

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 10
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 291/2025/DS-ST

Ngày: 26-8-2025.

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 10-THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Ngọc Chiến.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Nguyên.
2. Ông Lê Trung.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu – Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 10, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Vũ Thị Thái- Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 10, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 862/2024/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: 533/2025/QĐXXST-DS ngày 02 tháng 6 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 01/2025/QĐST-DS ngày 01/7/2025, thông báo về việc dời ngày mở phiên tòa xét xử ngày 31/7/2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng TH mại cổ phần Việt Nam TV

Địa chỉ: 89 Láng Hạ, phường Giảng Võ- Thành phố Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Đỗ Thành Trung- phó giám đốc trung tâm thu hồi nợ KHDN và xử lý nợ pháp lý. Đại diện theo ủy quyền lại: Nguyễn Văn Sáng; Nguyễn Thu An, sinh năm 2002. Địa chỉ: Tầng 1 tòa nhà ACM số 96 Cao Thắng, Phường 4, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Ông Hoàng NC, sinh năm. 1981 và bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1982. Cùng địa chỉ: 779/49/9 ấp 16, xã Bình Hưng- Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kế thừa một phần quyền và nghĩa vụ của VPBank: Công ty cổ phần MS. Địa chỉ: 12 tòa nhà Việt Á, số 9 Duy Tân, phường Dịch Vọng Hậu, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội. Đại diện theo pháp luật: ông Bùi Công Trường; Đại diện theo ủy quyền: bà Nguyễn PH Thảo. địa chỉ: 485B Nguyễn Đình Chiểu, Phường Bàn Cờ- Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Công ty CP kinh doanh nhà NoVa. Địa chỉ: 65 Nguyễn Du, phường Sài Gòn (phường Bến Nghé cũ) Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản không tiến hành hòa giải được; đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Sáng trình bày:

Theo Hợp đồng mua bán nợ số 16/2024/VPB-MS ngày 24 tháng 12 năm 2024 cùng các Phụ lục đính kèm giữa Ngân hàng TMCP Việt Nam TV (VPBank) với Công ty TNHH Một thành viên MS (nay là Công ty Cổ phần MS) thì VPBank đồng ý bán và Công ty Cổ phần MS đồng ý mua (các) khoản nợ của khách hàng vay là bà Nguyễn Thị H và ông Hoàng NC, bao gồm các khoản nợ gốc, nợ lãi, nợ lãi quá hạn, tiền phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại và các nghĩa vụ tài chính khác (nếu có) phát sinh theo các Hợp đồng tín dụng/Hợp đồng cho vay mà bà Nguyễn Thị H và ông Hoàng NC đã ký kết với VPBank. Thông tin khoản nợ cụ thể như sau:

Hợp đồng cho vay số: LN2105203765169 ký ngày 18/6/2021 với nội dung như sau: Số tiền cho vay: 3.204.862.222 đồng (*Ba tỷ, hai trăm linh bốn triệu, tám trăm sáu mươi hai nghìn, hai trăm hai mươi hai đồng*). Mục đích vay: Thanh toán tiền đặt cọc theo thỏa thuận tại Văn bản thỏa thuận để được mua BĐS là căn nhà phố liền kề mã Nhà phố liền kề số TH5-03.42 thuộc Dự án Khu đô dịch vụ tH mại cao cấp Cù Lao Phước Hưng tại phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Thời hạn vay 36 tháng, tính từ ngày tiếp theo của ngày Bên Ngân Hàng giải ngân vốn vay đầu tiên. Lãi suất tại thời điểm giải ngân là 9.9%/năm. Lãi suất cố định trong suốt thời hạn vay.

Tổng dư nợ tạm tính đến hết ngày 26/8/2025, tổng số tiền gốc và lãi còn nợ là: 3,839,153,178 đồng. Trong đó: nợ gốc là 3.204.862.222 đồng; nợ lãi 634,290,956 đồng.

- Tài sản bảo đảm cho các khoản vay nêu trên là:

Toàn bộ quyền tài sản thuộc sở hữu của bị đơn phát sinh từ Văn bản thỏa thuận số TH5-03.42/2021/VBTT/NVH-NTH ngày 06/6/2021 đối với Bất động sản là Nhà phố liền kề số TH5-03.42 thuộc Dự án Khu đô dịch vụ tH mại cao cấp Cù Lao Phước Hưng tại phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. (Nay thuộc phường Tam Phước, tỉnh Đồng Nai). Việc thế chấp và nhận thế chấp được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số LN2105203765169 ngày 18/6/2021 tại VPBank. Tài sản thế chấp được đăng ký biện pháp bảo đảm, hợp đồng tại Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản tại Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định của pháp luật. Quá trình thực hiện Hợp đồng, bà Nguyễn Thị H và ông Hoàng NC đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên toàn bộ khoản nợ đã chuyển sang quá hạn tạm tính đến hết ngày 26/8/2025, tổng số tiền gốc và lãi còn nợ là: 3,839,153,178 đồng. Trong đó: nợ gốc là 3.204.862.222 đồng; nợ lãi 634,290,956 đồng. Ngân hàng TMCP Việt Nam TV đề nghị Tòa án giải quyết :

+Đề nghị Tòa án buộc bà Nguyễn Thị H và ông Hoàng NC phải thanh toán toàn bộ số tiền nợ gốc, nợ lãi, tiền lãi chậm trả lãi và các khoản phát sinh liên quan theo Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ và các văn bản tín dụng nêu trên, tạm tính đến ngày 26/8/2025, tổng số tiền gốc và lãi còn nợ là: 3,839,153,178 đồng. Trong đó: nợ gốc là 3.204.862.222 đồng; nợ lãi 634,290,956 đồng.

+ Yêu cầu thanh toán cho VPBank (10%) tổng số tiền là 383,915,318 đồng (*Ba trăm tám mươi ba triệu, chín trăm mười lăm nghìn, ba trăm mười tám đồng*) trong đó nợ gốc 320.486.222 đồng và nợ lãi 63,429,096 đồng và thanh toán cho Công ty MS (90%) tổng số tiền là 3,455,237,860 đồng (*Ba tỷ, bốn trăm năm mươi lăm triệu, hai trăm ba mươi bảy nghìn, tám trăm sáu mươi đồng*) trong đó nợ gốc 2.884.376.000 đồng và nợ lãi 570,861,861 đồng.

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

+Đề nghị Tòa án tuyên trong bản án: Công ty Cổ phần MS có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án kê biên, phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ cho Công ty Cổ phần MS, cụ thể: Toàn bộ quyền tài sản thuộc sở hữu của Ông Bà phát sinh từ Văn bản thỏa

thuận số TH5-03.42/2021/VBTT/NVH-NTH ngày 06/6/2021 đối với Bất động sản là Nhà phố liên kế số TH5-03.42 thuộc Dự án Khu đô dịch vụ tH mại cao cấp Cù Lao Phước Hưng tại phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

+Sau khi phát mãi tài sản bảo đảm, yêu cầu thanh toán cho VPBank 10% giá trị tài sản giá trị tài sản và thanh toán cho Công ty MS 90%. Trường hợp nếu sau khi phát mãi tài sản mà không đủ thanh toán hết khoản nợ thì bà Nguyễn Thị H và ông Hoàng NC phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho VPBank và Công ty Cổ phần MS theo tỷ lệ (10% và 90%).

+ Bà Nguyễn Thị H và ông Hoàng NC phải chịu toàn bộ tiền án phí và các chi phí tố tụng. Phần tiền tạm ứng án phí và chi phí tố tụng được hoàn trả thì yêu cầu hoàn trả cho Công ty cổ phần MS phần. Ngoài ra không có yêu cầu gì khác.

Tại bản tự khai ngày 12/8/2025 bị đơn: Bà Nguyễn Thị H trình bày: bà Nguyễn Thị H xác nhận vào ngày 18/6/2021 bà H và ông Hoàng NC có ký hợp đồng tín dụng với ngân hàng cổ phần Việt Nam TV vay số tiền 3.204.862.222 đồng. Ngân hàng VPBank đã chuyển số tiền nêu trên cho công ty cổ phần kinh doanh nhà NoVa; vì bà và ông Chung có ký hợp đồng ba bên với VPBank và công ty cổ phần kinh doanh nhà NoVa. Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu thanh toán số tiền đã vay thì bà H không đồng ý vì việc cho vay không đúng pháp luật và bà cũng không đồng ý với việc phát mãi tài sản thế chấp vì tài sản thế chấp chưa đủ điều kiện đưa vào kinh doanh. Bà H đề nghị Tòa án đình chỉ xét xử vụ án vì đang tố giác tội phạm. Ngoài ra bà không có yêu cầu gì khác.

Bị đơn ông Hoàng NC vắng mặt không lý do.

Tại bản tự khai và tại phiên tòa: Người kế thừa một phần quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn: Công ty Cổ phần MS; có bà Nguyễn PH Thảo đại diện trình bày: Theo Hợp đồng mua bán nợ số 16/2024/VPB-MS ngày 24 tháng 12 năm 2024 cùng các Phụ lục đính kèm giữa Ngân hàng TMCP Việt Nam TV (VPBank) với Công ty TNHH Một thành viên MS (nay là Công ty Cổ phần MS) thì VPBank đồng ý bán và Công ty Cổ phần MS đồng ý mua (các) khoản nợ của khách hàng vay là bà Nguyễn Thị H và ông Hoàng NC, bao gồm các khoản nợ gốc, nợ lãi, nợ lãi quá hạn, tiền phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại và các nghĩa vụ tài chính khác (nếu có) phát sinh theo các Hợp đồng tín dụng/Hợp đồng cho vay mà bà Nguyễn Thị H và ông Hoàng NC đã ký kết với VPBank. Thông tin khoản nợ cụ thể như sau:

Hợp đồng cho vay số: LN2105203765169 ký ngày 18/6/2021 với nội dung như sau:

Số tiền cho vay: 3.204.862.222 đồng (*Ba tỷ, hai trăm linh bốn triệu, tám trăm sáu mươi hai nghìn, hai trăm hai mươi hai đồng*). Mục đích vay: Thanh toán tiền đặt cọc theo thỏa thuận tại Văn bản thỏa thuận để được mua BĐS là căn nhà phố liên kế mã Nhà phố liên kế số TH5-03.42 thuộc Dự án Khu đô dịch vụ tH mại cao cấp Cù Lao Phước Hưng tại phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Thời hạn vay 36 tháng, tính từ ngày tiếp theo của ngày Bên Ngân Hàng giải ngân vốn vay đầu tiên. Lãi suất tại thời điểm giải ngân là 9.9%/năm. Lãi suất cố định trong suốt thời hạn vay.

Tổng dư nợ tạm tính đến hết 26/8/2025, tổng số tiền gốc và lãi còn nợ là: 3,839,153,178 đồng. Trong đó: nợ gốc là 3.204.862.222 đồng; nợ lãi 634,290,956 đồng.

- Tài sản bảo đảm cho các khoản vay nêu trên là: Toàn bộ quyền tài sản thuộc sở hữu của bị đơn phát sinh từ Văn bản thỏa thuận số TH5-03.42/2021/VBTT/NVH-NTH ngày 06/6/2021 đối với Bất động sản là Nhà phố liên kế số TH5-03.42 thuộc Dự án Khu đô dịch vụ tH mại cao cấp Cù Lao Phước Hưng tại phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Việc thế chấp và nhận thế chấp được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số LN2105203765169 ngày 18/6/2021 tại VPBank.

Tài sản thế chấp được đăng ký biện pháp bảo đảm, hợp đồng tại Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản tại Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định của pháp luật.

Quá trình thực hiện Hợp đồng, bà Nguyễn Thị H và ông Hoàng NC đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên toàn bộ khoản nợ đã chuyển sang quá hạn; tạm tính đến hết ngày 26/8/2025, tổng số tiền gốc và lãi còn nợ là: 3,839,153,178 đồng. Trong đó: nợ gốc là 3.204.862.222 đồng; nợ lãi 634,290,956 đồng.. Công ty Cổ phần MS đề nghị Tòa án giải quyết các nội dung sau:

1.Đề nghị Tòa án buộc bà Nguyễn Thị H và ông Hoàng NC phải thanh toán toàn bộ số tiền nợ gốc, nợ lãi, tiền lãi chậm trả lãi và các khoản phát sinh liên quan theo Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ và các văn bản tín dụng nêu trên, tạm tính đến hết ngày 26/8/2025, tổng số tiền gốc và lãi còn nợ là: 3,839,153,178 đồng. Trong đó: nợ gốc là 3.204.862.222 đồng; nợ lãi 634,290,956 đồng..

2.Yêu cầu thanh toán cho Công ty MS (90%) tổng số tiền là 3,455,237,860 đồng (*Ba tỷ, bốn trăm năm mươi lăm triệu, hai trăm ba mươi bảy nghìn, tám trăm sáu mươi đồng*) trong đó nợ gốc 2.884.376.000 đồng và nợ lãi 570,861,861 đồng và thanh toán cho VPBank (10%) tổng số tiền là 383,915,318 đồng (*Ba trăm tám mươi ba triệu, chín trăm mười lăm nghìn, ba trăm mười tám đồng*) trong đó nợ gốc 320.486.222 đồng và nợ lãi 63,429,096 đồng.

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

Đề nghị Tòa án tuyên trong bản án: Công ty Cổ phần MS có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án kê biên, phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ cho Công ty Cổ phần MS, cụ thể như sau:

Toàn bộ quyền tài sản thuộc sở hữu của Ông Bà phát sinh từ Văn bản thỏa thuận số TH5-03.42/2021/VBTT/NVH-NTH ngày 06/6/2021 đối với Bất động sản là Nhà phố liên kế số TH5-03.42 thuộc Dự án Khu đô dịch vụ tH mại cao cấp Cù Lao Phước Hưng tại phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Sau khi phát mại tài sản bảo đảm, yêu cầu thanh toán cho Công ty MS 90% giá trị tài sản và thanh toán cho VPBank 10% giá trị tài sản. Trường hợp nếu sau khi phát mại tài sản mà không đủ thanh toán hết khoản nợ thì bà Nguyễn Thị H và ông Hoàng NC phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho Công ty Cổ phần MS và VPBank theo tỷ lệ (90% và 10%).

Bà Nguyễn Thị H và ông Hoàng NC phải chịu toàn bộ tiền án phí và các chi phí tố tụng. Phần tiền tạm ứng án phí và chi phí tố tụng được hoàn trả thì yêu cầu hoàn trả cho Công ty cổ phần MS phần. Ngoài ra không có yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Công ty CP kinh doanh nhà NoVa; vắng mặt không lý do và có đơn kiến nghị với nội dung: công ty không biết gì trong vụ kiện này và vụ án không thuộc thẩm quyền của Tòa án và đề nghị đình chỉ giải quyết vụ án theo quy định tại Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 10-Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa đã phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Trong suốt quá trình giải quyết vụ án của những người tiến hành tố tụng, tham gia tố tụng. Hội đồng xét xử và thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Tuy nhiên, còn vi phạm về thời hạn đưa vụ án ra xét xử.

Về nội dung vụ án: Sau khi phân tích, đánh giá các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 10-Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định đây là vụ án dân sự về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”. Bị đơn bà Nguyễn Thị H và ông Hoàng NC có nơi cư trú tại xã Bình Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh nên căn vào khoản 3 Điều 26; tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

[1.2]. Về sự vắng mặt của bị đơn bà Nguyễn Thị H và ông Hoàng NC, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Công ty CP kinh doanh nhà NoVa.

Bà Nguyễn Thị H và ông Hoàng NC có mặt tại phiên tòa, sau khi khai mạc phiên tòa thì bà H và ông Chung bỏ ra về.

Tòa án đã tiến hành tổng đạt, niêm yết hợp lệ thông báo về việc thụ lý vụ án, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, giấy triệu tập đương sự tham gia tố tụng theo quy định tại Điều 179 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Đại diện nguyên đơn ông Nguyễn Văn Sáng có đơn xin xét xử vắng mặt. Hội đồng xét xử đưa vụ án ra xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên theo quy định tại Điều 227 và khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2]. Về nội dung:

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

Ngân Hàng TH Mai Cổ Phần Việt Nam TV thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần; mã số doanh nghiệp 0100233583 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Thành Phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 08/9/1993, đăng ký thay đổi lần thứ 45 ngày 27/11/2023; có chức năng cho vay tín dụng.

Công ty cổ phần MS thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần; mã số doanh nghiệp 0110467848 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Thành Phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 31/8/2023, đăng ký thay đổi lần thứ 3, ngày 14/08/2024;

[2.2]. Theo Hợp đồng mua bán nợ số 16/2024/VPB-MS ngày 24 tháng 12 năm 2024 cùng các Phụ lục đính kèm giữa Ngân hàng TMCP Việt Nam TV (VPBank) với Công ty TNHH Một thành viên MS (nay là Công ty Cổ phần MS) thì VPBank đồng ý bán và Công ty Cổ phần MS đồng ý mua (các) khoản nợ của khách hàng vay là bà Nguyễn Thị H và ông Hoàng NC, bao gồm các khoản nợ gốc, nợ lãi, nợ lãi quá hạn, tiền phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại và các nghĩa vụ tài chính khác (nếu có) phát sinh theo các Hợp đồng tín dụng/Hợp đồng cho vay mà bà Nguyễn Thị H và ông Hoàng NC đã ký kết với VPBank

Được xác định bằng 90% khoản nợ gốc, nợ lãi trong hạn, nợ lãi quá hạn, tiền phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại và các nghĩa vụ tài chính khác (nếu có) phát sinh theo các Hợp đồng tín dụng và các văn kiện tín dụng liên quan mà bà Nguyễn Thị H và ông Hoàng NC đã ký kết với VPBank. Theo đó, VPBank đã chuyển giao một phần quyền sở hữu, quyền lợi, lợi ích của VPBank (theo tỷ lệ tương đương với phần nợ đã bán) đối với các khoản vay này cho Công ty MS, Công ty MS được nhận chuyển giao, kế thừa một phần quyền và nghĩa vụ của VPBank (theo tỷ lệ tương đương với phần nợ đã mua) .

[2.3]. Bà Nguyễn Thị H và ông Hoàng NC đã ký kết với VPBank hợp đồng tín dụng sau:

+Hợp đồng cho vay số: LN2105203765169 ký ngày 18/6/2021: Số tiền cho vay: 3.204.862.222 đồng (*Ba tỷ, hai trăm linh bốn triệu, tám trăm sáu mươi hai nghìn, hai*

trăm hai mươi hai đồng). Mục đích vay: Thanh toán tiền đặt cọc theo thỏa thuận tại Văn bản thỏa thuận để được mua BĐS là căn nhà phố liền kề mã Nhà phố liền kề số TH5-03.42 thuộc Dự án Khu đô dịch vụ tH mại cao cấp Cù Lao Phước Hưng tại phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Thời hạn vay 36 tháng, tính từ ngày tiếp theo của ngày Bên Ngân Hàng giải ngân vốn vay đầu tiên. Lãi suất tại thời điểm giải ngân là 9.9%/năm. Lãi suất cố định trong suốt thời hạn vay.

Căn cứ vào các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, có cơ sở xác định các bên có quan hệ tín dụng, nguyên đơn đã giải ngân số tiền vay đúng theo thỏa thuận.

[2.4]. Dư nợ tạm tính đến hết ngày 26/8/2025, tổng số tiền gốc và lãi còn nợ là: 3,839,153,178 đồng. Trong đó: nợ gốc là 3.204.862.222 đồng; nợ lãi 634,290,956 đồng.

Căn cứ vào các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì có cơ sở xác định bà Nguyễn Thị H và ông Hoàng NC còn nợ số tiền nêu trên.

Do bà Nguyễn Thị H và ông Hoàng NC vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở và được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.5]. Xét yêu cầu của công ty cổ phần MS.

Căn cứ Hợp đồng mua bán nợ số 16/2024/VPB-MS ngày 24 tháng 12 năm 2024 cùng các Phụ lục đính kèm giữa Ngân hàng TMCP Việt Nam TV (VPBank) với Công ty TNHH Một thành viên MS (nay là Công ty Cổ phần MS) thì VPBank đồng ý bán và Công ty Cổ phần MS đồng ý mua (các) khoản nợ của khách hàng vay là bà Nguyễn Thị H và ông Hoàng NC, bao gồm các khoản nợ gốc, nợ lãi, nợ lãi quá hạn, tiền phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại và các nghĩa vụ tài chính khác (nếu có) phát sinh theo các Hợp đồng tín dụng/Hợp đồng cho vay mà bà Nguyễn Thị H và ông Hoàng NC đã ký kết với VPBank.

Yêu cầu thanh toán cho VPBank (10%) tổng số tiền là 383,915,318 đồng (*Ba trăm tám mươi ba triệu, chín trăm mười lăm nghìn, ba trăm mười tám đồng*) trong đó nợ gốc 320.486.222 đồng và nợ lãi 63,429,096 đồng và thanh toán cho Công ty MS (90%) tổng số tiền là 3,455,237,860 đồng (*Ba tỷ, bốn trăm năm mươi lăm triệu, hai trăm ba mươi bảy nghìn, tám trăm sáu mươi đồng*) trong đó nợ gốc 2.884.376.000 đồng và nợ lãi 570,861,861 đồng.

Do bị đơn bà Nguyễn Thị H và ông Hoàng NC vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên yêu cầu của công ty cổ phần MS và VPBank là có cơ sở và được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.6]. Xét yêu cầu về lãi suất: Sự thỏa thuận về mức lãi suất vay của các bên là phù hợp với quy định của pháp luật, không trái với Điều 11 Quy chế cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng. Đối với mức lãi suất mà các bên thỏa thuận thì ngân hàng có niêm yết công khai và báo cáo với Ngân hàng nhà nước Việt Nam theo quy định. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận mức lãi suất mà các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng mà không cần phải điều chỉnh.

[2.7]. Đối với yêu cầu kê biên phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ:

Toàn bộ quyền tài sản thuộc quyền của bà Nguyễn Thị H và ông Hoàng NC phát sinh từ Văn bản thỏa thuận số TH5-03.42/2021/VBTT/NVH-NTH ngày 06/6/2021 đối với Bất động sản là Nhà phố liền kề số TH5-03.42 thuộc Dự án Khu đô dịch vụ tH mại cao cấp Cù Lao Phước Hưng tại phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số LN2105203765169 ngày 18/6/2021 tại VPBank. Tài sản thế chấp được đăng ký biện pháp bảo đảm, hợp đồng tại Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản tại Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định của pháp luật.

Theo thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp quyền về tài sản nêu trên thì trường hợp bị đơn không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ toàn bộ các khoản nợ nêu

trên thì nguyên đơn được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mại toàn bộ tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp mà các bên đã ký kết. Việc thế chấp tài sản theo đúng quy định pháp luật và trên cơ sở tự nguyện. Do đó, yêu cầu của nguyên đơn có cơ sở và được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.8] Căn cứ vào bản sao kê thanh toán và các chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án và sự thừa nhận, xác nhận của các đương sự; từ những nhận định, viện dẫn và phân tích nêu trên; xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở nên được Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3]. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Theo Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán thì: Đối với trường hợp chậm thực hiện nghĩa vụ trong hợp đồng mà các bên có thỏa thuận về việc trả lãi thì quyết định kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[4]. Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận nên bị đơn phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 10.000.000 đồng. Nguyên đơn đã tạm ứng trước số tiền này nên bị đơn có nghĩa vụ hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền này. Ngân hàng TMCP Việt Nam TV và công ty cổ phần MS thỏa thuận việc hoàn trả tiền tạm ứng án phí hoặc thu thêm tiền án phí; chịu án phí, tiền xem xét thẩm định tại chỗ thì do công ty cổ phần MS được hưởng và chịu. Do đó buộc bị đơn hoàn trả cho công ty cổ phần MS số tiền xem xét thẩm định tại chỗ là 10.000.000 đồng.

[5] Công ty cổ phần kinh doanh nhà Nova đã được Tòa án tổng đạt, niêm yết hợp lệ các văn bản tố tụng để tham gia tố tụng, nhưng vắng mặt không lý do; Ngày 27/6/2025 Tòa án nhận được văn bản của công ty có với nội dung không biết gì đến vụ kiện và không được tham gia tố tụng tại Tòa án; đồng thời khẳng định vụ việc không thuộc thẩm quyền của Tòa án và đề nghị đình chỉ giải quyết vụ án.

Xét thấy; Việc công ty cổ phần kinh doanh nhà Nova cho rằng không nhận được văn bản tố tụng của Tòa án và không biết gì đến vụ kiện là không đúng sự thật; vì tại đơn kiến nghị ngày 26/6/2025 của công ty Nova thể hiện nội dung *“..Công ty cổ phần kinh doanh nhà Nova là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án tranh chấp hợp đồng tín dụng giữa nguyên đơn VPBank và bị đơn là bà Nguyễn Thị H và ông Hoàng NC...theo hồ sơ vụ án thụ lý số 862/2024/TLST-DS ngày 28/10/2024...Trong vụ án này nguyên đơn là ngân hàng TMCP Việt Nam TV yêu cầu giải quyết: Buộc ông Hoàng NC và bà Nguyễn Thị H thanh toán cho Ngân hàng tH mại cổ phần Việt Nam TV tổng số nợ còn thiếu tạm tính đến ngày 26/9/2024 là 3.418.701.166 đồng, trong đó nợ gốc: 3.204.862.222 đồng và nợ lãi quá hạn là 213.838.944 đồng. Trường hợp sau khi phát mại tài sản bảo đảm nêu trên mà ông Hoàng NC và bà Nguyễn Thị H vẫn chưa trả hết nợ thì ông, bà vẫn phải tiếp tục trả hết số nợ còn lại”*.

Có cơ sở xác định công ty cổ phần kinh doanh nhà Nova đã nhận được thông báo thụ lý số 862/2024/TLST-DS ngày 28/10/2024 và các văn bản tố tụng khác của Tòa án (theo kết quả niêm yết và tổng đạt của Văn phòng Thừa Phát Lại Việt Nam); biết rõ nội dung vụ án cũng như số tiền nợ gốc, nợ lãi; Như vậy công ty cổ phần kinh doanh nhà Nova đã nhận đầy đủ các văn bản tố tụng của Tòa án nhưng không tham gia tố tụng.

Việc công ty cổ phần kinh doanh nhà Nova đề nghị Tòa án đình chỉ giải quyết vụ án là không có cơ sở vì: quan hệ tranh chấp trong vụ án này là tranh chấp hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng TMCP Việt Nam TV và ông Hoàng NC, bà Nguyễn Thị H. Tòa án không thụ lý và giải quyết tranh chấp giữa công ty cổ phần kinh doanh nhà Nova và ông Hoàng NC, bà Nguyễn Thị H; do đó yêu cầu của cổ phần kinh doanh nhà Nova là không có cơ sở nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Trường hợp công ty cổ phần kinh doanh nhà Nova và ông Hoàng NC, bà Nguyễn Thị H có tranh chấp thì khởi kiện và giải quyết bằng một vụ án khác.

[6]. Bà Nguyễn Thị H đề nghị Tòa án đình chỉ xét xử vụ án vì bà đang tố cáo công ty cổ phần kinh doanh nhà Nova về hành vi vi phạm pháp luật. Xét yêu cầu này của bà H là không có cơ sở; vì đến hiện tại bà chưa nhận được văn bản trả lời của cơ quan công an có thẩm quyền kết luận công ty cổ phần kinh doanh nhà Nova có vi phạm pháp luật hình sự hay không. Mặt khác, việc giải quyết vụ án dân sự không ảnh hưởng đến việc điều tra truy tố xét xử đối với vụ án hình sự. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của bà H là phù hợp pháp luật. Trường hợp công ty cổ phần kinh doanh nhà Nova và ông Hoàng NC, bà Nguyễn Thị H có tranh chấp thì khởi kiện và giải quyết bằng một vụ án khác.

[7]. Các đương sự vắng mặt đã được Tòa án triệu tập đến để ghi nhận ý kiến, tiến hành thủ tục giao nộp tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải cũng như việc tham gia phiên tòa xét xử giải quyết vụ án với nguyên đơn nhưng vẫn vắng mặt. Vì vậy, đã tự từ bỏ quyền được chứng minh của mình, phải chịu hậu quả của việc không chứng minh theo quy định tại Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ yêu cầu khởi kiện, lời trình bày cũng như chứng cứ do nguyên đơn, bị đơn, người liên quan cung cấp để làm cơ sở xem xét giải quyết vụ án.

[8] Xét phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 10- Thành phố Hồ Chí Minh là có căn cứ và phù hợp pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[9]. Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ :

Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 2 Điều 227, khoản 1, khoản 3 Điều 228, Điều 273 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;

Điều 463, Điều 466 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Điều 91, Điều 94, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán

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 yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TH mại Cổ phần Việt Nam TV về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng.

1.1. Buộc bà Nguyễn Thị H và ông Hoàng NC trả cho Ngân hàng TH mại Cổ phần Việt Nam TV số tiền tạm tính đến hết ngày 26/8/2025 là: 383,915,318 đồng (*Ba trăm tám mươi ba triệu, chín trăm mười lăm nghìn, ba trăm mười tám đồng*) trong đó nợ gốc 320.486.222 đồng và nợ lãi 63,429,096 đồng (tương ứng với 10% của Hợp đồng cho vay số: LN2105203765169 ký ngày 18/6/2021).

1.2. Buộc bà Nguyễn Thị H và ông Hoàng NC trả cho Công ty cổ phần MS số tiền tạm tính đến hết ngày 26/8/2025 là: 3,455,237,860 đồng (*Ba tỷ, bốn trăm năm mươi lăm triệu, hai trăm ba mươi bảy nghìn, tám trăm sáu mươi đồng*) trong đó nợ gốc 2.884.376.000 đồng và nợ lãi 570,861,861 đồng. (tương ứng với 90% của Hợp đồng cho vay số: LN2105203765169 ký ngày 18/6/2021).

2. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Buộc bà Nguyễn Thị H và ông Hoàng NC hoàn trả công ty cổ phần MS số tiền xem xét thẩm định là 10.000.000 (Mười triệu) đồng.

Các bên thi hành án tại Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

4. Trường hợp bà Nguyễn Thị H và ông Hoàng NC không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ thì Ngân hàng TH mại Cổ phần Việt Nam TV và công ty cổ phần MS có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại các quyền về tài sản thế chấp để thu hồi nợ theo hợp đồng thế chấp số LN2105203765169, ngày 18/6/2021; đối với tài sản là tất cả các quyền về tài sản của ông Chung, bà H phát sinh từ Văn bản thỏa thuận số TH5-03.42/2021/VBTT/NVH-NTH ngày 06/6/2021 đối với Bất động sản là Nhà phố liên kế số TH5-03.42 thuộc Dự án Khu đô dịch vụ tH mại cao cấp Cù Lao Phước Hưng tại phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

5. Số tiền thu được từ việc kê biên phát mại tài sản bảo đảm sẽ được phân chia theo tỷ lệ sở hữu khoản nợ cụ thể Công ty cổ phần MS sở hữu 90% và VPBank sở hữu 10% theo Hợp đồng mua bán nợ đã ký kết giữa VPBank và Công ty MS.

6. Trong trường hợp tài sản bảo đảm sau khi kê biên, phát mại không đủ trả nợ thì bà Nguyễn Thị H và ông Hoàng NC phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TH mại Cổ phần Việt Nam TV và công ty cổ phần MS cho đến khi trả hết các khoản nợ.

7/ Án phí dân sự sơ thẩm:

7.1. Bà Nguyễn Thị H và ông Hoàng NC liên đới chịu 108.783.064 (Một trăm lẻ tám triệu, bảy trăm tám mươi ba nghìn, không trăm sáu mươi tư) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

7.2. Hoàn trả cho công ty cổ phần MS số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 50.187.012 (Năm mươi triệu, một trăm tám mươi bảy nghìn, không trăm mười hai) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0051035 ngày 21/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

8/ Quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo 15 ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc được niêm yết, tổng đạt hợp lệ.

4/ Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi 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 năm 2008 (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 năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân Tp.HCM
- Các đương sự (4);
- VKSND KV10-Tp.HCM (2);
- THADS Tp.HCM (1);
- Lưu hồ sơ vụ án (4).



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

Vũ Ngọc Chiến