

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 8
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh Phúc**

Bản án số: 2283/2025/DS-ST

Ngày: 12-11-2025

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 8 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Văn Thống

- Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Kim Liên

2. Bà Nguyễn Thị Tịnh Tâm

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 8 – Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Hồ Thị Hiền – Kiểm sát viên.

- Thư ký ghi biên bản phiên Tòa: Ông Nguyễn Hữu N, cán bộ Tòa án nhân dân khu vực 8 – Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 12/11/2025 tại Phòng xử án Tòa án nhân dân khu vực 8 – Thành phố Hồ Chí Minh (cơ sở 1), địa chỉ 94/7 Q, xã H, Thành phố Hồ Chí Minh, tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 275/2023/TLST-DS ngày 30/5/2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 696/2025/QĐXXST-DS ngày 19/9/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 612/2025/QĐST-DS ngày 15/10/2025, giữa:

- Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần V2

Địa chỉ: H L, phường L, (phường L, Quận Đ cũ), Thành phố Hà Nội

Bán nợ cho Công ty TNHH Một thành viên M1 (nay là Công ty Cổ phần M1)

Địa chỉ: Tầng A, Tòa nhà V, số I D, phường C (phường D, quận C cũ), thành phố Hà Nội

Đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Thị Thảo N1, ông Đặng Quang V, ông Đặng Quốc Đ theo văn bản ủy quyền số 627/2024/UQ-MARS.VPB ngày 29/7/2024.

Địa chỉ: Tầng D, số D N, phường B (Phường B, Quận C cũ), Thành phố Hồ Chí Minh (bà T có mặt)

- Bị đơn:

1. Bà Đồng Diễm P, sinh năm: 1983

2. Ông Kiều Anh T1, sinh năm: 1988

Cùng địa chỉ: 101/40/8 ấp D, xã Đ (xã Đ, huyện H cũ), Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị Bích T2, sinh năm: 1970 theo văn bản ủy quyền số 006466 quyền số 03/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/7/2023 của Văn phòng Công chứng Đất Việt - Thành phố H.

Địa chỉ: B N, phường T (phường H, quận T cũ), Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Phạm Phương N2, sinh năm: 1993
2. Nguyễn Huỳnh N3, sinh năm: 1993
3. Nguyễn Thị Thúy V1, sinh năm: 1987
4. Đặng Trường S, sinh năm: 1988
5. Đỗ Như T3, sinh năm: 2003
6. Kiều Thị Thanh Q, sinh năm: 2003
7. Thị Hồng H, sinh năm: 1987
8. Danh Thị Quỳnh N4, sinh năm: 2005
9. Danh Minh T4, sinh năm: 1986
10. Bùi Văn N5, sinh năm: 1999

Cùng địa chỉ: A ấp Đ, xã H (xã T, huyện H cũ), Thành phố Hồ Chí Minh (tất cả vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai của ông Đặng Quang V, bà Lê Thị Thảo N1 là người đại diện theo ủy quyền của Công ty TNHH Một thành viên M1 (nay là Công ty Cổ phần M1) gọi tắt là Công ty Mars trình bày: Theo Hợp đồng Mua bán nợ số 01/2023/VPB-MARS ngày 29/12/2023, Hợp đồng Chuyển nhượng số 02/2023/VPB-MARS ngày 29/12/2023 và cùng các Phụ lục đính kèm giữa Ngân hàng TMCP V2 (V3) với Công ty TNHH Một thành viên M1 (M1) thì V3 đồng ý bán và M đồng ý mua (các) khoản nợ của khách hàng vay là bà Đồng Diễm P và ông Kiều Anh T1 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 Đ1 Diễm P và ông Kiều Anh T1 đã ký kết với V3. Theo đó, V3 đã chuyển toàn bộ quyền sở hữu, quyền lợi, lợi ích của V3 đối với các khoản vay này cho M, M được kế thừa toàn bộ quyền và nghĩa vụ của V3 tại Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho đến khi giải quyết xong toàn bộ khoản nợ. Ngày 16/04/2024, Công ty TNHH Một thành viên M1 đã được chuyển đổi thành Công ty Cổ phần M1, mã số doanh nghiệp và trụ sở của Công ty giữ nguyên. Việc thay đổi mô hình Công ty không làm ảnh hưởng đến các giao dịch, quan hệ, đối tác, trách nhiệm, quyền và nghĩa vụ cũng như việc thực hiện các hợp đồng, giao dịch hiện tại. Thông tin khoản nợ cụ thể như sau:

Hợp đồng cho vay số: LN2205275870137 ký ngày 08/06/2022 như sau: Số tiền vay: 5.780.000.000 đồng (Năm tỷ bảy trăm tám mươi triệu đồng); Mục đích vay: Thanh toán tiền mua BĐS tại thửa đất số: 730, tờ bản đồ số: 02, tại địa chỉ: A ấp Đ, xã H (xã T, huyện H cũ), Thành phố Hồ Chí Minh. Thời hạn vay 300 tháng. Lãi suất tại thời điểm giải ngân là 10.9%/năm (lãi suất được tính theo năm với một năm là 365 ngày), lãi suất cho vay trong hạn sẽ được cố định 12 tháng kể từ ngày giải ngân. Hết thời hạn 12 tháng, lãi suất sẽ được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/01 lần vào các ngày 01/01 01/04, 01/07 và 01/10 hàng năm. Mức điều chỉnh được xác định bằng lãi suất cơ sở VND áp dụng đối với khoản vay có tài sản bảo đảm dành cho khách hàng cá nhân kỳ hạn 300 tháng được bên Ngân hàng công bố (tại website: www.V3.com.vn) có hiệu lực tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ

3%/năm. Dư nợ tạm tính đến ngày 29/07/2024 là: Nợ gốc: 5.780.000.000 đồng, Nợ lãi: 1.702.356.701 đồng. Tổng nợ: 7.482.356.701 đồng (Bằng chữ: Bảy tỷ bốn trăm tám mươi hai triệu ba trăm năm mươi sáu nghìn bảy trăm linh một đồng).

Hợp đồng cho vay số: LN2207076170382 ký ngày 11/07/2022 như sau: Số tiền vay: 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng); Thời hạn vay 36 tháng. Lãi suất là 24.3%. Dư nợ tạm tính đến ngày 29/07/2024 là: Nợ gốc: 267.163.161 đồng, Nợ lãi: 134.225.225 đồng. Tổng nợ: 401.388.386 đồng (Bằng chữ: Bốn trăm linh một triệu ba trăm tám mươi tám nghìn ba trăm tám mươi sáu đồng)

Giấy đề nghị vay vốn có tài sản bảo đảm kiêm phương án sử dụng vốn; giấy đề nghị kiêm hợp đồng cấp hạn mức tín dụng thẻ, phát hành và sử dụng thẻ tín dụng; giấy đề nghị kiêm hợp đồng mở và sử dụng tài khoản thanh toán, dịch vụ ngân hàng Đ2 ký ngày 25/5/2022 số 321-6116840 với hạn mức được cấp: 60.000.000 đồng (Bằng chữ: Sáu mươi triệu đồng) với nội dung như sau: Dư nợ tạm tính đến ngày 29/07/2024 là: Nợ gốc: 52.395.617 đồng, Nợ lãi: 66.114.972 đồng. Tổng nợ: 118.510.589 đồng (Bằng chữ: Một trăm mười tám triệu năm trăm mười nghìn năm trăm tám mươi chín đồng)

Tài sản bảo đảm cho các khoản vay nêu trên là: Toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số BV129297, sổ vào sổ cấp GCN: CH00588 do Ủy ban Nhân dân Huyện H cấp ngày 04/8/2014; Đăng ký thay đổi tài sản gắn liền với đất ngày 14/04/2016; Thay đổi chủ sở hữu/sử dụng lần cuối ngày 30/5/2022, cụ thể như sau: Thửa đất số 730; Tờ bản đồ số: 02; Địa chỉ: A ấp Đ, xã H (xã T, huyện H cũ), Thành phố Hồ Chí Minh. Tài sản được thế chấp tại V3 theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số công chứng: 007930; quyền số 06/2022/TP/CC – SCC/HĐGD được lập tại Văn phòng C, địa chỉ tại: 4 P, phường G (phường A, quận G cũ), Thành phố Hồ Chí Minh và được đăng ký thế chấp. Việc đăng ký giao dịch bảo đảm được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng, bà Đồng Diễm P và ông Kiều Anh T1 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên toàn bộ khoản nợ đã chuyển sang quá hạn; tạm tính đến ngày 29/07/2024, tổng số tiền gốc và lãi còn nợ là: 8.002.255.676 đồng. Trong đó: Nợ gốc là 6.099.558.778 đồng; Nợ lãi 1.902.696.898 đồng.

Nay Công ty Cổ phần M1 đề nghị Tòa án giải quyết các nội dung sau:

Yêu cầu bà Đồng Diễm P và ông Kiều Anh T1 thanh toán số tiền nợ gốc và lãi tạm tính đến ngày 29/7/2024, tổng số tiền gốc và lãi còn nợ là: 8.002.255.676 đồng. Trong đó: Nợ gốc là 6.099.558.778 đồng; Nợ lãi 1.902.696.898 đồng.

Yêu cầu bà Đồng Diễm P và ông Kiều Anh T1 tiếp tục thanh toán cho Công ty Cổ phần M1 số tiền lãi phát sinh tính theo lãi suất quá hạn được thỏa thuận theo các Hợp đồng tín dụng đã ký kết kể từ ngày 30/7/2024 cho đến ngày bà Đồng Diễm P và ông Kiều Anh T1 thực tế thanh toán hết nợ cho Công ty Cổ phần M1.

Trong trường hợp bà Đồng Diễm P và ông Kiều Anh T1 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thanh toán cho Công ty Cổ phần M1 và khi quyết định/ bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật và Công ty Cổ phần M1 có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản bảo đảm để thu hồi nợ cụ thể như sau: Toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số BV129297, sổ vào sổ cấp GCN: CH00588 do Ủy ban Nhân dân Huyện H cấp ngày 04/8/2014, Đăng ký thay đổi tài sản gắn liền với đất ngày 14/04/2016; Thay đổi chủ sở hữu/sử dụng lần cuối ngày 30/5/2022, cụ thể như sau: Thửa đất số 730; Tờ bản đồ số: 02; Địa chỉ: A ấp Đ, xã T, huyện H, Thành phố Hồ

Chí Minh. Tài sản được thế chấp tại V3 theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số công chứng: 007930; quyền số 06/2022/TP/CC – SCC/HĐGD được lập tại Văn phòng C, địa chỉ tại: 4 P, phường G (phường A, quận G cũ), Thành phố Hồ Chí Minh và được đăng ký thế chấp. Việc đăng ký giao dịch bảo đảm được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

Sau khi phát mãi tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì bà Đồng P và ông Kiều Anh T1 phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho Công ty Cổ phần M1

Bị đơn: Bà Trần Thị Bích T2 trình bày thống nhất với các ý kiến của phía nguyên đơn về số tiền nợ gốc và nợ lãi. Do hiện nay phía bị đơn kinh tế khó khăn nên phía bị đơn đồng ý để phía nguyên đơn phát mãi tài sản đảm bảo để thi hành án cũng như thống nhất toàn bộ ý kiến của phía nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án: Phạm Phương N2, Nguyễn Huỳnh N3, Nguyễn Thị Thúy V1, Đặng Trường S, Đỗ Như T3, Kiều Thị Thanh Q, Thị Hồng H, Danh Thị Quỳnh N4, Danh Minh T4, Bùi Văn N5 vắng mặt không lý do. Tại văn bản trả lời kết quả xác minh của Công an xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là xã H) ngày 11/11/2024 thì Phạm Phương N2, Nguyễn Huỳnh N3, Nguyễn Thị Thúy V1, Đặng Trường S, Đỗ Như T3, Kiều Thị Thanh Q, Thị Hồng H, Danh Thị Quỳnh N4, Danh Minh T4, Bùi Văn N5 có đăng ký tạm trú (ở trọ) tại địa chỉ: A ấp Đ, xã H (xã T, huyện H cũ), Thành phố Hồ Chí Minh. Tòa án đã tiến hành tổng đạt hợp lệ, đầy đủ các thủ tục và niêm yết công khai các văn bản tố tụng như: Giấy triệu đương sự; Thông báo hòa giải và kiểm tra giao nộp công khai chứng cứ; Quyết định đưa vụ án ra xét xử; Quyết định hoãn phiên tòa.

Tại phiên tòa ngày hôm nay phía Công ty Cổ phần M1 có sự thay đổi yêu cầu về tiền lãi, cụ thể yêu cầu Tòa án buộc bà Đồng Diễm P, ông Kiều Anh T1 thanh toán số các khoản sau: Nợ gốc: 6.099.558.778 đồng, lãi chậm trả tính từ ngày 10/6/2022 đến ngày 12/11/2025 là 3.373.890.432 đồng. Tổng cộng: 9.473.449.210 đồng và trả ngay một lần ngay khi bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật; buộc bà Đồng Diễm P, ông Kiều Anh T1 thanh toán phần nợ lãi, phí phạt chậm trả phát sinh theo lãi suất quá hạn, lãi suất phạt theo thỏa thuận tại các: Hợp đồng cho vay số: LN2205275870137 ký ngày 08/06/2022; Hợp đồng cho vay số: LN2207076170382 ký ngày 11/07/2022; Giấy đề nghị vay vốn có tài sản bảo đảm kiêm phương án sử dụng vốn, giấy đề nghị kiêm hợp đồng cấp hạn mức tín dụng thẻ, phát hành và sử dụng thẻ tín dụng, giấy đề nghị kiêm hợp đồng mở và sử dụng tài khoản thanh toán, dịch vụ ngân hàng Đ2 ký ngày 25/5/2022 số 321-6116840 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, nếu bà Đồng Diễm P, ông Kiều Anh T1 không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi suất phát sinh thì Công ty Cổ phần M1 có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mãi tài sản bảo đảm là toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số BV129297, số vào sổ cấp GCN: CH00588 do Ủy ban Nhân dân Huyện H cấp ngày 04/8/2014, Đăng ký thay đổi tài sản gắn liền với đất ngày 14/04/2016; Thay đổi chủ sở hữu/sử dụng lần cuối ngày 30/5/2022, cụ thể như sau: Thửa đất số 730; Tờ bản đồ số: 02; Địa chỉ: A ấp Đ, xã H (xã T, huyện H cũ), Thành phố Hồ Chí Minh để thu hồi nợ. Số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm dùng để thanh toán các nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước và nghĩa vụ trả nợ của bà Đồng Diễm P, ông Kiều Anh T1 đối với Công ty Cổ phần M1. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì bà Đồng Diễm P, ông Kiều Anh T1 vẫn phải có nghĩa vụ trả hết nợ cho Công ty Cổ phần M1, còn bà Đồng Diễm P, ông Kiều Anh T1 có bà Trần Thị Bích T2 đại diện theo ủy quyền đồng ý và thống nhất

với các ý kiến của phía nguyên đơn về nợ tiền gốc, tiền lãi, phát mãi tài sản để thu hồi nợ và lãi phát sinh cho đến khi thanh toán xong, ngoài ra không có ý kiến gì thêm.

Các đương sự khẳng định đã cung cấp đầy đủ chứng cứ cho việc giải quyết vụ án, ngoài những tài liệu, chứng cứ đã nộp tại hồ sơ, không còn chứng cứ nào khác.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 8 – Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án: Tòa án đã tiến hành giải quyết đúng các quy định của pháp luật về tố tụng. Căn cứ các tài liệu và chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận ý kiến của các bên và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Cổ phần M1.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa. Hội đồng xét xử sơ thẩm Tòa án nhân dân khu vực 8 – Thành phố Hồ Chí Minh nhận định:

[1] Xét đơn khởi kiện của phía Ngân hàng Thương mại Cổ phần V2, đã bán nợ cho Công ty TNHH Một thành viên M1 (nay là Công ty Cổ phần M1) về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng với vợ chồng bà Đồng Diễm P, ông Kiều Anh T1 thì đây là tranh chấp vụ án dân sự, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 8 – Thành phố Hồ Chí Minh, căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 36, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ Luật Tố tụng dân sự năm 2015

[2] Xét yêu cầu của Công ty Cổ phần M1 yêu cầu vợ chồng bà Đồng Diễm P và ông Kiều Anh T1 phải trả số nợ gốc: 6.099.558.778 đồng, lãi chậm trả tính từ ngày 10/6/2022 đến ngày 12/11/2025 là 3.373.890.432 đồng. Tổng cộng: 9.473.449.210 đồng và trả ngay một lần ngay khi bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật, buộc bà Đồng Diễm P, ông Kiều Anh T1 thanh toán phần nợ lãi, phí phạt chậm trả phát sinh theo lãi suất quá hạn, lãi suất phạt theo thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay số: LN2205275870137 ký ngày 08/06/2022; Hợp đồng cho vay số: LN2207076170382 ký ngày 11/07/2022; Giấy đề nghị vay vốn có tài sản bảo đảm kiêm phương án sử dụng vốn; giấy đề nghị kiêm hợp đồng cấp hạn mức tín dụng thẻ, phát hành và sử dụng thẻ tín dụng; giấy đề nghị kiêm hợp đồng mở và sử dụng tài khoản thanh toán, dịch vụ ngân hàng Đ2 ký ngày 25/5/2022 số 321-6116840 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, nếu bà Đồng Diễm P, ông Kiều Anh T1 không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi suất phát sinh thì Công ty Cổ phần M1 có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mãi tài sản bảo đảm là toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số BV129297, số vào sổ cấp GCN: CH00588 do Ủy ban Nhân dân Huyện H cấp ngày 04/8/2014, Đăng ký thay đổi tài sản gắn liền với đất ngày 14/04/2016; Thay đổi chủ sở hữu/sử dụng lần cuối ngày 30/5/2022, cụ thể như sau: Thửa đất số 730; Tờ bản đồ số: 02; Địa chỉ: A ấp Đ, xã H (xã T, huyện H cũ), Thành phố Hồ Chí Minh để thu hồi nợ. Số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm dùng để thanh toán các nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước và nghĩa vụ trả nợ của bà Đồng Diễm P, ông Kiều Anh T1 đối với Công ty Cổ phần M1. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì bà Đồng Diễm P, ông Kiều Anh T1 vẫn phải có nghĩa vụ trả hết nợ

cho Công ty Cổ phần M1. Căn cứ theo nội dung các hợp đồng, các chứng từ, tài liệu, giấy tờ liên quan đến các hợp đồng vay và thế chấp tài sản đảm bảo và bảng chiết tính dư nợ thì đến ngày 12/11/2025 phía bà Đồng Diễm P, ông Kiều Anh T1 còn nợ tiền gốc của Công ty Cổ phần M1 số tiền 6.099.558.778 đồng, đây là chứng cứ chứng minh được quy định tại các Điều 91, 92 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên Hội đồng xét xử công nhận sự việc trên là có thật.

[3] Đối với yêu cầu tính lãi: Tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả lãi theo hợp đồng đã ký kết Hợp đồng cho vay số: LN2205275870137 ký ngày 08/06/2022; Hợp đồng cho vay số: LN2207076170382 ký ngày 11/07/2022; Giấy đề nghị vay vốn có tài sản bảo đảm kiêm phương án sử dụng vốn; giấy đề nghị kiêm hợp đồng cấp hạn mức tín dụng thẻ, phát hành và sử dụng thẻ tín dụng; giấy đề nghị kiêm hợp đồng mở và sử dụng tài khoản thanh toán, dịch vụ ngân hàng Đ2 ký ngày 25/5/2022 số 321-6116840 tính từ ngày 10/6/2022 đến ngày 12/11/2025, cụ thể:

Hợp đồng cho vay số: LN2205275870137 ký ngày 08/06/2022:

Nợ gốc: 5.780.000.000 đồng

Nợ lãi: 3.001.979.550 đồng

Tổng cộng: 8.781.979.550 đồng

Hợp đồng cho vay số: LN2207076170382 ký ngày 11/07/2022

Nợ gốc: 267.163.161 đồng

Nợ lãi: 231.567.286 đồng

Tổng cộng: 498.730.447 đồng

Giấy đề nghị vay vốn có tài sản bảo đảm kiêm phương án sử dụng vốn; giấy đề nghị kiêm hợp đồng cấp hạn mức tín dụng thẻ, phát hành và sử dụng thẻ tín dụng; giấy đề nghị kiêm hợp đồng mở và sử dụng tài khoản thanh toán, dịch vụ ngân hàng Đ2 ký ngày 25/5/2022 số 321-6116840

Nợ gốc: 52.395.617 đồng

Nợ lãi: 140.343.596 đồng

Tổng cộng: 192.739.213 đồng

Xét yêu cầu tính lãi nêu trên của nguyên đơn là phù hợp pháp luật nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[4] Đối với yêu cầu phát mãi tài sản là toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số BV129297, số vào sổ cấp GCN: CH00588 do Ủy ban Nhân dân huyện H cấp ngày 04/8/2014, Đăng ký thay đổi tài sản gắn liền với đất ngày 14/04/2016; Thay đổi chủ sở hữu/sử dụng lần cuối ngày 30/5/2022, cụ thể như sau: Thửa đất số 730; Tờ bản đồ số: 02; Địa chỉ: A ấp Đ, xã H (xã T, huyện H cũ), Thành phố Hồ Chí Minh. Tài sản được thế chấp tại V3 theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số công chứng: 007930; quyền số 06/2022/TP/CC – SCC/HĐGD được lập tại Văn phòng C, địa chỉ tại: 4 P, phường G (phường A, quận G cũ), Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bà Đồng Diễm P, ông Kiều Anh T1 và đăng ký giao dịch bảo đảm đúng quy định của pháp luật. Xét yêu cầu phát mãi trên là phù hợp với các quy định trong giao dịch dân sự có tài sản thế chấp nhằm đảm bảo khoản vay nên ghi chấp nhận.

[5] Xét yêu cầu của Công ty Cổ phần M1: Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì bà Đồng Diễm P, ông Kiều Anh T1 vẫn phải

có nghĩa vụ trả hết nợ cho Công ty Cổ phần M1. Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu của phía nguyên đơn Công ty Cổ phần M1 đối với việc bị đơn bà Đồng Diễm P, ông Kiều Anh T1 sau khi phát mãi tài sản đảm bảo mà vẫn không thể thanh toán dứt điểm các khoản nợ thì bị đơn bà Đồng Diễm P, ông Kiều Anh T1 phải có nghĩa vụ tiếp tục trả nợ cho Công ty Cổ phần M1 đến khi thanh toán dứt nợ, đây là các thỏa thuận được thể hiện trong các hợp đồng tín dụng cũng như thể chấp, không trái quy định của pháp luật cũng như phù hợp với văn bản, các chứng từ, hóa đơn của các bên đã ký, nghĩ có cơ sở nên chấp nhận.

[6] Xét thấy bị đơn bà Đồng Diễm P, ông Kiều Anh T1 có bà Trần Thị Bích T2 là đại diện theo ủy quyền thừa nhận các khoản nợ vay, tài sản thế chấp đảm bảo khoản vay và các khoản tiền lãi tính đến ngày 12/11/2025 của Công ty Cổ phần M1 là đúng, tuy nhiên hiện nay bà Đồng Diễm P, ông Kiều Anh T1 đang gặp khó khăn về tài chính không thể thanh toán 01 lần được và đồng ý để phía Công ty Cổ phần phát mãi tài sản bảo đảm để thu hồi nợ cũng như tiếp tục trả lãi phát sinh cho đến khi dứt nợ.

[7] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu của phía Công ty Cổ phần M1 đối với bà Đồng Diễm P, ông Kiều Anh T1 là có căn cứ nghĩ nên chấp nhận.

[8] Đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Qua xác minh của Công an xã T, huyện H (nay là xã H), Thành phố Hồ Chí Minh thì Phạm Phương N2, Nguyễn Huỳnh N3, Nguyễn Thị Thúy V1, Đặng Trường S, Đỗ Như T3, Kiều Thị Thanh Q, Thị Hồng H, Danh Thị Quỳnh N4, Danh Minh T4, Bùi Văn N5 là những người thuê phòn trọ, Tòa án đã tiến hành tổng đạt, niêm yết các văn bản tố tụng nhưng họ từ chối nhận văn bản và trình bày không liên quan đến vụ án. Xét việc vắng mặt của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan lần thứ hai tại phiên Tòa mặc dù Tòa án đã niêm yết, tổng đạt hợp lệ: Giấy triệu tập, thông báo hòa giải và giao nộp chứng cứ, kết quả việc giao nộp chứng cứ và hòa giải, Quyết định đưa vụ án ra xét xử và Quyết định hoãn phiên tòa nên Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt phù hợp theo quy định của pháp luật tại Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[9] Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ tài sản thế chấp là toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số BV129297, số vào sổ cấp GCN: CH00588 do Ủy ban Nhân dân huyện H cấp ngày 04/8/2014, Đăng ký thay đổi tài sản gắn liền với đất ngày 14/04/2016; Thay đổi chủ sở hữu/sử dụng lần cuối ngày 30/5/2022, cụ thể như sau: Thửa đất số 730; Tờ bản đồ số: 02; Địa chỉ: A ấp Đ, xã H (xã T, huyện H cũ), Thành phố Hồ Chí Minh. Tài sản được thế chấp tại V3 theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số công chứng: 007930; quyền số 06/2022/TP/CC – SCC/HĐGD được lập tại Văn phòng C, địa chỉ tại: 4 P, phường G (phường A, quận G cũ), Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bà Đồng Diễm P, ông Kiều Anh T1.

[10] Tại công văn trả lời kết quả xác minh ngày 11/11/2024 của Ủy ban nhân dân xã T, huyện H (nay là xã H) thì thửa đất số 730; Tờ bản đồ số: 02; Địa chỉ: A ấp Đ, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 30/5/2022 bà Đồng Diễm P, địa chỉ số 101/40/8 ấp D, xã Đ, (huyện H cũ), Thành phố Hồ Chí Minh nhận chuyển nhượng thửa đất trên được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H cập nhật giấy chứng nhận, hiện có 10 nhân khẩu Phạm Phương N2, Nguyễn Huỳnh N3, Nguyễn Thị Thúy V1, Đặng Trường S, Đỗ Như T3, Kiều Thị Thanh Q, Thị Hồng H, Danh Thị Quỳnh N4, Danh Minh T4, Bùi Văn N5 đang trọ.

[11] Chi phí tố tụng xem xét thẩm định tại chỗ đối với thửa đất số 730; Tờ bản đồ số: 02; Địa chỉ: A ấp Đ, xã H (xã T, huyện H cũ), Thành phố Hồ Chí Minh là 3.000.000

đồng. Xét nguyên đơn đã đóng chi phí nêu trên, nay bà Đồng Diễm P và ông Kiều Anh T1 phải hoàn trả cho phía Công ty Cổ phần M1 do yêu cầu của nguyên đơn Công ty Cổ phần M1 được chấp nhận.

[12] Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Đồng Diễm P và ông Kiều Anh T1 phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, Điều 36, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 91, Điều 92, Điều 227, Điều 228 và Điều 232 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào các Điều 299, Điều 304, Điều 307, Điều 463, Điều 466, Điều 468 của Bộ Luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào các Điều 91, Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH Một thành viên M1 (nay là Công ty Cổ phần M1) có bà Lê Thị Thảo N1 đại diện theo ủy quyền về việc yêu cầu bà Đồng Diễm P và ông Kiều Anh T1 có bà Trần Thị Bích T2 đại diện theo ủy quyền thanh toán số nợ gốc là 6.099.558.778 (Sáu tỉ không trăm chín mươi chín triệu năm trăm năm mươi tám ngàn bảy trăm bảy mươi tám) đồng, tiền lãi chậm trả tính từ ngày 10/6/2022 đến ngày 12/11/2025 là 3.373.890.432 (Ba tỉ ba trăm bảy mươi ba triệu tám trăm chín mươi ngàn bốn trăm ba mươi hai) đồng. Tổng cộng: 9.473.449.210 (Chín tỉ bốn trăm bảy mươi ba triệu bốn trăm bốn mươi chín ngàn hai trăm mười) đồng.

2. Buộc bà Đồng Diễm P và ông Kiều Anh T1 phải thanh toán cho Công ty TNHH Một thành viên M1 (nay là Công ty Cổ phần M1) số tiền 9.473.449.210 (Chín tỉ bốn trăm bảy mươi ba triệu bốn trăm bốn mươi chín ngàn hai trăm mười) đồng. Thi hành 01 lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật tại T5 hành án dân sự có thẩm quyền.

Ngoài ra, bà Đồng Diễm P và ông Kiều Anh T1 vẫn phải tiếp tục chịu lãi từ ngày 13/11/2025 cho tới khi thanh toán xong toàn bộ số nợ cho Công ty TNHH Một thành viên M1 (nay là Công ty Cổ phần M1) theo các hợp đồng vay LN2205275870137 ký ngày 08/06/2022; Hợp đồng cho vay số: LN2207076170382 ký ngày 11/07/2022; Giấy đề nghị vay vốn có tài sản bảo đảm kiêm phương án sử dụng vốn; giấy đề nghị kiêm hợp đồng cấp hạn mức tín dụng thẻ, phát hành và sử dụng thẻ tín dụng; giấy đề nghị kiêm hợp đồng mở và sử dụng tài khoản thanh toán, dịch vụ ngân hàng Đ2 ký ngày 25/5/2022 số 321-6116840 giữa Ngân hàng TMCP V2 (V3) đã bán nợ Công ty TNHH Một thành viên M1 (nay là Công ty Cổ phần M1) với bà Đồng Diễm P và ông Kiều Anh T1.

Trường hợp bà Đồng Diễm P và ông Kiều Anh T1 không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ theo số nợ nêu trên thì Công ty TNHH Một thành viên M1 (nay là Công ty Cổ phần M1) có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài

sản khác gắn liền với đất số BV129297, số vào sổ cấp GCN: CH00588 do Ủy ban Nhân dân huyện H cấp ngày 04/8/2014, Đăng ký thay đổi tài sản gắn liền với đất ngày 14/04/2016; Thay đổi chủ sở hữu/sử dụng lần cuối ngày 30/5/2022, cụ thể như sau: Thửa đất số 730; Tờ bản đồ số: 02; Địa chỉ: A ấp Đ, xã H (xã T, huyện H cũ), Thành phố Hồ Chí Minh. Tài sản được thế chấp tại V3 theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số công chứng: 007930; quyền số 06/2022/TP/CC – SCC/HĐGD được lập tại Văn phòng C, địa chỉ tại: 4 P, phường G (phường A, quận G cũ), Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bà Đồng Diễm P, ông Kiều Anh T1 là chủ sở hữu để thu hồi nợ.

Trong trường hợp phát mãi tài sản thế chấp trên mà không thanh toán hết nợ cho Công ty TNHH Một thành viên M1 (nay là Công ty Cổ phần M1) thì bà Đồng Diễm P, ông Kiều Anh T1 có trách nhiệm tiếp tục thanh toán phần nợ còn thiếu.

Sau khi bà Đồng Diễm P, ông Kiều Anh T1 trả hết các khoản tiền còn nợ thì Công ty TNHH Một thành viên M1 (nay là Công ty Cổ phần M1) có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Đồng Diễm P, ông Kiều Anh T1 bản chính Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số BV129297, số vào sổ cấp GCN: CH00588 do Ủy ban Nhân dân huyện H cấp ngày 04/8/2014, Đăng ký thay đổi tài sản gắn liền với đất ngày 14/04/2016; Thay đổi chủ sở hữu/sử dụng lần cuối ngày 30/5/2022, cụ thể như sau: Thửa đất số 730; Tờ bản đồ số: 02; Địa chỉ: A ấp Đ, xã H (xã T, huyện H cũ), Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Chi phí tố tụng: Buộc bà Đồng Diễm P, ông Kiều Anh T1 phải hoàn trả cho Công ty TNHH Một thành viên M1 (nay là Công ty Cổ phần M1) số tiền 3.000.000 (*Ba triệu*) đồng. Thi hành 01 lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật tại T5 hành án dân sự có thẩm quyền.

4. An phí dân sự sơ thẩm: Bà Đồng Diễm P, ông Kiều Anh T1 phải chịu 117.473.450 (Một trăm mười bảy triệu bốn trăm bảy mươi ba ngàn bốn trăm năm mươi) đồng. Công ty TNHH Một thành viên M1 (nay là Công ty Cổ phần M1) không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn lại tiền tạm ứng án phí cho Công ty TNHH Một thành viên M1 (nay là Công ty Cổ phần M1) số tiền 57.188.009 (Năm mươi bảy triệu một trăm tám mươi tám ngàn không trăm lẻ chín) đồng theo biên lai thu tiền số AA/2022/0016417 ngày 30/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 8 – Thành phố Hồ Chí Minh).

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Án xử công khai, báo cho đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết, tổng đạt hợp lệ bản án.

Nơi nhận:

- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND khu vực 8 –
Thành phố Hồ Chí Minh;

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

- Phòng THADS khu vực 8 –
Thành phố Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Trần Văn Thống

