

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN THỐNG NHẤT  
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 49/2024/DS-ST  
Ngày: 30/9/2024  
V/v: “Tranh chấp hợp đồng  
tín dụng”.

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THỐNG NHẤT**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà Hoàng Thị Lan.

*Các Hội thẩm nhân dân:* Bà Phạm Thị Duyên

Ông Nguyễn Văn Lộc

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Phạm Thị Thu Hằng - Thư ký Tòa án nhân dân huyện  
Thống Nhất

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai tham gia  
phiên tòa:** ông Võ Ngọc Thạch - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 09 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thống Nhất xét  
xử công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 215/2024/TLST-DS ngày 20/5/2024 về  
việc: “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số:  
46/2024/QĐXXST-DS ngày 27 tháng 08 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số:  
420/2024/QĐST-DS ngày 12 tháng 09 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Thống  
Nhất giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP V (V1).**

Trụ sở chính: Số H L, phường L, quận 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 ủy quyền: Bà **Thái Thị Hồng H** – chức vụ: Phó giám đốc Trung  
tâm T3.

(Theo văn bản ủy quyền số 62/2023/QUN-CTQT ngày 02/8/2023 của ông Ngô  
Chí D).

Địa chỉ liên lạc: Lầu C, B Q, phường C, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền lại:

1. Ông **Hồ Phương Q** – chức vụ: CV XLN KHCN – T3

Địa chỉ: Số B xã L, khu phố A, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

2. Ông **Đỗ Thành Trí T** – chức vụ: Trưởng bộ phận XLN.

Địa chỉ: Số B Q, phường C, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo Văn bản ủy quyền số 2321/2024/SE-UQ-VPB ngày 23/4/2024)

- Tổ chức kế thừa một phần quyền nghĩa vụ tổ tụng nguyên đơn: **Công ty cổ phần M.**

Địa chỉ: Tầng A Tòa Á, số I D, phường D, quận C, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông **Bùi Công T1** – Chức vụ: Giám đốc.

Đại diện theo ủy quyền: Ông **Nguyễn Phú T2**, bà **Trần Thị Ngân H1**, anh **Trần Dương K** – chuyên viên xử lý nợ.

- Bị đơn: Ông **Mai Quốc K1**, sinh năm 1969 và bà **Vũ Thị Hoàng O**, sinh năm 1973.

HKTT: Số A, ấp T, xã G, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ liên lạc: ấp P, xã G, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

(Đại diện nguyên đơn có mặt, bị đơn vắng mặt).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*\* Theo đơn khởi kiện đề ngày 22/4/2024 và lời khai có tại hồ sơ đại diện ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần V trình bày:*

Ngân hàng TMCP V – Chi nhánh C có ký với ông Mai Quốc K1 và bà Vũ Thị Hoàng O các hợp đồng sau:

1. Hợp đồng cho vay số: LN2111094672429 ký ngày 20/11/2021 với nội dung như sau:

- Số tiền cho vay: 1,200,000,000 đồng (Bằng chữ: Một tỷ hai trăm triệu đồng);
- Mục đích vay: Vay tiêu dùng mua sắm vật dụng gia đình.
- Thời hạn cho vay: 120 tháng;
- Lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm giải ngân: 11%/năm. Lãi suất cho vay trong hạn được cố định 12 tháng kể từ ngày giải ngân. Hết thời hạn 12 tháng, lãi suất cho vay trong hạn được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/01 lần vào các ngày 01/01, 01/04, 01/07 và 01/10 hàng năm. Mức điều chỉnh lãi suất được điều chỉnh bằng mức lãi suất cơ ở 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 có hiệu lực tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 3%/năm.

Từ ngày 15/12/2023 ông Mai Quốc K1 và bà Vũ Thị Hoàng O đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ vay cho V1 .

Dư nợ thực tế tạm tính đến hết ngày 22/04/2024 theo hợp đồng cho vay trên là:

- Nợ gốc : 960,000,000 đồng

- Nợ lãi : 53,867,480 đồng

Tổng cộng : 1,013,867,480 đồng (*Bằng Chữ: Một tỷ không trăm mười ba triệu tám trăm sáu mươi bảy nghìn bốn trăm tám mươi đồng*).

Tài sản thế chấp để đảm bảo cho hợp đồng vay trên là: Quyền sử dụng đất có diện tích 341,0m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số: 283, tờ bản đồ số: 37, tọa lạc tại địa chỉ: xã G, huyện T, tỉnh Đồng Nai (bao gồm toàn bộ hiện trạng diện tích thực tế đang sử dụng và hình thành trong tương lai (nếu có), thuộc quyền sở hữu/sử dụng của Bà Vũ Thị Hoàng O và Ông Mai Quốc K1.

2. Hợp đồng cho vay số: LN2205215821896 ký ngày 07/06/2022 với nội dung như sau:

- Số tiền cho vay: 1,300,000,000 đồng (*Bằng chữ: Một tỷ ba trăm triệu đồng*);
- Mục đích vay: Vay bù đắp BĐS tại TĐS 507 TBĐS 17 địa chỉ: ấp P, xã P, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai.
- Thời hạn cho vay: 252 tháng;
- Lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm giải ngân: 9,39%/năm. Lãi suất cho vay trong hạn được cố định 24 tháng kể từ ngày giải ngân. Hết thời hạn 24 tháng, lãi suất cho vay trong hạn được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/01 lần vào các ngày 01/01, 01/04, 01/07 và 01/10 hàng năm. Mức điều chỉnh lãi suất được điều chỉnh bằng mức lãi suất cơ ở VNĐ áp dụng đối với khoản vay có tài sản bảo đảm dành cho khách hàng cá nhân kỳ hạn 252 tháng được bên Ngân hàng công bố có hiệu lực tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 3%/năm.

Từ ngày 15/12/2023 ông Mai Quốc K1 và bà Vũ Thị Hoàng O đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ vay cho V1 .

Dư nợ thực tế tạm tính đến hết ngày 22/04/2024 theo hợp đồng cho vay trên là:

- Nợ gốc : 1,212,280,000 đồng
- Nợ lãi : 50,688,858 đồng

Tổng cộng : 1,262,968,858 đồng (*Bằng Chữ: Một tỷ hai trăm sáu mươi hai triệu chín trăm sáu mươi tám nghìn tám trăm năm mươi tám đồng*).

Tài sản thế chấp để đảm bảo cho hợp đồng vay trên là: Quyền sử dụng đất có diện tích 179,5m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số: 507, tờ bản đồ số: 17, tọa lạc tại địa chỉ: ấp P, xã P, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai (bao gồm toàn bộ hiện trạng diện tích thực tế đang sử dụng và hình thành trong tương lai (nếu có), thuộc quyền sở hữu/sử dụng của Bà Vũ Thị Hoàng O và Ông Mai Quốc K1.

3. Giấy đăng ký kiêm Hợp đồng cho vay không TSBĐ, mở và sử dụng tài khoản thanh toán và dịch vụ Ngân hàng Đ: 2106/2022/CN/VN0010387 ký ngày 21/06/2022 với nội dung như sau:

- Số tiền cho vay: 130,000,000 đồng (*Bằng chữ: Một trăm ba mươi triệu đồng*);
- Mục đích vay: Mua đồ gia dụng;

- Thời hạn cho vay: 36 tháng;
- Lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm giải ngân: 20,8%/năm. Lãi suất cho vay trong hạn được cố định 24 tháng kể từ ngày giải ngân. Hết thời hạn 24 tháng, lãi suất cho vay trong hạn được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/01 lần vào các ngày 01/01, 01/04, 01/07 và 01/10 hàng năm. Mức điều chỉnh lãi suất được điều chỉnh bằng mức lãi suất cơ ở VNĐ áp dụng đối với khoản vay có tài sản bảo đảm dành cho khách hàng cá nhân kỳ hạn 36 tháng được bên Ngân hàng công bố có hiệu lực tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 13%/năm.

Từ ngày 15/12/2023 ông Mai Quốc K1 và bà Vũ Thị Hoàng O đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ vay cho V1 .

Dư nợ thực tế tạm tính đến hết ngày 22/04/2024 theo hợp đồng cho vay trên là:

- Nợ gốc : 81,259,615 đồng
- Nợ lãi : 8,675,832 đồng

Tổng cộng : 89,935,447 đồng (*Bằng Chữ: Tám mươi chín triệu chín trăm ba mươi lăm nghìn bốn trăm bốn mươi bảy đồng*).

Tài sản thế chấp để đảm bảo cho hợp đồng vay trên là: Quyền sử dụng đất có diện tích 179,5m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số: 507, tờ bản đồ số: 17, tọa lạc tại địa chỉ: ấp P, xã P, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai (bao gồm toàn bộ hiện trạng diện tích thực tế đang sử dụng và hình thành trong tương lai (nếu có), thuộc quyền sở hữu/sử dụng của Bà Vũ Thị Hoàng O và Ông Mai Quốc K1.

4. Hợp đồng cho vay số: LN2303038529199 ký ngày 17/03/2023 với nội dung như sau:

- Số tiền cho vay: 300,000,000 đồng (*Bằng chữ: Ba trăm triệu đồng*);
- Mục đích vay: Vay BS vốn kinh doanh vào HKD tân trang xe ô tô và xe máy.
- Thời hạn cho vay: 24 tháng;
- Lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm giải ngân: 12%/năm. Lãi suất cho vay trong hạn được cố định 3 tháng kể từ ngày giải ngân. Hết thời hạn 3 tháng, lãi suất cho vay trong hạn được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/01 lần vào các ngày 01/01, 01/04, 01/07 và 01/10 hàng năm. Mức điều chỉnh lãi suất được điều chỉnh bằng mức lãi suất cơ ở VNĐ áp dụng đối với khoản vay có tài sản bảo đảm dành cho khách hàng cá nhân kỳ hạn 252 tháng được bên Ngân hàng công bố có hiệu lực tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 3,2%/năm.

Từ ngày 15/12/2023 ông Mai Quốc K1 và bà Vũ Thị Hoàng O đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ vay cho V1.

Dư nợ thực tế tạm tính đến hết ngày 22/04/2024 theo hợp đồng cho vay trên là:

- Nợ gốc : 300,000,000 đồng
- Nợ lãi : 15,802,433 đồng

Tổng cộng : 315,802,433 đồng (*Bằng Chữ: Ba trăm mười lăm triệu tám trăm linh hai nghìn bốn trăm ba mươi ba đồng*).

Tài sản thế chấp để đảm bảo cho hợp đồng vay trên là: Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số: 283, tờ bản đồ số: 37, tại địa chỉ: xã G, huyện T, tỉnh Đồng Nai thuộc quyền sở hữu/sử dụng của Bà Vũ Thị Hoàng O và Ông Mai Quốc K1.

Trong quá trình sử dụng vốn vay của các Hợp đồng cho vay trên, khách hàng đã quá hạn thanh toán nợ gốc và lãi vay cho V1. Mặc dù, Ngân hàng đã tạo điều kiện về thời gian cho khách hàng trả nợ nhưng phía khách hàng vẫn không có ý thức trả dứt nợ cho ngân hàng.

Xét thấy bên vay không còn khả năng thanh toán nợ, do đó V1 đã chuyển toàn bộ khoản vay sang nợ quá hạn và thông báo chấm dứt việc thực hiện đối với hợp đồng cho vay trên, đồng thời tiến hành khởi kiện đương sự tại Toà án nhân dân có thẩm quyền để phát mãi tài sản thế chấp thu hồi nợ.

1/ Yêu cầu giải quyết: Buộc ông Mai Quốc K1 và bà Vũ Thị Hoàng O phải trả ngay một lần, toàn bộ số tiền cho V1 tạm tính đến ngày 22/04/2024 tổng cộng là: 2,682,574,218 đồng (*Bằng Chữ: Hai tỷ sáu trăm tám mươi hai triệu năm trăm bảy mươi tư nghìn hai trăm mười tám đồng*) do vi phạm những Hợp đồng nêu trên. Trong đó, tổng nợ gốc là: 2,553,539,615 đồng; tổng nợ lãi là: 129,034,603 đồng. Ngoài ra, ông Mai Quốc K1 và bà Vũ Thị Hoàng O còn phải chịu tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất đã thỏa thuận của Hợp đồng cho vay nêu trên từ ngày 23/04/2024 cho đến khi trả hết số nợ vay cho Ngân hàng.

2/ Trường hợp ông Mai Quốc K1 và bà Vũ Thị Hoàng O không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì V1 kính đề nghị quý Tòa án yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản thế chấp là:

\* Quyền sử dụng đất của Bên thế chấp đối với thửa đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 394195, sổ vào sổ cấp GCN CS 02587 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường Tỉnh Đ cấp ngày 26/01/2021; cập nhật thay đổi thông tin chủ sở hữu/ sử dụng ngày 10/05/2022 thuộc Thửa đất số 507, Tờ bản đồ số 17; tọa lạc tại: ấp P, xã P, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai để đảm bảo cho Hợp đồng cho vay số: 2106/2022/CN/VN0010387 ký ngày 21/06/2022 và LN2205215821896 ký ngày 07/06/2022.

\* Quyền sử dụng đất của Bên thế chấp đối với thửa đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 801580, sổ vào sổ cấp GCN CS 06845 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường Tỉnh Đ cấp ngày 22/07/2015; thuộc Thửa đất số 283, Tờ bản đồ số 37 tại xã G, huyện T, tỉnh Đồng Nai để đảm bảo cho Hợp đồng cho vay số: LN2303038529199 ký ngày 17/03/2023 và LN2111094672429 ký ngày 20/11/2021.

Sau khi phát mãi tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông Mai Quốc K1 và bà Vũ Thị Hoàng O phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ thanh toán hết khoản nợ còn lại cho Ngân hàng.

Đối với bị đơn ông Mai Quốc K1 và bà Vũ Thị Hoàng O: Tòa án đã nhiều lần triệu tập bà O, ông K1 đến Tòa án làm việc nhưng bà O, ông K1 vắng mặt không rõ lý do, không gửi bản khai trình bày đến Tòa án.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Ngân hàng V1 đã chuyển nhượng một phần (90%) khoản nợ phát sinh theo Giấy đăng ký kiêm hợp đồng cho vay không TSBĐ, mở và sử dụng tài khoản thanh toán và dịch vụ Ngân hàng Đ ký ngày 21/6/2022; LN 2205215821896 ký ngày 07/6/2022; LN 2303038529199 ký ngày 17/3/2023; LN 2111094672429 ký ngày 20/11/2021 được ký kết giữa Ngân hàng và ông K1, bà O cho Công ty cổ phần M theo Hợp đồng mua bán nợ số 04/2024/VPBMARS ngày 30/5/2024, Hợp đồng chuyển nhượng số 06/2024/VPB-MARS ngày 31/5/2024 và các phụ lục kèm theo. Ngày 05/6/2024, Công ty cổ phần M có công văn số 1189/2024/CV-MARS về việc chuyển giao, kế thừa một phần quyền và nghĩa vụ tố tụng tại Tòa án giữa Ngân hàng V1 và Công ty CP M và giao nộp cho Tòa án các Hợp đồng mua bán nợ, phụ lục kèm theo, đề nghị Tòa án tiếp tục giải quyết vụ án và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn.

Tòa án tiến hành thu thập chứng cứ:

Tòa án đã tiến hành thủ tục xem xét thẩm định tại chỗ đối với 02 tài sản thế chấp là:

\* Quyền sử dụng đất của Bên thế chấp đối với thửa đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 394195, số vào sổ cấp GCN CS 02587 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường Tỉnh Đ cấp ngày 26/01/2021; cập nhật thay đổi thông tin chủ sở hữu/ sử dụng ngày 10/05/2022 thuộc Thửa đất số 507, Tờ bản đồ số 17; tọa lạc tại: ấp P, xã P, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai.

\* Quyền sử dụng đất của Bên thế chấp đối với thửa đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 801580, số vào sổ cấp GCN CS 06845 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường Tỉnh Đ cấp ngày 22/07/2015; thuộc Thửa đất số 283, Tờ bản đồ số 37 tại xã G, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Qua đó xác định trên đất thế chấp thuộc thửa đất số 507, tờ bản đồ số 17 có 01 Ngôi nhà phố 01 tầng, cột bê tông cốt thép, tường gạch, mái tôn, nền gạch men, cửa sắt, năm xây dựng 2018. Đối với đất thế chấp thuộc thửa đất số 283, tờ bản đồ

số 17 là đất trống, không có nhà trên đất. 02 tài sản thế chấp không có gì thay đổi so với thời điểm thế chấp.

Tại phiên tòa, đại diện Nguyên đơn và đại diện tổ chức kế thừa quyền và nghĩa vụ nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đưa ra yêu cầu bị đơn thanh toán khoản nợ tính đến thời điểm xét xử 30/09/2024 là:

| Số HĐTD                                                                                                                                  | Ngày vay   | Gốc phải trả         | Lãi trong hạn      | Lãi quá hạn        | Tổng dư nợ           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------------|--------------------|--------------------|----------------------|
| Hợp đồng cho vay LN2111094672429                                                                                                         | 20/11/2021 | 960,000,000          | 98,868,468         | 44,199,452         | 1,103,067,920        |
| Hợp đồng cho vay LN2205215821896                                                                                                         | 07/06/2022 | 1,212,280,000        | 108,042,789        | 49,118,801         | 1,369,441,590        |
| Giấy đăng ký kiêm hợp đồng cho vay không TSBD, mở và sử dụng tài khoản thanh toán và dịch vụ Ngân hàng điện tử số 2106/2022/CN/VN0010387 | 21/06/2022 | 81,259,615           | 16,227,799         | 7,024,060          | 104,511,474          |
| Hợp đồng cho vay LN2303038529199                                                                                                         | 17/03/2023 | 300,000,000          | 27,893,157         | 12,365,342         | 340,258,500          |
| <b>Tổng cộng</b>                                                                                                                         |            | <b>2,553,539,615</b> | <b>251,032,213</b> | <b>112,707,655</b> | <b>2,917,279,484</b> |

Bị đơn vắng mặt không rõ lý do:

\* Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thống Nhất tại phiên tòa: Về thẩm quyền giải quyết, Tòa án nhân dân huyện Thống Nhất giải quyết là đúng thẩm quyền; Về xác định tư cách tố tụng là đúng; Thời hạn giải quyết đúng quy định; Hồ sơ gửi Viện kiểm sát đúng quy định; Thủ tục tổng đạt cho đương sự đúng quy định; Xác minh thu thập tài liệu chứng cứ đúng quy định.

Về việc tuân theo pháp luật của các đương sự: Nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn chấp hành đúng theo quy định tại Điều 70, 71, 86 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Bị đơn không chấp hành đúng theo quy định tại 70, 71, 86 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung: Đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng V1 và Công ty CP M. Buộc ông Mai Quốc K1 và bà Vũ Thị Hoàng O phải trả nợ cho Ngân hàng V1 và Công ty CP M số tiền còn lại tạm tính đến ngày 30/09/2024 là 2,917,279,484 đồng (Bằng chữ: Hai tỷ chín trăm mười bảy triệu hai trăm bảy mươi chín ngàn bốn trăm tám mươi bốn đồng). Trong đó nợ gốc là: 2,553,539,615 đồng (Bằng chữ: Hai tỷ năm trăm năm mươi ba triệu năm trăm ba mươi chín ngàn sáu

trăm mười lăm đồng); Nợ lãi: 363,739,868 đồng (Bằng chữ: Ba trăm sáu mươi ba triệu bảy trăm ba mươi chín ngàn tám trăm sáu mươi tám đồng).

Đồng thời Ngân hàng V1 và Công ty CP M yêu cầu ông K1, bà O phải chịu lãi tính từ 01/10/2024 theo hợp đồng tín dụng đã ký cho đến khi thanh toán xong hết nợ.

Về án phí: ông Mai Quốc K1 và bà Vũ Thị Hoàng O phải chịu theo quy định của pháp luật.

Do yêu cầu của Ngân Hàng V1 và Công ty CP M được chấp nhận, nên hoàn trả lại tạm ứng án phí cho nguyên đơn.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

[1]. Về tố tụng: Ngân hàng TMCP V (V1) cấp tín dụng cho ông Mai Quốc K1 và chị Vũ Thị Hoàng O có địa chỉ theo hợp đồng tại 177/4 ấp T, xã G, huyện T, tỉnh Đồng Nai và nơi cư trú hiện tại thuộc ấp P, xã G, huyện T, tỉnh Đồng Nai. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, bà O và ông K1 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên V1 đã khởi kiện ra Tòa án nhân dân huyện Thống Nhất là có căn cứ. Tòa án nhân dân huyện Thống Nhất thụ lý vụ án dân sự tranh chấp về hợp đồng tín dụng là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản áp dụng khoản 3 Điều 26, Điểm a khoản 1 Điều 35, Điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 sửa đổi bổ sung năm 2017.

Quá trình Tòa án giải quyết vụ án, Ngân hàng V1 đã chuyển nhượng một phần (90%) khoản nợ phát sinh theo Giấy đăng ký kiêm hợp đồng cho vay không TSBĐ, mở và sử dụng tài khoản thanh toán và dịch vụ Ngân hàng Đ ký ngày 21/6/2022; LN 2205215821896 ký ngày 07/6/2022; LN 2303038529199 ký ngày 17/3/2023; LN 2111094672429 ký ngày 20/11/2021 được ký kết giữa Ngân hàng và ông K1, bà O cho Công ty cổ phần M theo Hợp đồng mua bán nợ số 04/2024/VPBMARS ngày 30/5/2024, Hợp đồng chuyển nhượng số 06/2024/VPB-MARS ngày 31/5/2024 và các phụ lục kèm theo. Ngày 05/6/2024, Công ty cổ phần M có công văn số 1189/2024/CV-MARS về việc chuyển giao, kế thừa một phần quyền và nghĩa vụ tố tụng tại Tòa án giữa Ngân hàng V1 và Công ty CP M và đề nghị Tòa án tiếp tục sớm đưa vụ án ra xét xử. Ngày 23/7/2024, Tòa án đã ra thông báo về việc chuyển giao, kế thừa một phần quyền và nghĩa vụ tố tụng tại Tòa án giữa V1 và Công ty CP M số 01/TB-TA và gửi cho Viện kiểm sát nhân dân huyện Thống Nhất cùng các đương sự.

Việc chuyển giao quyền yêu cầu giữa V1 với Công ty CP M được thực hiện theo quy định tại các Điều 365, 368 Bộ luật dân sự nên Công ty CP M là tổ chức kế thừa một phần quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định tại khoản 4 Điều 74 Bộ luật tố

tụng dân sự. Vì vậy, Công ty CP M có quyền yêu cầu bị đơn phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng V1.

Đối với bị đơn là ông K1, bà O đã được triệu tập phiên tòa hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt mà không có lý do nên HĐXX tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là đúng quy định tại Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Về nội dung: Ngân hàng thương mại cổ phần V (V1) đã cho ông Mai Quốc K1 và bà Vũ Thị Hoàng O vay tiền theo các hợp đồng cho vay số: LN2111094672429 ký ngày 20/11/2021; Hợp đồng cho vay số: LN2205215821896 ký ngày 07/06/2022; Giấy đăng ký kiêm hợp đồng cho vay không TSBĐ, mở và sử dụng tài khoản thanh toán và dịch vụ Ngân hàng điện tử số: 2106/2022/CN/VN0010387 ký ngày 21/06/2022 và Hợp đồng cho vay số: LN2303038529199 ký ngày 17/03/2023. Quá trình thực hiện hợp đồng ông K1 và bà O vi phạm nghĩa vụ thanh toán với Ngân hàng.

- Trên cơ sở các hợp đồng tín dụng, Ngân hàng V1 đã giải ngân cho ông K1, bà O vay số tiền gốc tổng cộng: 2,930,000,000 đồng
- Trong quá trình thực hiện hợp đồng, bà O và ông K1 mới thanh toán cho Ngân hàng được 376,460,385 đồng tiền gốc và 496,950,308 đồng tiền lãi
- Tổng số tiền mà bà O và ông K1 còn nợ Ngân hàng V1 và Công ty CP M, theo cả 04 hợp đồng tính đến ngày 30/09/2024 là:
  - Gốc: 2,553,539,615 đồng
  - Lãi trong hạn: 251,032,213 đồng
  - Lãi quá hạn: 112,707,655 đồng
  - Tổng nợ: 2,917,279,484 đồng.

Trong đó, Công ty CP M yêu cầu bà O, ông K1 thanh toán số tiền còn nợ theo 04 hợp đồng tính đến ngày 30/09/2024 là:

- Gốc: 2,298,185,654 đồng
- Lãi quá hạn: 101,436,890 đồng
- Tổng nợ: 2,399,622,544 đồng (*Bằng chữ: Hai tỷ ba trăm chín mươi chín triệu sáu trăm hai mươi hai ngàn năm trăm bốn mươi bốn đồng*).

Ngân hàng V1 yêu cầu bà O, ông K1 thanh toán số tiền còn nợ theo 04 hợp đồng tính đến ngày 30/9/2024 là:

- Gốc: 255,353,961 đồng
- Lãi trong hạn: 251,032,213 đồng
- Lãi quá hạn: 11,270,766 đồng

- Tổng nợ: 517,656,940 đồng (*Bằng chữ: Năm trăm mười bảy triệu sáu trăm năm mươi sáu ngàn chín trăm bốn mươi đồng*).

Ngân hàng TMCP V (V1) và Công ty CP M đã khởi kiện và đã xuất trình được các tài liệu chứng cứ như các hợp đồng cho vay số: LN2111094672429 ký ngày 20/11/2021; Hợp đồng cho vay số: LN2205215821896 ký ngày 07/06/2022; Giấy đăng ký kiêm hợp đồng cho vay không TSBĐ, mở và sử dụng tài khoản thanh toán và dịch vụ Ngân hàng điện tử số: 2106/2022/CN/VN0010387 ký ngày 21/06/2022 và Hợp đồng cho vay số: LN2303038529199 ký ngày 17/03/2023.

Quá trình giải quyết vụ án, ông K1 và bà O đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng vẫn không đến Tòa án làm việc, không cung cấp lời khai, chứng cứ phản bác đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Như vậy ông K1, bà O đã từ bỏ việc bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của mình. Hội đồng xét xử căn cứ vào các tài liệu chứng cứ do nguyên đơn cung cấp và các tài liệu chứng cứ do Tòa án thu thập để giải quyết vụ án. Xét hợp đồng cho vay số: LN2111094672429 ký ngày 20/11/2021; Hợp đồng cho vay số: LN2205215821896 ký ngày 07/06/2022; Giấy đăng ký kiêm hợp đồng cho vay không TSBĐ, mở và sử dụng tài khoản thanh toán và dịch vụ Ngân hàng điện tử số: 2106/2022/CN/VN0010387 ký ngày 21/06/2022 và Hợp đồng cho vay số: LN2303038529199 ký ngày 17/03/2023 được các bên ký kết đúng quy định, có hiệu lực pháp luật, chứng cứ Ngân hàng cung cấp là hợp pháp, thể hiện ông K1 bà O đã vay tiền và vi phạm hợp đồng tín dụng đã ký kết. Ngân hàng đã nhiều lần thông báo, đôn đốc bà O và ông K1 thanh toán khoản nợ trên nhưng bên vay không thực hiện được. Vì vậy, nay Ngân hàng V1 và Công ty CP M khởi kiện bà O, ông K1 ra Tòa án nhân dân huyện Thống Nhất yêu cầu thanh toán toàn bộ khoản nợ trên là có căn cứ.

[3]. Về khoản nợ gốc: Theo các Hợp đồng tín dụng và các tài liệu chứng cứ thu thập được và tại phiên tòa thì số tiền gốc mà Ngân hàng V1 đã giải ngân cho bà O, ông K1 là 2,930,000,000 đồng. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, bị đơn đã trả được 376,460,385 đồng tiền gốc. Số tiền gốc còn nợ lại của cả 04 hợp đồng là 2,553,539,615 đồng. Vì vậy cần buộc bà O, ông K1 phải trả cho V1 và Công ty CP M số tiền gốc còn lại là 2,553,539,615 đồng. Trong đó, phần gốc phải trả cho Công ty CP M là: 2,298,185,654 đồng; phần gốc phải trả cho V1 là: 255,353,961 đồng.

[4]. Về lãi suất: Xét thấy việc thỏa thuận lãi suất của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, thỏa thuận về mức lãi suất và điều chỉnh lãi suất là phù hợp với Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng và Điều 13 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng N nên cần được chấp nhận.

[4.1]. Về lãi trong hạn: Tính đến ngày 30/09/2024, khoản nợ lãi trong hạn theo các Hợp đồng tín dụng mà các bên đã ký kết là 251,032,213 đồng. Việc thỏa thuận

lãi suất là phù hợp quy định của pháp luật nên yêu cầu về lãi trong hạn của Ngân hàng được chấp nhận.

Vậy, cần buộc bà O, ông K1 phải thanh toán cho V1 số tiền lãi trong hạn là 251,032,213 đồng.

[4.2]. Về lãi quá hạn:

Tại quy định của hợp đồng cho vay có quy định về lãi suất quá hạn = 150% lãi suất cho vay trong hạn. Thỏa thuận này là phù hợp với quy định của Bộ luật dân sự, Luật các tổ chức tín dụng và Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng N nên cần được chấp nhận. Do vậy cần buộc bà O, ông K1 phải thanh toán cho V1 và Công ty CP M số tiền lãi quá hạn là: 112,707,655 đồng.

Ngoài ra bà O, ông K1 còn phải thanh toán tiền lãi phát sinh trên dư nợ gốc theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ kể từ ngày 01/10/2024 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

[5]. Về yêu cầu của nguyên đơn về việc được xử lý tài sản bảo đảm trong trường hợp bị đơn không thanh toán được khoản nợ: Để đảm bảo cho các khoản vay trên, Bên vay đã thế chấp tài sản là:

\* Quyền sử dụng đất của Bên thế chấp đối với thửa đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 394195, số vào sổ cấp GCN CS 02587 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường Tỉnh Đ cấp ngày 26/01/2021; cập nhật thay đổi thông tin chủ sở hữu/ sử dụng ngày 10/05/2022 thuộc Thửa đất số 507, Tờ bản đồ số 17; tọa lạc tại: ấp P, xã P, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai.

\* Quyền sử dụng đất của Bên thế chấp đối với thửa đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 801580, số vào sổ cấp GCN CS 06845 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường Tỉnh Đ cấp ngày 22/07/2015; thuộc Thửa đất số 283, Tờ bản đồ số 37 tại xã G, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

HĐXX xét thấy: Hợp đồng thế chấp được ký kết giữa các bên đều là tự nguyện thỏa thuận, phù hợp với các quy định của pháp luật, đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật nên được xác định là hợp pháp. Do vậy cần chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng V1 và Công ty CP M về việc được quyền xử lý tài sản bảo đảm nếu ông K1 và bà O không trả được nợ. Nếu số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông K1,

bà O vẫn phải có nghĩa vụ thanh toán hết khoản nợ cho Ngân hàng V1 và Công ty CP M.

[6]. Về án phí, chi phí tố tụng:

Về án phí: Áp dụng Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, bà O, ông K1 phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm đối với số tiền phải thanh toán số cho ngân hàng. Hoàn trả cho Ngân hàng V1 tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Về chi phí tố tụng: Công ty M đã nộp tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 7,000,000 đồng nên ông K1 và bà O phải có nghĩa vụ trả lại chi phí này cho Công ty M.

[7]. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH**

- Căn cứ khoản 1 Điều 30, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 4 Điều 74, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự, Căn cứ các Điều 241, 292, 293, 298, 299, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 365, 368, 463, 466, 470 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 91, 95, 98 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010;

- Căn cứ Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ; Điều 167 Luật Đất đai;

Căn cứ Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng N.

- Căn cứ Nghị quyết số 03/2018/NQ-HĐTP ngày 15/5/2018 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về việc hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật trong giải quyết tranh chấp về xử lý nợ xấu, tài sản bảo đảm của khoản nợ tại Tòa án nhân dân;

- Căn cứ Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về việc hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội:

## **Tuyên Xử:**

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP V (V1) và Công ty cổ phần M.

1. Buộc ông Mai Quốc K1 và bà Vũ Thị Hoàng O phải trả cho Ngân hàng V1 và Công ty CP M số nợ gốc và lãi theo các Hợp đồng tín dụng số: LN2111094672429 ký ngày 20/11/2021; Hợp đồng cho vay số: LN2205215821896 ký ngày 07/06/2022; Giấy đăng ký kiêm hợp đồng cho vay không TSBĐ, mở và sử dụng tài khoản thanh toán và dịch vụ Ngân hàng điện tử số: 2106/2022/CN/VN0010387 ký ngày 21/06/2022 và Hợp đồng cho vay số: LN2303038529199 ký ngày 17/03/2023, dư nợ tính đến ngày 30/09/2024 là:

- Gốc: 2,553,539,615 đồng
- Lãi trong hạn: 251,032,213 đồng
- Lãi quá hạn: 112,707,655 đồng
- Tổng nợ: 2,917,279,484 đồng.

Trong đó , bà O, ông K1 phải thanh toán 90 % khoản nợ của 04 hợp đồng tín dụng cho Công ty CP M tính đến ngày 30/09/2024 là:

- Gốc: 2,298,185,654 đồng
- Lãi quá hạn: 101,436,890 đồng
- Tổng nợ: 2,399,622,544 đồng (*Bằng chữ: Hai tỷ ba trăm chín mươi chín triệu sáu trăm hai mươi hai nghìn năm trăm bốn mươi bốn đồng*).

Và ông K1, bà O phải thanh toán cho V1 10% khoản nợ của 04 hợp đồng tín dụng cho Công ty CP M tính đến ngày 30/09/2024 là:

- Gốc: 255,353,961 đồng
- Lãi trong hạn: 251,032,213 đồng
- Lãi quá hạn: 11,270,766 đồng
- Tổng nợ: 517,656,940 đồng (*Bằng chữ: Năm trăm mười bảy triệu sáu trăm năm mươi sáu nghìn chín trăm bốn mươi đồng*).

2. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (ngày 01/10/2024), ông K1, bà O còn phải có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng V1 và Công ty CP M khoản tiền lãi trên số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng các bên đã ký cho đến khi thanh toán xong các khoản nợ.

3. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, nếu ông Mai Quốc K1 và bà Vũ Thị Hoàng O không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thanh toán các khoản gốc, lãi phát sinh thì Ngân hàng V1 và Công ty CP M được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm là:

\* Quyền sử dụng đất của Bên thế chấp đối với thửa đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 394195, số vào sổ cấp GCN CS 02587 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường Tỉnh Đ cấp ngày 26/01/2021; cập nhật thay đổi thông tin chủ sở hữu/ sử dụng ngày 10/05/2022 thuộc Thửa đất số 507, Tờ bản đồ số 17; tọa lạc tại: ấp P, xã P, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai.

\* Quyền sử dụng đất của Bên thế chấp đối với thửa đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 801580, số vào sổ cấp GCN CS 06845 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường Tỉnh Đ cấp ngày 22/07/2015; thuộc Thửa đất số 283, Tờ bản đồ số 37 tại xã G, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

4. Trong trường hợp tài sản bảo đảm không đủ để trả nợ cho Ngân hàng V1 và Công ty CP M, ông K1, bà O phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho đến khi hoàn tất nghĩa vụ thanh toán toàn bộ khoản vay.

5. Về án phí, chi phí tố tụng: Mai Quốc K1 và bà Vũ Thị Hoàng O phải chịu  $72.000.000đ + (2\% \times 917.279.484đ) = 90.345.589đ$  (chín mươi triệu ba trăm bốn mươi lăm nghìn năm trăm tám mươi chín đồng).

Về án phí: Hoàn trả lại Ngân hàng V1 tiền tạm ứng án phí đã nộp là 42.825.742 đồng (bốn mươi hai triệu tám trăm hai mươi lăm nghìn bảy trăm bốn mươi hai đồng) theo biên lai thu tiền số 0007920 ngày 20/5/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Thống Nhất.

Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn đã nộp tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 7,000,000 đồng nên ông K1 và bà O phải có nghĩa vụ trả lại chi phí này cho Nguyên đơn.

3. Nguyên đơn được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn ông K1 và bà O được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc tổng đạt hợp lệ.

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, 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, 7b và 9 Luật thi hành án; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự./.

**Nơi nhận:**

- VKSND H.Thống Nhất;
- VKSND tỉnh ĐN;
- TAND tỉnh ĐN;

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

- THADS H. Thống Nhất;
- Các đương sự;
- Lưu HS; VP.

**Hoàng Thị Lan**