TOÀ ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 229/2026/DS-PT
Ngày: 25 - 8 - 2026
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Trần Hữu Hiệu

Các Thẩm phán: Bà Trần Minh Phương, bà Đoàn Thị Hương Nhu

- ***Thư ký phiên toà:*** Bà Triệu Mùi Nái - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa: Bà Vũ Thị Trang Nhung - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 8 năm 2026, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Hải Phòng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 134/2026/TLPT-DS ngày 08 tháng 7 năm 2026 về tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản; do Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2026/DS-ST ngày 19 tháng 5 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Hải Phòng bị kháng cáo; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 206/2026/QĐ-PT ngày 20 tháng 7 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 314/2026/QĐPT-DS ngày 11 tháng 8 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*:

+ Công ty cổ phần M1 (Công ty M1); 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 ủy quyền: Ông Cao Duy T1 - Trưởng phòng Xử lý nợ miền B; người được ủy quyền lại: Ông Đặng Hồng L - Trưởng bộ phận xử lý nợ, ông Tạ Văn P - Chuyên viên xử lý nợ; có đơn đề nghị vắng mặt.

+ Ngân hàng Thương mại cổ phần V2 (V3); địa chỉ: Tòa nhà V, 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 ủy quyền: Ông Đỗ Hoàng L1 - Giám đốc Trung tâm xử lý nợ pháp lý khách hàng cá nhân; người được ủy quyền lại: Ông Đào Tuấn V và ông Hà Giang S - Chuyên viên xử lý nợ; có mặt ông Hà Giang S.

- *Bị đơn*: Ông Mạc Văn T2, sinh năm 1952, số CCCD: 030052002527 và bà Mạc Thị T3, sinh năm 1952, số CCCD: 030152002908; địa chỉ: Thôn T, xã T, thành phố Hải Phòng; có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Ủy ban nhân dân xã T, thành phố Hải Phòng. Người đại diện theo pháp luật: Ông Vũ Quang H - Chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân; có đơn đề nghị vắng mặt.

- *Người kháng cáo*: Bị đơn Mạc Văn T2, Mạc Thị T3.

Bản án sơ thẩm không bị kháng nghị.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nguyên đơn trình bày:

Ngày 27/8/2024 V3 và vợ chồng ông Mạc Văn T2, bà Mạc Thị T3 ký kết Hợp đồng cho vay hạn mức số 10257725, khế ước nhận nợ, giấy đề nghị giải ngân, với những nội dung cơ bản sau: V3 cho vợ chồng ông T2, bà T3 vay hạn mức với số tiền là 4.000.000.000 đồng, thời hạn duy trì hạn mức là 24 tháng tính từ ngày ký hợp đồng cho vay hạn mức, thời hạn vay là 12 tháng tính từ ngày tiếp theo ngày ngân hàng giải ngân, mục đích vay để bổ sung vốn kinh doanh thủy sản (ông T2, bà T3 không có giấy phép kinh doanh); lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm giải ngân là 6,49%/năm; lãi suất cho vay trong hạn được cố định 03 tháng kể từ ngày giải ngân, hết thời gian cố định thì sẽ được điều chỉnh định kỳ 01 tháng/01 lần tính từ ngày điều chỉnh lãi suất đầu tiên; 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 12 tháng được bên ngân hàng công bố (được niêm yết tại websize:www.V3.com.vn) có hiệu lực tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 3,5%/năm); thời hạn trả nợ gốc là cuối kỳ, bên vay phải trả nợ vào ngày kết thúc thời hạn cho vay; thời hạn trả nợ lãi theo định kỳ 01 tháng/lần, vào ngày 05, kỳ trả nợ lãi đầu tiên ngày 05/10/2024.

Biện pháp bảo đảm: Ngày 21/01/2024, V3 và ông Mạc Văn T2 có ký Hợp đồng thế chấp số: LN 2401051470474. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng thửa đất số 305, 260 tờ bản đồ số 07, tại xã T, huyện N, tỉnh Hải Dương (nay là thôn T, xã T, thành phố Hải Phòng) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số V 338351, số vào sổ cấp GCNQSDĐ số: 761 cấp ngày 23/5/2002, đứng tên ông Mạc Văn V1 và bà Bùi Thị D1, đã được thừa kế cho ông Mạc Văn T2 tại trang số 3 ngày 24/5/2016, tài sản gắn liền với 02 thửa đất trên là 02 ngôi nhà 02 tầng được mô tả tại thỏa thuận ngày 26/01/2024 cùng toàn bộ các quyền và lợi ích phát sinh từ hoặc có liên quan tới tài sản thế chấp. Kèm theo hợp đồng thế chấp là Hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng số 01/PLHĐ ngày 27/8/2024, Văn bản cam kết về tài sản ngày 22/5/2019, thỏa thuận ngày 26/01/2024, văn bản cam kết về tài sản riêng ngày 26/01/2024. Việc thế chấp Quyền sử dụng đất được đăng ký thế chấp ngày 26/01/2024 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện N.

Ngày 28/8/2024, V3 đã giải ngân cho vợ chồng ông T2, bà T3 đủ số tiền 4.000.000.000 đồng.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông T2 và bà T3 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ từ kỳ trả nợ ngày 05/02/2025 (trả nợ không đầy đủ), đến kỳ trả nợ ngày 05/3/2025 ông bà lại tiếp tục vi phạm nên toàn bộ khoản nợ đã chuyển sang quá hạn và phải

chịu mức lãi suất nợ quá hạn, V3 đã thông báo về việc vi phạm nghĩa vụ trả nợ và chuyển nợ quá hạn số 331/2025/TB-VPB ngày 05/3/2025, lãi suất quá hạn được tính bằng 150% lãi suất trong hạn theo điểm d khoản 9 Điều 1 của Hợp đồng cho vay hạn mức số 10257725. Theo thông báo, ông T2, bà T3 phải thanh toán toàn bộ khoản nợ còn lại cho V4 trước ngày 20/3/2025, nếu hết thời hạn trên mà ông T2, bà T3 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì V3 sẽ tiến hành các biện pháp thu hồi nợ. Kể từ thời điểm chuyển nợ quá hạn, ông Mạc Văn T2 và bà Mạc Thị T3 có đóng lãi một số kỳ khác cho ngân hàng nhưng không đầy đủ.

Ngày 26/6/2025 V3 bán một phần khoản nợ cho Công ty M1, cụ thể: Hợp đồng mua bán nợ số 11/2025/VPB-MARS: Các khoản nợ được mua bán theo hợp đồng được xác định = 95% nợ gốc, nợ lãi trong hạn (trừ nợ lãi dự thu trên phần gốc trong hạn kể từ kỳ thu lãi gần nhất đến ngày chuyển giao quyền sở hữu các khoản nợ mua bán), nợ lãi quá hạn, tiền phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại và các nghĩa vụ tài chính khác phát sinh theo các hợp đồng tín dụng và các văn kiện tín dụng liên quan ký giữa bên bán nợ và từng bên nợ. 05% của nợ gốc, tiền phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại và các nghĩa vụ tài chính khác và toàn bộ nợ lãi còn lại phát sinh theo các văn kiện tín dụng vẫn thuộc sở hữu của bên bán nợ và không được chuyển giao cho bên mua nợ. Ngoài ra hợp đồng còn quy định những nội dung khác. Theo phụ lục 01 hợp đồng mua bán nợ số 11/2025/VPB-MARS: Số TT: 26, Mã số HĐTD: 14430331, tên khách hàng Mạc Văn T2, thông tin TSBĐ: V338351 TDS:305260 TBD:07, giá trị khoản nợ được bán: 3.902.762.547 đồng, giá mua bán: 3.711.875.815 đồng.

Ngày 27/6/2025 V3 ra thông báo bán một phần khoản nợ số 414/2025/TB-VPB đối với khoản nợ ông T2, bà T3 còn nợ V3. Theo thông báo, V3 đã bán 95% khoản nợ phát sinh theo hợp đồng cho vay hạn mức số 10257725 và khế ước nhận nợ kèm theo.

Ngày 05/7/2025 V3 ra thông báo yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả nợ với phần nợ chưa bán số 5413/2025/TB-VPB đối với ông T2, bà T3. Theo thông báo, V3 đã bán một phần khoản nợ, số nợ còn lại ông T2, bà T3 còn nợ ngân hàng tính đến ngày 05/7/2025 là: 210.730.888 đồng. Việc áp dụng lãi suất của M đối với khoản nợ mà M đã mua của V3 được tính theo lãi suất của V3 với khách hàng (ông T2, bà T3).

Ngày 05/7/2025 Công ty M1 ra thông báo chuyển giao quyền đòi nợ và yêu cầu thanh toán toàn bộ khoản nợ số 4413/2025/TB-MARS đối với khoản nợ của ông T2 bà T3 mà V3 đã bán cho Công ty M1 và yêu cầu ông T2 bà T3 phải thanh toán cho Công ty M1 toàn bộ khoản nợ tính đến ngày 05/7/2025 là: 4.003.886.876 đồng, thời hạn thanh toán trước ngày 15/7/2025 (thông báo này đã được gửi cho ông T2, bà T3). Việc áp dụng lãi suất của Công ty M1 đối với khoản nợ mà M đã mua của V4 được tính theo lãi suất của V4 với ông T2, bà T3.

Ngày 27/11/2025 thì ông T2 bà T3 thanh toán một phần nợ gốc cho V3 và Công ty M1. Tổng số tiền ông T2 và bà T3 đã thanh toán cho V3 và Công ty M1

là: 223.516.677 đồng, trong đó: 19.989.000 đồng tiền gốc và 203.527.677 đồng tiền lãi.

- V3 yêu cầu: Ông T2, bà T3 phải trả tổng số tiền còn nợ tạm tính đến hết ngày 19/5/2026 là 235.889.387 đồng, trong đó nợ gốc là 199.000.550 đồng, nợ lãi là 36.888.837 đồng (gồm: lãi trong hạn là 1.634.556 đồng, lãi quá hạn là 35.254.281 đồng, lãi chậm trả là 0 đồng); yêu cầu ông T2, bà T3 tiếp tục trả lãi cho V3 kể từ ngày 20/5/2026 cho đến khi thanh toán xong các khoản nợ theo Hợp đồng và khế ước nhận nợ.

- Công ty M1 yêu cầu: Ông T2, bà T3 phải trả cho tổng số tiền còn nợ tạm tính đến hết ngày 19/5/2026 là 4.481.898.368 đồng, trong đó nợ gốc là 3.781.010.450 đồng, nợ lãi là 700.887.918 đồng (gồm: lãi trong hạn là 31.056.583 đồng, lãi quá hạn là 669.831.335 đồng, lãi chậm trả là 0 đồng). Đề nghị ông T2, bà T3 tiếp tục trả lãi cho Công ty M1 kể từ ngày 20/5/2026 cho đến khi thanh toán xong các khoản nợ theo Hợp đồng và khế ước nhận nợ đã ký.

- Về yêu cầu xử lý tài sản thế chấp: Trong trường hợp ông T2, bà T3 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì V3 và Công ty M1 có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số LN 2401051470474 ngày 26/01/2024, Hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng số 01/PLHĐ ngày 27/8/2024, Văn bản cam kết về tài sản ngày 22/5/2019, thỏa thuận ngày 26/01/2024, văn bản cam kết về tài sản riêng ngày 26/01/2024 để thi hành toàn bộ số nợ còn lại theo quy định của pháp luật. Toàn bộ số tiền thu được từ phát mại tài sản bảo đảm sau khi trừ khoản chi phí theo quy định của pháp luật được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của ông T2, bà T3 cho V3 và Công ty M1. Nếu số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán hết khoản nợ thì ông T2, bà T3 vẫn phải có nghĩa vụ trả hết tiền gốc và tiền lãi phát sinh cho V3 và Công ty M1 theo Hợp đồng cho vay hạn mức số 10257725, Khế ước nhận nợ, giấy đề nghị giải ngân cho đến khi tất toán toàn bộ khoản nợ.

2. Bị đơn Mạc Văn T2 và Mạc Thị T3 trình bày về việc ký kết hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp như nguyên đơn trình bày ở trên và xác định đã nhận đủ số tiền 4.000.000.000 đồng do V3 giải ngân. Ông T2, bà T3 thừa nhận vi phạm nghĩa vụ trả nợ như V3 trình bày. V3 cũng nhiều lần đôn đốc và thông báo cho ông bà biết về việc phải thanh toán trả nợ và thông báo chuyển sang nợ quá hạn, thông báo về việc bán nợ cho Công ty M1 nhưng do kinh tế gia đình khó khăn ông T2, bà T3 không thể trả tiền theo hợp đồng được. Ngày 28/01/2026 V3 và Công ty M1 yêu cầu ông bà phải thanh toán tổng số tiền còn nợ là 4.543.687.995 đồng (trong đó, nợ gốc: 3.980.011.000 đồng, nợ lãi: 537.272.202 đồng, nợ lãi chậm trả: 26.404.793 đồng) tính đến ngày 28/01/2026, ông bà không có ý kiến gì với cách tính lãi của V3 và Công ty M1 nhưng do điều kiện kinh tế khó khăn nên ông bà xin được giảm lãi và trả nợ dần.

3. Ủy ban nhân dân xã T trình bày: Theo GCNQSDĐ số V 338351, số vào sổ cấp GCNQSDĐ số 761 QSDĐ/338/QĐUB, ngày 23/5/2002 mang tên ông Mạc Văn V1 và bà Bùi Thị D1, đã được thừa kế cho ông Mạc Văn T2 ngày 24/02/2016

thể hiện tổng diện tích thửa đất số 260, 305, tờ bản đồ số 7 tại thôn T, xã T, thành phố Hải Phòng là 932 m^2. Theo kết quả đo đạc diện tích sử dụng hiện trạng đất là 1013,5 m^2, tăng 81,5 m^2. Phần diện tích tăng thêm chưa được GCNQSDĐ, chưa đăng ký biến động đất đai, không thuộc tài sản thế chấp tại Ngân hàng. Ủy ban không yêu cầu Tòa án giải quyết về phần diện tích đất tăng thêm trên. Ủy ban nhân dân nhất trí với sơ đồ đo đạc hiện trạng tại buổi thẩm định ngày 19/01/2026 và sơ đồ lồng ghép thể hiện phần diện tích dôi dư.

4. Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ: Thửa đất số 260 305, tờ bản đồ số 7 tại thôn T, xã T, thành phố Hải Phòng có diện tích sử dụng hiện trạng là 1013,5 m^2. Trên đất có 01 căn nhà 02 tầng xây dựng năm 2009 nằm ở phía Nam thửa đất, diện tích 86,3 m^2; 01 căn nhà 02 tầng xây dựng năm 2017, diện tích 81,1m^2 nằm ở phía Bắc thửa đất; 01 bán mái lợp tôn thường, diện tích 36,2 m^2 nằm ở giữa 02 nhà 02 tầng; 01 nhà bếp lợp mái tôn thường, diện tích 46,4 m^2 nằm liền sau nhà 02 tầng phía Nam; liền bếp là 01 bán mái lợp tôn thường, diện tích 15,9 m^2; 01 nhà ngang lợp mái tôn thường, diện tích 31,6 m^2, nằm sau nhà 02 tầng phía Bắc; liền nhà ngang là 01 nhà bếp lợp mái tôn lạnh, diện tích 15,2 m^2; xung quanh đất có tường bao và có 04 trụ cổng, 02 cánh cổng sắt, 02 cánh cổng inox; sân bê tông diện tích 335,4 m^2; 02 cây sấu đường kính gốc 25cm, 01 cây khế đường kính gốc 20cm, 02 cây khế đường kính gốc 10cm, 03 cây dừa đường kính gốc 40cm, 01 cây cau đường kính gốc 15cm, 01 cây vú sữa đường kính gốc 7cm, 01 cây xoài đường kính gốc 10cm, 02 cây mít đường kính gốc 15cm. Ngoài ra trên đất có một số cây hoa nhỏ và cây rau hàng năm, các bên đương sự đề nghị không liệt kê thẩm định. Ông T2 và bà T3 khẳng định công trình, cây cối trên đất là của ông bà, không liên quan đến ai khác và đều có trước khi ông bà thế chấp tài sản để vay vốn ngân hàng.

5. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2026/DS-ST ngày 19/5/2026, Tòa án nhân dân khu vực 9 - Hải Phòng quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc ông T2, bà T3 phải trả cho V3 và Công ty M1 tính đến ngày 19/5/2026 là: 4.717.787.755 đồng (nợ gốc: 3.980.011.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 32.691.139 đồng, nợ lãi quá hạn: 705.085.616 đồng), trong đó, ông T2, bà T3 phải trả nợ V4 235.889.387 đồng (nợ gốc: 199.000.550 đồng, nợ lãi trong hạn: 1.634.556 đồng, nợ lãi quá hạn: 35.254.281 đồng), trả nợ Công ty M1 4.481.898.368 đồng (nợ gốc: 3.781.010.450 đồng, nợ lãi trong hạn: 31.056.583 đồng, nợ lãi quá hạn: 669.831.335 đồng). Ông T2, bà T3 còn phải tiếp tục trả lãi cho V4 và Công ty M1 kể từ ngày 20/5/2026 cho đến khi thanh toán xong các khoản nợ theo Hợp đồng cho vay hạn mức số 10257725 ngày 27/8/2024, khế ước nhận nợ, giấy đề nghị giải ngân.

Trường hợp ông T2 và bà T3 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì V3 và Công ty M1 có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất cùng toàn bộ các quyền và lợi ích phát sinh từ hoặc có liên quan đến quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 260, 305 tờ bản đồ số 7, diện tích 932 m^2 tại thôn T, xã T, thành phố Hải Phòng để thu hồi nợ theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số LN 2401051470474 ngày 26/01/2024, Hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng số

01/PLHĐ ngày 27/8/2024, Văn bản cam kết về tài sản ngày 22/5/2019, thỏa thuận ngày 26/01/2024, văn bản cam kết về tài sản riêng ngày 26/01/2024. Toàn bộ số tiền thu được từ phát mại tài sản bảo đảm sau khi trừ các khoản chi phí theo quy định của pháp luật được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của ông T2, bà T3 cho V4 và Công ty M1. Nếu số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán hết khoản nợ thì ông T2, bà T3 vẫn phải có nghĩa vụ trả hết tiền gốc và tiền lãi phát sinh cho V4 và Công ty M1 theo Hợp đồng cho vay hạn mức số 10257725, Khế ước nhận nợ, giấy đề nghị giải ngân.

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo quy định.

6. Ngày 05/6/2026, ông T2 và bà T3 kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại.

7. Tại phiên tòa:

Bị đơn thừa nhận việc vay nợ, đồng ý trả toàn bộ tiền gốc, đề nghị miễn toàn bộ lãi vì hiện nay gia đình khó khăn, không thể trả toàn bộ gốc và lãi.

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm, miễn án phí cho bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Kháng cáo của bị đơn trong thời hạn luật định và thuộc trường hợp được miễn nộp tạm ứng án phí nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

Ngày 27/8/2024 V3 và vợ chồng ông T2, bà T3 ký Hợp đồng cho vay hạn mức số 10257725, khế ước nhận nợ, giấy đề nghị giải ngân, với những nội dung cơ bản sau: V3 cam kết cho vợ chồng ông T2, bà T3 vay hạn mức với số tiền là 4.000.000.000 đồng, thời hạn duy trì hạn mức là 24 tháng tính từ ngày ký hợp đồng, thời hạn vay là 12 tháng tính từ ngày tiếp theo ngày ngân hàng giải ngân, mục đích vay để bổ sung vốn kinh doanh thủy sản (ông T2, bà T3 không có giấy phép kinh doanh); lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm giải ngân là 6,49%/năm; lãi suất cho vay trong hạn được cố định 03 tháng kể từ ngày giải ngân, hết thời gian cố định thì sẽ được điều chỉnh định kỳ 01 tháng/01 lần tính từ ngày điều chỉnh lãi suất đầu tiên theo chính sách cho vay của V3; thời hạn trả nợ gốc là cuối kỳ, bên vay phải trả nợ vào ngày kết thúc thời hạn cho vay; thời hạn trả nợ lãi theo định kỳ 01 tháng/lần, vào ngày 05, kỳ trả nợ lãi đầu tiên ngày 05/10/2024.

Ngày 21/01/2024, V3 và ông T2 ký Hợp đồng thế chấp số: LN 2401051470474. Theo đó, ông T2 thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 305, 260 tờ bản đồ số 07, tại xã T, huyện N, tỉnh Hải Dương (nay là thôn T, xã T, thành

phố Hải Phòng) thuộc quyền sử dụng của ông T2, tài sản gắn liền với 02 thửa đất trên là 02 ngôi nhà 02 tầng được mô tả tại thỏa thuận ngày 26/01/2024 cùng toàn bộ các quyền và lợi ích phát sinh từ hoặc có liên quan tới tài sản thế chấp. Kèm theo hợp đồng thế chấp là Hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng số 01/PLHĐ ngày 27/8/2024, Văn bản cam kết về tài sản ngày 22/5/2019, thỏa thuận ngày 26/01/2024, văn bản cam kết về tài sản riêng ngày 26/01/2024 để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ của ông T2, bà T3. Hợp đồng thế chấp có công chứng và đăng ký tại Văn phòng đăng ký đất đai.

Hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp đều được ký kết trên cơ sở tự nguyện, giữa các bên có đủ điều kiện năng lực chủ thể, nội dung và hình thức không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội nên là các hợp đồng hợp pháp. Quá trình thực hiện hợp đồng, V3 đã giải ngân đủ số tiền 4.000.000.000đồng cho ông T2, bà T3. V3 và ông T2, bà T3 thống nhất từ ngày 05/02/2025 ông T2, bà T3 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ từ kỳ trả nợ ngày 05/02/2025 (trả nợ không đầy đủ), đến kỳ trả nợ ngày 05/3/2025 ông bà lại tiếp tục vi phạm nghĩa vụ trả lãi nên V3 thông báo chuyển toàn bộ khoản nợ của T2, bà T3 sang quá hạn là đúng theo thỏa thuận giữa hai bên tại hợp đồng. Do bị chuyển nợ quá hạn nên ông T2, bà T3 phải chịu mức lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất nợ trong hạn theo Hợp đồng cho vay hạn mức số 10257725, khế ước nhận nợ, giấy đề nghị giải ngân. Theo Biểu lãi suất cơ sở áp dụng đối với khoản vay có tài sản bảo đảm dành cho khách hàng cá nhân do ngân hàng công bố và phát hành công khai tại websize: www.V3.com.vn, từ ngày 05/3/2025 đến ngày 29/6/2025, lãi suất áp dụng với khoản vay của ông T2, bà T3 là 10,6%/năm, lãi quá hạn là 15,9%/năm; từ ngày 30/6/2025 đến nay, lãi suất áp dụng với khoản vay của ông T2, bà T3 là 10,7%/ năm, lãi quá hạn là 16,05%/ năm.

Ngày 26/6/2025 V3 và Công ty M1 ký Hợp đồng mua bán nợ số 11/2025/VPB-MARS ngày 26/6/2025 theo đó, V3 bán cho Công ty M1 95% khoản vay của vợ chồng ông T2, bà T3 gồm nợ gốc, nợ lãi trong hạn (trừ nợ lãi dự thu trên phần gốc trong hạn kể từ kỳ thu lãi gần nhất đến ngày chuyển giao quyền sở hữu các khoản nợ mua bán), nợ lãi quá hạn, tiền phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại và các nghĩa vụ tài chính khác phát sinh theo các hợp đồng tín dụng và các văn kiện tín dụng liên quan ký giữa bên bán nợ và từng bên nợ. 05% của nợ gốc, tiền phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại và các nghĩa vụ tài chính khác và toàn bộ nợ lãi còn lại phát sinh theo các văn kiện tín dụng vẫn thuộc sở hữu của bên bán nợ và không được chuyển giao cho bên mua nợ. Ngoài ra hợp đồng còn quy định những nội dung khác. Theo phụ lục 01 hợp đồng mua bán nợ số 11/2025/VPB-MARS: Số TT: 26, Mã số HĐTD: 14430331, tên khách hàng Mạc Văn T2, thông tin TSBĐ: V338351 TDS:305260 TBD:07, giá trị khoản nợ được bán: 3.902.762.547 đồng, giá mua bán: 3.711.875.815 đồng. Hợp đồng mua bán nợ được các bên ký kết tự nguyện, nội dung và hình thức của hợp đồng không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội nên là hợp đồng hợp pháp. Việc mua bán nợ, chuyển giao một phần quyền đòi nợ đã được V3 và Công ty M1 thông báo hợp lệ cho ông T2, bà T3.

Ngày 27/11/2025, ông T2 bà T3 thanh toán một phần nợ gốc cho V3 và Công ty M1. Tổng số tiền ông T2 và bà T3 đã thanh toán cho V3 và Công ty M1 là: 223.516.677 đồng, trong đó: 19.989.000 đồng tiền gốc và 203.527.677 đồng tiền lãi. Tính đến ngày 19/5/2026 ông T2 và bà T3 còn nợ V3 và Công ty M1 tổng số tiền là 4.717.787.755 đồng (nợ gốc: 3.980.011.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 32.691.139 đồng, nợ lãi quá hạn: 705.085.616 đồng). Trong đó, ông T2, bà T3 nợ V3: 235.889.387 đồng (nợ gốc: 199.000.550 đồng, nợ lãi trong hạn 1.634.556 đồng, nợ lãi quá hạn 35.254.281 đồng), nợ Công ty M1: 4.481.898.368 đồng (nợ gốc 3.781.010.450 đồng, nợ lãi trong hạn 31.056.583 đồng, nợ lãi quá hạn 669.831.335 đồng). Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của V3 và Công ty M1, buộc ông T2, bà T3 phải trả nợ cho V3 và Công ty M1 tính đến ngày 19/5/2026 toàn bộ số tiền trên và buộc ông T2, bà T3 tiếp tục trả lãi cho V3 và Công ty M1 kể từ ngày 20/5/2026 cho đến khi thanh toán xong các khoản nợ theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng và khế ước nhận nợ đã ký là phù hợp với thỏa thuận của các bên tại Hợp đồng cho vay hạn mức số 10257725, khế ước nhận nợ, giấy đề nghị giải ngân là có căn cứ. Ông T2, bà T3 đề nghị được miễn toàn bộ lãi nhưng V3 và Công ty M1 không đồng ý nên không có căn cứ chấp nhận.

Do yêu cầu khởi kiện đòi nợ của V3 và Công ty M1 được chấp nhận, nên cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của V3 và Công ty M1 về việc yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm là có căn cứ. Trường hợp ông T2, bà T3 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho thì V3 và Công ty M1 có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất cùng toàn bộ các quyền và lợi ích phát sinh từ hoặc có liên quan đến quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 260, 305 tờ bản đồ số 7, diện tích 932 m^2, GCNQSDĐ số V 338351, Số vào sổ cấp GCNQSDĐ: 761 QSDĐ/338QĐUB do Ủy ban nhân dân huyện N, tỉnh Hải Dương cấp ngày 23/5/2002 mang tên ông Mạc Văn V1 và bà Bùi Thị D1 đã được thừa kế cho ông Mạc Văn T2 tại trang thứ 3 của GCNQSDĐ và toàn bộ tài sản gắn liền với các thửa đất trên theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số LN 2401051470474 ngày 26/01/2024, Hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng số 01/PLHĐ ngày 27/8/2024, Văn bản cam kết về tài sản ngày 22/5/2019, thỏa thuận ngày 26/01/2024, văn bản cam kết về tài sản riêng ngày 26/01/2024 để thi hành toàn bộ số nợ còn lại theo quy định của pháp luật. Toàn bộ số tiền thu được từ phát mại tài sản bảo đảm sau khi trừ các khoản chi phí theo quy định của pháp luật được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của ông T2, bà T3 cho V3 và Công ty M1. Nếu số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán hết khoản nợ thì ông T2, bà T3 vẫn phải có nghĩa vụ trả hết tiền gốc và tiền lãi phát sinh cho V3 và Công ty M1 theo Hợp đồng cho vay hạn mức số 10257725, Khế ước nhận nợ, giấy đề nghị giải ngân và Hợp đồng mua bán nợ cho đến khi tất toán toàn bộ khoản nợ.

[3] Với các nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Bị đơn kháng cáo không được chấp nhận nhưng là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

[5] Các nội dung khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không xem xét đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Mạc Văn T2 và Mạc Thị T3. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2026/DS-ST ngày 19/5/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Hải Phòng.

2. Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bị đơn.

3. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- VKSND TP. Hải Phòng;
- Các đương sự;
- TAND khu vực 9 - Hải Phòng;
- Phòng THADS khu vực 9 - Hải Phòng;
- Lưu: HS, VP.

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

Trần Hữu Hiệu