

Bản án số: **828/2025/DS-ST**

Ngày: 22-9-2025

V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC B - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Hoàng Thị Huế

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Trần Nguyệt Mai

2. Bà Nguyễn Thị Quỳnh Trang

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Anh Thư, là Thư ký của Tòa án nhân dân khu vực B - Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực B - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Hồng Phương - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 9 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực B - Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 180/2024/TLST-DS ngày 28 tháng 10 năm 2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 228/2025/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 8 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 197/2025/QĐST-DS ngày 03 tháng 9 năm 2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP V (X BANK).

Trụ sở chính: 89 Đường L, phường L, quận Đ, Thành phố Hà Nội (nay địa chỉ mới là 89 Đường L, phường Đ, Thành phố Hà Nội).

Địa chỉ liên hệ: Ngân hàng TMCP V – Chi nhánh S.

Địa chỉ chi nhánh: 129 Đường N, Phường C, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là 129 Đường N, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn Ngân hàng TMCP V: Công ty Cổ phần M.

Trụ sở chính: Tầng 12, Tòa nhà V, số 9 Đường D, phường D, quận C, Thành phố Hà Nội (nay địa chỉ mới là Tầng 12, Tòa nhà V, số 9 Đường D, phường C, Thành phố Hà Nội).

Người đại diện theo pháp luật của Công ty Cổ phần M: Ông Bùi Công T. Chức vụ: Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Thị Thảo N, ông Đặng Quốc Đ, ông Đặng Quang V; cùng địa chỉ liên hệ: Tầng 4, tòa nhà C, 485B Đường N, Phường B, Quận B (nay là phường B), Thành phố Hồ Chí Minh (theo Văn bản ủy quyền số 531/2024/UQ-MARS.VPB ngày 01/8/2024) (Bà Lê Thị Thảo N có mặt, ông Đặng Quốc Đ và ông Đặng Quang V vắng mặt).

Bị đơn:

1. Bà Phan Thị Thu L, sinh năm: 1977.

Thường trú: 18-20 Đường T, Phường M, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh (nay địa chỉ mới là số 18-20 Đường T, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh) (Vắng mặt).

2. Ông Trương Hoàng V1, sinh năm: 1978.

Thường trú: A12/7 tổ M, Ấp H (nay là Ấp B), xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay địa chỉ mới là A12/7 tổ M, Ấp B, xã B, Thành phố Hồ Chí Minh (Vắng mặt)).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện đề ngày 25/10/2023 của nguyên đơn Ngân hàng TMCP V, bản tự khai, biên bản kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và tại phiên tòa, ông Đặng Quốc Đ, bà Nguyễn Thị Thảo N là những người đại diện theo ủy quyền của Công ty Cổ phần M – Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn Ngân hàng TMCP V trong quá trình giải quyết vụ án trình bày:

- Ngân hàng TMCP V (sau đây viết tắt là Ngân hàng) có cấp tín dụng cho ông Trương Hoàng V1, bà Phan Thị Thu L (sau đây viết tắt là bị đơn) theo Hợp đồng cho vay số LN2105123726960 ký ngày 31/5/2021, với nội dung cụ thể sau:

Số tiền vay: 1.700.000.000 (một tỷ bảy trăm triệu) đồng. Thời hạn vay: 120 tháng, tính từ ngày tiếp theo của ngày Ngân hàng giải ngân vốn vay đầu tiên cho bên vay.

Trả nợ gốc, lãi tiền vay: Bên vay phải thanh toán gốc, lãi của khoản vay cho Bên Ngân hàng theo lịch biểu sau đây: Các kỳ trả nợ gốc: Bên vay phải trả nợ gốc cho Bên Ngân hàng định kỳ 01 tháng/lần vào ngày 05 (sau đây gọi là Kỳ trả nợ gốc), kỳ trả nợ gốc đầu tiên vào ngày 05/7/2021. Số tiền nợ gốc mà Bên vay phải trả mỗi kỳ là 14.167.000 đồng, riêng kỳ cuối trả dứt nợ vay; Các kỳ trả lãi: Bên vay phải trả tiền lãi cho Bên Ngân hàng theo định kỳ: 01 tháng/lần vào ngày 05 (sau đây gọi là Kỳ trả nợ lãi). Kỳ trả nợ lãi đầu tiên vào ngày 05/7/2021.

Lãi suất cho vay: Lãi suất cho vay (trong hạn) tại thời điểm giải ngân là 8.5%/năm (lãi suất được tính theo năm với một năm là 365 ngày). Cơ chế điều chỉnh lãi suất: Lãi suất cho vay trong hạn cố định trong 12 tháng đầu kể từ ngày 31/5/2021. Hết thời hạn 12 tháng, lãi suất cho vay trong hạn được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/01 lần vào các ngày 01/01, 01/4, 01/7, 01/10 hàng năm. Ngày điều chỉnh lãi suất đầu tiên là ngày 31/5/2021, ngày điều chỉnh lãi suất tiếp theo là ngày 01/7/2021. Mức điều chỉnh lãi suất 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 120 tháng được Ngân hàng công bố (được niêm yết tại website: www.xxx.com.vn) có hiệu lực tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 3.5%/năm.

Trường hợp Các Bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay trong hạn, Các Bên thống nhất rằng khi xảy ra các sự kiện điều chỉnh lãi suất như quy định tại Hợp Đồng này và (các) Khế ước nhận nợ (nếu có), Bên Ngân hàng sẽ được tự động thực hiện việc điều chỉnh theo đúng nội dung đã thỏa thuận và sẽ thông báo cho Bên vay theo đúng quy định của pháp luật. Bên Vay chấp thuận mức lãi suất mới (gọi là “Mức lãi suất điều chỉnh”) kể từ thời điểm Bên Ngân hàng thực hiện việc điều chỉnh và cam kết thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán tiền lãi theo mức lãi suất được điều chỉnh.

Lãi suất cho vay áp dụng đối với dư nợ gốc quá hạn (lãi suất quá hạn): Bằng 150% mức lãi suất cho vay trong hạn áp dụng tại thời điểm chuyển nợ quá hạn. Mức lãi suất này được áp dụng kể từ thời điểm nợ gốc của Bên vay bị chuyển nợ quá hạn đến khi

Bên vay thanh toán hết nợ gốc 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 nhưng tối đa không quá 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Mức lãi suất này được áp dụng kể từ thời điểm khoản tiền lãi của Bên vay bị chuyển quá hạn đến khi Bên vay thanh toán hết khoản tiền lãi quá hạn.

Tài sản thế chấp để bảo đảm cho khoản vay nêu trên: Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tọa lạc tại địa chỉ 7 Đường A, Phường B, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là 7 Đường A, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh) thuộc thửa đất số 37, tờ bản đồ số 10(BĐĐC) theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở có hồ sơ gốc số 5825/2008/GCN do Ủy ban nhân dân Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 30/5/2008 cho ông Trương Hoàng V1 và bà Phan Thị Thu L theo Hợp đồng thế chấp, số công chứng 03321, quyền số 05/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/5/2021 tại Văn phòng công chứng H, Thành phố Hồ Chí Minh; được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 27/5/2021.

Thực hiện hợp đồng tín dụng nêu trên, kể từ thời điểm giải ngân đến nay, bị đơn đã thanh toán được tổng cộng số tiền 621.897.341 đồng, trong đó thanh toán nợ gốc là 321.910.579 đồng, nợ lãi là 299.986.762 đồng.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, do bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán từ kỳ trả nợ ngày 05/5/2023 (không trả nợ gốc, lãi đúng hạn) như đã thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay nên Ngân hàng đã chuyển toàn bộ khoản nợ vay nêu trên thành nợ quá hạn kể từ ngày 06/5/2023. Và áp dụng lãi suất quá hạn bằng 150% x lãi suất cho vay trên toàn bộ dư nợ gốc tại thời điểm chuyển nợ quá hạn. Sau khi Ngân hàng chuyển nợ quá hạn, bị đơn có thanh toán được cho Ngân hàng 02 khoản tiền, bao gồm thanh toán 26.500.000 đồng vào ngày 10/7/2023, thanh toán 10.000.000 đồng vào ngày 12/8/2023. Từ sau ngày 12/8/2023, bị đơn không thanh toán cho Ngân hàng bất kỳ khoản tiền nào khác. Ngày 09/10/2023, Ngân hàng đã phát hành Thông báo khởi kiện và thu hồi nợ trước hạn. Thông báo này đã được gửi cho bị đơn.

Tại đơn khởi kiện, Ngân hàng yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc bị đơn phải trả ngay cho Ngân hàng tổng số tiền còn thiếu tạm tính đến ngày 25/10/2023 là 1.514.419.633 đồng, trong đó bao gồm nợ gốc 1.378.089.421 đồng, tiền lãi 136.330.212 đồng.

- Buộc bị đơn còn phải tiếp tục thanh toán tiền lãi quá hạn phát sinh theo thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay đã ký kết kể từ ngày 26/10/2023 cho đến khi thanh toán dứt nợ cho Ngân hàng.

- Trường hợp, bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì đề nghị Tòa án tuyên cho Ngân hàng được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

- Sau khi phát mãi xử lý tài sản thế chấp, nếu không đủ thanh toán hết nợ thì bị đơn phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ thanh toán hết khoản nợ còn lại cho Ngân hàng.

Ngày 29/12/2023, Ngân hàng đã bán toàn bộ khoản nợ tín dụng nêu trên của ông Trương Hoàng V1 và bà Phan Thị Thu L cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên M theo Hợp đồng mua, bán số 01/2023/VPB-MARS. Ngày 01/02/2024, Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Mars đã có Văn bản số 483/2024/CV-M (VPB) gửi Tòa án về việc đề nghị được kế thừa toàn bộ quyền, nghĩa vụ từ Ngân hàng sang cho

Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Mars đối với khoản vay tín dụng nêu trên của ông Trương Hoàng V1 và bà Phan Thị Thu L.

Ngày 16/4/2024, Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên M đã chuyển đổi hình thức doanh nghiệp, từ Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên M thành Công ty Cổ phần M. Tại phiên tòa ngày 22/9/2025, người đại diện theo ủy quyền của Công ty Cổ phần M trình bày vẫn giữ nguyên toàn bộ yêu cầu khởi kiện đã trình bày trong đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án. Nguyên đơn (có người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng Công ty Cổ phần M) xác định số dư nợ tại tạm tính đến ngày 22/9/2025 là: 2.022.425.474 đồng, trong đó bao gồm: Nợ gốc 1.378.089.421 đồng, nợ lãi 644.336.053 đồng. Công ty Cổ phần M không yêu cầu ông Trương Hoàng V1 và bà Phan Thị Thu L trả tiền lãi chậm trả lãi.

Ngoài ra, người đại diện theo ủy quyền của Công ty Cổ phần M đề nghị Tòa án buộc bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm và hoàn trả cho Công ty Cổ phần M chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ theo quy định của pháp luật.

2. Bị đơn ông Trương Hoàng V1 và bà Phan Thị Thu L mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án, không gửi văn bản trình bày ý kiến của mình, không cung cấp tài liệu, chứng cứ cho Tòa án. Vì vậy, Tòa án không ghi nhận được ý kiến trình bày của bị đơn đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng.

3. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực B - Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều bảo đảm đúng quy định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa dân sự. Nguyên đơn (có người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng Công ty Cổ phần Mars), người đại diện của nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật. Bị đơn chưa thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định tại Điều 70, 72 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Về nội dung vụ án: Căn cứ vào chứng cứ do nguyên đơn (có người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng Công ty Cổ phần M) cung cấp và do Tòa án thu thập đã thể hiện: Giữa Ngân hàng và bị đơn có ký kết với nhau Hợp đồng cho vay số LN2105123726960 ký ngày 31/5/2021. Theo đó, Ngân hàng cho bị đơn vay số tiền 1.700.000.000 đồng. Quá trình thực hiện hợp đồng, bị đơn đã trả được số tổng cộng số tiền 621.897.341 đồng, trong đó thanh toán nợ gốc là 321.910.579 đồng, nợ lãi là 299.986.762 đồng. Bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán từ kỳ trả nợ vay ngày 05/5/2023. Khoản nợ nêu trên đã bị chuyển sang nợ quá hạn kể từ ngày 06/5/2023. Để đảm bảo cho khoản vay, bị đơn đã thế chấp quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tọa lạc tại địa chỉ 7 Đường A, Phường B, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là 7 Đường A, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh) thuộc thửa đất số 37, tờ bản đồ số 10(BĐĐC) theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở có hồ sơ gốc số 5825/2008/GCN do Ủy ban nhân dân Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 30/5/2008 cho ông Trương Hoàng V1 và bà Phan Thị Thu L. Tài sản trên được thế chấp tại Ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp, số công chứng 03321, quyền số 05/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/5/2021 tại Văn phòng công chứng H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Minh; được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 27/5/2021. Nội dung, hình thức của hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp đều phù hợp với quy định của pháp luật, tài sản thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định. Quá trình thực hiện hợp đồng, bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay. Vì vậy, căn cứ vào các Điều 318, 320, 321, 322, 323 Bộ luật Dân sự năm 2015; Khoản 2 Điều 91, Điều 95 của Luật Các tổ chức tín dụng đã được sửa đổi, bổ sung năm 2010, có hiệu lực từ ngày 01 tháng 01 năm 2011; đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn (có người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng Công ty Cổ phần M). Về án phí và chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Do yêu cầu của Công ty Cổ phần M được chấp nhận nên đề nghị buộc bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm của vụ án và chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ theo quy định tại Điều 147, Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự và 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; Công ty Cổ phần M được hoàn lại toàn bộ số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa và sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực B - Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp, thẩm quyền giải quyết vụ án:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả nợ gốc, lãi phát sinh từ Hợp đồng cho vay số LN2105123726960 ký ngày 31/5/2021, nên xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại Hợp đồng cho vay số LN2105123726960 ký ngày 31/5/2021, bên vay bà Phan Thị Thu L ghi địa chỉ thường trú tại 18-20 Đường T, Phường M, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh; bên vay ông Trương Hoàng V1 ghi địa chỉ thường trú là A12/7 Tổ M, Ấp H, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo kết quả trả lời xác minh của Phường M, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh) thể hiện: Bà Phan Thị Thu L có đăng ký thường trú tại địa chỉ 18-20 Đường T, Phường M, Quận N, nhưng không thực tế cư trú tại địa chỉ trên, hiện đang cư ngụ tại số 7 Đường A, Phường B, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo kết quả xác minh, Phường B, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh) thể hiện: Tại địa chỉ 07 Đường A hiện không có ai thực tế cư trú, nhà để trống.

Theo kết quả trả lời xác minh của Công an xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là xã B, Thành phố Hồ Chí Minh) thể hiện: Ông Trương Hoàng V1 có đăng ký thường trú tại A12/7 Ấp H, B nhưng không thực tế cư trú tại A12/7 Ấp H, B, hiện đang cư trú tại A35/33/31 Ấp B, xã B, huyện B.

Theo kết quả xác minh của Công an xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là xã B, Thành phố Hồ Chí Minh) thể hiện: Ông Trương Hoàng V1 và bà Phan Thị Thu L không thực tế cư trú tại địa chỉ A35/33/31 Ấp B, xã B, huyện B.

Như vậy, người khởi kiện đã ghi đầy đủ và đúng địa chỉ của người bị kiện theo Hợp đồng tín dụng đã ký kết, việc người bị kiện thay đổi địa chỉ mà không thông báo cho người khởi kiện biết được coi là cố tình giấu địa chỉ. Căn cứ điểm a khoản 2 Điều 6 Nghị quyết 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, Tòa án tiến hành giải quyết vụ án theo thủ tục chung. Như vậy, có cơ sở để xác định nơi cư trú cuối cùng của bà Phan Thị Thu L là nơi bà L có đăng ký thường trú tại thời điểm giao kết hợp đồng tín dụng, đó là địa chỉ 18-20 Đường T, Phường M, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là 18-20 Đường T, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh); Và nơi cư trú cuối cùng của ông Trương Hoàng V1 là nơi ông V1 có đăng ký thường trú tại thời điểm giao kết hợp đồng tín dụng, đó là địa chỉ A12/7 tổ M, ấp H, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay địa chỉ mới là A12/7 Ấp B, xã B, Thành phố Hồ Chí Minh).

Do đó, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực B - Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại điểm a Khoản 1 Điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; điểm a Khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và Điều 35 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật tố tụng hành chính, Luật Tư pháp người chưa thành niên, Luật Phá sản và Luật Hòa giải, Đối thoại tại Tòa án năm 2025.

[1.2] Về việc tham gia phiên tòa của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực B - Thành phố Hồ Chí Minh: Trong vụ án này, Tòa án có thu thập chứng cứ nên thuộc trường hợp Viện kiểm sát nhân dân tham gia phiên tòa theo Khoản 2 Điều 21 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.3] Về việc xác định Công ty Cổ phần M là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn:

Theo quy định tại Điều 7 của Nghị quyết 03/2018/NQ-HĐTP ngày 15/5/2018 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật trong giải quyết tranh chấp về xử lý nợ xấu, tài sản bảo đảm của khoản nợ xấu tại Tòa án nhân dân thì Công ty TNHH MTV M (sau này là Công ty Cổ phần M) đã mua toàn bộ khoản nợ của ông Trương Hoàng V1 và bà Phan Thị Thu L từ Ngân hàng TMCP V theo Hợp đồng mua bán nợ ngày 29/12/2023 (thời điểm mua bán nợ xảy ra sau thời điểm Tòa án nhân dân Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh – nay là Tòa án nhân dân khu vực B - Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý vụ án lần đầu (ngày 20/12/2023), do đó Công ty TNHH MTV M (sau này là Công ty Cổ phần M) là tổ chức kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của Ngân hàng theo quy định tại Khoản 4 Điều 74 Bộ luật Tố tụng dân sự (Trường hợp, tổ chức được chuyển giao quyền, nghĩa vụ theo quy định của pháp luật về dân sự thì tổ chức đó kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng). Tòa án đã ban hành Thông báo về việc thụ lý vụ án bổ sung số 20/TB-TLVA ngày 24/5/2024 (Về kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn) để thông báo xác định Công ty TNHH MTV M (sau này là Công ty Cổ phần M) là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn Ngân hàng TMCP V.

[1.3] Về việc xét xử vắng mặt bị đơn:

Bị đơn mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án, không gửi văn bản trình bày ý kiến của mình, không cung cấp tài liệu, chứng cứ cho Tòa án.

Tại phiên tòa hôm nay, bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa lần 2 nhưng vẫn tiếp tục vắng mặt không có lý do. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông Phong theo quy định tại điểm b Khoản 2 Điều 227; Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về chứng cứ và nghĩa vụ chứng minh: Tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 quy định “*Một bên đương sự thừa nhận hoặc không phản đối những tình tiết, sự kiện, tài liệu, văn bản, kết luận của cơ quan chuyên môn mà bên đương sự kia đưa ra thì bên đương sự đó không phải chứng minh*”. Quá trình tố tụng, Tòa án đã thực hiện thủ tục tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho bị đơn nhưng bị đơn vắng mặt, không có ý kiến trình bày về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn (có Công ty Cổ phần M là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng), không cung cấp tài liệu chứng cứ cho Tòa án. Căn cứ quy định tại khoản 4 Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự thì bị đơn đã tự tước bỏ quyền được chứng minh của mình qua việc không đến Tòa án tham gia tố tụng, phải chịu hậu quả của việc không chứng minh theo quy định tại Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án giải quyết vụ việc trên theo những chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

[3] Về nội dung vụ án:

[3.1] Về yêu cầu trả nợ gốc, lãi phát sinh từ Hợp đồng cho vay số LN2105123726960 ký ngày 31/5/2021.

[3.1.1] Về hiệu lực của Hợp đồng cho vay:

Ngân hàng đã ký kết với bị đơn: Hợp đồng cho vay số LN2105123726960 ký ngày 31/5/2021. Việc ký kết Hợp đồng tín dụng nêu trên là tự nguyện, mục đích, nội dung của giao dịch không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội; Hợp đồng được xác lập bằng văn bản thể hiện thỏa thuận của các bên về số tiền vay, thời hạn vay, mục đích vay, phương thức giải ngân, phương thức trả nợ... Như vậy, hình thức và nội dung của “Hợp đồng tín dụng” phù hợp với quy định của pháp luật tại Điều 116, Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên có giá trị pháp lý và có hiệu lực thi hành đối với các bên tham gia ký kết.

[3.1.2] Xét yêu cầu thanh toán tiền nợ gốc 1.378.089.421 đồng:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ do Ngân hàng, Công ty Cổ phần M cung cấp như: Hợp đồng cho vay số LN2105123726960 ký ngày 31/5/2021; Thông báo khởi kiện và thu hồi nợ trước hạn ngày 09/10/2023; bảng tính lãi, sổ phụ tài khoản Ngân hàng... đã có đủ cơ sở xác định: Ngân hàng có cho bị đơn vay số tiền là 1.700.000.000 đồng.

Tại điểm a Khoản 6 Điều 2 Hợp đồng cho vay số LN2105123726960 ngày 31/5/2021 về trả nợ gốc, lãi tiền vay, các bên đã thỏa thuận: “...a) Các kỳ trả nợ gốc: Bên vay phải trả nợ gốc cho Bên Ngân hàng định kỳ 01 tháng/lần vào ngày 05 (sau đây gọi là Kỳ trả nợ gốc), kỳ trả nợ gốc đầu tiên vào ngày 05/7/2021. Số tiền nợ gốc mà Bên vay phải trả mỗi kỳ là 14.167.000 đồng, riêng kỳ cuối trả dứt nợ vay...”.

Theo bảng kê tính lãi và sổ phụ tài khoản do Ngân hàng cung cấp thể hiện bị đơn đã trả được số tiền nợ gốc là 321.910.579 đồng, nợ lãi là 299.986.762 đồng, vi phạm nghĩa vụ thanh toán từ kỳ trả nợ ngày 05/5/2023.

Ngân hàng đã phát hành Thông báo khởi kiện và thu hồi nợ trước hạn ngày 09/10/2023 gửi cho bị đơn để thông báo về việc Ngân hàng đã chuyển nợ quá hạn đối với khoản vay của bị đơn từ ngày 05/5/2023, số dư nợ gốc tại thời điểm thông báo (ngày 09/10/2023): 1.378.089.421 đồng.

Như đã nhận định tại mục [2] nêu trên về chứng cứ và nghĩa vụ chứng minh, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ do Ngân hàng cung cấp, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định số tiền gốc bị đơn còn nợ Ngân hàng là 1.378.089.421 đồng. Từ đó, cần buộc bị đơn có trách nhiệm thanh toán toàn bộ số tiền nợ gốc nêu trên cho Ngân hàng, điều này là phù hợp với thỏa thuận của các bên trong Hợp đồng tín dụng cũng như phù hợp với quy định của pháp luật tại Điều 280, 463, Điều 466 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng đã được sửa đổi, bổ sung năm 2010, có hiệu lực từ ngày 01 tháng 01 năm 2011.

[3.1.3] Xét yêu cầu thanh toán tiền nợ lãi:

Ngân hàng yêu cầu bị đơn thanh toán tiền lãi phát sinh tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 22/9/2025) với số tiền là 644.336.053 đồng, trong đó:

- Tiền lãi trên nợ gốc trong hạn (lãi trong hạn): 41.350.783 đồng.
- Tiền lãi trên nợ gốc quá hạn (lãi quá hạn): 602.985.270 đồng.

[3.1.3.1] Xét thỏa thuận về lãi suất quy định trong Hợp đồng cho vay:

Theo quy định tại Khoản 2 Điều 91 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 quy định: *“Tổ chức tín dụng và khách hàng có quyền thỏa thuận về lãi suất, phí cấp tín dụng trong hoạt động ngân hàng của tổ chức tín dụng theo quy định của pháp luật”*.

Theo quy định tại điểm b Khoản 4 Điều 13 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng: *“...c. Trường hợp khoản nợ vay bị chuyển nợ quá hạn, thì khách hàng phải trả lãi trên dư nợ gốc bị quá hạn tương ứng với thời gian chậm trả, lãi suất áp dụng không vượt quá 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn...”*.

Tại Khoản 7 Điều 2 Hợp đồng cho vay số LN2105123726960 ký ngày 31/5/2021, các bên đã thỏa thuận về lãi suất cho vay, phí như sau: a

Lãi suất cho vay: Lãi suất cho vay (trong hạn) tại thời điểm giải ngân là 8.5%/năm (lãi suất được tính theo năm với một năm là 365 ngày). Cơ chế điều chỉnh lãi suất: Lãi suất cho vay trong hạn cố định trong 12 tháng đầu kể từ ngày 31/5/2021. Hết thời hạn 12 tháng, lãi suất cho vay trong hạn được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/01 lần vào các ngày 01/01, 01/4, 01/7, 01/10 hàng năm. Ngày điều chỉnh lãi suất đầu tiên là ngày 31/5/2022, ngày điều chỉnh lãi suất tiếp theo là ngày 01/7/2022. Mức điều chỉnh lãi suất 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 120 tháng được Ngân hàng công bố (được niêm yết tại website: www.xxx.com.vn) có hiệu lực tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 3.5%/năm.

Lãi suất cho vay áp dụng đối với dư nợ gốc quá hạn (lãi suất quá hạn): Bằng 150% mức lãi suất cho vay trong hạn áp dụng tại thời điểm chuyển nợ quá hạn. Mức lãi suất này được áp dụng kể từ thời điểm nợ gốc của Bên vay bị chuyển nợ quá hạn đến khi Bên vay thanh toán hết nợ gốc quá hạn.

Hội đồng xét xử nhận thấy, thỏa thuận của các bên về lãi suất cho vay (lãi suất trong hạn), lãi suất trên nợ gốc quá hạn (lãi suất quá hạn) là phù hợp với các quy định pháp luật đã viện dẫn nêu trên nên có cơ sở để được Hội đồng xét xử chấp nhận mức lãi suất áp dụng của nguyên đơn.

[3.1.3.2] Xét yêu cầu trả tiền lãi trên nợ gốc (lãi trong hạn) là 41.350.783 đồng.

Căn cứ vào biểu phí tính lãi suất do Ngân hàng phát hành đối chiếu với với bảng tính lãi do Công ty Cổ phần M cung cấp và lời trình bày của người đại diện Công ty Cổ phần M tại phiên tòa cho thấy từ khi cho vay đến thời điểm chuyển nợ quá hạn (ngày 06/5/2023), Ngân hàng đã điều chỉnh lãi suất cho vay 04 lần theo đúng thỏa thuận của các bên tại Hợp đồng cho vay số LN2105123726960 ngày 31/5/2021. Cụ thể: Từ ngày 31/5/2021 đến ngày 30/5/2022, lãi suất cho vay tại thời điểm giải ngân là 8.50%/năm; từ ngày 31/5/2022 đến ngày 30/9/2022, lãi suất cho vay là 12.00%/năm; từ ngày 01/10/2022 đến ngày 31/12/2022, lãi suất cho vay là 12.70%/năm; từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/3/2023, lãi suất cho vay là 15.70%/năm; từ ngày 01/4/2023 đến ngày 05/5/2023 lãi suất cho vay là 15.00%/năm.

Theo bảng kê tính lãi và sổ phụ tài khoản của khoản vay do Công ty Cổ phần M cung cấp thể hiện, quá trình thực hiện Hợp đồng cho vay, bị đơn đã thanh toán được tổng cộng số tiền lãi trong hạn là 280.440.308 đồng. Bắt đầu từ kỳ trả lãi thứ 28 (ngày 05/5/2023), bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán (không thanh toán đúng hạn). Do đó, Ngân hàng đã chuyển toàn bộ dư nợ gốc tại thời điểm này sang nợ gốc quá hạn, áp dụng lãi suất quá hạn là 150% x lãi suất trong hạn. Đối chiếu với bảng tính lãi do Ngân hàng cung cấp, từ ngày cho vay (tính từ ngày tiếp theo của ngày Ngân hàng giải ngân vốn vay đầu tiên cho bên vay – ngày 01/6/2021) đến ngày bên vay vi phạm nghĩa vụ thanh toán (ngày 05/5/2023), tiền lãi trong hạn, bị đơn phải trả là 321.791.091 đồng. Bị đơn đã thanh toán được tiền lãi trong hạn là 280.440.308 đồng. Tiền lãi còn lại, bị đơn phải có nghĩa vụ thanh toán là: 41.350.783 đồng.

Căn cứ vào thỏa thuận của các bên tại Hợp đồng cho vay, đối chiếu với các quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử xét thấy, yêu cầu của Công ty Cổ phần M về việc buộc bị đơn phải trả số tiền lãi trong hạn theo bảng kê do Công ty Cổ phần M tính toán, cung cấp với số tiền 41.350.783 đồng là có cơ sở nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3.1.3.3] Xét yêu cầu trả tiền lãi trên nợ gốc quá hạn (lãi quá hạn) là 602.985.270 đồng:

Căn cứ vào biểu phí tính lãi suất do Ngân hàng phát hành đối chiếu với với bảng tính lãi của Công ty Cổ phần M và lời trình bày của người đại diện Công ty Cổ phần M tại phiên tòa, kể từ thời điểm chuyển nợ quá hạn (ngày 06/5/2023), đến thời điểm xét xử sơ thẩm (ngày 22/9/2025), Ngân hàng TMCP V đã điều chỉnh lãi suất cho vay 08 lần. Cụ thể, từ ngày 06/5/2023 đến ngày 30/6/2023, lãi suất cho vay tại thời điểm chuyển nợ quá hạn là 15.00%/năm, tương ứng lãi suất quá hạn là 22.50%/năm; từ ngày 01/7/2023 đến ngày 30/9/2023, lãi suất cho vay là 14.60%/năm, tương ứng lãi suất quá hạn là 21.90%/năm; từ ngày 01/10/2023 đến ngày 31/3/2024, lãi suất cho vay là 13.40%/năm, tương ứng lãi suất quá hạn là 20.10%/năm; từ ngày 01/4/2024 đến ngày 30/6/2024, lãi suất cho vay là 11.00%/năm, tương ứng lãi suất quá hạn là 16.50%/năm; từ ngày 01/7/2024 đến ngày 30/9/2024, lãi suất cho vay là 11.80%/năm, tương ứng lãi suất quá hạn là 17.70%/năm; từ ngày 01/10/2024 đến ngày 01/01/2025, lãi suất cho vay là 11.50%/năm, tương ứng lãi suất quá hạn là 17.25%/năm; từ ngày 02/01/2025 đến ngày 31/03/2025, lãi suất cho vay là 11.60%/năm, tương ứng lãi suất quá hạn là 17.40%/năm; từ ngày 01/4/2025 đến ngày 30/6/2025, lãi suất cho vay là 12.10%/năm, tương ứng lãi suất quá hạn là 18.15%/năm; từ ngày 01/7/2025 đến ngày 22/9/2025, lãi suất cho vay là 12.50%/năm, tương ứng lãi suất quá hạn là 18.75%/năm;

Lãi suất cho vay được điều chỉnh theo đúng thỏa thuận của các bên tại Khoản 7 Điều 2 Hợp đồng cho vay số LN2105123726960 ngày 31/5/2021.

Cũng theo bản tự khai, bảng kê tính lãi, sổ phụ tài khoản của khoản vay do Công ty Cổ phần M cung cấp và lời trình bày của người đại diện Công ty Cổ phần M tại phiên tòa, dư nợ gốc tại thời điểm chuyển nợ quá hạn (ngày 06/5/2023) được xác định là: 1.395.042.981 đồng. Từ thời điểm chuyển nợ quá hạn (ngày 06/5/2023) đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 22/9/2025), bị đơn có thanh toán được cho Ngân hàng 02 khoản tiền sau:

Ngày 10/7/2023, bị đơn thanh toán số tiền 26.500.000 đồng, số tiền này Ngân hàng đã trừ một phần vào tiền lãi quá hạn, còn lại trừ vào dư nợ gốc còn thiếu của kỳ thanh toán tháng 05/2023 số tiền 6.716.979 đồng, nên từ ngày 11/7/2023 đến ngày 26/8/2023, dư nợ gốc quá hạn làm cơ sở tính tiền lãi quá hạn là 1.388.326.002 đồng.

Ngày 26/8/2023, bị đơn thanh toán số tiền 10.000.000 đồng. Số tiền thanh toán này, Ngân hàng trừ vào dư nợ gốc còn thiếu của kỳ thanh toán tháng 06/2023 là 10.236.581 đồng nên dư nợ gốc quá hạn làm cơ sở tính tiền lãi quá hạn từ ngày 27/8/2023 là 1.378.089.421 đồng.

Từ sau ngày 26/8/2023 cho đến thời điểm xét xử sơ thẩm (ngày 22/9/2025), bị đơn không thanh toán được thêm cho Ngân hàng bất kỳ khoản tiền nào. Do đó, dư nợ gốc quá hạn làm cơ sở tính tiền lãi quá hạn từ ngày 27/8/2025 đến thời điểm xét xử sơ thẩm (ngày 22/9/2025) là 1.378.089.421 đồng.

Theo thỏa thuận của các bên tại điểm d Khoản 7 Hợp đồng cho vay số LN2105123726960 ký ngày 31/5/2021: Lãi suất cho vay áp dụng đối với dư nợ gốc quá hạn (lãi suất quá hạn): Bằng 150% mức lãi suất cho vay trong hạn áp dụng tại thời điểm chuyển nợ quá hạn. Mức lãi suất này được áp dụng kể từ thời điểm nợ gốc của Bên vay bị chuyển nợ quá hạn đến khi Bên vay thanh toán hết nợ gốc quá hạn.

Theo hướng dẫn tại Khoản 3 Điều 8 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm (có hiệu lực từ ngày 15/3/2019) thì thời gian chậm trả tiền lãi trên nợ gốc quá hạn bắt đầu kể từ ngày chuyển nợ quá hạn đến thời điểm xét xử sơ thẩm, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

Như vậy, Công ty Cổ phần M tính tiền lãi quá hạn bị đơn phải thanh toán kể từ thời điểm chuyển nợ quá hạn (ngày 06/5/2023) đến thời điểm xét xử sơ thẩm (ngày 22/9/2025) với số tiền tương ứng là 622.531.724 đồng là phù hợp với thỏa thuận của các bên trong Hợp đồng cho vay và phù hợp với quy định của pháp luật.

Kể từ thời điểm Ngân hàng chuyển nợ quá hạn, bị đơn đã thanh toán được số tiền 26.500.000 đồng vào ngày 10/7/2023. Sau khi trừ vào nợ gốc quá hạn còn thiếu của kỳ thanh toán tương ứng như đã nhận định nêu trên, Ngân hàng đã trừ 19.546.454 đồng vào tiền nợ lãi quá hạn. Do đó, số tiền nợ lãi quá hạn còn lại, cần buộc bị đơn phải thanh toán cho Công ty Cổ phần M là: 602.985.270 đồng.

[3.1.3.4] Tại đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn (có Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là Công ty Cổ phần M) không yêu cầu tính tiền lãi chậm trả lãi, do đó Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết.

[3.1.4] Như vậy, từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần M về việc buộc bị đơn phải có nghĩa vụ

thanh toán cho Công ty Cổ phần M toàn bộ tiền nợ gốc, nợ lãi tạm tính đến ngày 22/9/2025 phát sinh từ Hợp đồng cho vay số LN2105123726960 ký ngày 31/5/2021 là: 2.022.425.474 đồng, trong đó nợ gốc: 1.378.0089.421 đồng, nợ lãi: 644.336.053 đồng (bao gồm nợ lãi trong hạn: 41.350.783 đồng, nợ lãi quá hạn: 602.985.270 đồng).

Trong Hợp đồng tín dụng các bên có thỏa thuận cụ thể về việc trả lãi, lãi suất, do đó tiền lãi tiếp tục được tính kể từ ngày 23/9/2025 cho đến khi ông Trương Hoàng V1 và bà Phan Thị Thu L trả hết nợ theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng cho vay số LN2105123726960 ký ngày 31/5/2021. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà ông Trương Hoàng V1 và bà Phan Thị Thu L phải tiếp tục thanh toán cho Công ty Cổ phần M theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

[3.1.5] Về thời hạn trả nợ: Công ty Cổ phần M yêu bị đơn phải trả số tiền còn nợ ngay khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật. Xét thấy, bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán, điều này đã làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn (có Công ty Cổ phần M là Người kế thừa quyền, nghĩa vụ) nên yêu cầu này của Công ty Cổ phần M là có cơ sở để được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3.2] Xét yêu cầu về việc xử lý tài sản bảo đảm:

Tài sản bảo đảm cho khoản vay của ông Trương Hoàng V1 và bà Phan Thị Thu L tại Ngân hàng TMCP V là quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tọa lạc tại địa chỉ 7 Đường A, Phường B, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là 7 Đường A, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh) thuộc thửa đất số 37, tờ bản đồ số 10(BĐĐC) theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở có hồ sơ gốc số 5825/2008/GCN do Ủy ban nhân dân Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 30/5/2008 cho ông Trương Hoàng V1 và bà Phan Thị Thu L. Tài sản trên được thế chấp tại Ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp, số công chứng 03321, quyền số 05/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/5/2021 tại Văn phòng công chứng H, Thành phố Hồ Chí Minh; được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 27/5/2021.

Xét Hợp đồng thế chấp nêu trên đã được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 27/5/2021 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh đúng theo quy định của pháp luật nên có hiệu lực thi hành và làm phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên tham gia ký kết.

Về việc xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ thì Công ty Cổ phần M yêu cầu Tòa án giải quyết trong trường hợp bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì tuyên cho Công ty Cổ phần M được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp nêu trên để thu hồi nợ theo đúng thỏa thuận của các bên tại Hợp đồng thế chấp.

Theo thỏa thuận tại Khoản 2 Điều 1 Hợp đồng thế chấp về “Tài Sản Thế Chấp/Tài sản”: “...*Tài sản thế chấp/Tài sản: là bất động sản cùng các quyền và lợi ích liên quan thuộc sở hữu/quyền sử dụng của Bên Thế Chấp và được thế chấp cho Bên Ngân Hàng để bảo đảm cho các Nghĩa Vụ Được Bảo Đảm đối với Bên Ngân Hàng...*”.

Tại Điều 2 Hợp đồng thế chấp về “Tài Sản Thế Chấp” thì tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất ở của bên thế chấp (ông Trương Hoàng V1 và bà Phan Thị Thu L) theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở có hồ sơ gốc số 5825/2008/GCN

do Ủy ban nhân dân Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 30/5/2008 thuộc thửa đất số 37, tờ bản đồ số 10 (BĐDC) địa chỉ 7 Đường A, Phường B, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích 34m². Hình thức sử dụng: + Sử dụng riêng 34m²; + Sử dụng riêng: 0m². Và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất nêu trên là nhà ở thuộc sở hữu của bên thế chấp theo Giấy chứng nhận nêu trên, cụ thể: Địa chỉ nhà ở số 7 Đường A, Phường B, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh có diện tích sàn: 81.4m²; kết cấu: Vách gạch, sàn BTCT, Mái BTCT; Số tầng: 2.

Theo thỏa thuận tại Khoản 1, 5 Điều 3 Hợp đồng thế chấp về “Nghĩa Vụ Được Bảo Đảm”: “...*Tài Sản Thế Chấp nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng này bảo đảm cho việc thực hiện toàn bộ nghĩa vụ hiện tại và nghĩa vụ tương lai, bao gồm nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi, các khoản phí, các khoản phạt, các khoản bồi thường thiệt hại, các khoản phải hoàn trả và tất cả các nghĩa vụ tài chính khác của Bên Được Bảo Đảm đối với Bên Ngân Hàng phát sinh từ các Văn Kiện Tín Dụng...*”; “...5. Các Bên đồng ý rằng: a) Nghĩa Vụ Được Bảo Đảm theo quy định tại Hợp Đồng này bao gồm tất cả các nghĩa vụ của Bên Được Bảo Đảm phát sinh từ: (i) các Văn Kiện Tín Dụng được ký kết giữa Bên Được Bảo Đảm, Bên Ngân Hàng...”; “...6. Bên Thế Chấp bảo đảm rằng, Bên Ngân Hàng có đầy đủ quyền ưu tiên thế nhất và là bên duy nhất đối với việc nhận thế chấp và xử lý Tài Sản Thế Chấp theo Hợp Đồng này. Bên Ngân Hàng không có bất kỳ nghĩa vụ liên quan hoặc liên đới với bất kỳ bên thứ ba nào (nếu có) phát sinh liên quan tới Tài Sản Thế Chấp...”; “...Việc thế chấp Tài Sản Thế Chấp có hiệu lực cho đến khi Bên Được Bảo Đảm thực hiện xong tất cả các Nghĩa vụ Được Bảo Đảm và Bên Ngân Hàng đã thực hiện xong các thủ tục để xóa đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật...”.

Theo thỏa thuận tại điểm b, c Khoản 1 Điều 6 Hợp đồng thế chấp về “Quyền Và Nghĩa Vụ Của Bên Ngân Hàng”: “...*Nếu Bên Được Bảo Đảm không thực hiện, Bên Ngân Hàng được quyền xử lý Tài Sản Thế Chấp để thu hồi các khoản nợ của Bên Được Bảo Đảm trước thời hạn...*”, “...*Chấm dứt việc cấp tín dụng, thu hồi nợ trước hạn trong trường hợp Bên Thế Chấp và/hoặc Bên Được Bảo Đảm (trong trường hợp Bên Thế Chấp không đồng thời là Bên Được Bảo Đảm) vi phạm nghĩa vụ theo Hợp đồng này...*”.

Theo thỏa thuận tại điểm e Khoản 2 Điều 7 Quyền và Nghĩa vụ của Bên Thế Chấp: “...*Bên Thế Chấp cam kết và xác nhận rằng mọi công trình, tài sản khác được cải tạo, xây dựng gắn liền với Tài Sản Thế Chấp đều thuộc Tài Sản Thế Chấp và đều bảo đảm cho các Nghĩa vụ Được Bảo Đảm theo Hợp đồng...*”.

Theo thỏa thuận của các bên tại Điều 8 Hợp đồng thế chấp về “Các Trường Hợp Xử Lý Tài Sản Thế Chấp”: “...1. Các Bên thống nhất thỏa thuận rằng Bên Ngân Hàng có quyền (nhưng không có nghĩa vụ) xử lý Tài Sản Thế Chấp để thu hồi nợ ngay khi xảy ra một trong các trường hợp sau đây: a) Bên Được Bảo Đảm không thực hiện hoặc hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ theo các Văn Kiện Tín Dụng đã ký với Bên Ngân Hàng và bên liên quan khác (nếu có). B) Bên Được Bảo Đảm phải trả nợ trước hạn cho Bên Ngân Hàng trong các trường hợp mà các Bên đã thỏa thuận trong Văn Kiện Tín Dụng hoặc theo quy định của pháp luật nhưng Bên Được Bảo Đảm không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ...”.

Theo kết quả xác minh của Công an Phường B, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường C), Thành phố Hồ Chí Minh: Tại căn nhà 07 Đường A, Phường B, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh không có ai thực tế cư trú, nhà để trống.

Tại thời điểm Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ, ông Trương Hoàng V1 và bà Phan Thị Thu L không có mặt, không mở cửa, do đó Tòa án đã không vào được

bên trong để xem xét, thẩm định hiện trạng thực tế bên trong của căn nhà. Tuy nhiên, Bên bản đã ghi nhận theo quan sát bên ngoài thì nhà có kết cấu là 01 trệt, 02 lầu + sân thượng. Tòa án đã ban hành Quyết định trưng cầu đo vẽ để trưng cầu Trung tâm Kiểm định bản đồ và Tư vấn tài nguyên Môi trường thuộc Sở Tài nguyên Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh tiến hành đo vẽ đối với hiện trạng thực tế của nhà, đất số 7 Đường A, tuy nhiên, tại thời điểm tiến hành đo vẽ, bị đơn không có mặt nên cũng không vào được bên trong để tiến hành đo vẽ.

Tòa án đã thu thập chứng cứ về tình trạng pháp lý của tài sản thế chấp, theo đó tại Văn bản số 258/CNQ8-ĐK ngày 30/8/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh đã cung cấp chứng cứ: Nhà, đất số 7 Đường A, Phường B, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh đã được Ủy ban nhân dân Quận T cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 5825/2008/GCN ngày 30/5/2008 cho ông Trương Hoàng V1 và bà Phan Thị Thu L là chủ sở hữu và sử dụng. Qua kiểm tra đối chiếu cơ sở dữ liệu (lỗi phần mềm) tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận T thời điểm hiện tại không tìm thấy thông tin nhà đất số 7 Đường A đăng ký biến động.

Tòa án cũng đã thu thập tình trạng pháp lý của tài sản thế chấp tại Phòng Quản lý đô thị Quận T (cũ). Tại Văn bản số 802/QLĐT-KT ngày 26/7/2024, Phòng Quản lý đô thị Quận T đã cung cấp chứng cứ: Căn nhà số 7 Đường A, Phường B, Quận T do ông Trương Hoàng V1 và bà Phan Thị Thu L làm chủ đầu tư đã được Ủy ban nhân dân Quận T cấp Giấy phép xây dựng có thời hạn số 269/GPXD ngày 05/5/2021. Tại Giấy phép xây dựng có thời hạn số 269/GPXD-UBND ngày 05/5/2021 thể hiện vị trí xây dựng trên lô đất thửa đất số 37, tờ bản đồ số 10, Phường B, Quận T. Diện tích 25.53m². Diện tích xây dựng tầng 1 (tầng trệt) 25.53m². Tổng diện tích sàn xây dựng 86.41m². Trong đó: Trệt 25.53m². Lầu 1+2: 25.53 x 2=51.06; Ban công: 4.91 x 2=9.82; Chiều cao công trình: 11.60m, số tầng: 3.

Như vậy, tại thời điểm Ngân hàng nhận thế chấp tài sản theo Hợp đồng thế chấp ngày 22/5/2021, căn nhà 07 Đường A đã được Ủy ban nhân dân Quận T cấp Giấy phép xây dựng có thời hạn số 269/GPXD ngày 05/5/2021. Trên Giấy phép có ghi hiệu lực khởi công xây dựng công trình trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày cấp.

Tòa án đã yêu cầu Ngân hàng, Công ty Cổ phần M cung cấp tài liệu, chứng cứ về việc thẩm định tài sản trước khi nhận thế chấp. Theo đó, Công ty Cổ phần M cung cấp Văn bản Thỏa thuận ngày 31/5/2021 (ký cùng thời điểm với Hợp đồng cho vay số LN2105123726960 ký ngày 31/5/2021), theo đó các bên (Bên Thế Chấp) và Bên Ngân hàng: Ngân hàng TMCP V – Chi nhánh S – Bên nhận thế chấp đã xác nhận trên thửa đất số 37, tờ bản đồ số 10(BĐĐC) tại địa chỉ 7 Đường A, Phường B, Quận T có công trình xây dựng diện tích sau đây: Diện tích sử dụng: 162.8m². Số tầng 2. Công trình trên được gọi là “Tài Sản Trên Đất”. Các bên thỏa thuận: Bên thế chấp xác nhận và cam kết rằng toàn bộ Tài sản Trên Đất thuộc sở hữu riêng, toàn bộ của Bên thế chấp và không liên quan đến quyền sở hữu, sử dụng hay công sức, tài sản đóng góp của bất kỳ tổ chức, cá nhân nào khác. Tất cả các công trình tài sản trên đất được xây dựng, tạo lập bổ sung trên và/hoặc gắn liền với đất sau ngày ký Thỏa thuận này (nếu có) đều thuộc sở hữu hoàn toàn của Bên thế chấp. Bên thế chấp đồng ý và thừa nhận toàn bộ Tài Sản Trên Đất cũng là Tài Sản Thế Chấp tại Bên Ngân Hàng. Trường hợp Bên Ngân Hàng tiến hành xử lý Tài sản Thế Chấp là quyền sử dụng đất theo quy định tại Hợp đồng thế chấp, Bên Ngân hàng toàn quyền xử lý đối với toàn bộ Tài Sản Trên Đất và các công trình gắn liền với Tài sản thế chấp tại thời điểm xử lý. Toàn bộ tiền thu được từ việc bán/xử lý tài

sản trên đất được Ngân hàng sử dụng để thanh toán nghĩa vụ được bảo đảm tại Hợp đồng thế chấp bên Bên Ngân hàng.

Tại Báo cáo tư vấn về giá tài sản bảo đảm do Công ty TNHH T phát hành gửi Ngân hàng, Công ty Cổ phần M ngày 15/8/2024 (mục đích tư vấn giá: Tư vấn định kỳ để xử lý nợ) thể hiện: Hiện trạng tài sản gắn liền với đất: Nhà ở, số tầng: 3. Hiện trạng nhìn từ bên ngoài căn nhà có 3 tầng, nhà đã được xây dựng lại.

Tòa án cũng đã nhiều lần gửi Văn bản thu thập chứng cứ về tình trạng pháp lý liên quan đến nhà, đất tại địa chỉ 7 Đường A, về việc cấp Giấy phép xây dựng, quá trình xây dựng, biến động thay đổi hiện trạng tài sản đối với Ủy ban nhân dân Phường B, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường C), nhưng đến nay, đã hết thời hạn cung cấp, Tòa án vẫn không nhận được kết quả.

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, với những phân tích nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định: Hiện trạng thực tế của căn nhà số 07 Đường A đã thay đổi so với thực trạng nhà ở được ghi nhận trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở có hồ sơ gốc số 5825/2008/GCN do Ủy ban nhân dân Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 30/5/2008 cho ông Trương Hoàng V1 và bà Phan Thị Thu L. Đến nay, ông Trương Hoàng V1 và bà Phan Thị Thu L chưa đăng ký cập nhật thay đổi về hiện trạng tài sản sau khi cấp Giấy chứng nhận tại Cơ quan nhà nước có thẩm quyền (Bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu và sử dụng đất hiện do Công ty Cổ phần M giữ, bản chính được giữ từ thời điểm Ngân hàng nhận thế chấp tài sản đến nay).

Tuy hiện trạng thực tế của nhà ở tại địa chỉ 07 Đường A có thay đổi so với thực trạng nhà ở được ghi nhận trên Giấy chứng nhận, thay đổi so với hiện trạng tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất được ghi nhận tại thời điểm Ngân hàng nhận thế chấp tài sản theo Hợp đồng thế chấp ngày 22/5/2021, tuy nhiên, căn cứ vào thỏa thuận của các bên tại Hợp đồng thế chấp và Văn bản thỏa thuận ngày 31/5/2025 (như đã nhận định nêu trên), Hội đồng xét xử có cơ sở xác định yêu cầu của Công ty Cổ phần M về việc đề nghị phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ trong trường hợp ông Trương Hoàng V1 và bà Phan Thị Thu L không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ là hoàn toàn phù hợp với thỏa thuận của các bên trong Hợp đồng thế chấp, Văn bản thỏa thuận ngày 31/5/2021 cũng như phù hợp với quy định của pháp luật tại các Điều 293, 295, 299, 317, 319 và Điều 323 của Bộ luật Dân sự 2015; Điều 49 Nghị định 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính phủ quy định thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ. Do đó, yêu cầu này của Ngân hàng được Hội đồng xét xử chấp nhận. Về việc xử lý tài sản thế chấp: Tài sản bảo đảm được xử lý theo hiện trạng thực tế tại thời điểm xử lý tài sản.

[4] Về án phí; chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:

Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần M được chấp nhận nên ông Trương Hoàng V1 và bà Phan Thị Thu L phải chịu án phí dân sự theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 26 của 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. Án phí dân sự sơ thẩm ông Trương Hoàng V1 và bà Phan Thị Thu L phải chịu được tính trên số tiền phải trả cho Công ty Cổ phần Mars, tương đương án phí dân sự sơ thẩm là 72.448.509 (*Bảy mươi hai triệu bốn trăm bốn mươi tám ngàn năm trăm lẻ chín*) đồng.

Do yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần M được Tòa án chấp nhận nên Công ty Cổ phần M không phải chịu án phí, được nhận lại toàn bộ tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 10.000.000 (Mười triệu) đồng. Do yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần M được Tòa án chấp nhận toàn bộ nên ông Trương Hoàng V1 và bà Phan Thị Thu L phải chịu chi phí xem xét, thẩm định theo quy định tại Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự. Công ty Cổ phần M đã tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Do đó, cần buộc bị đơn phải hoàn trả lại số tiền này cho Ngân hàng.

[5] Quyền kháng cáo, kháng nghị: Các đương sự có quyền kháng cáo, Viện kiểm sát cùng cấp và cấp trên có quyền kháng nghị theo quy định của pháp luật.

[6] Như vậy, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực B - Thành phố Hồ Chí Minh về việc đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào Khoản 3 Điều 26; điểm a Khoản 1 Điều 35; điểm a Khoản 1 Điều 39; Điều 71; khoản 1 Điều 244; điểm b Khoản 2 Điều 227; Điều 228; Điều 147; Điều 157; Điều 266; Khoản 1 Điều 273; Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 35 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật tố tụng hành chính, Luật Tư pháp người chưa thành niên, Luật Phá sản và Luật Hòa giải, Đối thoại tại Tòa án năm 2025;

- Căn cứ vào các Điều 116, 117, 280, 292, 293, 295, 299, 317, 319, 323, 463, 466 Bộ luật Dân sự 2015;

- Căn cứ vào Khoản 2 Điều 91, Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng đã được sửa đổi, bổ sung năm 2010, có hiệu lực từ ngày 01 tháng 01 năm 2011;

- Căn cứ vào Luật phí và lệ phí năm 2015;

- Căn cứ vào Điều 26 Luật Thi hành án dân sự.

- Căn cứ vào Khoản 2 Điều 26 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;

- Căn cứ vào Điều 8, Khoản 1 Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

Tuyên xử:

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

Buộc ông Trương Hoàng V1 và bà Phan Thị Thu L phải trả cho Công ty Cổ phần M số tiền còn nợ (bao gồm nợ gốc và nợ lãi) tạm tính đến ngày 22/9/2025 phát sinh từ Hợp đồng cho vay số LN2105123726960 ký ngày 31/5/2021 với tổng số tiền là 2.022.425.474 (Hai tỷ không trăm hai mươi hai triệu bốn trăm hai mươi lăm ngàn bốn trăm bảy mươi bốn) đồng, trong đó bao gồm: Nợ gốc: 1.378.089.421 đồng; nợ lãi 644.336.053 đồng (bao gồm nợ lãi trong hạn: 41.350.783 đồng, nợ lãi quá hạn: 602.985.270 đồng). Thanh toán ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án (ông Trương Hoàng V1 và bà Phan Thị Thu L) còn phải chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về

việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất sẽ được tiếp tục điều chỉnh tại giai đoạn thi hành án.

Đôi bên tự giao nhận tiền hoặc thực hiện tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật mà ông Trương Hoàng V1 và bà Phan Thị Thu L thanh toán hết toàn bộ số nợ (gốc và lãi) thì Công ty Cổ phần M có trách nhiệm hoàn trả lại bản chính các giấy tờ pháp lý liên quan đến tài sản thế chấp cho bên thế chấp ông Trương Hoàng V1 và bà Phan Thị Thu L, gồm: Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 5825/2008/GCN ngày 30/5/2008 cho ông Trương Hoàng V1 và bà Phan Thị Thu L (01 bản chính); Hợp đồng ủy quyền số công chứng 007135 ngày 06/5/2015 (02 bản chính); Cam kết số công chứng 00575 ngày 22/3/2021 (01 bản chính).

Trường hợp ông Trương Hoàng V1 và bà Phan Thị Thu L không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ (bao gồm nợ gốc và nợ lãi) thì Công ty Cổ phần M được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp sau để thu hồi nợ: Toàn bộ quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở thuộc quyền sở hữu và sử dụng của ông Trương Hoàng V1 và bà Phan Thị Thu L, tọa lạc tại địa chỉ số 7 Đường A, Phường B, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay có địa chỉ mới là số 7 Đường A, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh) thuộc thửa đất số 37, tờ bản đồ số 10(BĐĐC) theo Hợp đồng thế chấp, số công chứng 03321, quyền số 05/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/5/2021 tại Văn phòng công chứng H, Thành phố Hồ Chí Minh và Văn bản thỏa thuận ký ngày 31/5/2021 giữa Bên thế chấp ông Trương Hoàng V1 và bà Phan Thị Thu L, Bên Ngân hàng: Ngân hàng TMCP V (X Bank) – Chi nhánh S; tài sản thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 27/5/2021. Tài sản bảo đảm được xử lý theo hiện trạng thực tế tại thời điểm xử lý tài sản.

Số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp nêu trên dùng để thanh toán cho toàn bộ nghĩa vụ trả nợ của ông Trương Hoàng V1 và bà Phan Thị Thu L đối với Công ty Cổ phần M; nếu dư sẽ được trả lại cho bên thế chấp ông Trương Hoàng V1 và bà Phan Thị Thu L, nếu thiếu ông Trương Hoàng V1 và bà Phan Thị Thu L phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Công ty Cổ phần M cho đến khi tất toán toàn bộ khoản nợ.

2. Về án phí; chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:

- Về án phí: Ông Trương Hoàng V1 và bà Phan Thị Thu L phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm là 72.448.509 (*Bảy mươi hai triệu bốn trăm bốn mươi tám ngàn năm trăm lẻ chín*) đồng.

Công ty Cổ phần M được nhận lại toàn bộ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 66.067.014 (*Sáu mươi sáu triệu không trăm bảy mươi bốn ngàn không trăm mười bốn*) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0036362 ngày 22 tháng 10 năm 2025 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực B - Thành phố Hồ Chí Minh).

Thi hành ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

- Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông Trương Hoàng V1 và bà Phan Thị Thu L phải hoàn trả cho Công ty Cổ phần M chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là

10.000.000 (*mười triệu*) đồng. Đồi bên tự hoàn tiền hoặc thực hiện tại Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

3. Việc thi hành án được thực hiện tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

4. Về quyền kháng cáo, kháng nghị:

Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày được thông báo họp xét bản án.

Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp, Viện kiểm sát nhân dân cấp trên được quyền kháng nghị theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

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 thoả 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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án Dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014)/.

Nơi nhận:

- TAND TP.HCM;
- VKSND khu vực B – TP.HCM;
- Phòng THADS khu vực B – TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án.

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

Hoàng Thị Huế