, bà L vẫn phải có nghĩa vụ tiếp tục trả tiền cho Ngân hàng Thương mại cổ phần V và Công ty cổ phần M cho đến khi trả xong nợ theo đúng các hợp đồng tín dụng đã ký.

2. *Án phí dân sự sơ thẩm*: Ông Phạm Hồng H2 và bà Lê Thị Ngọc L có nghĩa vụ liên đới chịu số tiền án phí 113.113.000 đồng *(Một trăm mười ba triệu một trăm mười ba nghìn đồng)*.

Trả lại Ngân hàng Thương mại cổ phần V số tiền tạm ứng án phí 5.558.000 đồng *(Năm triệu năm trăm năm mươi tám nghìn đồng)* theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số 0011094 ngày 11/12/2025 của Phòng thi hành án dân sự khu vực 11 – Đồng Nai. Trả lại Công ty cổ phần M số tiền tạm ứng án phí 56.112.000 đồng *(Năm mươi sáu triệu một trăm mười hai nghìn đồng)* theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số 0011092 ngày 11/12/2025 của Phòng thi hành án dân sự khu vực 11 – Đồng Nai.

Các đương sự vắng mặt tại phiên toà được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án, quyết định 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, quyền 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:
- *VKSND khu vực 11 – Đồng Nai;*
- *TAND TP Đồng Nai;*
- *VKSND TP Đồng Nai;*
- *THADS KV 11 - Đồng Nai;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu hồ sơ vụ án; Lưu VP(11)*

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

Đinh Thị Hải