

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN QUẢNG NINH
TỈNH QUẢNG BÌNH

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

Bản án số: 13/2025/DS - ST
Ngày: 28 - 4 - 2025
V/v “Tranh chấp hợp đồng
tín dụng”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN QUẢNG NINH, TỈNH QUẢNG BÌNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Nam.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Xuân Hiền và ông Đỗ Cao Thế

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thúy Hằng, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình tham gia phiên tòa: Ông Phan Bảo Cường, kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Quảng Ninh mở phiên toà xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 94/2024/TLST – TCDS ngày 29 tháng 10 năm 2024; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 07/2025/QĐXXST-DS ngày 28/02/2025, giữa các đương sự:

- Đồng nguyên đơn:

+ Công ty Cổ phần M1, địa chỉ: Tầng A, Tòa nhà C, số B phố T, phường Y, quận C, thành phố Hà Nội; Người đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng Anh T, chức vụ: Tổng Giám đốc; Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Huy M, chức vụ: Giám đốc Trung tâm xử lý nợ và ông Võ Ngọc D, chức vụ: Trưởng phòng xử lý nợ miền N; Người đại diện theo ủy quyền lại: ông Hoàng Vũ L, chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ, địa chỉ: tầng B V, đường T, phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, có mặt;

+ Ngân hàng TMCP V1, địa chỉ: Số H L, phường L, quận Đ, Hà Nội; Người đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Chí D1, chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị; Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Tuấn A, chức vụ: Phó Giám đốc trung tâm thu hồi nợ KHDN và xử lý nợ pháp lý; Người đại diện theo ủy quyền lại: Ông Nguyễn Văn T1, chức vụ: Giám đốc Chi nhánh Q; ông Trần Tiến L1, ông Đào Tùng L2, bà Nguyễn Thị Ngọc T2, chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ, địa chỉ: Số A T, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, bà T2 có đơn xin xử vắng mặt.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn N và bà Mai Thị D2, địa chỉ: Thôn C, xã H, huyện Q, tỉnh Quảng Bình, vắng mặt

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Mai Văn C và bà Nguyễn Thị H, địa chỉ: Thôn C, xã H, huyện Q, tỉnh Quảng Bình, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 30/9/2024, các bản tự khai, quá trình giải quyết và tại phiên tòa, phía nguyên đơn trình bày:

Ngân hàng TMCP V1, chi nhánh Q đã đồng ý cho ông Nguyễn Văn N, bà Mai Thị D2 vay vốn theo Hợp đồng cho vay hạn mức số 10085398 ngày 05/12/2023 (HĐTD); Số tiền cho vay: 1.700.000.000 đồng (Bằng chữ: Một tỷ bảy trăm triệu đồng). Thời hạn vay: 12 tháng. Mục đích sử dụng vốn: Vay bổ sung vốn kinh doanh nuôi trồng thủy sản. Lãi suất trong hạn tại thời điểm giải ngân: 7.49%/năm, được cố định 03 tháng kể từ ngày giải ngân. Hết thời gian cố định, lãi suất cho vay trong hạn 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 website: www.V2.com.vn) có hiệu lực tại thời điểm điều chỉnh (+) biên độ 4%/năm.

Lãi suất quá hạn: Lãi suất cho vay áp dụng đối với dư nợ gốc quá hạn bằng 150% mức lãi suất cho vay trong hạn áp dụng tại thời điểm chuyển nợ quá hạn.

Lãi suất chậm trả áp dụng đối với tiền lãi chậm trả bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn áp dụng tại thời điểm chậm trả lãi nhưng tối đa không quá 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

Tài sản bảo đảm cho các khoản vay nêu trên là: Toàn bộ quyền sử dụng (QSD) đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DI 927043, sổ vào sổ cấp GCN: CS04816 do Sở T3 cấp ngày 09/12/2022, cụ thể: Thửa đất số 342, tờ bản đồ số: 8, địa chỉ: thôn C, xã H, huyện Q, tỉnh Quảng Bình mang tên ông Mai Văn C và bà Mai Thị H1; cập nhật thay đổi ngày 23/12/2022 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn N và bà Mai Thị D2. Việc thế chấp được đăng ký theo đúng quy định pháp luật theo hợp đồng thế chấp số LN2301118142701/HĐTC ngày 16/01/2023, hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số 01/PLHD ngày 05/12/2023.

Ngày 30/10/2024 Ngân hàng TMCP V1 (V2) và Công ty Cổ Phần M1 (Công ty M1) đã ký kết Hợp đồng mua bán nợ số 11/2024/VPBANK-JUPITER ngày 30/10/2024 và Phụ lục đính kèm.

Trong đó Hợp đồng mua bán nợ số 11/2024/VPBANK-JUPITER mua một phần (90%) khoản nợ phát sinh theo Hợp đồng cho vay hạn mức số 10085398 ngày 05/12/2023.

Theo đó, V2 đồng ý bán và J đồng ý mua (các) khoản nợ của khách hàng vay là ông Nguyễn Văn N và bà Mai Thị D2, 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 Nguyễn Văn N và bà Mai Thị D2 đã ký kết với V2

Quá trình thực hiện Hợp đồng, ông Nguyễn Văn N và bà Mai Thị D2 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ đối với V2 theo thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng nêu trên nên các khoản vay đã chuyển quá hạn từ ngày 05/04/2024. V2 và Công ty M1 đã

nhiều lần gọi điện, gửi thông báo đôn đốc nhưng ông Nguyễn Văn N và bà Mai Thị D2 vẫn không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi cho Ngân hàng. Vì vậy, Ngân hàng quyết định khởi kiện ông Nguyễn Văn N và bà Mai Thị D2 ra Tòa án để thu hồi toàn bộ khoản nợ vay.

Tạm tính đến ngày 28/04/2025, ông Nguyễn Văn N và bà Mai Thị D2 còn nợ số tiền là: Chia theo tỉ lệ 90-10:

Số Hợp đồng	Công ty Jupiter		Vpbank	
	Nợ gốc	Nợ lãi	Nợ gốc	Nợ lãi
10085398	1.530.000.00 0	224.725.028	170.000.00 0	24.969.448
Tổng Cộng	1.754.725.028		194.969.448	

Vì vậy, đồng nguyên đơn V2 và Công ty M1 khởi kiện yêu cầu giải quyết các nội dung sau:

Buộc ông Nguyễn Văn N và bà Mai Thị D2 phải thanh toán cho V2 toàn bộ số tiền nợ gốc, nợ lãi liên quan tạm tính đến ngày 28/04/2025 với tổng số tiền 194.969.448 đồng (Bằng chữ: Một trăm chín mươi tư triệu chín trăm sáu mươi chín nghìn bốn trăm bốn mươi tám đồng). Trong đó, nợ gốc: 170.000.000 đồng, tổng nợ lãi: 24.969.448 đồng (Lãi quá hạn 24.001.270, lãi chậm trả lãi: 968.178 đồng)

Yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Văn N và bà Mai Thị D2 phải thanh toán cho J toàn bộ số tiền nợ gốc, nợ lãi liên quan theo tạm tính đến ngày 28/04/2025 với tổng số tiền 1.754.725.028 đồng (Bằng chữ: Một tỷ bảy trăm năm mươi tư triệu bảy trăm hai mươi lăm nghìn không trăm hai mươi tám đồng). Trong đó nợ gốc: 1.530.000.000 đồng, tổng nợ lãi: 224.725.028 đồng (Lãi quá hạn 216.011.427 đồng, lãi chậm trả lãi: 8.713.601 đồng).

Yêu cầu Tòa án tiếp tục cho tính lãi theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng nêu trên cho đến ngày ông Nguyễn Văn N và bà Mai Thị D2 thực tế thanh toán hết nợ cho VPBank/ JUPITER.

Khi bản án/quyết định của tòa án có hiệu lực pháp luật, nếu ông Nguyễn Văn N và bà Mai Thị D2 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc thực hiện nghĩa vụ trả nợ không đầy đủ, VPBank/ JUPITER và có quyền tự xử lý tài sản hoặc yêu cầu cơ quan Thi hành án kê biên, phát mại các tài sản của ông Nguyễn Văn N và bà Mai Thị D2 để thu hồi nợ cho VPBank/ JUPITER, tài sản cụ thể như sau: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DI 927043, số vào sổ cấp GCN: CS04816 do Sở T3 cấp ngày 09/12/2022, cụ thể: Thửa đất số 342, tờ bản đồ số: 8, địa chỉ: thôn C, xã H, huyện Q, tỉnh Quảng Bình mang tên ông Mai Văn C và bà Mai Thị H1; cập nhật thay đổi ngày 23/12/2022 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn N và bà Mai Thị D2. Việc thế chấp được đăng ký theo đúng quy định pháp luật theo hợp đồng thế chấp số LN2301118142701/HĐTC ngày 16/01/2023, hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số 01/PLHD ngày 05/12/2023

Trường hợp số tiền phát mại tài sản không đủ để thanh toán toàn bộ khoản nợ,

ông Nguyễn Văn N và bà Mai Thị D2 vẫn phải tiếp tục trả nợ cho VPBank/ JUPITER cho đến khi các khoản nợ được tất toán.

Ông Nguyễn Văn N và bà Mai Thị D2 phải chịu án phí và các chi phí liên quan (nếu có).

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Quảng Ninh phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án. Đối với đương sự: phía nguyên đơn đã thực hiện đúng nghĩa vụ của mình trong quá trình tham gia tố tụng. Phía bị đơn không thực hiện đúng nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị áp dụng các Điều 117, 119, 292, 293, 295, 298, 299, 318, 319, 322, 323, 325, 357, 401, 463, 466, 468 của Bộ luật dân sự 2015; Điều 91 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 và Điều 103 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2024; Án lệ số 11/2017 ngày 28/12/2017; Điều 26 Nghị Quyết 326/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, để chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của đồng nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần V1 (V2) và Công ty Cổ phần M1.

Buộc ông Nguyễn Văn N, bà Mai Thị D2 phải thanh toán cho Công ty Cổ phần M1 và V2 tính đến ngày 28/4/2024 nợ gốc, nợ lãi với tổng số tiền: 1.949.694.476 đồng (Một tỷ, chín trăm bốn mươi chín triệu, sáu trăm chín mươi bốn nghìn, bốn trăm bảy mươi sáu đồng). Ông N, bà D2 còn tiếp tục chịu lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng kể từ ngày 29/5/2025 cho đến khi thanh toán hết nợ.

Trong trường hợp ông Nguyễn Văn N, bà Mai Thị D2 không thực hiện thanh toán toàn bộ số tiền nợ nêu trên thì đồng nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần V1 và Công ty M1 được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm theo hợp đồng thế chấp số LN2301118142701/HĐTC ngày 16/01/2023, hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số 01/PLHD ngày 05/12/2023.

Đối với tài sản trên đất thuộc sở hữu của ông Mai Văn C, và bà Nguyễn Thị H không thuộc tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp nên đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện được quyền xử lý theo Hợp đồng thế chấp số LN2301118142701/HĐTC ngày 16/01/2023, hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số 01/PLHD ngày 05/12/2023.

Đề nghị Tòa án tuyên buộc bị đơn chịu nghĩa vụ về án phí, chi phí tố tụng khác theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về tố tụng:

[1.1] *Thẩm quyền giải quyết:* Đồng nguyên đơn Công ty M1 và Ngân hàng TMCP V1 khởi kiện yêu cầu bị đơn Nguyễn Văn N và bà Mai Thị D2 thanh toán tiền

vay do vi phạm nghĩa vụ trả nợ, bị đơn có nơi cư trú tại thôn C, xã H, huyện Q, tỉnh Quảng Bình. Vụ án có quan hệ tranh chấp Hợp đồng tín dụng; căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39 của BLTTDS, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình.

[1.2] Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã triệu tập nhiều lần đối với bị đơn Nguyễn Văn N và bà Mai Thị D2 mặc dù đang sinh sống có mặt tại địa phương (theo xác minh tại công an xã hải N1) nhưng bị đơn không đến Tòa án làm việc. Tại buổi thẩm định ngày 12/12/2024 đối với thửa đất số 342 tờ bản đồ số 8 tại thôn C, xã H, ông N, bà D2 có mặt tuy nhiên ông N có hành vi cản trở, đe dọa hội đồng nên Hội đồng thẩm định không tiến hành thẩm định được, có biên bản ghi nhận sự việc. Tòa án cũng đã xác minh, tiến hành niêm yết các văn bản tố tụng của Tòa án theo đúng quy định của pháp luật. Tại phiên tòa lần này, ông N, bà D2, ông C, bà H vắng mặt không có lý do, Vì vậy Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự, tiếp tục xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[1.3] *Đối với tư cách người khởi kiện:* Theo Hợp đồng mua bán nợ số 11/2024/VPBANK-JUPITER ngày 30/10/2024 và Phụ lục đính kèm ký kết giữa Ngân hàng TMCP V1 và Công ty M1 theo đó Theo đó, V đồng ý bán và J đồng ý mua một phần (90%) (các) khoản nợ của khách hàng vay là ông Nguyễn Văn N và bà Mai Thị D2, 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 Hợp đồng cho vay hạn mức số 10085398 ngày 05/12/2023 mà ông Nguyễn Văn N và bà Mai Thị D2 đã ký kết với V2.

Theo quy định tại Điều 13 Thông tư số 09/2015/TT-NHNN ngày 17/5/2015 của Ngân hàng N2 quy định về hoạt động mua, bán nợ của Tổ chức tín dụng, Chi nhánh ngân hàng nước ngoài thì V2 có quyền bán nợ cho Công ty M1 Căn cứ khoản 1 Điều 401 Bộ luật dân sự năm 2015 đã quy định: “Hợp đồng được giao kết hợp pháp có hiệu lực từ thời điểm giao kết, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc luật liên quan có quy định khác” và tại khoản 3 Điều 450 Bộ luật dân sự năm 2015, cụ thể “thời điểm chuyển quyền sở hữu đối với quyền tài sản là thời điểm bên mua nhận được giấy tờ về quyền sở hữu đối với quyền tài sản đó hoặc từ thời điểm đăng ký việc chuyển quyền sở hữu, nếu pháp luật có quy định”. Thì hợp đồng đã phát sinh hiệu lực. Căn cứ khoản 4 Điều 74 Bộ luật Tố tụng dân sự và theo quy định tại Điều 7 Nghị quyết 03/2018/NQ-HĐTP ngày 15/5/2018 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì Công ty M1 là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của V2. Do đó Công ty M1 và V2 được xác định cùng đồng nguyên đơn là đúng quy định.

[2]. Về nội dung yêu cầu khởi kiện tranh chấp hợp đồng tín dụng:

Nhận thấy, Hợp đồng cho vay hạn mức số 10085398 ngày 05/12/2023, số tiền cho vay: 1.700.000.000 đồng, được ông Nguyễn Văn N, bà Mai Thị D2 ký kết với V2 chi nhánh Q là hoàn toàn tự nguyện; về hình thức, nội dung, mục đích của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, vì vậy Hợp đồng tín dụng có hiệu lực thực hiện kể từ ngày ký kết, các bên phải có trách nhiệm, nghĩa vụ thực hiện các điều khoản theo các Hợp đồng này.

Xét về lãi suất Lãi suất gồm lãi suất trong hạn tại thời điểm giải ngân:

7.49%/năm; Lãi suất quá hạn: Lãi suất cho vay áp dụng đối với dư nợ gốc quá hạn bằng 150% mức lãi suất cho vay trong hạn áp dụng tại thời điểm chuyển nợ quá hạn. Lãi suất chậm trả áp dụng đối với tiền lãi chậm trả bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn áp dụng tại thời điểm chậm trả lãi nhưng tối đa không quá 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả; các thỏa thuận về lãi suất trên là phù hợp quy định theo Điều 357, 468 của Bộ luật dân sự và Điều 91 Luật Các tổ chức tín dụng nên các thỏa thuận về lãi suất là hợp pháp.

Đối với yêu cầu trả lãi chậm trả, căn cứ điểm a khoản 5 Điều 466 Bộ luật Dân sự và điểm b, khoản 2 Điều 8 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, thì thỏa thuận giữa V2 chi nhánh Q với ông N, bà D2 về trả lãi chậm trả là hợp pháp.

Quá trình thực hiện hợp đồng, Ngân hàng V2 đã giải ngân đủ cho ông N, bà D2 tổng số tiền 1.700.000.000 đồng đồng. Quá trình trả nợ, ông N, bà D2 vi phạm nghĩa vụ trả nợ từ ngày 05/04/2024 là vi phạm cam kết tại các điều khoản theo hợp đồng tín dụng đã ký. Căn cứ Điều 463, 466 của Bộ luật dân sự, Công ty M1 và Ngân hàng TMCP V1 khởi kiện yêu cầu ông N, bà D2 trả nợ theo HĐTD là có cơ sở.

[3]. Về yêu cầu xử lý tài sản thế chấp:

Nhận thấy Hợp đồng thế chấp số: số LN2301118142701/HĐTC ngày 16/01/2023, hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số 01/PLHD ngày 05/12/2023 đã được ký kết giữa Nguyễn Văn N, bà Mai Thị D2 và V2 Chi nhánh Q là hoàn toàn tự nguyện; về hình thức, nội dung, mục đích của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Hợp đồng thế chấp có đăng ký tài sản bảo đảm tại cơ quan thẩm quyền là đúng quy định theo Điều 12 Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 và Điều 3 Nghị định số 83/2010/NĐ-CP ngày 23/7/2010 của Chính Phủ về đăng ký giao dịch bảo đảm.

Tuy nhiên trong quá trình xem xét, thẩm định đối với thửa đất số 342, tờ bản đồ số 8, thôn C, xã H, huyện Q, tỉnh Quảng Bình. Hiện trạng trên thửa đất có 01 ngôi nhà cấp 4 có diện tích 142,3m², trong đó có một phần diện tích ngôi nhà 26,2m² nằm trên thửa đất 493 tờ bản đồ số 8 theo phía Tây Nam; có hàng rào xây chiều dài 27,8m. Theo lời khai của ông H, bà C tài thì toàn bộ tài sản này thuộc sở hữu của ông bà tạo lập xây dựng và sử dụng cho đến nay, hiện không có chỗ ở nào khác. Ông, bà thừa nhận có ký giấy tờ để thế chấp quyền sử dụng đất cho ông N, bà D2 vay vốn Ngân hàng, chứ ông bà không chuyển nhượng QSD đất cho ông N, bà D2. Mặc dù được Tòa án giải thích quyền, nghĩa vụ của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án có yêu cầu độc lập, tuy nhiên ông C, bà H cho rằng ông N, bà D2 đã thỏa thuận với ông bà sẽ trả lại tài sản nên ông bà không có yêu cầu gì.

Theo Công văn số 240/UBND-ĐC ngày 28/4/2025 của UBND xã H, thì ông C, bà H đã sinh sống tạo lập tài sản trên thửa đất ổn định từ năm 1995 đến nay. Tại Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông C, bà H và ông N, bà D2 thể hiện chuyển nhượng QSD đất theo Giấy CNQSD đất số DI 927043, số vào sổ cấp GCN: CS04816 do Sở T3 cấp ngày 09/12/2022. Tại GCNQSD đất này không thể hiện đang ký sở hữu tài sản trên đất. Cũng tại Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất chỉ thể hiện diện

tích, kích thước, tứ cận thửa đất mà không thể hiện mô tả chi tiết về tài sản xây dựng trên đất. Do đó không có cơ sở cho rằng ông C, bà H chuyển nhượng toàn bộ tài sản trên đất thuộc sở hữu của ông C, bà H cho ông N, bà D2. Do đó cam kết của ông N, bà D2 rằng tất cả tài sản tạo lập, xây dựng gắn liền đất đều thuộc tài sản thế chấp tại mục f khoản 2 Điều 7 của Hợp đồng thế chấp LN2301118142701/HĐTC ngày 16/01/2023, là không có giá trị pháp lý, bởi vì ông N, bà D2 không có quyền định đoạt tài sản không thuộc sở hữu của mình. Tại hợp đồng thế chấp tài sản số LN2301118142701/HĐTC ngày 16/01/2023, hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số 01/PLHD ngày 05/12/2023 đã được ký kết giữa Nguyễn Văn N, bà Mai Thị D2 và V2 Chi nhánh Q cũng không thể hiện, mô tả cụ thể toàn bộ tài sản gắn liền với đất.

Đại diện Công ty M1 cho rằng tại Giấy CNQSD đất đã thể hiện đầy đủ tên gọi Giấy chứng nhận QSD đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đồng nghĩa chứng nhận quyền sở hữu toàn bộ tài sản gắn liền với đất, Hội đồng xử đánh giá ý kiến này là không đúng với Điều 104 Luật đất đai 2013 và Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014.

Hội đồng xét xử căn cứ quy định tại Điều 95 Luật đất đai năm 2013 và Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 hướng dẫn thực hiện thì việc đăng ký quyền sử dụng đất không bắt buộc đăng ký quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất. Đồng thời theo khoản 2 Điều 325 Bộ luật Dân sự 2015 quy định: “Trường hợp thế chấp quyền sử dụng đất mà người sử dụng đất không đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì khi xử lý quyền sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được tiếp tục sử dụng đất trong phạm vi quyền, nghĩa vụ của mình; quyền và nghĩa vụ của bên thế chấp trong mối quan hệ với chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được chuyển giao cho người nhận chuyển quyền sử dụng đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác”. Vì vậy, quyền sử dụng thửa đất thửa đất số 342, tờ bản đồ số 8, thôn C, xã H, huyện Q, tỉnh Quảng Bình được xử lý thu hồi nợ khi ông N, bà D2 không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ cho Công ty M1 và V2. Hội đồng xét xử căn cứ vào các điều 318, 319, 325 của Bộ luật dân sự; Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng để chấp nhận một phần yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm đồng nguyên đơn. Áp dụng Án lệ số 11/2017AL công bố ngày 28/12/2017, cần dành quyền ưu tiên cho ông C, bà H mua, nhận chuyển nhượng lại thửa đất nếu ông C, bà H có nhu cầu.

[4]. Về chi phí tố tụng: Căn cứ vào Điều 157 của Bộ luật tố tụng dân sự; Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên buộc bị đơn phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Công ty M1 đã nộp tạm ứng chi phí, nên buộc bị đơn phải hoàn trả lại chi phí này cho Công ty M1.

[5]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ vào Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên buộc bị đơn phải nộp án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 144, khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 179, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 117, 119, 292, 293, 295, 298, 299, 318, 319, 322, 323, 325, 357, 401, 463, 466, 468 của Bộ luật dân sự 2015; Điều 91 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 và Điều 103 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2024; Án lệ số 11/2017 ngày 28/12/2017; Điều 26 Nghị Quyết 326/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của đồng nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần V1 (V2) và Công ty Cổ phần M1.

Buộc ông Nguyễn Văn N, bà Mai Thị D2 phải thanh toán cho Công ty Cổ phần M1 và V2 tính đến ngày 28/4/2024 nợ gốc, nợ lãi với tổng số tiền: 1.949.694.476 đồng (Một tỷ, chín trăm bốn mươi chín triệu, sáu trăm chín mươi bốn nghìn, bốn trăm bảy mươi sáu đồng), cụ thể:

Buộc ông Nguyễn Văn N và bà Mai Thị D2 phải thanh toán cho V2 tính đến ngày 28/4/2025 tổng số tiền là 194.969.448 đồng (Một trăm chín mươi tư triệu chín trăm sáu mươi chín nghìn bốn trăm bốn mươi tám đồng). Trong đó, nợ gốc: 170.000.000 đồng, tổng nợ lãi: 24.969.448 đồng (Lãi quá hạn 24.001.270, lãi chậm trả lãi: 968.178 đồng).

Buộc ông Nguyễn Văn N và bà Mai Thị D2 phải thanh toán cho Công ty Cổ phần M1 tính đến ngày 28/4/2025 tổng số tiền là 1.754.725.028 đồng (Một tỷ bảy trăm năm mươi tư triệu bảy trăm hai mươi lăm nghìn không trăm hai mươi tám đồng). Trong đó nợ gốc: 1.530.000.000 đồng, tổng nợ lãi: 224.725.028 đồng (Lãi quá hạn 216.011.427 đồng, lãi chậm trả lãi: 8.713.601 đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (28/4/2025) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận theo Hợp đồng cho vay hạn mức số 10085398 ngày 05/12/2023 và Khế ước nhận nợ 12/12/2023 được ký kết giữa Ngân hàng V2 chi nhánh Q và ông Nguyễn Văn N, bà Mai Thị D2.

Lãi phát sinh phải trả cho Công ty M1 và V2 tương ứng với tỷ lệ sở hữu của mỗi bên đối với từng khoản nợ theo Hợp đồng mua bán nợ số 11/2024/VPBANK-JUPITER ngày 30/10/2024 và Phụ lục đính kèm được ký kết giữa Ngân hàng TMCP V1 và Công ty Cổ phần M1.

2. Trong trường hợp ông Nguyễn Văn N, bà Mai Thị D2 không thực hiện thanh toán toàn bộ số tiền nợ nêu trên thì đồng nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần V1 và Công ty M1 được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 342, tờ bản đồ số: 8, địa chỉ: thôn C, xã H, huyện Q, tỉnh Quảng Bình; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền

sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DI 927043, sổ vào sổ cấp GCN: CS04816 do Sở T3 cấp ngày 09/12/2022 mang tên ông Mai Văn C và bà Mai Thị H1; cập nhật thay đổi ngày 23/12/2022 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn N và bà Mai Thị D2 và Theo hợp đồng thế chấp số LN2301118142701/HĐTC ngày 16/01/2023, hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số 01/PLHD ngày 05/12/2023.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần M1 và V2 về yêu cầu xử lý tài sản trên đất thuộc sở hữu của ông Mai Văn C, bà Nguyễn Thị H theo hợp đồng thế chấp số LN2301118142701/HĐTC ngày 16/01/2023, hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số 01/PLHD ngày 05/12/2023, trong trường hợp ông Nguyễn Văn N, bà Mai Thị D2 không thanh toán toàn bộ khoản nợ như trên.

Dành quyền ưu tiên cho ông C, bà H sở hữu tài sản gắn liền thửa đất mua lại (Nhận chuyển nhượng) thửa đất số 342, tờ bản đồ số: 8, địa chỉ: thôn Cửa Thôn, xã H, huyện Q, tỉnh Quảng Bình; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DI 927043, sổ vào sổ cấp GCN: CS04816 do Sở T3 cấp ngày 09/12/2022 mang tên ông Mai Văn C và bà Mai Thị H1; cập nhật thay đổi ngày 23/12/2022 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn N và bà Mai Thị D2. Trong trường hợp ông C, bà H1 không có nhu cầu mua lại (Nhận chuyển nhượng) quyền sử dụng thửa đất này, thì ông C, bà H1 được tiếp tục sử dụng đất trong phạm vi quyền, nghĩa vụ của mình; quyền và nghĩa vụ của bên thế chấp (ông Nguyễn Văn N, bà Mai Thị D2) trong mối quan hệ với chủ sở hữu tài sản (ông C, bà H1) được chuyển giao cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

4. Về chi phí tố tụng: ông Nguyễn Văn N, bà Mai Thị D2 phải hoàn trả cho Công ty Cổ phần M1 số tiền: 4.400.000 đồng về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

5. Về án phí Dân sự sơ thẩm:

- Buộc ông Nguyễn Văn N và bà Mai Thị D2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền: 70.490.834 đồng (bảy mươi triệu, bốn trăm chín mươi nghìn, tám trăm ba mươi bốn đồng)

- Ngân hàng Thương mại Cổ phần V1 được nhận lại số tiền: 33.719.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình, theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003988 ngày 29/10/2024.

6. Về quyền kháng cáo: Công ty Cổ phần M1, đại diện hợp pháp có mặt, được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Ngân hàng Thương mại Cổ phần V1, đại diện hợp pháp vắng mặt; Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

7. Trong 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 thoả 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 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:

- Đương sự;
- VKSND huyện Quảng Ninh;
- Chi cục THADS huyện Quảng Ninh;
- TAND tỉnh Quảng Bình;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Trần Thị Nam