

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 5 - NINH BÌNH**

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

Bản án số: 01/2025/KDTM-ST
Ngày 25 tháng 7 năm 2025
V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 5 - NINH BÌNH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Văn Thanh.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Quách Xuân Luyện và bà Lê Thị Hà.

- Thư ký phiên tòa: Ông Vũ Hoàng Anh - Thư ký Tòa án nhân khu vực 5 - Ninh Bình.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 5 - Ninh Bình tham gia phiên tòa:
Ông Vũ Đình Tường - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 7 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 5 - Ninh Bình, xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số: 10/2024/TLST-KDTM ngày 30 tháng 12 năm 2024, về “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 02/2025/QĐXXST-KDTM ngày 29 tháng 3 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 02/2025/QĐST-KDTM ngày 28 tháng 4 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 03/2025/QĐST-KDTM ngày 28 tháng 5 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 04/2025/QĐST-KDTM ngày 27 tháng 6 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Công ty Cổ phần M (viết tắt Công ty M); địa chỉ: Tầng A, tòa nhà V, Số I D, phường C, Thành phố Hà Nội; người đại diện theo pháp luật: Ông Bùi Công T - Chức vụ: Giám đốc; người đại diện theo ủy quyền: Ông Cao Duy T1 - Chức vụ: Trưởng phòng Xử lý nợ Miền Bắc; người đại diện theo ủy quyền lại: Ông Đào Huy H, ông Đỗ Quốc T2 và bà Nguyễn Thị Vân A - Chức vụ: Chuyên viên Xử lý nợ (Văn bản ủy quyền ngày 26/6/2025); có mặt ông H, ông T2; vắng mặt bà Vân A.

1.2. Ngân hàng Thương mại Cổ phần V (viết tắt Ngân hàng V1); địa chỉ: Số H L, phường Đ, Thành phố Hà Nội; người đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Chí D - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị; người đại diện theo ủy quyền: Ông Đỗ Hoàng L - Chức vụ: Giám đốc Trung tâm Thu hồi nợ Khách hàng doanh nghiệp và Xử lý nợ pháp lý, ông Phạm Tuấn A1 và ông Đỗ Thành T3 - Chức vụ: Phó Giám đốc Trung tâm Thu hồi nợ Khách hàng doanh nghiệp và Xử

lý nợ pháp lý; người đại diện theo ủy quyền lại: Ông Phạm Tất T4 - Chức vụ: cán bộ Xử lý nợ; ông T4 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Nguyễn Cao C, sinh năm 1987; có mặt.

2.2. Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1990; có mặt.

Cùng nơi cư trú: Thôn T, xã T, tỉnh Ninh Bình.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Nguyễn Bảo Q, sinh năm 1990;

3.2. Bà Nguyễn Thị H2, sinh năm 1994;

Cùng nơi cư trú: Thôn T, xã T, tỉnh Ninh Bình; ông Q, bà H2 có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện đề ngày 12/10/2024 và trong quá trình xét xử, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn - Công ty M trình bày:*

Theo Hợp đồng cho vay hạn mức số LN2112274977316 và Khế ước nhận nợ các bên ký ngày 06/01/2022; theo đó, Ngân hàng V1 đã giải ngân cho ông Nguyễn Cao C và bà Nguyễn Thị H1 vay tổng số tiền 5.770.000,000 đồng; mục đích: Bổ sung vốn kinh doanh và chăn nuôi lợn; thời hạn trả nợ tiền gốc, lãi và lãi xuất tiền vay được các bên thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay hạn mức và khế ước nhận nợ mà các bên đã ký.

Để đảm bảo cho khoản tiền vay trên, ông Nguyễn Cao C, bà Nguyễn Thị H1 đã thế chấp các tài sản sau:

- Tài sản 1: Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại Thửa đất số 346, tờ bản đồ số PL12; địa chỉ: Thôn T, xã T, huyện T, tỉnh Hà Nam; Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 625806 do Ủy Ban Nhân Dân huyện T, tỉnh Hà Nam cấp ngày 20/04/2021 cho ông Nguyễn Cao C, bà Nguyễn Thị H1. Hợp đồng số công chứng 139, quyền số 01-2022/TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 06/01/2022, tại Văn phòng C1, địa chỉ: Số G đường N, phường M, thành phố P, tỉnh Hà Nam.

- Tài sản 2: Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại Thửa đất số 147, tờ bản đồ số PL9; địa chỉ: Thôn H, xã T, huyện T, tỉnh Hà Nam; Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 386307 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường Tỉnh H cấp ngày 27/08/2018 cho ông Nguyễn Cao C, bà Nguyễn Thị H1. Hợp đồng số công chứng 131, quyền số 01-2022/TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 06/01/2022, tại Văn phòng C1, địa chỉ: Số G đường N, phường M, thành phố P, tỉnh Hà Nam.

- Tài sản 3: Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại Thửa đất số 548, tờ bản đồ số PL9; địa chỉ: Thôn H, xã T, huyện T, tỉnh

Hà Nam; Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD509617 do Ủy Ban Nhân Dân huyện T, tỉnh Hà Nam cấp ngày 31/08/2011 cho bà Nguyễn Thị H1. Hợp đồng số công chứng 139, quyền số 01-2022/TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 06/01/2022, tại Văn phòng C1, địa chỉ: Số G đường N, phường M, thành phố P, tỉnh Hà Nam. Hợp đồng số công chứng 131, quyền số 01-2022/TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 06/01/2022, tại văn phòng C1, địa chỉ: Số G đường N, phường M, thành phố P, tỉnh Hà Nam.

Quá trình thực hiện hợp đồng, do ông Nguyễn Cao C, bà Nguyễn Thị H1 vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng các bên thỏa thuận, nên toàn bộ khoản nợ đã được Ngân hàng V1 chuyển sang nợ quá hạn và phải chịu mức lãi suất nợ quá hạn theo thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ mà các bên đã ký, kể từ ngày 05/01/2024. Đến ngày 30/05/2024, Ngân hàng V1 đã bán 90% khoản nợ phát sinh theo Hợp đồng tín dụng số LN2112274977316, Khế ước nhận nợ ký ngày 06/01/2022, giữa Ngân hàng V1 với ông Nguyễn Cao C, bà Nguyễn Thị H1 cho Công ty Cổ phần M.

Tính đến ngày 12/10/2024, ông Nguyễn Cao C và bà Nguyễn Thị H1 còn nợ Công ty cổ phần M và Ngân hàng V1 tổng số tiền là: 7,320,947,033 (trong đó, nợ gốc: 5,770,000,000 đồng, nợ lãi và lãi chậm trả: 1,550,947,033 đồng), cụ thể:

Ông Nguyễn Cao C và bà Nguyễn Thị H1 nợ Công ty cổ phần M tổng số tiền là: 6,588,852,330 (trong đó, nợ gốc: 5,193,000,000 đồng, nợ lãi và lãi chậm trả: 1,395,852,330 đồng);

Ông Nguyễn Cao C và bà Nguyễn Thị H1 nợ V1 tổng số tiền là: 732,094,703 (trong đó, nợ gốc: 577,000,000 đồng, nợ lãi và lãi chậm trả: 155,094,703 đồng).

Công ty M và Ngân hàng V1 đã phối hợp, nhiều lần yêu cầu ông C, bà H1 thực hiện nghĩa vụ trả nợ, nhưng ông C, bà H1 không trả.

Nay, Công ty M yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông Nguyễn Cao C, bà Nguyễn Thị H1 phải trả cho Công ty M toàn bộ số tiền tính đến ngày 25/7/2025 là 8.040.173.785 đồng (trong đó: nợ gốc là 5.193.000.000 đồng; nợ lãi là 2.580.592.464 đồng; lãi chậm trả là 266.581.321 đồng) và tiền lãi phát sinh kể từ ngày 26/7/2025 theo đúng hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ và văn bản tín dụng của khoản vay mà ông C, bà H1 đã ký với Ngân hàng V1, cho đến khi ông C, bà H1 trả hết nợ cho Công ty M. Trường hợp ông C, bà H1 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, thì Công ty M có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án kê biên, phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi khoản nợ trên. Nếu phát mại tài sản vẫn không đủ để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho Công ty M thì Công ty M có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên, phát mại các tài sản khác thuộc quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của ông C, bà H1 để thu hồi nợ.

Về kết quả xem xét thẩm định tại chỗ đối với các tài sản ông C, bà H1 thế chấp để bảo đảm các khoản tiền vay trên, Công ty M hoàn toàn nhất trí. Về chi phí tố tụng (xem xét thẩm định tại chỗ). Công ty M đã nộp tạm ứng và đã thanh

toán xong với Tòa án. Nay, Công ty M không yêu cầu Tòa án giải quyết. Về án phí: Công ty M yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Tại đơn khởi kiện đề ngày 12/10/2024 và tại Biên bản hòa giải ngày 14/3/2025, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn - Ngân hàng TMCP V2 trình bày:*

Ngân hàng V1 hoàn toàn nhất trí các nội dung do người đại diện hợp pháp của đồng nguyên đơn - Công ty M đã trình bày về với Hợp đồng cho vay hạn mức số LN2112274977316, Khế ước nhận nợ ký ngày 06/01/2022, số tiền ông Nguyễn Cao C, bà Nguyễn Thị H1 đã vay của Ngân hàng V1 và các tài sản ông C, bà H1 thế chấp để đảm bảo khoản tiền vay. Đến ngày 30/05/2024, Ngân hàng V1 đã bán 90% khoản nợ phát sinh theo Hợp đồng cho vay hạn mức và Khế ước nhận nợ ký ngày 06/01/2022 giữa Ngân hàng V1 với ông C, bà H1 cho Công ty M; còn 10% khoản nợ của ông C, bà H1 cho Ngân hàng V1 không bán. Tính đến tính đến ngày 25/7/2025 ông Nguyễn Cao C, bà Nguyễn Thị H1 còn nợ V1 là 893.352.643 đồng (trong đó: Nợ gốc là 577.000.000 đồng; nợ lãi là 286.732.496 đồng; lãi chậm trả là 29.620.147 đồng). Nay, Ngân hàng V1 yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Cao C, bà Nguyễn Thị H1 phải trả cho Ngân hàng V1 toàn bộ số tiền trên và tiền lãi phát sinh kể từ ngày 26/7/2025 theo đúng hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ và văn bản tín dụng của khoản vay mà ông C, bà H1 đã ký cho đến khi trả hết nợ cho Ngân hàng V1. Trường hợp ông C, bà H1 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng V1 có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án kê biên, phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi khoản nợ trên. Nếu phát mại tài sản vẫn không đủ để thu hồi toàn bộ khoản nợ thì Ngân hàng V1 có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên, phát mại các tài sản khác thuộc quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của ông C, bà H1 để thu hồi nợ.

Về kết quả xem xét thẩm định tại chỗ đối với các tài sản ông C, bà H1 thế chấp để bảo đảm các khoản tiền vay trên, Ngân hàng V1 hoàn toàn nhất trí. Về chi phí tố tụng (xem xét thẩm định tại chỗ). Ngân hàng V1 và Công ty Cổ phần M đã nộp tạm ứng và đã thanh toán xong với Tòa án. Nay, Ngân hàng V1 không yêu cầu Tòa án giải quyết. Về án phí yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Tại Bản tự khai đề ngày 07/01/2025 và trong quá trình xét xử, bị đơn - ông Nguyễn Cao C trình bày:*

Nội dung vụ án người đại diện hợp pháp của các nguyên đơn - Công ty M và Ngân hàng V1 đã trình bày ông C xác định là đúng và ông hoàn toàn nhất trí. Tháng 01 năm 2022, ông và vợ ông (bà Nguyễn Thị H1) có ký Hợp đồng cho vay hạn mức với Ngân hàng V1 để vay tiền phục vụ cho việc bổ sung vốn kinh doanh và chăn nuôi lợn. Theo hợp đồng hạn mức, Khế ước nhận nợ thì Ngân hàng V1 đã giải ngân cho vợ chồng ông vay số tiền 5.770.000.000 đồng. Hạn trả nợ và lãi suất tiền vay đã được 02 bên thỏa thuận tại hợp đồng hạn mức và Khế ước nhận nợ mà hai bên đã ký. Để đảm bảo cho khoản tiền vay tại Ngân hàng V1, ông và bà H1 đã thế chấp các tài sản sau: Quyền sử dụng đất quyền sở hữu

nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại Thửa đất số 346, tờ bản đồ số PL12, địa chỉ: Thôn T, xã T, huyện T, tỉnh Hà Nam; Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 625806 do Ủy Ban Nhân Dân huyện T, tỉnh Hà Nam cấp ngày 20/04/2021 cho ông (Nguyễn Cao C) và bà Nguyễn Thị H1. Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại Thửa đất số 147, tờ bản đồ số PL9, tại địa chỉ: Thôn H, xã T, huyện T, tỉnh Hà Nam; Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 386307 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường Tỉnh H cấp ngày 27/08/2018 cho ông (Nguyễn Cao C) và bà Nguyễn Thị H1. Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại Thửa đất số 548, tờ bản đồ số PL9, tại địa chỉ: Thôn H, xã T, huyện T, tỉnh Hà Nam; Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD509617 do Ủy Ban Nhân Dân huyện T, tỉnh Hà Nam cấp ngày 31/08/2011 cho bà Nguyễn Thị H1.

Do việc kinh doanh không đạt hiệu quả, nên ông bà không thu hồi được vốn để trả nợ tiền gốc, lãi cho Ngân hàng V1. Sau đó, Ngân hàng V1 đã bán 90% khoản nợ của ông bà cho Công ty M; còn 10% Ngân hàng V1 không bán. Nay, ông xác định tính đến ngày 25/7/2025 vợ chồng ông và bà H1 còn nợ Công ty M là 8.040.173.785 đồng (trong đó: Nợ gốc là 5.193.000.000 đồng; nợ lãi là 2.580.592.464 đồng; lãi chậm trả là 266.581.321 đồng) và nợ V1 số tiền tính đến ngày 25/7/2025 là 893.352.643 đồng (trong đó: nợ gốc là 577.000.000 đồng; nợ lãi là 286.732.496 đồng; lãi chậm trả là 29.620.147 đồng). Tuy nhiên, hiện tại gia đình ông kinh tế rất khó khăn, không thể trả ngay toàn bộ số tiền trên cho Công ty M và Ngân hàng V1, nên ông đề nghị Công ty M và Ngân hàng V1 để ông bà trả dần số tiền gốc trong thời hạn 5 năm và cho ông bà xin toàn bộ tiền lãi. Về kết quả xem xét thẩm định tại chỗ đối với các tài sản ông bà thế chấp để bảo đảm các khoản tiền vay tại Ngân hàng V1, ông hoàn toàn nhất trí. Về chi phí tố tụng (xem xét, thẩm định tại chỗ). Các nguyên đơn không yêu cầu Tòa án giải quyết, ông hoàn toàn nhất trí. Về án phí: Ông yêu cầu Tòa án giải quyết theo pháp luật.

Tuy, nhiên, sau khi thế chấp thửa đất số 346, tờ bản đồ số PL12, địa chỉ: Thôn T, xã T, huyện T, tỉnh Hà Nam cho Ngân hàng thì ông đã cho ông Nguyễn Bảo Q và bà Nguyễn Thị H2 (là em trai, em dâu) ông xây dựng 01 căn nhà 02 tầng và các công trình phụ trợ trên thửa đất này để sinh sống, nên ông đề nghị Tòa án bổ sung ông Q, bà H2 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

** Tại Bản tự khai đề ngày 07/01/2025 và trong quá trình xét xử, bị đơn - bà Nguyễn Thị H1 trình bày:*

Bà hoàn toàn nhất trí với các nội dung do người đại diện hợp pháp của các nguyên đơn - Công ty M, Ngân hàng V1 và bị đơn ông Nguyễn Cao C là chồng bà đã trình bày. Nay, bà xác định tính đến ngày 25/7/2025, bà và ông C còn nợ Công ty M là 8.040.173.785 đồng (trong đó: Nợ gốc là 5.193.000.000 đồng; nợ lãi là 2.580.592.464 đồng; lãi chậm trả là 266.581.321 đồng) và nợ Ngân hàng

V1 số tiền tính đến ngày 25/7/2025 là 893.352.643 đồng (trong đó: Nợ gốc là 577.000.000 đồng; nợ lãi là 286.732.496 đồng; lãi chậm trả là 29.620.147 đồng). Hiện tại gia đình bà kinh tế rất khó khăn, không thể trả ngay toàn bộ số tiền trên cho Công ty CP M và Ngân hàng V1, nên bà đề nghị Công ty M và Ngân hàng V1 để ông, bà trả dần số tiền gốc trong thời hạn 5 năm và cho ông bà xin toàn bộ tiền lãi. Về kết quả xem xét thẩm định tại chỗ đối với các tài sản ông bà thế chấp để bảo đảm các khoản tiền vay tại Ngân hàng V1, bà hoàn toàn nhất trí. Các vấn đề khác có liên quan đến vụ án bà yêu cầu Tòa án giải quyết theo pháp luật.

** Tại Bản tự khai đề ngày 16/5/2025 và trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Nguyễn Bảo Q trình bày:*

Ông và ông Nguyễn Cao C có quan hệ là anh em ruột; còn bà H1 là chị dâu. Năm 2023, do ông và vợ là bà Nguyễn Thị H2 không có đất để làm nhà sinh sống, nên khi biết vợ chồng ông C có Thửa đất số 346, tờ bản đồ số PL12, địa chỉ: Thôn T, xã T, huyện T, tỉnh Hà Nam thì vợ chồng ông đã đến hỏi mượn vợ chồng ông C thửa đất trên để xây nhà sinh sống lâu dài. Sau khi được vợ chồng ông C đồng ý thì vợ chồng ông đã xây 01 nhà 02 tầng kiên cố có diện tích mỗi tầng khoảng 104m² (tổng 02 tầng khoảng 208m²), trên mái tầng 2 có mái tôn chống nóng và các công trình phụ trợ để phục vụ sinh hoạt của gia đình. Khi mượn đất của ông C để xây nhà ông và vợ chồng ông C không lập biên bản giấy tờ gì và ông hoàn toàn không biết vợ chồng ông C đã thế chấp thửa đất trên để vay tiền của Ngân hàng V4; ông cũng không biết vợ chồng ông C nợ Ngân hàng bao nhiêu tiền. Nay, Ngân hàng V2 khởi kiện yêu cầu ông C và vợ là bà Nguyễn Thị H1 phải trả nợ cho Ngân hàng V2, nếu không trả thì phát mại tài sản thế chấp để thu hồi khoản nợ, trong đó có thửa đất trên là hoàn toàn đúng pháp luật. Tuy nhiên, trên thửa đất này vợ chồng ông đã xây nhà và đang sinh sống trên đó, nên đề nghị phía Ngân hàng để cho vợ chồng ông C trả dần số tiền nợ cho Ngân hàng. Trường hợp phía Ngân hàng không nhất trí thì để cho vợ chồng ông trả thay khoản nợ tương ứng với giá trị tài sản thế chấp. Ông xin trả làm 03 lần (lần 1 vào tháng 9 năm 2025, lần 2 vào tháng 6 năm 2026 và số tiền còn lại trả hết vào cuối năm 2026). Đối với tiền lãi phát sinh trên khoản nợ của tài sản thế chấp này ông Q xin không phải trả.

** Tại Bản tự khai đề ngày 16/5/2025 và trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Nguyễn Thị H2 trình bày:*

Bà và vợ chồng ông Nguyễn Cao C có quan hệ là em dâu. Năm 2023, do vợ chồng bà không có đất để làm nhà sinh sống, nên khi biết vợ chồng ông C có Thửa đất số 346, tờ bản đồ số PL12, địa chỉ: Thôn T, xã T, huyện T, tỉnh Hà Nam thì vợ chồng bà đã đến hỏi mượn vợ chồng ông C thửa đất trên để xây nhà sinh sống lâu dài. Sau khi được vợ chồng ông C đồng ý thì vợ chồng ông đã xây 01 nhà 02 tầng kiên cố có diện tích mỗi tầng khoảng 104m² (tổng 02 tầng khoảng 208m²), trên mái tầng 2 có mái tôn chống nóng và các công trình phụ trợ để phục vụ sinh hoạt của gia đình. Khi mượn đất của ông C để xây nhà bà và vợ chồng ông C không lập biên bản giấy tờ gì và bà hoàn toàn không biết vợ chồng

ông C đã thế chấp thửa đất trên để vay tiền của Ngân hàng V2 và bà cũng không biết vợ chồng ông C nợ Ngân hàng bao nhiêu tiền. Nay, Ngân hàng V2 khởi kiện yêu cầu ông C và vợ là bà Nguyễn Thị H1 phải trả nợ cho Ngân hàng V2, nếu không trả thì phát mại tài sản thế chấp để thu hồi khoản nợ, trong đó có thửa đất trên là hoàn toàn đúng pháp luật. Tuy nhiên, trên thửa đất này vợ chồng bà đã xây nhà và đang sinh sống trên đó, nên đề nghị phía Ngân hàng để cho vợ chồng ông C trả dần số tiền nợ cho Ngân hàng. Trường hợp phía Ngân hàng không nhất trí thì để cho vợ chồng bà trả thay khoản nợ tương ứng với giá trị tài sản thế chấp. Bà H2 cũng có quan điểm như ông Q, xin trả làm 03 lần (lần 1 vào tháng 9 năm 2025, lần 2 vào tháng 6 năm 2026 và số tiền còn lại trả hết vào cuối năm 2026). Đối với tiền lãi phát sinh trên khoản nợ của tài sản thế chấp này bà H2 xin không phải trả.

**** Tại các biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 17/02/2025, xác định:***

1. Tài sản thứ nhất: Thửa đất số 147, tờ bản đồ số PL9, diện tích 1.493m² (trong đó: Đất ở tại nông thôn sử dụng lâu dài là 109m², đất nuôi trồng thủy sản sử dụng đến ngày 31/12/2063 là 1.384m²), địa chỉ: Thôn H, xã T, huyện T, tỉnh Hà Nam; Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 386307 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường Tỉnh H cấp ngày 27/08/2018 cho ông Nguyễn Cao C, bà Nguyễn Thị H1. Tài sản trên đất, gồm: 01 nhà hút mùi 03 tầng, cao khoảng 08m, kết cấu: Tường phần dưới xây gạch đỏ và một phần bên trên tường bán tôn, mái bê tông, diện tích mỗi tầng khoảng 60m². Hệ thống chuồng trại chăn nuôi được làm trên nhiều phần đất của thửa đất, kết cấu: Tường xây bằng gạch xi bình quân khoảng hơn 1m, cột và kết cấu mái bằng sắt, mái lợp tôn, tổng diện tích khoảng 1.000m². 07 bể nước, kết cấu xây bằng gạch đỏ. 05 bể bi ô ga nằm chìm dưới đất (do đương sự khai). Trên đất còn 01 ao chứa nước diện tích 450m². Quá trình thẩm định tài sản đất, do khu vực chăn nuôi đang thực hiện việc khử trùng, để bảo vệ môi trường, nên việc thẩm định được tiến hành bằng quan sát và theo ông C, bà H1 khai báo.

2. Tài sản thứ hai: Thửa đất số 548, tờ bản đồ số PL9, diện tích 244,2m² (đất ở tại nông thôn, sử dụng lâu dài), địa chỉ: Thôn H, xã T, huyện T, tỉnh Hà Nam; Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD509617 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Hà Nam cấp ngày 31/08/2011 cho bà Nguyễn Thị H1. Tài sản trên đất, gồm: 01 nhà mái bằng 02 tầng, diện tích mỗi tầng 110m², trên mái tầng 2 có mái tôn chống nóng (kết cấu mái tôn: Khung mái bằng sắt, mái lợp tôn). Trước nhà 02 tầng có 01 bán mái tôn, diện tích 49m², kết cấu: Khung mái bằng sắt, mái lợp tôn. Giáp nhà 02 tầng có 01 nhà tôn, diện tích 85m², kết cấu: Khung mái bằng sắt, mái lợp tôn, trên mái nhà tôn này có mái tôn chống nóng, kết cấu: Khung mái bằng sắt, mái lợp tôn. Phía trước nhà 02 tầng và nhà tôn có các công trình, vật kiến trúc, gồm: 02 trụ cổng hình vuông, kích thước trụ rộng 0,53m, cao 2,20m và các mặt trụ cổng được ốp gạch hoa, trên 02 trụ cổng có mái che bằng bê tông, bên trên mái lợp gói; 02 cánh cổng rộng 2,50m, cao 2,10m, được làm bằng sắt hộp. Tường

rào gắn với hai bên trụ cổng, phía dưới xây bằng gạch cao 0,80m, bên trên tường rào gạch có gắn hàng rào Inox hộp, cao 01m.

3. Tài sản thứ ba: Thửa đất số 346, tờ bản đồ số PL12, diện tích 150m² (đất ở tại nông thôn, sử dụng lâu dài), địa chỉ: Thôn T, xã T, huyện T, tỉnh Hà Nam; Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 625806 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Hà Nam cấp ngày 20/04/2021 cho ông Nguyễn Cao C, bà Nguyễn Thị H1. Tài sản trên đất, gồm: 01 nhà mái bằng 02 tầng, diện tích mỗi tầng 104m², kết cấu: Tường xây gạch dày 0,20m, trên tầng 02 có mái tôn chống nóng, kết cấu: Khung mái bằng sắt, mái lợp tôn. Tường rào phía Tây và phía Nam, kết cấu: Tường xây gạch, cao 1,45m. dài 8,65m, trên tường xây có hàng rào sắt hộp cao 0,7m. Tường rào phía Đông và phía Nam, kết cấu: Tường xây gạch, cao 1,45m. dài 8,65m, trên tường xây có hàng rào sắt hộp cao 0,7m. 02 trụ cổng hình vuông, kích thước trụ rộng 0,50m, cao 2,70m. 02 cánh cổng tổng rộng 2,72m, cao 2,60m, được làm bằng sắt hộp.

*** *Tại phiên tòa:***

- Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn - Công ty M giữ nguyên quan điểm như đã trình bày ở trên; Ngân hàng V1 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt và đề nghị giải quyết vụ án như quan điểm, yêu cầu đã trình bày tại bản trình bày ý kiến.

- Bị đơn ông Nguyễn Cao C và bà Nguyễn Thị H1 giữ nguyên quan điểm như đã trình bày ở trên.

- Ý kiến của Kiểm sát viên: Về tố tụng Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng và đầy đủ trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về trình tự giải quyết vụ án và phiên tòa sơ thẩm. Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Căn cứ khoản 1 Điều 30, 35, 39, 40, 147, 157, 227 và 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 99, 100 và 103 của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2024; các điều, 292, 293, 295, 299, 317, 318, 319, 320, 323, 351, 357, 385, 463, 466, 468, 470 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty M và Ngân hàng V1. Buộc ông Nguyễn Cao C và bà Nguyễn Thị H1 phải trả cho Công ty M và Ngân hàng V1 số tiền tính đến ngày 25/7/2025, cụ thể như sau:

- Trả nợ cho Công ty M là 8.040.173.785 đồng (trong đó: nợ gốc là 5.193.000.000 đồng; nợ lãi là 2.580.592.464 đồng; lãi chậm trả là 266.581.321 đồng).

- Trả cho Ngân hàng V1 số tiền là 893.352.643 đồng (trong đó: nợ gốc là

577.000.000 đồng; nợ lãi là 286.732.496 đồng; lãi chậm trả là 29.620.147 đồng).

Ngoài ra, ông C, bà H1 phải chịu tiền lãi phát sinh tính từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (26/7/2025) trên số dư nợ gốc chưa thanh toán theo lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay hạn mức số LN2112274977316, Khế ước nhận nợ các bên ký ngày 06/01/2022 và văn bản tín dụng của khoản vay mà ông C, bà H1 đã ký cho đến khi trả hết nợ cho Công ty M và Ngân hàng V1.

Nếu, ông C, bà H1 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, thì Công ty M và Ngân hàng V1 có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ để thu hồi nợ, gồm:

Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn - Công ty M và Ngân hàng V1 không yêu cầu giải quyết, nên không xem xét. Về án phí: Ông C, bà H1 phải nộp án phí kinh doanh thương mại theo quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - Công ty M và Ngân hàng V1 về việc “Nếu phát mại tài sản vẫn không đủ để thu hồi toàn bộ khoản nợ thì Công ty M và Ngân hàng V1 có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên, phát mại các tài sản khác thuộc quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của ông C, bà H1 để thu hồi nợ”. Xét thấy, yêu cầu này của nguyên đơn không có cơ sở giải quyết, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu trong hồ sơ vụ án đã được tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Căn cứ vào nội dung Đơn khởi kiện của Công ty M và Ngân hàng V1 có cơ sở xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”. Đây là tranh chấp phát sinh trong hoạt động kinh doanh, thương mại giữa tổ chức có đăng ký kinh doanh với nhau và đều có mục đích lợi nhuận, quy định tại khoản 1 Điều 30 của Bộ luật Tố tụng dân sự, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Bị đơn là ông Nguyễn Cao C và bà Nguyễn Thị H1 hiện cư trú tại thôn T, xã T, huyện T, tỉnh Hà Nam (Cũ) nay là thôn T, xã T, tỉnh Ninh Bình; Căn cứ quy định tại điểm b khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Thanh Liêm (C) nay là Tòa án nhân dân khu vực 5 - Ninh Bình.

Quá trình giải quyết vụ án, **nguyên đơn Ngân hàng V1** và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Bảo Q, bà Nguyễn Thị H2 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; theo quy định tại Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[2] Về nội dung:

Xem xét Hợp đồng cho vay hạn mức số LN2112274977316, Khế ước nhận nợ ngày 06/01/2022 và văn bản tín dụng đã ký kết giữa Ngân hàng V1 với ông Nguyễn Cao C và bà Nguyễn Thị H1 và Hợp đồng mua, bán nợ số

04/2024/VPB-MARS ngày 30/5/2024, giữa Ngân hàng V1 và Công ty M, thấy rằng: Khi giao kết hợp đồng, các bên đều tự nguyện, nội dung và mục đích của hợp đồng phù hợp với nhu cầu của mỗi bên, phù hợp với quy định tại các điều 116, 117, 118 và 119 của Bộ luật Dân sự năm 2015, nên Hợp đồng cho vay hạn mức số LN2112274977316, Khế ước nhận nợ ngày 06/01/2022, văn bản tín dụng đã ký kết giữa Ngân hàng V1 với ông C, bà H1 và Hợp đồng mua, bán nợ số 04/2024/VPB-MARS ngày 30/5/2024, giữa ngân hàng V1 và Công ty M đều hợp pháp.

Quá trình thực hiện hợp đồng và theo khế ước nhận nợ: Ngày 06/01/2022, Ngân hàng V1 đã giải ngân cho ông Nguyễn Cao C và bà Nguyễn Thị H1 vay số tiền là 5.770.000.000 đồng để bổ sung vốn kinh doanh và chăn nuôi lợn. Sau đó, ông C, bà H1 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng V1 tiền nợ gốc, tiền lãi như các bên đã thỏa thuận theo hợp đồng, Khế ước nhận nợ.

Như vậy, ông C, bà H1 đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền nợ gốc, tiền lãi các bên đã ký kết trong hợp đồng. Ngày 05/01/2024, Ngân hàng V1 chuyển toàn bộ khoản nợ của ông C, bà H1 sang nợ quá hạn và phải chịu mức lãi suất nợ quá hạn theo thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ mà các bên đã ký. Đến ngày 30/05/2024, Ngân hàng V1 đã bán 90% khoản nợ phát sinh theo Hợp đồng tín dụng số LN2112274977316, khế ước nhận nợ ký ngày 06/01/2022, giữa Ngân hàng V1 với ông C, bà H1 cho Công ty Cổ phần M (Theo Hợp đồng mua, bán nợ số 04/2024/VPB-MARS ngày 30/5/2024), còn 10% khoản nợ trên Ngân hàng V1 giữ lại không bán.

Việc Công ty M và Ngân hàng V1 cùng khởi kiện yêu cầu ông C, bà H1 trả số tiền nợ tính đến ngày xét xử sơ thẩm (25/7/2025) cụ thể: Trả cho Công ty M số tiền 8.040.173.785 đồng (trong đó: Nợ gốc là 5.193.000.000 đồng; nợ lãi là 2.580.592.464 đồng; lãi chậm trả là 266.581.321 đồng) và trả cho Ngân hàng V1 số tiền là 893.352.643 đồng (trong đó: Nợ gốc là 577.000.000 đồng; nợ lãi là 286.732.496 đồng; lãi chậm trả là 29.620.147 đồng) và tiền lãi phát sinh tính từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (25/7/2025) trên số dư nợ gốc chưa thanh toán theo lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay hạn mức, Kế ước nhận nợ và các văn bản tín dụng mà các bên đã ký cho đến khi ông C, bà H1 thanh toán xong khoản nợ. Nếu ông C, bà H1 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, thì Công ty M và Ngân hàng V1 có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ là có căn cứ, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Xem xét Hợp đồng thế chấp số 4977316, số công chứng 131, quyền số 01-2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/01/2022 và Hợp đồng thế chấp số 4977316/1, số công chứng 139, quyền số 01-2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/01/2022, ký tại Văn phòng C1, địa chỉ: số G đường N, phường M, thành phố P, tỉnh Hà Nam. Hội đồng xét xử xét thấy: Ông Nguyễn Cao C và bà Nguyễn Thị H3 và Ngân hàng V1 thực hiện việc ký kết hợp đồng thế chấp là hoàn toàn tự nguyện, không có sự ép buộc, không có sự lừa dối, các Hợp đồng thế chấp được công chứng tại Văn phòng C1 và đã được đăng ký thế chấp tại Chi nhánh văn

phòng Đăng ký đất đai huyện T. Do đó, các hợp đồng nêu trên đều có hiệu lực pháp luật. Vì vậy, cần chấp nhận yêu cầu của Công ty M và Ngân hàng V1 trong trường hợp ông C, bà H3 không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ khoản tiền đã vay nêu trên, thì Công ty M và Ngân hàng V1 có quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Tại buổi xem xét, thẩm định tại chỗ đối với Thửa đất số 147 và Thửa đất số 548 tờ bản đồ số PL9; địa chỉ: Thôn H, xã T, Huyện T (C) nay là xã L, tỉnh Ninh Bình có sự tham gia của đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn Ngân hàng V1 và bị đơn ông C, bà H3 cùng chính quyền địa phương (vắng mặt Nguyên đơn Công ty M); tại buổi xem xét, thẩm định tại chỗ đối với Thửa đất số 346, tờ bản đồ số PL12; địa chỉ: Thôn T, xã T, huyện T (C) nay là xã T, tỉnh Ninh Bình có mặt đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn Ngân hàng V1 cùng chính quyền địa phương (nguyên đơn Công ty M và ông C bà H3 vắng mặt) Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên toà sơ thẩm các đương sự đều ghi nhận kết quả xem xét thẩm định và nhất trí, không có ý kiến gì.

Kết quả xem xét, thẩm định, gồm:

- Tài sản 1: Thửa đất số 147, tờ bản đồ số PL9, diện tích 1.493m² (trong đó: Đất ở tại nông thôn sử dụng lâu dài là 109m², đất nuôi trồng thủy sản sử dụng đến ngày 31/12/2003 là 1.384m²), địa chỉ: Thôn H, xã T, huyện T, tỉnh Hà Nam; Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 386307 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường Tỉnh H cấp ngày 27/08/2018 cho ông Nguyễn Cao C, bà Nguyễn Thị H1 (Hiện trạng sử dụng 1.493m², tại thời điểm thẩm định không có tranh chấp với ai). Tài sản trên đất, gồm: 01 nhà hút mùi 03 tầng, cao khoảng 08m, kết cấu: Tường phần dưới xây gạch đỏ và một phần bên trên tường bần tôn, mái bê tông, diện tích mỗi tầng khoảng 60m². Hệ thống chuồng trại chăn nuôi được làm trên nhiều phần đất của thửa đất, kết cấu: Tường xây bằng gạch đỏ bình quân khoảng hơn 1m, cột và kết cấu mái bằng sắt, mái lợp tôn, tổng diện tích khoảng 1.000m². 07 bể nước, kết cấu xây bằng gạch đỏ. 05 bể biôga nằm chìm dưới đất (do đương sự khai). Trên đất còn 01 ao chứa nước diện tích 450m². Quá trình thẩm định tài sản, do khu vực chăn nuôi đang thực hiện việc khử trùng, để bảo vệ môi trường, nên việc thẩm định được tiến hành bằng quan sát và theo ông C, bà H1 khai báo.

- Tài sản 2: Thửa đất số 548, tờ bản đồ số PL9, diện tích 244,2m² (đất ở tại nông thôn, sử dụng lâu dài), địa chỉ: Thôn H, xã T, huyện T, tỉnh Hà Nam; Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD509617 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Hà Nam cấp ngày 31/08/2011 cho bà Nguyễn Thị H1 (Hiện trạng sử dụng 244,2m², tại thời điểm thẩm định không có tranh chấp với ai). Tài sản trên đất, gồm: 01 nhà mái bằng 02 tầng, diện tích mỗi tầng 110m², trên mái tầng 2 có mái tôn chống nóng (kết cấu mái tôn: Khung mái bằng sắt, mái lợp tôn). Trước nhà 02 tầng có 01 bán mái tôn, diện tích 49m², kết cấu: Khung mái bằng sắt, mái lợp tôn. Giáp nhà 02 tầng

có 01 nhà tôn, diện tích 85m², kết cấu: Khung mái bằng sắt, mái lợp tôn, trên mái nhà tôn này có mái tôn chống nóng, kết cấu: Khung mái bằng sắt, mái lợp tôn. Phía trước nhà 02 tầng và nhà tôn có các công trình, vật kiến trúc, gồm: 02 trụ cổng hình vuông, kích thước trụ rộng 0,53m, cao 2,20m và các mặt trụ cổng được ốp gạch hoa, trên 02 trụ cổng có mái che bằng bê tông, bên trên mái lợp gói; 02 cánh cổng rộng 2,50m, cao 2,10m, được làm bằng sắt hộp. Tường rào gắn với hai bên trụ cổng, phía dưới xây bằng gạch cao 0,80m, bên trên tường rào gạch có gắn hàng rào Inox hộp, cao 01m.

- Tài sản 3: Thửa đất số 346, tờ bản đồ số PL12, diện tích 150m² (đất ở tại nông thôn, sử dụng lâu dài), địa chỉ: Thôn T, xã T, huyện T, tỉnh Hà Nam; Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 625806 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Hà Nam cấp ngày 20/04/2021 cho ông Nguyễn Cao C, bà Nguyễn Thị H1 (Hiện trạng sử dụng 150m², tại thời điểm thẩm định không có tranh chấp với ai). Tài sản trên đất, gồm: 01 nhà mái bằng 02 tầng, diện tích mỗi tầng 104m², kết cấu: Tường xây gạch dày 0,20m, trên tầng 02 có mái tôn chống nóng, kết cấu: Khung mái bằng sắt, mái lợp tôn. Tường rào phía Tây và phía Nam, kết cấu: Tường xây gạch, cao 1,45m. dài 8,65m, trên tường xây có hàng rào sắt hộp cao 0,7m. Tường rào phía Đông và phía Nam, kết cấu: Tường xây gạch, cao 1,45m. dài 8,65m, trên tường xây có hàng rào sắt hộp cao 0,7m. 02 trụ cổng hình vuông, kích thước trụ rộng 0,50m, cao 2,70m. 02 cánh cổng tổng rộng 2,72m, cao 2,60m, được làm bằng sắt hộp.

[3] Đối với các tài sản gắn liền với thửa đất số 346, tờ bản đồ số PL12, diện tích 150m² (đất ở tại nông thôn, sử dụng lâu dài), địa chỉ: Thôn T, xã T, huyện T, tỉnh Hà Nam do ông Nguyễn Bảo Q và bà Nguyễn Thị H2 xây dựng năm 2023 (Sau khi ông C, bà H1 Thế chấp thửa đất này để vay tiền của Ngân hàng). Quá trình giải quyết vụ án ông Q, bà H2 có ý kiến để cho ông bà trả thay khoản nợ tương ứng với giá trị tài sản ông C, bà H1 đã thế chấp đối với Ngân hàng, nhưng ông Q, bà H2 không thực hiện, nên ông bà đã đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật và không có yêu cầu, đề nghị gì trong vụ án này. Vì vậy, Hội đồng xét xử không xem xét.

[4] Về yêu cầu xử lý tài sản thế chấp: Hợp đồng thế chấp số 4977316, số công chứng 131, quyển số 01-2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/01/2022 và Hợp đồng thế chấp số 4977316/1, số công chứng 139, quyển số 01-2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/01/2022, ông C, bà H1 ký kết với Ngân hàng V1 là hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối hay ép buộc. Các bên không có phản đối hay có ý kiến gì sau khi ký kết hợp đồng; các điều khoản trong hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật. Hợp đồng thế chấp có hiệu lực kể từ ngày ký kết, đăng ký giao dịch bảo đảm. Các bên thỏa thuận Ngân hàng V1 có quyền yêu cầu cơ quan chức năng xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ của bên vay. Nay, ông C, bà H1 vi phạm nghĩa vụ trả nợ, nên Công ty M và Ngân hàng V1 yêu cầu xử lý

tài sản thế chấp để thu hồi nợ là có căn cứ, đúng pháp luật, được Tòa án chấp nhận.

[5] Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân khu vực 5 - Ninh Bình phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên được chấp nhận.

[6] Về chi phí tố tụng (xem xét thẩm định tại chỗ): Quá trình giải quyết vụ án, Công ty M và Ngân hàng V1 đã nộp tạm ứng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đã thanh toán xong với Tòa án. Nay, Công ty M và Ngân hàng V1 không yêu cầu giải quyết, nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[7] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn được Tòa án chấp nhận, nên bị đơn phải chịu toàn bộ án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm có giá ngạch theo quy định của pháp luật. Trả lại cho Công ty M và Ngân hàng V1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thanh Liêm, tỉnh Hà Nam (cũ) nay là Thi hành án dân sự, tỉnh Ninh Bình.

[8] Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn có mặt tại phiên toà được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; nguyên đơn - Ngân hàng V1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên toà, được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc ngày bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

[9] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - Công ty M và Ngân hàng V1 về việc “Nếu phát mại tài sản vẫn không đủ để thu hồi toàn bộ khoản nợ thì Công ty M và Ngân hàng V1 có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên, phát mại các tài sản khác thuộc quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của ông C, bà H1 để thu hồi nợ”. Xét thấy, yêu cầu này của nguyên đơn không có cơ sở giải quyết, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các điều 30, 35, 39, 40, 95, 147, 157, 158, 227, 228, 266, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các điều 292, 293, 295, 299, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 351, 357, 385, 463, 466, 468, 470 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các điều 99, 100 và 103 của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2024; các điều 166, 167, 168, 170 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 306 Luật thương mại 2005; Nghị quyết số 81/2025/UBTVQH15 ngày 27/6/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về thành lập Tòa án nhân dân cấp tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực; quy định phạm vi thẩm quyền theo lãnh thổ của Tòa án nhân dân cấp tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực; Điều 5, 6 và Điều 8 Nghị quyết số 01/2025/NQ-HĐTP ngày 27/6/2025 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn một số quy định về tiếp nhận nhiệm vụ, thực hiện thẩm quyền của các Tòa án nhân dân. Điều 32 Nghị quyết số 05/2012/NQ-HĐTP ngày 03/12/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Nghị quyết số 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” của Công ty M và Ngân hàng V1 đối với ông Nguyễn Cao C và bà Nguyễn Thị H1.

2. Buộc ông Nguyễn Cao C và bà Nguyễn Thị H1 phải trả cho Công ty M và Ngân hàng V1 tổng số tiền tính đến ngày 25/7/2025 là 8.933.526.427 (Trong đó nợ gốc 5.770.000.000 đồng; nợ lãi 2.867.324.960 đồng; lãi chậm trả: 296.201.467 đồng); chia tỉ lệ cụ thể:

- Trả nợ cho Công ty M 8.040.173.784 đồng (trong đó: Nợ gốc là 5.193.000.000 đồng; nợ lãi là 2.580.592.464 đồng; lãi chậm trả là 266.581.320 đồng);

- Trả cho Ngân hàng V1 số tiền 893.352.643 đồng (trong đó: Nợ gốc là 577.000.000 đồng; nợ lãi là 286.732.496 đồng; lãi chậm trả là 29.620.147 đồng);

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (ngày 26/7/2025) cho đến khi thi hành án xong, ông Nguyễn Cao C và bà Nguyễn Thị H1 còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay hạn mức số LN2112274977316, Khế ước nhận nợ các bên ký ngày 06/01/2022 và văn bản tín dụng mà ông C, bà H1 đã ký với Ngân hàng V1. Khi ông C, bà H1 thanh toán xong khoản nợ cho Công ty M và Ngân hàng V1 thì Công ty M và Ngân hàng V1 phải trả lại cho ông Nguyễn Cao C, bà Nguyễn Thị H1 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, gồm: số CO 386307 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường Tỉnh H cấp ngày 27/08/2018 cho ông Nguyễn Cao C, bà Nguyễn Thị H1; số BD509617 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Hà Nam cấp ngày 31/08/2011 cho bà Nguyễn Thị H1 và số DB 625806 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Hà Nam cấp ngày 20/04/2021 cho ông Nguyễn Cao C, bà Nguyễn Thị H1.

Trong trường hợp ông Nguyễn Cao C, bà Nguyễn Thị H1 không thanh toán hoặc thanh toán không đủ số nợ cho Công ty M và Ngân hàng V1 thì Công ty M và Ngân hàng V1 có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho Công ty M và Ngân hàng V1; nếu còn dư thì trả lại cho ông Nguyễn Cao C, bà Nguyễn Thị H1. Khi kê biên, phát mại tài sản thì chủ tài sản và những người đang quản lý sử dụng tài sản thế chấp phải bàn giao tài sản đảm bảo cho cơ quan thi hành án có thẩm quyền.

Tài sản thế chấp theo kết quả thẩm định thực tế, gồm có:

- Tài sản 1: Thửa đất số 147, tờ bản đồ số PL9, diện tích 1.493m² (trong đó: Đất ở tại nông thôn sử dụng lâu dài là 109m², đất nuôi trồng thủy sản sử

dụng đến ngày 31/12/2063 là 1.384m²); địa chỉ: Thôn H, xã T, huyện T, tỉnh Hà Nam (cũ) nay là thôn H, xã L, tỉnh Ninh Bình; Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 386307 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường Tỉnh H cấp ngày 27/08/2018 cho ông Nguyễn Cao C, bà Nguyễn Thị H1 (Hiện trạng sử dụng 1.493m², tại thời điểm thẩm định không có tranh chấp với ai). Tài sản trên đất, gồm: 01 nhà hút mùi 03 tầng, cao khoảng 08m, kết cấu: Tường phần dưới xây gạch đỏ và một phần bên trên tường bản tôn, mái bê tông, diện tích mỗi tầng khoảng 60m². Hệ thống chuồng trại chăn nuôi được làm trên nhiều phần đất của thửa đất, kết cấu: Tường xây bằng gạch xi bình quân khoảng hơn 1m, cột và kết cấu mái bằng sắt, mái lợp tôn, tổng diện tích khoảng 1.000m². 07 bể nước, kết cấu xây bằng gạch đỏ. 05 bể bi ô ga nằm chìm dưới đất. Theo Hợp đồng thế chấp số 4977316/1, số công chứng 139, quyền số 01-2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/01/2022, ký tại Văn phòng C1, địa chỉ: số G đường N, phường M, thành phố P, tỉnh Hà Nam.

- Tài sản 2: Thửa đất số 548, tờ bản đồ số PL9, diện tích 244,2m² (đất ở tại nông thôn, sử dụng lâu dài), địa chỉ: Thôn H, xã T, huyện T, tỉnh Hà Nam (cũ) nay là thôn H, xã L, tỉnh Ninh Bình; Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD509617 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Hà Nam cấp ngày 31/08/2011 cho bà Nguyễn Thị H1 (Hiện trạng sử dụng 244,2m², tại thời điểm thẩm định không có tranh chấp với ai). Tài sản trên đất, gồm: 01 nhà mái bằng 02 tầng, diện tích mỗi tầng 110m², trên mái tầng 2 có mái tôn chống nóng (kết cấu mái tôn: Khung mái bằng sắt, mái lợp tôn). Trước nhà 02 tầng có 01 bán mái tôn, diện tích 49m², kết cấu: Khung mái bằng sắt, mái lợp tôn. Giáp nhà 02 tầng có 01 nhà tôn, diện tích 85m², kết cấu: Khung mái bằng sắt, mái lợp tôn, trên mái nhà tôn này có mái tôn chống nóng, kết cấu: Khung mái bằng sắt, mái lợp tôn. Phía trước nhà 02 tầng và nhà tôn có các công trình, vật kiến trúc, gồm: 02 trụ cổng hình vuông, kích thước trụ rộng 0,53m, cao 2,20m và các mặt trụ cổng được ốp gạch hoa, trên 02 trụ cổng có mái che bằng bê tông, bên trên mái lợp gói; 02 cánh cổng rộng 2,50m, cao 2,10m, được làm bằng sắt hộp. Tường rào gắn với hai bên trụ cổng, phía dưới xây bằng gạch cao 0,80m, bên trên tường rào gạch có gắn hàng rào Inox hộp, cao 01m. Theo Hợp đồng thế chấp số 4977316, số công chứng 131, quyền số 01-2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/01/2022, ký tại Văn phòng C1, địa chỉ: số G đường N, phường M, thành phố P, tỉnh Hà Nam.

- Tài sản 3: Thửa đất số 346, tờ bản đồ số PL12, diện tích 150m² (đất ở tại nông thôn, sử dụng lâu dài), địa chỉ: Thôn T, xã T, huyện T, tỉnh Hà Nam (cũ) nay là thôn T, xã T, tỉnh Ninh Bình; Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 625806 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Hà Nam cấp ngày 20/04/2021 cho ông Nguyễn Cao C, bà Nguyễn Thị H1 (Hiện trạng sử dụng 150m², tại thời điểm thẩm định không có tranh chấp với ai). Tài sản trên đất, gồm: 01 nhà mái bằng 02 tầng, diện tích mỗi tầng 104m², kết cấu: Tường xây gạch dày 0,20m, trên tầng 02 có mái tôn chống nóng, kết cấu: Khung mái bằng sắt, mái lợp tôn. Tường rào phía Tây và phía Nam, kết cấu: Tường xây gạch, cao 1,45m. dài 8,65m, trên tường xây có hàng

rào sắt hộp cao 0,7m. Tường rào phía Đông và phía Nam, kết cấu: Tường xây gạch, cao 1,45m, dài 8,65m, trên tường xây có hàng rào sắt hộp cao 0,7m. 02 trụ cổng hình vuông, kích thước trụ rộng 0,50m, cao 2,70m. 02 cánh cổng tổng rộng 2,72m, cao 2,60m, được làm bằng sắt hộp. Theo Hợp đồng thế chấp số 4977316, số công chứng 131, quyển số 01-2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/01/2022, ký tại Văn phòng C1, địa chỉ: số G đường N, phường M, thành phố P, tỉnh Hà Nam.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của của nguyên đơn - Công ty M và Ngân hàng V1 về việc “Nếu phát mại tài sản vẫn không đủ để thu hồi toàn bộ khoản nợ thì Công ty M và Ngân hàng V1 có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên, phát mại các tài sản khác thuộc quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của ông C, bà H1 để thu hồi nợ”.

4. Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Ông Nguyễn Cao C và bà Nguyễn Thị H1 phải nộp 116.933.526 đồng làm tròn thành 116.933.000 đồng (Một trăm mười sáu triệu chín trăm ba mươi ba nghìn đồng). Trả lại Công ty M và Ngân hàng V1 số tiền tạm ứng án phí (Đại diện Công ty Cổ phần M) đã nộp là 73.937.000 đồng (Bảy mươi ba triệu chín trăm ba mươi bảy nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001307 ngày 30/12/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thanh Liêm, tỉnh Hà Nam (cũ) nay là Thi hành án dân sự, tỉnh Ninh Bình.

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

6. Quyền kháng cáo đối với bản án: Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền làm đơn kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Nguyên đơn Ngân hàng V1 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Bảo Q và bà Nguyễn Thị H2 vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Ninh Bình;
- VKSND khu vực 5 - Ninh Bình;
- THADS tỉnh Ninh Bình;
- Các đương sự;
- Cổng thông tin điện tử của Tòa án;
- Lưu.

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

(Đã ký)

Vũ Văn Thanh

