

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 3 - NINH BÌNH**

Bản án số: 09/2025/DS-ST

Ngày: 25-9-2025

V/v: Tranh chấp Hợp đồng tín dụng

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 3 - NINH BÌNH**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hương Quỳnh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lương Mạnh Tường

2. Ông Bùi Khắc Thái.

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Nguyễn Văn Bình – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân Khu vực 3 - Ninh Bình.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 3 - Ninh Bình tham gia phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thu Hòa - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 9 năm 2025 tại Trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 3- Ninh Bình mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự sơ thẩm thụ lý số 26/2024/TLST-DS ngày 01 tháng 7 năm 2024 về việc: “Tranh chấp Hợp đồng tín dụng”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 10/2025/QĐXXST - DS ngày 09 tháng 9 năm 2025; Thông báo về thay đổi thời gian xét xử số 02/2025/TB- TA ngày 19 tháng 9 năm 2025; giữa các đương sự:

- ***Nguyên đơn:*** Công ty Cổ phần M; Địa chỉ: Tầng A, tòa nhà V, số I D, Phường C, TP .. Do ông Bùi Công T – Giám đốc là đại diện theo pháp luật. Người đại diện theo ủy quyền là ông Cao Duy T1 – Trưởng phòng xử lý nợ miền B (Theo văn bản ủy quyền số 02/2024/UQ-GĐ ngày 19/4/2024). Địa chỉ: Tầng A, tòa nhà V, số I D, Phường C, TP .. Người được đại diện theo ủy quyền lại: Bà Vũ Thị Thu H, ông Phạm Tất T2 – chuyên viên xử lý nợ.

- ***Bị đơn:*** Anh Nguyễn Văn H1, sinh năm 1981; Chị Nguyễn Thị H2, sinh năm 1985; Địa chỉ: Thôn G, xã P, tỉnh Ninh Bình.

(Bà H2 ủy quyền cho ông H1 theo văn bản ủy quyền ngày 07/8/2024).

- ***Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*** Bà Bùi Thị T3 sinh năm 1956; anh Nguyễn Văn C, sinh năm 1987, chị Nguyễn Thị H3, sinh năm 1988; chị Nguyễn Thị T4, sinh năm 1991; Cùng địa chỉ: Thôn G, xã P, tỉnh Ninh Bình.

Tại phiên tòa: Có mặt nguyên đơn, bị đơn, bà T3, chị T4. Anh C, chị H3 vắng mặt có đơn xin vắng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ông Nguyễn Văn H1 và bà Nguyễn Thị H2 vay của Ngân hàng TMCP V1 (sau đây gọi tắt là V2) tổng số tiền là: 1,733,000,000 đồng (Bằng chữ: Một tỷ, bảy trăm ba mươi ba triệu đồng chẵn) theo các Hợp đồng tín dụng cụ thể như sau: Hợp đồng cho vay hạn mức số LN2111014616906 ký ngày 17/11/2021 và các khế ước nhận nợ kèm theo, Hợp đồng cho vay số LN2205245834594 ngày 06/6/2022, Giấy đăng ký kiêm hợp đồng cho vay không tài sản bảo đảm mở và sử dụng tài khoản thanh toán và dịch vụ ngân hàng điện tử ngày 07/6/2022. Cụ thể:

*** Hợp đồng cho vay hạn mức số LN2111014616906 ký ngày 17/11/2021 và các khế ước nhận nợ kèm theo:**

- **Khế ước nhận nợ ngày 23/11/2022:** Hạn mức vay: 940,000,000 đồng (Bằng chữ: Chín trăm bốn mươi triệu đồng); Số tiền nhận nợ: 606,000,000 đồng (Bằng chữ: Sáu trăm linh sáu triệu đồng); Thời hạn vay: 12 tháng; Mục đích sử dụng vốn: bổ sung vốn kinh doanh phụ kiện điện thoại. Lãi suất cho vay: 12%/năm (lãi suất được tính theo năm với một năm là 365 ngày). Lãi suất cho vay trong hạn được cố định 03 tháng kể từ ngày giải ngân, (“Thời gian cố định”). Hết thời gian cố định, lãi suất cho vay 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 lần đầu tiên với biên độ 3%/năm. Lãi suất quá hạn: bằng 150% mức lãi suất trong hạn, kể từ thời điểm phát sinh 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.

Quá trình thực hiện Hợp đồng: Ông H1 và bà H2 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ đối với V2 kể từ ngày 15/08/2023 và phải chịu mức lãi suất nợ quá hạn theo thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng. Tạm tính đến ngày 08/9/2025, ông H1 và bà H2 đã trả cho V2 số tiền là 37.935.245 đồng (trong đó: trả nợ gốc là 0 đồng; trả nợ lãi là 37.935.245 đồng).

- **Khế ước nhận nợ ngày 21/02/2023:** Hạn mức vay: 940,000,000 đồng (Bằng chữ: Chín trăm bốn mươi triệu đồng); Số tiền nhận nợ: 334,000,000 đồng (Bằng chữ: Ba trăm ba mươi bốn triệu đồng); Thời hạn vay: 12 tháng; Mục đích sử dụng vốn: bổ sung vốn kinh doanh phụ kiện điện thoại. Lãi suất cho vay: 12.5%/năm (lãi suất được tính theo năm với một năm là 365 ngày). Lãi suất cho vay trong hạn được cố định 03 tháng kể từ ngày giải ngân, (“Thời gian cố định”). Hết Thời gian cố định, lãi suất cho vay 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 xuất lần đầu tiên với biên độ 3%/năm. Lãi suất quá hạn: bằng 150% mức lãi suất trong hạn, kể từ thời điểm phát sinh 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.

Quá trình thực hiện Hợp đồng: Ông **H1** và bà **H2** đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ đối với **V2** kể từ ngày 05/08/2023 và phải chịu mức lãi suất nợ quá hạn theo thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng. Tạm tính đến ngày 08/09/2025, ông **H1** và bà **H2** đã trả cho **V2** số tiền là 12.637.998 đồng (trong đó: trả nợ gốc là 0 đồng; trả nợ lãi là 12.637.998 đồng).

*** Hợp đồng cho vay số LN22205245834594 ngày 06/06/2022:** Số tiền vay: 700,000,000 đồng (Bằng chữ: Bảy trăm triệu đồng); Thời hạn vay: 240 tháng. Mục đích sử dụng vốn: thanh toán tiền vay mua BĐS là thửa đất số 3; tờ bản đồ số 15; địa chỉ: **thôn G, xã P, huyện N, tỉnh Ninh Bình**. Lãi suất cho vay: **10.9%/năm** (lãi suất được tính theo năm với một năm là 365 ngày). Lãi suất cho vay trong hạn được cố định 12 tháng kể từ ngày giải ngân, (“Thời gian cố định”). Hết Thời gian cố định, lãi suất cho vay 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 03 tháng/01 lần vào các ngày đầu quý tiếp theo (Ngày đầu quý là các ngày 01/01; 01/04; 01/07 và 01/10 hàng năm) với biên độ 3%/năm. Lãi suất quá hạn: bằng 150% mức lãi suất trong hạn, kể từ thời điểm phát sinh 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.

Quá trình thực hiện Hợp đồng: Ông **H1** và bà **H2** đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ đối với **V2** kể từ ngày 15/08/2023 và phải chịu mức lãi suất nợ quá hạn theo thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng. Tạm tính đến ngày 08/9/2025, ông **H1** và bà **H2** đã trả cho **V2** số tiền là 71.717.302 đồng (trong đó: trả nợ gốc là 0 đồng; trả nợ lãi là 71.717.302 đồng).

*** Giấy đăng ký kiêm hợp đồng cho vay không TSBD mở và sử dụng tài khoản thanh toán và dịch vụ ngân hàng điện tử ngày 07/6/2022:** Số tiền vay: 93,000,000 đồng (Bằng chữ: Chín mươi ba triệu đồng). Mục đích vay: vay tiêu dùng. Thời hạn vay: 24 tháng. Lãi suất: 22%/năm. Lãi suất quá hạn: bằng 150% mức lãi suất trong hạn, kể từ thời điểm phát sinh nợ quá hạn. Lãi suất 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.

Quá trình thực hiện Hợp đồng: Ông **H1** và bà **H2** đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ đối với **V2** kể từ ngày 15/08/2023 và phải chịu mức lãi suất nợ quá hạn theo thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng. Tạm tính đến ngày 8/9/2025, ông **H1** và bà **H2** đã

trả cho **V2** số tiền là 44.145.481 đồng (trong đó: trả nợ gốc là 25.425.328 đồng; trả nợ lãi là 18.720.153 đồng)

Để đảm bảo cho các khoản vay trên ông H1, bà H2 đã ký các hợp đồng thế chấp tài sản. Cụ thể:

Hợp đồng thế chấp số 3376500 ngày 08/02/2021 được ký giữa **V2** và ông **Nguyễn Văn H1**, bà **Nguyễn Thị H2**: Tài sản thế chấp là toàn bộ quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số: 392 tờ bản đồ số 02 bản đồ địa chính **xã P**; Địa chỉ thửa đất: **thôn G, xã P, tỉnh Ninh Bình**; được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 515752, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH 00081 do **UBND huyện N, tỉnh Ninh Bình** cấp ngày 01/04/2011 mang tên ông **Nguyễn Văn H1** và bà **Nguyễn Thị H2**. (Chi tiết theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 503 quyền số: 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/02/2021 tại **Văn phòng C1**).

Hợp đồng thế chấp số 5834594 ngày 02/6/2022 được ký giữa **V2** và ông **Nguyễn Văn H1**, bà **Nguyễn Thị H2**: Tài sản thế chấp là toàn bộ quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 23, tờ bản đồ số 15, bản đồ địa chính **xã P**; Địa chỉ thửa đất: **thôn G, xã P, tỉnh Ninh Bình**; được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD 333448, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CS 00076/CN/PS do **Sở tài nguyên môi trường tỉnh N** cấp ngày 31/03/2022 mang tên ông **Nguyễn Văn H1** và bà **Nguyễn Thị H2**. (Chi tiết theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 626 quyền số: 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/06/2022 tại **Văn phòng C1**).

Quá trình thực hiện các Hợp đồng: Ông **H1** và bà **H2** đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ đối với **V2** kể từ ngày 15/08/2023 và phải chịu mức lãi suất nợ quá hạn theo thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng. Tạm tính đến ngày 8/9/2025, ông **H1** và bà **H2** mới trả cho **V2** số tiền là 166.436.026 đồng (trong đó: trả nợ gốc là 25.425.328 đồng; trả nợ lãi là 141.010.698 đồng).

Ngày 30/12/2023, **Ngân hàng TMCP V1** đã ký hợp đồng mua bán nợ số 03/2023/VPB-MARS với **Công ty TNHH một thành viên M** (nay là **Công ty Cổ phần M**, gọi tắt là **Công ty M**) kèm theo là Phụ lục hợp đồng 01 ký hiệu 87/HĐ03. Theo hợp đồng **V3** đã bán toàn bộ khoản nợ của vợ chồng ông **H1** và bà **H2** cho **công ty M** phát sinh theo hợp đồng cho vay hạn mức LN2111014616906 ký ngày 17/11/2021 và các khế ước nhận nợ kèm theo, hợp đồng cho vay số LN220525834594 ngày 06/6/2022, Giấy đăng ký kiêm hợp đồng cho vay không tài sản bảo đảm và sử dụng tài khoản thanh toán và dịch vụ điện tử ngày 07/6/2022. Đồng thời **V2** chuyển giao quyền chủ nợ và **Công ty M** kế thừa đầy đủ quyền và nghĩa vụ của **V2** đối với các khoản nợ đã mua và quyền đối với tài sản đảm bảo liên quan đến khoản nợ của ông **H1** và bà **H2**.

Vì các lẽ trên, **Công ty Cổ phần M** đề nghị Tòa án giải quyết các nội dung sau: Buộc ông **Nguyễn Văn H1** và bà **Nguyễn Thị H2** phải thanh toán cho **Công ty**

Cổ phần M tổng số tiền tạm tính đến ngày 25/9/2025 là: 2.490.809.023 đồng, trong đó nợ gốc là 1.707.574.672 đồng, nợ lãi là 771.597.483 đồng, nợ lãi chậm trả là 11.636.868 đồng.

Đề nghị Tòa án tiếp tục cho tính lãi theo đúng thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ và văn bản tín dụng của khoản vay cho đến ngày ông **Nguyễn Văn H1** và bà **Nguyễn Thị H2** thực tế thanh toán hết nợ cho **Công ty Cổ phần M**.

Kể từ ngày Bản án/Quyết định có hiệu lực pháp luật mà ông **Nguyễn Văn H1** và bà **Nguyễn Thị H2** không trả nợ đầy đủ cho **Công Ty Cổ phần M** thì **Công Ty Cổ phần M** có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án kê biên, phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi khoản nợ cho **Công Ty Cổ phần M**, cụ thể các tài sản như hợp đồng thế chấp đã nêu ở trên.

Trong trường hợp tài sản bảo đảm sau khi kê biên, phát mại không đủ trả nợ, **Công ty Cổ phần M** có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xác minh, kê biên, phát mại các tài sản khác của ông **Nguyễn Văn H1** và bà **Nguyễn Thị H2** để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho **Công ty Cổ phần M** cho đến khi thực tế trả hết (các) khoản nợ.

Ý kiến của bị đơn: ông **H1** thừa nhận có vay của **Ngân hàng TMCP V1 – Thịnh Vượng** số tiền gốc là 1.707.574.672 đồng và lãi như ngân hàng đã tính, thừa nhận có ký Hợp đồng tín dụng và các hợp đồng thế chấp như ngân hàng đã trình bày. Ông **H1** xin phương án thanh toán dần để thu xếp nghĩa vụ với ngân hàng.

Về tài sản thế chấp: Mặc dù hai thửa đất đều đứng tên vợ chồng ông, tuy nhiên tại thửa đất số 23, tờ bản đồ 15 là nhà của vợ chồng ông. Còn thửa đất số 392 tờ bản đồ số 2 nay là thửa số 4 tờ bản đồ 15 mặc dù tên vợ chồng ông nhưng thực tế ông đã bán cho chị **Nguyễn Thị T4**, em gái ông. Hai bên thỏa thuận miệng chưa làm thủ tục giấy tờ sang tên. Vì vậy chị **T4** đã làm nhà ở trên đó. Hiện nay căn nhà chị **T4** và con chị **T4** đang sinh sống trên thửa đất là của chị **T4**. Hiện trạng chị **T4** có làm nhà lấn sang phần đất của anh **C** và bà **T3** vì trước đó bà **T3** và anh **C** có thỏa thuận cho anh đất chiều ngang để anh nhập vào thửa số 392. Phần đất này ông cũng đã bán luôn cho chị **T4** vì vậy chị **T4** mới làm nhà và các công trình khác trên đó.

Ý kiến người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Chị **Nguyễn Thị T4**: Chị xác nhận thửa đất mà chị đã làm nhà và đang sinh sống có nguồn gốc của anh **H1**, chị và anh **H1** đã thỏa thuận đổi đất cho nhau tuy nhiên chưa làm thủ tục sang tên cho chị, vì vậy chị mới làm nhà trên đó. Kể cả phần đất 6m ngang mà chị làm lấn sang phần đất của nhà bà **T3** và anh **C** cũng do anh **H1** được và bà **T3** và anh **C** cho, nên anh **H1** đã bán cho chị thêm phần đó để chị nhập vào thửa đất chị đang ở. Do đó hiện trạng căn nhà của chị mới làm lấn sang phần đất của bà **T3** mẹ chị và anh **C**. Phần đất mà chị làm nhà sang phần của anh **C** 6m ngang và sang của bà **T3** gần 6m ngang chiều sâu hết đất giáp đất nhà ông **D** bà **V**, chị đã thanh toán đầy đủ số tiền mua thêm đất này cho anh **H1**. Nay

chị đồng ý nếu anh **H1** không thanh toán được nợ cho **công ty M** thì phát mại tài sản của chị bao gồm: Quyền sử dụng đất tại thửa số 392 tờ bản đồ 02 nay thửa số 4 tờ 15, và phần đất mà chị đã mua thêm của anh **H1** (phần đất mà anh **H1** được bà **T3** và anh **C** cho thêm nhưng cho chưa nhập vào thửa số 04), 01 căn nhà mái bằng xây năm 2020, riêng đối với phần đất mà chị mua thêm của anh **H1** có chiều ngang 6m, hiện trạng pháp lý vẫn đứng tên anh **C** và bà **T3** thì chị đề nghị **Công ty M** phối hợp bán cùng thửa đất để chị lấy khoản tiền đó.

Ý kiến bà **Bùi Thị T3**: Bà xác định lời khai của anh **H1** và chị **T4** là đúng, trước đó bà đã đồng ý cắt cho anh **H1** thêm 6m chiều ngang để anh **H1** nhập vào thửa đất của anh **H1** là thửa hiện nay chị **T4** đang ở. Nếu anh **H1** không thanh toán được nợ cho **Công ty M** thì quyền quyết định của anh **H1** và chị **T4** vì bà đã cho anh **H1** phần đất đó, anh **H1** bán cho chị **T4** như nào bà không biết.

Ý kiến của anh **Nguyễn Văn C**, chị **Nguyễn Thị H3**: Nhà anh chị có thửa đất số 05 tờ bản đồ 15 bản đồ địa chính **xã P**, thửa đất nhà anh chị nằm giữa thửa đất nhà anh **H1** và chị **T4** hiện đang ở. Năm 2018 anh chị em nhà anh có thỏa thuận anh đồng ý cắt cho anh **H1** 6m chiều ngang đất để anh **H1** nhập vào thửa số 392 mà hiện nay chị **T4** đang ở. Anh chị đã thỏa thuận cho anh **H1** vì vậy sau này có phát mại hay chị **T4** có bán 6m này thì anh chị không có ý kiến gì.

Theo yêu cầu của đương sự và xét thấy cần thiết Toà án nhân dân huyện Nho Quan (nay là Tòa án Khu vực 3- Ninh Bình) đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với các tài sản thế chấp được ngân hàng thẩm định khi cho vay.

Kết quả xem xét thẩm định như sau:

1. Đối với thửa đất số 392 tờ bản đồ số 02 bản đồ địa chính **xã P** nay là thửa số 04 tờ bản đồ 15, bản đồ địa chính **xã P**; Địa chỉ thửa đất: **thôn G, xã P, tỉnh Ninh Bình**; được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 515752, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH 00081 do **UBND huyện N**, tỉnh Ninh Bình cấp ngày 01/04/2011 mang tên ông **Nguyễn Văn H1** và bà **Nguyễn Thị H2**. Tổng diện tích theo giấy chứng nhận được cấp là 372m² trong đó đất ở là 100m², đất vườn là 272m². Năm 2020 đã được chỉnh lý diện tích tăng lên là 379.4m² (tăng ở diện tích đất vườn). Diện tích đo đạc thực tế là 967.3m². Hình thể cụ thể như sơ họa kèm theo. Xác định diện tích tăng là lấn sang thửa đất số 05 của anh **C** và thửa số 03 của bà **T3**.

Trên thửa đất có các công trình nhà cửa của chị **T4** xây dựng, cụ thể: 01 căn nhà mái bằng hai tầng xây năm 2019, móng cột thép bê tông, hai tầng xây gạch đổ cột bê tông, nền lát gạch men liên doanh, công trình vệ sinh khép kín.

2. Đối với thửa đất số 23, tờ bản đồ số 15, bản đồ địa chính **xã P**; Địa chỉ thửa đất: **thôn G, xã P, , tỉnh Ninh Bình**; được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD 333448, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CS 00076/CN/PS do **Sở tài nguyên môi trường tỉnh N** cấp ngày 31/03/2022 mang tên ông **Nguyễn Văn H1** và bà **Nguyễn Thị H2**. Tổng diện tích theo giấy chứng nhận

được cấp là 431.1m², trong đó 80m² đất ở và 351.1m² đất vườn. Diện tích đo đạc thực tế là 436.3m². Hình thể cụ thể như sơ họa kèm theo. Xác định diện tích tăng là lần sang thửa đất số 03 của bà T3.

Trên thửa đất có các công trình nhà cửa của vợ chồng ông H1, cụ thể: 01 nhà mái bằng 1 tầng diện tích 94.7m², móng bê tông cốt thép, tường xây bằng gạch đỏ, cửa thép giả gỗ, phía trên mái tôn giả ngói. Công trình vệ sinh khép kín, phía trước là sân công, phía sau có 01 bếp đun củi.

Do quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không đến Tòa án tham gia phiên hòa giải, vì vậy vụ án được đưa ra xét xử theo thủ tục chung.

Tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xuất trình thêm chứng cứ là xác nhận dư nợ gốc và lãi của ông H1 và bà H2 tính đến ngày 25/9/2025. Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên quan điểm khởi kiện và đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông H1 và bà H2 phải có nghĩa vụ thanh toán cho công ty cổ phần M số tiền gốc và lãi như đã trình bày ở trên.

Ông Nguyễn Văn H1 không có ý kiến gì về hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp, phân tính gốc và lãi như nguyên đơn đã trình bày. Ông H1 đề nghị ngân hàng xem xét giảm bớt tiền lãi, hỗ trợ cho ông án phí.

Bà T3, chị T4 không có ý kiến gì, chị T4 vẫn đề nghị nhờ Công ty M phối hợp trong trường hợp phát mại tài sản là thửa đất chị đang ở thì bán kèm cả 6m đất chiều ngang, sâu hết đất cho chị.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Nho Quan phát biểu ý kiến:

Căn cứ Điều 5, Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Các Điều 117, 119, 292, 298, 299, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 385, 386, 398, 401 Bộ luật dân sự năm 2015;

Khoản 16 Điều 4, Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, sửa đổi bổ sung năm 2017; Điều 8 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Hội đồng thẩm phán TAND Tối cao về Hướng dân áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

Đề nghị:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện về tranh chấp hợp đồng tín dụng của Ngân hàng TMCP V1 với ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị H2.
2. Buộc ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị H2 phải thanh toán cho Công ty cổ phần M tổng số tiền tạm tính đến ngày 25/9/2025 là 2.490.809.023 đồng (trong đó, nợ gốc là 1.707.574.672 đồng; nợ lãi là 771.597.483 đồng; nợ lãi chậm trả là 11.636.868 đồng), cụ thể:

+ Dư nợ theo Hợp đồng cho vay hạn mức số LN2111014616906 ký ngày 17/11/2021 số tiền vay 940.000.000 đồng; nợ gốc là 940.000.000 đồng; nợ lãi là 406.906.229 đồng; nợ lãi chậm trả là 6.437.959 đồng.

+ Dư nợ theo Hợp đồng cho vay số LN2205245834594 ngày 06/06/2022 số tiền cho vay 700.000.000 đồng; nợ gốc là 700.000.000 đồng, nợ lãi là 319.593.246 đồng; nợ lãi chậm trả là 4.774.133 đồng.

+ Dư nợ theo Giấy đăng ký kiêm hợp đồng cho vay không TSBD mở và sử dụng tài khoản thanh toán và dịch vụ ngân hàng điện tử ngày 05/04/2023, số tiền vay 93.000.000 đồng; nợ gốc là 67.574.672 đồng; nợ lãi là 45.098.008 đồng; nợ lãi chậm trả là 424.776 đồng.

Kể từ ngày 26/9/2025, ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị H2 còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này.

Nếu ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị H2 không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên thì Công ty cổ phần M có quyền đề nghị cơ quan Thi hành án phát mại tài sản bảo đảm để thu nợ.

3. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn tự chịu chi phí thẩm định nên không xem xét giải quyết.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị H2 phải chịu tiền án phí dân sự theo quy định. Trả lại cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

[1.1]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Đây là quan hệ pháp luật cho vay giữa một bên chủ thể là tổ chức tín dụng và một bên chủ thể là cá nhân không có đăng ký kinh doanh, vì vậy xác định đây là “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2]. Về thẩm quyền giải quyết của Tòa án: Bị đơn có nơi cư trú tại xã P, huyện N, tỉnh Ninh Bình nay là xã P, tỉnh Ninh Bình nên Tòa án nhân dân huyện Nho Quan, tỉnh Ninh Bình (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 3-Ninh Bình) thụ lý vụ án là phù hợp với quy định tại điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Về nội dung: Căn cứ các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa HDXX nhận thấy:

[2.1]. Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Xét các hợp đồng cho vay hạn mức số LN2111014616906 ký ngày 17/11/2021 và các khế ước nhận nợ kèm theo, hợp đồng cho vay số LN2205245834594 ngày 06/06/2022, Giấy đăng ký kiêm hợp đồng cho vay không TSBD mở và sử dụng tài khoản thanh toán và dịch vụ ngân hàng điện tử ngày 07/6/2022, được ký kết giữa V3 và ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị H2: Các hợp đồng này đã được hai bên thống nhất thỏa thuận, ký kết bởi những người

có đủ thẩm quyền, năng lực dân sự, trên tinh thần tự nguyện, hình thức, nội dung hợp đồng không vi phạm các điều cấm, không trái đạo đức xã hội và tuân thủ quy định của pháp luật. Do vậy hợp đồng cho vay trên được coi là hợp pháp, là căn cứ pháp lý để các bên thực hiện, căn cứ phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên.

Quá trình thực hiện hợp đồng: **V2** đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ giải ngân cho ông **H1** và bà **H2** được thể hiện bằng các khế ước nhận nợ và các lệnh chuyển khoản tiền vay có chữ ký và chữ viết họ tên của ông **Nguyễn Văn H1**, bà **Nguyễn Thị H2**. Tuy nhiên khi ông **H1** và bà **H2** đã nhận đủ số tiền vay nhưng không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ như đã cam kết. Do bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên nguyên đơn đã khởi kiện ra Tòa án theo các thỏa thuận đã được ký kết tại hợp đồng tín dụng là có căn cứ.

Đối với các khoản nợ gốc, nợ lãi được nguyên đơn tính dựa trên cơ sở số tiền mà **V2** đã giải ngân, mức lãi suất theo thỏa thuận trong hợp đồng và trong phạm vi pháp luật quy định, vì vậy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ theo quy định tại Bộ luật dân sự 2015 nên Hội đồng xét xử thấy cần chấp nhận.

Đối với 02 hợp đồng thế chấp tài sản được ký kết giữa ông **Nguyễn Văn H1**, bà **Nguyễn Thị H2** với **V2**: Hội đồng xét xử thấy đây là thỏa thuận tự nguyện thể hiện ý chí của các bên đã được chứng thực tại **Văn phòng C1**, trong quá trình giải quyết vụ án các đương sự không có ý kiến, Tòa án nhân dân Khu vực 3- Ninh Bình đã phối hợp cùng chính quyền địa phương đã xem xét thẩm định tại chỗ đối với các tài sản thế chấp. Đây là những tình tiết sự kiện làm căn cứ giải quyết vụ án theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự.

Đối với ý kiến của các đương sự cho rằng: Thửa đất thế chấp số 392 tờ bản đồ số 02 bản đồ địa chính **xã P** nay là thửa số 04 tờ bản đồ 15, bản đồ địa chính **xã P**; Địa chỉ thửa đất: **thôn G, xã P, tỉnh Ninh Bình**. Trên thực tế hiện nay có 01 căn nhà mái bằng hai tầng là của chị **Nguyễn Thị T4** (em gái anh **H1**), hiện nay chị **T4** đang sinh sống trên đó. Theo lời khai của anh **H1** và chị **T4** lý do chị **T4** sinh sống trên đó là do chị **T4** và anh **H1** đã đổi đất cho nhau nhưng chưa làm các thủ tục pháp lý để sang tên cho chị **T4**. Chị **T4** cũng nhất trí nếu anh **H1** không thanh toán được các khoản nợ cho **Công ty M** thì **Công ty M** được phát mại cả tài sản của chị. Xét việc mua bán trao đổi của anh **H1** và chị **T4** chỉ là thỏa thuận miệng, trên giấy tờ pháp lý vẫn là quyền sử dụng mang tên anh **H1**, vì khi ký hợp đồng thế chấp thì thửa đất vẫn thuộc quyền sử dụng của anh **H1**, chị **T4** cũng không có ý kiến phản đối, vì vậy hợp đồng thế chấp vẫn có hiệu lực, nếu phải phát mại thửa đất để thu hồi nợ cho **công ty M** thì sẽ ưu tiên quyền cho chị **T4** trong phát mại theo quy định của quá trình phát mại và thỏa thuận thi hành án dân sự.

Đối với hiện trạng thửa đất hiện nay đo đạc thực tế đang lớn hơn nhiều so với quyền sử dụng được cấp trong giấy chứng nhận, các đương sự đều thừa nhận lý do diện tích của thửa đất tăng là do trước đây bà **T3**, anh **C** đồng ý cắt cho anh **H1** 6m chiều ngang sâu hết đất để anh **H1** nhập vào thửa đất số 392 tờ bản đồ số 02

bản đồ địa chính **xã P** nay là thửa số 04 tờ bản đồ 15, bản đồ địa chính **xã P**, tuy nhiên chưa làm thủ tục tách nhập thửa. Diện tích này anh **H1** cũng đã bán cho chị **T4**. Vì vậy mới có hiện trạng như biên bản thẩm định. Về diện tích tăng thêm này đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và chị **T4**, anh **H1** đều thỏa thuận sau này sang giai đoạn thi hành án sẽ phối hợp để bán cả phần đất này giúp chị **T4** cùng với phần đất đã thế chấp. Xét đây là sự thỏa thuận tự nguyện của các đương sự, tuy nhiên nằm ngoài phạm vi khởi kiện, hội đồng xét xử chỉ xem xét nếu phải phát mại thửa đất thì tính diện tích phát mại đúng như trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và theo thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp.

[2.2]. Về chi phí thẩm định: Trong quá trình Tòa án tiến hành xem xét thẩm định các tài sản thế chấp, **Công ty M** đã tự đứng lên chi trả và không yêu cầu bị đơn phải chịu cùng nên không đặt ra vấn đề xem xét giải quyết.

[2.3]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Ông **Nguyễn Văn H1**, bà **Nguyễn Thị H2** phải chịu án phí sơ thẩm theo quy định của pháp luật tính trên cơ sở số tiền phải trả cho **công ty cổ phần M** tính đến ngày 25/9/2025.

- **Công ty cổ phần M** không phải chịu án phí nên được nhận lại toàn bộ số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Khoản 3 Điều 26; Điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 145 và Điều 147; Điều 158; Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Các Điều 117, 119, 292, 298, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 385, 386, 398, 463, Điều 466 Bộ luật dân sự năm 2015; Khoản 16 Điều 4, khoản 2 Điều 91, khoản 2 Điều 95, Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, sửa đổi bổ sung năm 2017; Các Điều 167, 168 Luật Đất đai năm 2013; Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án .

Căn cứ Điều 26 Luật thi hành án dân sự.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần M.

Buộc ông **Nguyễn Văn H1**, bà **Nguyễn Thị H2** phải thanh toán cho **Công ty cổ phần M** tổng số tiền tạm tính đến ngày 25/9/2025 là 2.490.809.023 đồng (trong đó, nợ gốc là 1.707.574.672 đồng; nợ lãi là 771.597.483 đồng; nợ lãi chậm trả là 11.636.868 đồng), cụ thể:

+ **Dư nợ theo Hợp đồng cho vay hạn mức số LN2111014616906 ký ngày 17/11/2021 số tiền vay 940.000.000 đồng: nợ gốc là 940.000.000 đồng; nợ lãi là 406.906.229 đồng; nợ lãi chậm trả là 6.437.959 đồng.**

+ **Dư nợ theo Hợp đồng cho vay số LN2205245834594 ngày 06/06/2022 số tiền cho vay 700.000.000 đồng: nợ gốc là 700.000.000 đồng, nợ lãi là 319.593.246 đồng; nợ lãi chậm trả là 4.774.133 đồng.**

+ Dư nợ theo Giấy đăng ký kiêm hợp đồng cho vay không TSBD mở và sử dụng tài khoản thanh toán và dịch vụ ngân hàng điện tử ngày 05/04/2023, số tiền vay 93.000.000 đồng; nợ gốc là 67.574.672 đồng; nợ lãi là 45.098.008 đồng; nợ lãi chậm trả là 424.776 đồng.

Ông H1 và bà H2 tiếp tục phải chịu khoản lãi tính từ sau ngày 25/9/2025 trên số nợ gốc theo mức lãi như thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ và văn bản tín dụng của khoản vay cho đến ngày ông Nguyễn Văn H1 và bà Nguyễn Thị H2 thực tế thanh toán hết nợ cho Công ty Cổ phần M.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật mà ông Nguyễn Văn H1 và bà Nguyễn Thị H2 không trả nợ đầy đủ cho Công Ty Cổ phần M thì Công Ty Cổ phần M có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án kê biên, phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi khoản nợ cho Công Ty Cổ phần M. Cụ thể:

Quyền sử dụng đất tại thửa số 392 tờ bản đồ số 02 bản đồ địa chính xã P nay là thửa số 04 tờ bản đồ 15, bản đồ địa chính xã P; Địa chỉ thửa đất: thôn G, xã P, tỉnh Ninh Bình; được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 515752, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH 00081 do UBND huyện N, tỉnh Ninh Bình cấp ngày 01/04/2011 mang tên ông Nguyễn Văn H1 và bà Nguyễn Thị H2. Tổng diện tích theo giấy chứng nhận được cấp là 372m² trong đó đất ở là 100m², đất vườn là 272m². Năm 2020 đã được chỉnh lý diện tích tăng lên là 379.4m² (tăng ở diện tích đất vườn). Hình thể cụ thể như sơ họa kèm theo. Trên thửa đất có các công trình nhà cửa của chị T4 xây dựng, cụ thể: 01 căn nhà mái bằng hai tầng xây năm 2019, móng cốt thép bê tông, hai tầng xây gạch đỏ đổ cột bê tông, nền lát gạch men liên doanh, công trình vệ sinh khép kín.

Quyền sử dụng đất tại thửa số 23, tờ bản đồ số 15, bản đồ địa chính xã P; Địa chỉ thửa đất: thôn G, xã P, , tỉnh Ninh Bình; được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD 333448, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CS 00076/CN/PS do Sở tài nguyên môi trường tỉnh N cấp ngày 31/03/2022 mang tên ông Nguyễn Văn H1 và bà Nguyễn Thị H2. Tổng diện tích theo giấy chứng nhận được cấp là 431.1m², trong đó 80m² đất ở và 351.1m² đất vườn. Hình thể cụ thể như sơ họa kèm theo. Trên thửa đất có các công trình nhà cửa của vợ chồng ông H1, cụ thể: 01 nhà mái bằng 1 tầng diện tích 94.7m², móng bê tông cốt thép, tường xây bằng gạch đỏ, cửa thép giả gỗ, phía trên mái tôn giả ngói. Công trình vệ sinh khép kín, phía trước là sân công, phía sau có 01 bếp đun củi.

Trong trường hợp tài sản bảo đảm sau khi kê biên, phát mại không đủ trả nợ, ông Nguyễn Văn H1 và bà Nguyễn Thị H2 vẫn phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Công ty Cổ phần M cho đến khi thực tế trả hết (các) khoản nợ.

3. Về án phí:

- Ông Nguyễn Văn H1 và bà Nguyễn Thị H2 phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm là: 81.816.180 đồng.

- Trả lại cho cho Công ty cổ phần M số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0001308 ngày 28/6/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Nho Quan tỉnh Ninh Bình (nay phòng Thi hành án Dân sự khu vực 3- Ninh Bình) số tiền là 36.966.000 đồng.

4. Quyền kháng cáo: Án xử công khai sơ thẩm, các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự, thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự, có quyền thỏa thuận thi hành 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.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND tỉnh Ninh Bình;
- VKSND Khu vực 3 – Ninh Bình;
- Thi hành án DS tỉnh Ninh Bình;
- Lưu hồ sơ vụ án.

T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thị Hương Quỳnh