

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CẨM XUYỀN
TỈNH HÀ TĨNH**

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

Bản án số: 03/2025/DS-ST

Ngày: 28/4/2025

*“V/v tranh chấp hợp đồng vay tài
sản và xử lý tài sản thế chấp”*

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CẨM XUYỀN, TỈNH HÀ TĨNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Thanh Hương

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông: Bùi Quang Huân

2. Ông: Phan Xuân Cường

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Diệu Thúy - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cẩm Xuyên, tỉnh Hà Tĩnh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cẩm Xuyên, tỉnh Hà Tĩnh tham gia phiên tòa: Bà Hoàng Thị Cẩm Lương - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 04 năm 2025, tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân huyện Cẩm Xuyên, tỉnh Hà Tĩnh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 29/TLST- DS ngày 08 tháng 11 năm 2024, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 01/2025/QĐXXST-DS ngày 24 tháng 03 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty cổ phần M2. Địa chỉ: Tầng A, Tòa nhà V, số I D, quận C, thành phố Hà Nội.

*** Người đại diện theo pháp luật:** Ông Bùi Công T- Chức vụ: Giám đốc (Vắng mặt)

*** Người đại diện theo ủy quyền:** Ông Cao Duy T1, Chức vụ: Trưởng phòng xử lý nợ Miền B- Công ty cổ phần M2(Vắng mặt)

*** Người được ủy quyền lại:**

+ Ông Nguyễn Văn T2- Chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ (Vắng mặt)

+ Bà Bùi Thị T3- Chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ (Có mặt)

Địa chỉ: Tầng C, V, tòa nhà T, đại lộ L, phường H, TP V, tỉnh Nghệ An.

(Theo Quyết định ủy quyền số 817/QĐ-BIDV.HTI ngày 10/8/2022 của Giám đốc Chi nhánh Ngân hàng TMCP V).

- **Bị đơn:** Ông Ngô Đức N, sinh năm 1985 và bà Lê Thị Nguyệt N1, sinh năm 1990; Cùng cư trú tại: thôn Đ, xã C, huyện C, tỉnh Hà Tĩnh (Đều vắng mặt không có lý do).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của Công ty cổ phần M2 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và yêu cầu thay đổi, bổ sung nội dung khởi kiện tại phiên tòa vụ án có nội dung:

Ngày 21/12/2021 Ngân hàng TMCP V1 (V) - Chi nhánh H2 đã ký hợp đồng cho vay hạn mức số LN2112204929715 và khế ước nhận nợ ngày 12/9/2022 với ông Ngô Đức N và bà Lê Thị Nguyệt N1 để vay số tiền **800,000,000 đồng** (Bằng chữ: Tám trăm triệu đồng), thời hạn vay: 09 tháng, Mục đích sử dụng vốn: Vay bổ sung vốn kinh doanh hàng tạp hóa tổng hợp. Lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm giải ngân là: 11,5%/năm, lãi suất cho vay trong hạn được cố định 01 tháng kể từ ngày giải ngân, hết thời gian cố định, lãi suất cho vay trong hạn sẽ được điều chỉnh. Ngày điều chỉnh lãi suất đầu tiên là ngày đầu tiên sau thời gian cố định, sau đó lãi suất cho vay trong hạn 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 09 tháng được bên Ngân hàng công bố cộng (+) biên độ 3,7%/năm.

Để đảm bảo cho khoản vay theo hợp đồng nói trên thì vợ chồng ông Ngô Đức N và bà Lê Thị Nguyệt N1 đã ký kết với Ngân hàng V Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số LN2112204929715 ngày 21/12/2021.

Quá trình thực hiện hợp đồng trên, ông Ngô Đức N và bà Lê Thị Nguyệt N1 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên toàn bộ khoản nợ đã chuyển sang quá hạn và phải chịu mức lãi suất nợ quá hạn.

Ngày 29/12/2023, Ngân hàng V đã bán toàn bộ khoản nợ của ông Ngô Đức N và bà Lê Thị Nguyệt N1 cho Công ty TNHH MTV M2 theo Hợp đồng Mua bán nợ số 01/2023/VPB-MARS và Phụ lục đính kèm giữa Ngân hàng TMCP V1 (V) với Công ty TNHH MTV M2 (M2) thì V đồng ý bán và M đồng ý mua các khoản nợ của khách hàng vay ông Ngô Đức N và bà Lê Thị Nguyệt N1, bao gồm các khoản nợ gốc, nợ lãi, nợ lãi 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 Ngô Đức N và bà Lê Thị Nguyệt N1 đã ký kết với V. Theo đó, V đã chuyển giao toàn bộ quyền sở hữu, quyền, quyền lợi, lợi ích của V đối với khoản nợ này cho M1, M được kế thừa toàn bộ quyền, nghĩa vụ của V tại Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho đến khi giải quyết xong toàn bộ khoản nợ. Ngày 16/04/2024, Công ty TNHH MTV M2 đã được chuyển đổi thành Công ty Cổ phần M2, với mã số doanh nghiệp, trụ sở của Công ty giữ nguyên.

Công ty Cổ phần M2 yêu cầu Tòa án giải quyết:

Buộc ông Ngô Đức N và bà Lê Thị Nguyệt N1 phải trả cho Công ty Cổ phần M2 số tiền **1.154.401.747đ** (Một tỷ một trăm năm mươi bốn triệu bốn trăm lẻ một nghìn bảy trăm bốn mươi bảy đồng). Trong đó Nợ gốc: 799.999.998 đồng. Nợ lãi

trong hạn: 20.576.907 đồng. Nợ lãi quá hạn: 296.899.725 đồng. Nợ lãi chậm trả lãi: 36.925.117 đồng. **Tổng cộng: 1.154.401.747 đồng.**

- Yêu cầu Tòa án tiếp tục tính lãi suất từ ngày 29/4/2025 theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng cho vay, khế ước nhận nợ và văn bản tín dụng của khoản vay cho đến khi ông Ngô Đức N và bà Lê Thị Nguyệt N1 thanh toán hết nợ.

- Trường hợp ông Ngô Đức N và bà Lê Thị Nguyệt N1 không trả được nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì yêu cầu Tòa án tuyên Công ty cổ phần M2 được đề nghị cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ là: Thửa đất số 206, tờ bản đồ số 33 và tài sản gắn liền với thửa đất, địa chỉ: thôn F, xã C, huyện C, tỉnh Hà Tĩnh mang tên ông Ngô Đức N và bà Lê Thị Nguyệt N1

- Trường hợp sau khi xử lý tài sản nhưng không đủ để thanh toán cho Công ty cổ phần M2 thì ông Ngô Đức N và bà Lê Thị Nguyệt N1 có nghĩa vụ trả nợ tiếp cho đến khi hoàn thành nghĩa vụ.

Bị đơn là ông Ngô Đức N và bà Lê Nguyệt N1 đều được Tòa án triệu tập nhiều lần nhưng đều vắng mặt không có lý do và không thể hiện quan điểm giải quyết vụ án. Trong quá trình thụ lý và giải quyết Tòa án đã tiến hành tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng: Thông báo thụ lý vụ án; Thông báo về việc triệu tập lấy lời khai và tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải của đương sự; Quyết định xem xét, thẩm định tại chỗ; Quyết định đưa vụ án ra xét xử; Do bị đơn không đến làm việc, vì vậy Tòa án không hòa giải được cho các đương sự. Quá trình xác minh tại địa phương thì ông Ngô Đức N và bà Lê Nguyệt N1 có hộ khẩu thường trú tại: Thôn Đ, xã C, huyện C, tỉnh Hà Tĩnh, hiện tại chưa cất khẩu chuyển khẩu đi nơi khác. Bà N1 và con các đang sinh sống tại nhà ở thôn Đ, xã C, còn ông Ngô Đức N đang đi làm việc tại Hà Nội vẫn đi về nhà thường xuyên.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn không có yêu cầu phản tố, Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 206, tờ bản đồ số 33 và tài sản gắn liền với thửa đất, địa chỉ: thôn F, xã C, huyện C, tỉnh Hà Tĩnh mang tên ông Ngô Đức N và bà Lê Thị Nguyệt N1, theo kết quả xác minh, thẩm định tại chỗ thì giữ nguyên hiện trạng về diện tích, tài sản gắn liền với đất, không có tranh chấp về ranh giới, tứ cận như tại thời điểm ký hợp đồng thế chấp. Nguyên đơn đề nghị Tòa án không tiếp tục xem xét thẩm định lần hai.

Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cẩm Xuyên tại phiên tòa:

- Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án đã tuân theo trình tự, thủ tục của Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có mặt; bị đơn đã được Tòa án triệu tập họp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do, vì vậy việc xét xử vắng mặt của những người này là đảm bảo theo quy định tại Khoản 2 Điều 227, Khoản 2, 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng Dân sự. Tòa án đã tiến

hành tổng đạt, thu thập tài liệu, chứng cứ đảm bảo theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về đường lối giải quyết vụ án: Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39; khoản 2 Điều 227; Khoản 2, 3 Điều 228, Điều 147, Điều 271 và Điều 273, Điều 101, Khoản 1 Điều 157, Điều 158, Bộ luật tố tụng Dân sự. Căn cứ vào các Điều 292, Điều 299, Điều 317, Điều 318, Điều 319, Điều 322, Điều 357, Điều 463, Điều 466, Điều 468, Bộ luật Dân sự. Căn cứ khoản 2 Điều 91; khoản 2 Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng. Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về “Giao dịch bảo đảm”. Căn cứ Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22 tháng 02 năm 2012 về việc sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định số 163/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm. Căn cứ Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm. Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 24; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Danh mục án phí, lệ phí Tòa án ban hành kèm theo Nghị quyết:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Cổ phần M2 về việc: **“*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản và xử lý tài sản thế chấp*”** đối với bị đơn Ngô Đức N và bà Lê Thị Nguyệt N1.

2. Buộc ông Ngô Đức N và bà Lê Thị Nguyệt N1 phải thanh toán cho Công ty cổ phần M2 số tiền nợ tính đến ngày 28/4/2025 **Tổng cộng: 1.154.401.747 đồng**. Trong đó nợ gốc: 799.999.998đ (*Bảy trăm chín mươi chín triệu chín trăm chín mươi chín nghìn chín trăm chín mươi tám đồng*); nợ lãi trong hạn: 20.576.907đ (*Hai mươi triệu năm trăm bảy sáu nghìn chín trăm linh bảy đồng*), nợ lãi quá hạn: 296.899.725đ (*Hai trăm chín mươi sáu triệu tám trăm tám mươi chín nghìn bảy trăm hai mươi lăm đồng*). Nợ lãi chậm trả lãi: 36.925.117đ (*Ba sáu triệu chín trăm hai mươi lăm nghìn một trăm mười bảy đồng*).

2.1. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (Ngày 29/4/2025) cho đến khi thi hành xong nghĩa vụ trả nợ, ông Ngô Đức N và bà Lê Thị Nguyệt N1 phải tiếp tục chịu tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất mà ông Ngô Đức N và bà Lê Thị Nguyệt N1 ký kết với Ngân hàng TMCP V1 (V) - Chi nhánh H3 Hợp đồng vay hạn mức số LN2112204929715 ngày 21/12/2021 và khế ước nhận nợ ngày 12/9/2022. Cho Công ty Cổ phần Mars

2.2. Khi bản án có hiệu lực pháp luật mà Ngô Đức N và bà Lê Thị Nguyệt N1 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả không đầy đủ các khoản nợ trên cho Công ty Cổ phần M2 thì Công ty Cổ phần M2 có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền, kê biên, phát mại tài sản thế chấp để thu hồi tất cả các khoản nợ. Tiếp tục duy trì tài sản bảo đảm Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 206, tờ bản đồ số 33 địa chỉ: thôn F, xã C, huyện C, tỉnh Hà Tĩnh mang tên ông Ngô Đức N và bà Lê Thị Nguyệt N1 do Sở

tài nguyên và Môi trường tỉnh H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 26/11/2021, số DD609023; số vào sổ cấp GCN: CS03884, để đảm bảo thi hành án.

2.3. Sau khi xử lý tài sản nhưng không đủ để thanh toán cho Công ty cổ phần M2 thì ông Ngô Đức N và bà Lê Thị Nguyệt N1 có nghĩa vụ trả nợ tiếp cho Công ty cổ phần M2 đến khi hoàn thành nghĩa vụ.

3. Về án phí: Buộc ông Ngô Đức N và bà Lê Thị Nguyệt N1 phải chịu 46.632.052đ (*Bốn sáu triệu sáu trăm ba mươi hai nghìn, không trăm năm hai đồng*) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch. Công ty cổ phần M2 được trả lại số tiền 20.000.000đ (*Hai mươi triệu đồng chẵn*) tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cẩm Xuyên, tỉnh Hà Tĩnh theo biên lai số 0004723 ngày 08/11/2024.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng. Tòa án nhân dân huyện Cẩm Xuyên nhận định:

[1]. *Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết*: Công ty cổ phần M2 khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Ngô Đức N và bà Lê Thị Nguyệt N1 thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi phát sinh theo các hợp đồng tín dụng được ký kết giữa các bên, trường hợp bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì yêu cầu Tòa án tuyên phát mãi xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ do đó xác định quan hệ “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản và xử lý tài sản thế chấp*”. Bị đơn ông Ngô Đức N và bà Lê Thị Nguyệt N1 có địa chỉ: tại thôn Đ, xã C, huyện C, tỉnh Hà Tĩnh nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Cẩm Xuyên, tỉnh Hà Tĩnh theo quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng Dân sự.

[2]. *Về tố tụng*: Trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án, nguyên đơn đã có người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng và đã thực hiện đúng các quy định tại Điều 70, Điều 71, Điều 86 của Bộ luật tố tụng Dân sự. Bị đơn vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ. Tại phiên tòa hôm nay, bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai đến phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt không có lý do chính đáng. Việc bị đơn vắng mặt được xem là từ bỏ quyền trình bày, đưa ra chứng cứ, chứng minh để bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của mình nên phải chịu hậu quả được quy định tại khoản 25 điều 70 Bộ luật tố tụng Dân sự. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 2, 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt bị đơn ông Ngô Đức N và bà Lê Thị Nguyệt N1.

[3]. *Về nội dung*:

[3.1]. Xét Hợp đồng cho vay hạn mức số LN2112204929715 giữa Ngân hàng V với ông Ngô Đức N và bà Lê Thị Nguyệt N1 số tiền vay: **800,000,000 đồng**

(Bằng chữ: Tám trăm triệu đồng), thời hạn vay: 09 tháng, Mục đích sử dụng vốn: Vay bổ sung vốn kinh doanh hàng tạp hóa tổng hợp. Lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm giải ngân là: 11,5%/năm, lãi suất cho vay trong hạn được cố định 01 tháng kể từ ngày giải ngân, hết thời gian cố định, lãi suất cho vay trong hạn sẽ được điều chỉnh. Ngày điều chỉnh lãi suất đầu tiên là ngày đầu tiên sau thời gian cố định, sau đó lãi suất cho vay trong hạn 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 09 tháng được bên Ngân hàng công bố cộng (+) biên độ 3,7%/năm.

Khoản vay theo Hợp đồng hạn mức trên được bảo đảm bằng tài sản thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo hợp đồng thế chấp tài sản hợp đồng thế chấp số LN 211204929715 ngày 21/12/2021. Xét hợp đồng cho vay hạn mức và hợp đồng thế chấp tài sản được các đương sự ký kết với nhau trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, không trái đạo đức xã hội, đúng với các quy định của Bộ luật dân sự; Luật các tổ chức tín dụng; các quy chế, quy định của Ngân hàng N2 và Hợp đồng thế chấp tài sản đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật, nên có hiệu lực pháp luật. Do đó các hợp đồng này là hợp pháp, có hiệu lực, buộc các bên phải thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại hợp đồng đã ký kết. Ngân hàng V đã thực hiện việc giải ngân, ông Ngô Đức N và bà Lê Thị Nguyệt N1 đã nhận đủ số tiền vay theo Hợp đồng. Do đó ông Ngô Đức N và bà Lê Thị Nguyệt N1 phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng V như đã thỏa thuận trong hợp đồng.

[3.2]. Xét yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần M2 yêu cầu ông Ngô Đức N và bà Lê Thị Nguyệt N1 phải thanh toán tiền nợ gốc và tiền lãi phát sinh theo các hợp đồng cho vay hạn mức đã ký kết tính đến ngày 28/4/2025 là Tổng cộng: 1.154.401.747 đồng. Trong đó nợ gốc: 799.999.998đ (*Bảy trăm chín mươi chín triệu chín trăm chín mươi chín nghìn chín trăm chín mươi tám đồng*); nợ lãi trong hạn: 20.576.907 đồng, nợ lãi quá hạn: 296.899.725đ (*Hai trăm chín mươi sáu triệu tám trăm tám mươi chín nghìn bảy trăm hai mươi lăm đồng*), Nợ lãi chậm trả lãi: 36.925.117đ (*Ba sáu triệu chín trăm hai mươi lăm nghìn một trăm mười bảy đồng*). Hội đồng xét xử xét thấy: Hợp đồng tín dụng (vay tài sản) là hợp pháp, có hiệu lực, buộc các bên phải thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại hợp đồng đã ký kết. Sau khi ký kết hợp đồng tín dụng Ngân hàng V đã thực hiện đúng nghĩa vụ của mình giải ngân cho ông Ngô Đức N và bà Lê Thị Nguyệt N1 vay 800.000.000 đồng như đã cam kết. Thời gian đầu ông Ngô Đức N và bà Lê Thị Nguyệt N1 đã thực hiện nghĩa thanh toán như đã cam kết. Tuy nhiên do không thực hiện việc trả nợ, nên toàn bộ khoản vay đã chuyển sang nợ quá hạn từ ngày 20/6/2023. Mặc dù, Ngân hàng V đã nhiều lần làm việc, thông báo với ông Ngô Đức N và bà Lê Thị Nguyệt N1 về việc các khoản vay bị quá hạn và chuyển thành nợ xấu, đồng thời đôn đốc, yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả nợ như đã cam kết. Tuy nhiên do không trả nợ cho Ngân hàng V nên ngày 29/12/2023 Ngân hàng V đã bán

toàn bộ khoản nợ của ông Ngô Đức N và bà Lê Thị Nguyệt N1 cho Công ty TNHH MTV M2. Ngày 16/04/2024, Công ty TNHH MTV M2 đã được chuyển đổi thành Công ty Cổ phần M2. Từ đến thời điểm đó cho đến nay ông N, bà N1 vẫn chưa thanh toán được một khoản tiền nào và có biểu hiện chây ỳ, vi phạm hợp đồng tín dụng. Vì vậy việc Công ty cổ phần M2 khởi kiện yêu cầu ông Ngô Đức N và bà Lê Thị Nguyệt N1 phải thanh toán toàn bộ số tiền gốc và lãi còn dư nợ của các hợp đồng tín dụng tính đến ngày 28/4/2025 Tổng cộng: 1.154.401.747 đồng là hoàn toàn có căn cứ nên chấp nhận.

[3.3] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc ông Ngô Đức N và bà Lê Thị Nguyệt N1 phải tiếp tục thanh toán tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng đã ký kết kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (28/4/2025) đến ngày ông Ngô Đức N và bà Lê Thị Nguyệt N1 trả hết nợ: Căn cứ vào các hợp đồng tín dụng và các tài liệu chứng cứ thu thập trong quá trình giải quyết vụ án, xét thấy sự thỏa thuận về tiền lãi của các bên là tự nguyện, phù hợp với các quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3.4] Đối với yêu cầu khởi kiện nguyên đơn về việc đề nghị Tòa án tuyên khi bản án có hiệu lực pháp luật, bị đơn không thanh toán trả cho Công ty M2 nợ gốc và nợ lãi theo thỏa thuận thì Công ty M2 có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xử lý tài sản bảo đảm để thi hành án.

Hội đồng xét xử xét thấy, Hợp đồng thế chấp số LN2112204929715 ngày 21/12/2021 giữa Ngân hàng TMCP V1 (V) - Chi nhánh H2 với ông Ngô Đức N và bà Lê Thị Nguyệt N1 được ký kết trên cơ sở tự nguyện, không bị ai ép buộc, không bị lừa dối; tài sản thế chấp thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bên thế chấp; nội dung, hình thức hợp đồng phù hợp với các quy định của pháp luật và được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật; trình tự, thủ tục thế chấp đúng quy định tại các Điều 298, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323 Bộ luật dân sự; Luật các tổ chức tín dụng; Nghị định số: 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ và Nghị định số: 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm nên phát sinh hiệu lực. Yêu cầu của Công ty cổ phần M2 đề nghị Tòa án tuyên khi án có hiệu lực pháp luật mà bị đơn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ khoản nợ thì Công ty cổ phần M2 có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý các tài sản bảo đảm để đảm bảo thi hành án là có căn cứ và cần tiếp tục duy trì tài sản thế chấp để đảm bảo thi hành án.

[3.5]. Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc: Sau khi xử lý tài sản nhưng không đủ để thanh toán cho Công ty cổ phần M2 thì ông Ngô Đức N và bà Lê Thị Nguyệt N1 có nghĩa vụ trả nợ tiếp cho đến khi hoàn thành nghĩa vụ. Việc ký kết hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ giữa bị đơn, V là hoàn toàn tự nguyện không trái các quy định của pháp luật và trong hợp đồng đã thể hiện rõ việc sau khi xử lý tài sản nhưng không đủ để thanh toán cho Công ty cổ phần M2 thì ông Ngô Đức N và bà Lê Thị Nguyệt N1 có nghĩa vụ trả nợ tiếp. Do đó sau khi xử lý tài sản nhưng không đủ để thanh toán cho Công ty cổ phần M2 thì buộc ông Ngô Đức N và bà Lê Thị

Nguyệt N1 phải có nghĩa vụ tiếp tục trả nợ cho Công ty cổ phần M2 đến khi hoàn thành nghĩa vụ.

Từ những nhận định trên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Cổ phần M2 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản và xử lý tài sản thế chấp*” đối với bị đơn Ngô Đức N và bà Lê Thị Nguyệt N1.

[4]. *Về án phí*: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là Công ty cổ phần M2 được chấp nhận nên buộc ông Ngô Đức N và bà Lê Thị Nguyệt N1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch được tính tròn số là 46.632.000đ (*Bốn sáu triệu sáu trăm ba mươi hai nghìn đồng chẵn*).

Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được nhận lại tiền tạm ứng án phí 20.000.000đ (*Hai mươi triệu đồng*) đã nộp Chi cục thi hành án dân sự huyện Cẩm Xuyên, tỉnh Hà Tĩnh theo biên lai số 0004723 ngày 08/11/2024.

* *Về chi phí thẩm định*: Công ty cổ phần M2 tự nguyện nộp toàn bộ chi phí thẩm định và không yêu cầu Tòa án giải quyết.

[5]. Ý kiến đề xuất quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên có căn cứ chấp nhận.

[6] *Về quyền kháng cáo*: Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39; khoản 2 Điều 227; Khoản 2, 3 Điều 228, Điều 147, Điều 271 và Điều 273, Điều 101, Khoản 1 Điều 157, Điều 158, Bộ luật tố tụng Dân sự;

Căn cứ vào các Điều 292, Điều 299, Điều 317, Điều 318, Điều 319, Điều 320, Điều 322, Điều 357, Điều 463, Điều 466, Điều 468, Bộ luật Dân sự.

Căn cứ khoản 2 Điều 91; khoản 2 Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng. Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về “Giao dịch bảo đảm”. Căn cứ Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22 tháng 02 năm 2012 về việc sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định số 163/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm. Căn cứ Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm. Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 24; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án

phí và lệ phí Tòa án; Danh mục án phí, lệ phí Tòa án ban hành kèm theo Nghị quyết, *Tuyên xử*:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Cổ phần M2 về việc: ***“Tranh chấp hợp đồng vay tài sản và xử lý tài sản thế chấp”*** đối với bị đơn Ngô Đức N và bà Lê Thị Nguyệt N1.

2. Buộc ông Ngô Đức N và bà Lê Thị Nguyệt N1 phải thanh toán cho Công ty cổ phần M2 số tiền nợ tính đến ngày 28/4/2025 **Tổng cộng: 1.154.401.747 đồng**. Trong đó nợ gốc: 799.999.998đ (*Bảy trăm chín mươi chín triệu chín trăm chín mươi chín nghìn chín trăm chín mươi tám đồng*); nợ lãi trong hạn: 20.576.907đ (*Hai mươi triệu năm trăm bảy sáu nghìn chín trăm linh bảy đồng*), nợ lãi quá hạn: 296.899.725đ (*Hai trăm chín mươi sáu triệu tám trăm tám mươi chín nghìn bảy trăm hai mươi lăm đồng*). Nợ lãi chậm trả lãi: 36.925.117đ (*Ba sáu triệu chín trăm hai mươi lăm nghìn một trăm mười bảy đồng*).

2.1. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (Ngày 29/4/2025) cho đến khi thi hành xong nghĩa vụ trả nợ, ông Ngô Đức N và bà Lê Thị Nguyệt N1 phải tiếp tục chịu tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất mà ông Ngô Đức N và bà Lê Thị Nguyệt N1 ký kết với Ngân hàng TMCP V1 (V) - Chi nhánh H3 Hợp đồng vay hạn mức số LN2112204929715 ngày 21/12/2021 và khế ước nhận nợ ngày 12/9/2022 cho Công ty Cổ phần M2.

2.2. Khi bản án có hiệu lực pháp luật mà Ngô Đức N và bà Lê Thị Nguyệt N1 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả không đầy đủ các khoản nợ trên cho Công ty Cổ phần M2 thì Công ty Cổ phần M2 có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền, kê biên, phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi tất cả các khoản nợ. Tiếp tục duy trì tài sản bảo đảm Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 206, tờ bản đồ số 33 địa chỉ: thôn F, xã C, huyện C, tỉnh Hà Tĩnh mang tên ông Ngô Đức N và bà Lê Thị Nguyệt N1 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 26/11/2021, số DD609023; số vào sổ cấp GCN: CS03884, để đảm bảo thi hành án.

2.3. Sau khi xử lý tài sản nhưng không đủ để thanh toán cho Công ty cổ phần M2 thì ông Ngô Đức N và bà Lê Thị Nguyệt N1 có nghĩa vụ trả nợ tiếp cho Công ty cổ phần M2 đến khi hoàn thành nghĩa vụ.

3. Về án phí: Buộc ông Ngô Đức N và bà Lê Thị Nguyệt N1 phải chịu 46.632.000đ (*Bốn sáu triệu sáu trăm ba mươi hai nghìn đồng chẵn*) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch. Công ty cổ phần M2 được trả lại số tiền 20.000.000đ (*Hai mươi triệu đồng chẵn*) tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cẩm Xuyên, tỉnh Hà Tĩnh theo biên lai số 0004723 ngày 08/11/2024.

4. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; bị đơn vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án không thực hiện nghĩa vụ thanh toán thì phải chịu tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

5. 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, 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.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CẨM XUYÊN, TỈNH HÀ TĨNH

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

BIÊN BẢN NGHỊ ÁN

Vào hồi 10 giờ 50 phút ngày 28 tháng 4 năm 2025;

Tại: Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cẩm Xuyên, Hà Tĩnh

Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Thanh H.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Phan Xuân C và ông Bùi Quang H1

Tiến hành nghị án vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 29/2024/TLST- DS ngày 08/11/2024 về việc " *Tranh chấp hợp đồng vay tài sản và xử lý tài sản thế chấp*" giữa:

1. Nguyên đơn: Công ty cổ phần M2. Địa chỉ: Tầng A, Tòa nhà V, số I D, quận C, thành phố Hà Nội.

*** Người đại diện theo pháp luật:** Ông Bùi Công T- Chức vụ: Giám đốc (Vắng mặt)

*** Người đại diện theo ủy quyền:** Ông Cao Duy T1, Chức vụ: Trưởng phòng xử lý nợ Miền B- Công ty cổ phần M2(Vắng mặt)

*** Người được ủy quyền lại:**

+ Ông Nguyễn Văn T2- Chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ (Vắng mặt)

+ Bà Bùi Thị T3- Chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ (Có mặt)

Địa chỉ: Tầng C, V, tòa nhà T, đại lộ L, phường H, TP V, tỉnh Nghệ An.

(Theo Quyết định ủy quyền số 817/QĐ-BIDV.HTI ngày 10/8/2022 của Giám đốc Chi nhánh Ngân hàng TMCP V).

- **Bị đơn:** Ông Ngô Đức N, sinh năm 1985 và bà Lê Thị Nguyệt N1, sinh năm 1990; Cùng cư trú tại: thôn Đ, xã C, huyện C, tỉnh Hà Tĩnh (Đều vắng mặt không có lý do).

*(Các đương sự đều vắng mặt tại phiên tòa, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)
Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, các quy định của pháp luật.*

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẢO LUẬN, BIỂU QUYẾT, QUYẾT ĐỊNH CÁC VẤN ĐỀ CỦA VỤ ÁN NHƯ SAU:

1.*Về điều luật áp dụng:* Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39; khoản 2 Điều 227; Khoản 2, 3 Điều 228, Điều 147, Điều 271 và Điều 273, Điều 101, Khoản 1 Điều 157, Điều 158, Bộ luật tố tụng Dân sự;

Căn cứ vào các Điều 292, Điều 299, Điều 317, Điều 318, Điều 319, Điều 320, Điều 322, Điều 357, Điều 463, Điều 466, Điều 468, Bộ luật Dân sự.

Căn cứ khoản 2 Điều 91; khoản 2 Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng. Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về “Giao dịch bảo đảm”. Căn cứ Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22 tháng 02 năm 2012 về việc sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định số 163/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 của

Chính phủ về giao dịch bảo đảm. Căn cứ Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm. Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 24; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Danh mục án phí, lệ phí Tòa án ban hành kèm theo Nghị quyết,

Kết quả biểu quyết: $3/3 = 100\%$.

2. Về nội dung:

2.1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Cổ phần M2 về việc: ***“Tranh chấp hợp đồng vay tài sản và xử lý tài sản thế chấp”*** đối với bị đơn Ngô Đức N và bà Lê Thị Nguyệt N1.

2.2. Buộc ông Ngô Đức N và bà Lê Thị Nguyệt N1 phải thanh toán cho Công ty cổ phần M2 số tiền nợ tính đến ngày 28/4/2025 **Tổng cộng: 1.154.401.747 đồng**. Trong đó nợ gốc: 799.999.998đ (*Bảy trăm chín mươi chín triệu chín trăm chín mươi chín nghìn chín trăm chín mươi tám đồng*); nợ lãi trong hạn: 20.576.907đ (*Hai mươi triệu năm trăm bảy sáu nghìn chín trăm linh bảy đồng*), nợ lãi quá hạn: 296.899.725đ (*Hai trăm chín mươi sáu triệu tám trăm tám mươi chín nghìn bảy trăm hai mươi lăm đồng*). Nợ lãi chậm trả lãi: 36.925.117đ (*Ba sáu triệu chín trăm hai mươi lăm nghìn một trăm mười bảy đồng*).

2.3. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (Ngày 29/4/2025) cho đến khi thi hành xong nghĩa vụ trả nợ, ông Ngô Đức N và bà Lê Thị Nguyệt N1 phải tiếp tục chịu tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất mà ông Ngô Đức N và bà Lê Thị Nguyệt N1 ký kết với Ngân hàng TMCP V1 (V) - Chi nhánh H3 Hợp đồng vay hạn mức số LN2112204929715 ngày 21/12/2021 và khế ước nhận nợ ngày 12/9/2022 cho Công ty Cổ phần M2.

2.4. Khi bản án có hiệu lực pháp luật mà Ngô Đức N và bà Lê Thị Nguyệt N1 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả không đầy đủ các khoản nợ trên cho Công ty Cổ phần M2 thì Công ty Cổ phần M2 có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền, kê biên, phát mại tài sản thế chấp để thu hồi tất cả các khoản nợ. Tiếp tục duy trì tài sản bảo đảm Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 206, tờ bản đồ số 33 địa chỉ: thôn F, xã C, huyện C, tỉnh Hà Tĩnh mang tên ông Ngô Đức N và bà Lê Thị Nguyệt N1 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 26/11/2021, số DD609023; sổ vào sổ cấp GCN: CS03884, để đảm bảo thi hành án.

2.5. Sau khi xử lý tài sản nhưng không đủ để thanh toán cho Công ty cổ phần M2 thì ông Ngô Đức N và bà Lê Thị Nguyệt N1 có nghĩa vụ trả nợ tiếp cho Công ty cổ phần M2 đến khi hoàn thành nghĩa vụ.

Kết quả biểu quyết: $3/3 = 100\%$.

3. Về án phí: 3. Về án phí: Buộc ông Ngô Đức N và bà Lê Thị Nguyệt N1 phải chịu 46.632.000đ (Bốn sáu triệu sáu trăm ba mươi hai nghìn đồng chẵn) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch. Công ty cổ phần M2 được trả lại số tiền 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng chẵn) tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cẩm Xuyên, tỉnh Hà Tĩnh theo biên lai số 0004723 ngày 08/11/2024.

4. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; bị đơn vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án không thực hiện nghĩa vụ thanh toán thì phải chịu tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

Kết quả biểu quyết: 3/3 = 100%.

5. 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, 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.

Kết quả biểu quyết: 3/3 = 100%.

Nghị án kết thúc vào hồi 11 giờ 10 phút, ngày 28 tháng 4 năm 2025.

Biên bản nghị án đã được đọc lại cho tất cả các thành viên Hội đồng xét xử cùng nghe và ký tên dưới đây.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Hà Tĩnh
- VKSND tỉnh Hà Tĩnh
- VKSND huyện Cẩm Xuyên;
- Chi cục THADS huyện Cẩm xuyên;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA, VP.

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

Trần Thanh Hương

