

Bản án số: **1439/2026/DS-PT**

Ngày: 28/7/2026

V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Mai Trần Cảnh

Các Thẩm phán: 1. Ông Lại Huỳnh Tú

2. Ông Hoàng Bích Sơn

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Hoàng - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Đào Thị Ánh Tuyết - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 7 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 1286/2025/TLPT-DS ngày 18 tháng 11 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 1051/2025/DS-ST ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 – Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3476/2026/QĐXXPT-DS ngày 29/5/2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 10446/2026/QĐPT-DS ngày 30/6/2026 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: **Ngân hàng thương mại cổ phần V1 (V2);**

Địa chỉ trụ sở: **H L, phường Đ, Thành phố Hà Nội.**

Địa chỉ liên lạc: **Tầng C, tòa nhà V2, số B Q, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh.**

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: **Công ty cổ phần M2;**

Địa chỉ: **Tầng A, tòa nhà V, số I D, phường C, Thành phố Hà Nội.**

Người đại diện hợp pháp: Ông **Hoàng Đức T** (có mặt) hoặc ông **Võ Trương Hoài B** hoặc ông **Đặng Quang V** (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: **Lầu D - Tòa nhà C, D N, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.**

(Văn bản ủy quyền số 508/2026/UQ-MARS(VPB) ngày 02/3/2026)

2. Bị đơn: Ông **Phạm Văn M**, sinh năm 1980;

Địa chỉ: **B T, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh**.

Người đại diện hợp pháp: Ông **Lê Nguyễn Trung N**, sinh năm 1992 - Có mặt;

Địa chỉ: **E B, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh**.

(Văn bản ủy quyền số công chứng 187/2025/M5/LSCN ngày 27/5/2025 tại **T2 tại H-X, Hoa Kỳ**).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông **M**: Ông **Đỗ H** – Luật sư thuộc **Công ty L – Đoàn Luật sư Thành phố H** - Có mặt.

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

- Ông **Nguyễn Văn C**, sinh năm 1969;

Địa chỉ: **Số A đường T (T), phường T, Thành phố Hồ Chí Minh**.

Người đại diện hợp pháp: Ông **Nguyễn Trung K**, sinh năm 1995;

Địa chỉ: **Số A đường T (T), phường T, Thành phố Hồ Chí Minh** – có mặt.

(Văn bản ủy quyền số chứng thực 1 Quyền số: số chứng thực chữ ký ngày 14/7/2025 tại **Ủy ban nhân dân xã B, tỉnh Bắc Ninh**).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông **C**: Ông **Trương Minh T1** – Luật sư thuộc **Công ty L1, Đoàn Luật sư Thành phố H** – có mặt.

- **Công ty TNHH MTV K1**;

Địa chỉ: **Số A đường T (T), phường T, Thành phố Hồ Chí Minh**;

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Phạm Văn M**, sinh năm 1980 – Vắng mặt;

Địa chỉ: **B T, phường H** (trước là **phường A, Quận A**), **Thành phố Hồ Chí Minh**

Người kháng cáo: Ông **Phạm Văn M** – bị đơn và ông **Nguyễn Văn C** – người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tóm tắt nội dung án sơ thẩm:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn **Ngân hàng TMCP VI** (tên gọi tắt là: **V2**) ngày 03/7/2023 cùng bản khai trình bày của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

* **Ngân hàng TMCP V1 – Chi nhánh S** có ký với ông **M** các hợp đồng cho vay như sau:

- Hợp đồng cho vay hạn mức số: LN2106013821089 ký ngày 14/6/2021 với nội dung: vay số tiền 5.000.000.000 đồng. Mục đích vay mua bất động sản, thời

hạn vay tính từ ngày tiếp theo của ngày bên Ngân hàng giải ngân vốn vay đầu tiên cho bên vay đến ngày 15/5/2046, lãi suất vay 9.9%/năm, cố định trong 12 tháng đầu tiên điều chỉnh định kỳ lãi suất 03 tháng/01 lần. Từ ngày 15/01/2023 ông M đã vi phạm nghĩa vụ nợ vay, dư nợ thực tế tạm tính đến hết ngày 23/5/2023 theo hợp đồng cho vay trên là: nợ gốc 4.922.224.146 đồng, nợ lãi 488.554.874 đồng. Tổng cộng 5.410.779.020 đồng.

- Hợp đồng cho vay hạn mức số: LN2106103856089 ký ngày 14/6/2021 với nội dung: vay số tiền 2.000.000.000 đồng. Mục đích vay mua bất động sản, thời hạn vay tính từ ngày tiếp theo của ngày bên Ngân hàng giải ngân vốn vay đầu tiên cho bên vay đến ngày 14/6/2046, lãi suất vay 9.9%/năm, cố định trong 12 tháng đầu tiên điều chỉnh định kỳ lãi suất 03 tháng/01 lần. Từ ngày 15/01/2023 ông M đã vi phạm nghĩa vụ nợ vay, dư nợ thực tế tạm tính đến hết ngày 23/5/2023 theo hợp đồng cho vay trên là: nợ gốc 1.970.809.715 đồng, nợ lãi 195.421.950 đồng. Tổng cộng 2.166.231.665 đồng.

Tài sản thế chấp để đảm bảo cho 02 hợp đồng trên là Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BI 601923, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH02991 do Ủy ban nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 26/3/2012, cấp nhập phần tài sản gắn liền với đất ngày 25/7/2012, cấp nhập thay đổi chủ sở hữu/sử dụng lần cuối ngày 19/02/2019, cụ thể: thuộc thửa đất số 545, tờ bản đồ số 31, địa chỉ tại: Một phần nhà E (số mới: 16 đường T, khu phố D, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Giấy đăng ký kiêm hợp đồng cho vay không tài sản bảo đảm, mở & sử dụng tài khoản thanh toán và dịch vụ Ngân hàng điện tử từ ngày 22/11/2021 với nội dung: vay số tiền 300.000.000 đồng. Mục đích vay mua đồ gia dụng, thời hạn vay 60 tháng, lãi suất vay 20%/năm, cố định trong suốt thời gian cho vay. Từ ngày 15/01/2023 ông M đã vi phạm nghĩa vụ nợ vay, dư nợ thực tế tạm tính đến hết ngày 23/5/2023 theo hợp đồng: nợ gốc 255.538.990 đồng, nợ lãi 54.200.023 đồng. Tổng cộng 309.739.013 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 thế, 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 điện tử từ ngày 09/6/2021. Hạn mức 99.000.000 đồng, lãi suất vay 39.48%/năm, dư nợ tạm tính đến hết ngày 23/5/2023 theo hợp đồng: nợ gốc 89.324.228 đồng, nợ lãi 14.134.772 đồng. Tổng cộng 103.459.000 đồng.

Do ông M vi phạm nghĩa vụ trả nợ, do vậy Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông M thanh toán các khoản tiền còn nợ phát sinh theo hợp đồng, trường hợp không có khả năng thanh toán nợ thì yêu cầu phát mãi tài sản để thu hồi nợ, sau khi phát

mãi tài sản để thu hồi nợ mà số tiền không đủ thanh toán nợ, thì ông M phải tiếp tục thanh toán các khoản tiền còn thiếu.

Ngày 29/12/2023 Ngân hàng TMCP V1 (V2) với Công ty TNHH Một thành viên M2 (tên gọi tắt là: Mars) - đã được chuyển đổi thành Công ty Cổ phần M2 - đã có hợp đồng mua bán nợ với các nội dung cụ thể như sau:

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 Phụ lục 01 ngày 29/12/2023 ký hiệu: 50/HĐ02, 52/HĐ01 đính kèm giữa Ngân hàng TMCP V1 (V2) với Công ty TNHH Một thành viên M2 (tên gọi tắt là: Mars) thì V2 đồng ý bán và M1 đồng ý mua (các) khoản nợ của khách hàng vay là ông Phạm Văn M, 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 ông Phạm Văn M đã ký kết với V2. Theo đó, V2 đã chuyển toàn bộ quyền sở hữu, quyền lợi, ích lợi của V2 đối với các khoản vay này cho M1, M1 được kế thừa toàn bộ quyền và nghĩa vụ của V2 tại Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho đến khi giải quyết xong toàn bộ khoản nợ (ngày 16/4/2024, Công ty TNHH Một thành viên M2 đã được chuyển đổi thành Công ty Cổ phần M2, 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 tạm tính đến ngày 29/9/2025 như sau:

- Hợp đồng cho vay số: LN2106013821089 ký ngày 14/06/2021 giữa Ngân hàng TMCP V1 (V2) với ông Phạm Văn M: nợ gốc 4.922.224.146 đồng, nợ lãi trong hạn: 1.679.422.422 đồng, nợ lãi quá hạn: 839.711.211 đồng, tổng nợ 7.441.357.779 đồng.

- Hợp đồng cho vay số: LN2106103856089 ký ngày 14/06/2021 giữa ngân hàng TMCP V1 (V2) với ông Phạm Văn M: nợ gốc 1.970.809.715 đồng, nợ lãi trong hạn: 672.424.076 đồng, nợ lãi quá hạn: 336.212.038 đồng, tổng nợ 2.979.445.829 đồng.

- Giấy đăng ký kiêm hợp đồng cho vay không tài sản bảo đảm, mở & sử dụng tài khoản thanh toán và dịch vụ Ngân hàng điện tử từ ngày 22/11/2021 giữa Ngân hàng TMCP V1 (V2) với ông Phạm Văn M: nợ gốc 255.538.990 đồng, nợ lãi trong hạn: 138.481.129 đồng, nợ lãi quá hạn: 69.240.565 đồng, tổng nợ: 463.260.684 đồng.

- Thẻ tín dụng số 005-P-4474750 với hạn mức 99.000.000 đồng, lãi suất: 39,48%/năm ký ngày 09/6/2021: nợ gốc 89.324.228 đồng, nợ lãi trong hạn: 95.554.214 đồng, nợ lãi quá hạn: 47.777.107 đồng, tổng nợ 232.655.549 đồng.

- Tài sản bảo đảm cho khoản vay nêu trên là: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: BI 601923, sổ vào sổ cấp GCN số: CH02991 do Ủy ban nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 26/3/2012, cấp nhập phần tài sản gắn liền với đất ngày 25/7/2012, cấp nhập thay đổi chủ sở hữu/sử dụng lần cuối ngày 19/02/2019, cụ thể như sau: Thuộc thửa đất số: 545, tờ bản đồ số: 31, địa chỉ: Một phần nhà E (số mới: 16 đường TA32), khu phố D, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Tài sản thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông Phạm Văn M đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên toàn bộ khoản nợ đã chuyển sang quá hạn. Tính đến ngày 29/9/2025 tổng số tiền gốc và lãi còn nợ: 11.116.719.841 đồng (trong đó: nợ gốc: 7.237.897.079 đồng, nợ lãi trong hạn: 2.585.881.841 đồng, nợ lãi quá hạn: 1.292.940.921 đồng) cùng tiền lãi phát sinh theo các hợp đồng tín dụng và các thỏa thuận tín dụng nêu trên được tính tiếp theo từ ngày 30/9/2025 cho đến khi trả xong nợ.

Nay yêu cầu bị đơn ông M trả toàn bộ khoản nợ trên cho Công ty M2, tiếp tục trả tiền lãi theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng và các thỏa thuận tín dụng cho đến ngày ông Phạm Văn M thực tế thanh toán hết nợ cho Công ty Cổ phần M2. Trường hợp ông M không trả hoặc trả không đầy đủ thì đề nghị phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Sau khi phát mãi tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông Phạm Văn M phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho công ty Cổ phần M2. Ngân hàng và công ty M2 xác định đây là nợ của ông M nên không yêu cầu ai khác cùng trả nợ với ông M.

Yêu cầu ông M chịu án phí và chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 2.000.000 đồng.

Ngoài ra phía nguyên đơn không còn ý kiến, yêu cầu gì khác.

Bị đơn ông Phạm Văn M có ông Lê Nguyễn Trung N đại diện theo ủy quyền trình bày:

Thông nhất với ý kiến nguyên đơn, người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn về việc các bên có ký kết hợp đồng tín dụng – thỏa thuận tín dụng và sổ tiền hiện còn nợ. Về yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp: nhà đất tại địa chỉ Một phần nhà 52/1-52/1A (số mới là 16 Đường TA32) (Trần Thị C1), phường T (trước đây là phường T, Quận A), Thành phố Hồ Chí Minh hiện có trụ sở Công ty TNHH Một thành viên K1 do bị đơn ông M đại diện theo pháp luật. Ngày 16/6/2020 ông M và ông Nguyễn Văn C ký kết hợp đồng thuê nhà và hợp đồng ủy quyền để ông C nhân danh và thay mặt ông M quản lý, điều hành việc kinh doanh khách sạn nói trên. Hiện ông C vẫn đang thực tế kinh doanh. Đối với hợp đồng thuê nhà với ông C, khi phát sinh tranh chấp các bên sẽ có đơn yêu cầu giải quyết theo quy

định của pháp luật. Về khoản nợ xin được trả dần và chỉ đồng ý trả nợ vốn và lãi phát sinh tính đến thời điểm phía nguyên đơn nộp đơn khởi kiện, còn khoản lãi phát sinh sau ngày khởi kiện không đồng ý trả, vì phía ông M làm ăn khó khăn đã xin phía Ngân hàng giảm lãi, nhưng tin tưởng nhau không lập thành văn bản.

Ngoài ra phía bị đơn không có ý kiến, yêu cầu nào khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn C có ông Nguyễn Trung K đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 16/6/2020 ông Phạm Văn M và ông Nguyễn Văn C ký kết hợp đồng thuê nhà và hợp đồng ủy quyền để ông C nhân danh và thay mặt ông M quản lý, điều hành việc kinh doanh khách sạn nói trên. Hiện ông C vẫn đang thực tế kinh doanh. Trong vụ án này ông C không có ý kiến, yêu cầu tranh chấp gì với ông M đối với các hợp đồng đã nêu và các vấn đề khác nên đối với yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp của nguyên đơn và công ty M2 phía ông C đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Đối với hợp đồng thuê nhà với ông M, khi phát sinh tranh chấp ông C sẽ có đơn yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn C có ông Nguyễn Trung K đại diện theo ủy quyền không có ý kiến, yêu cầu nào khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH Một thành viên K1 – Người đại diện theo pháp luật ông Phạm Văn M: Đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng, nhưng vắng mặt không lý do và cũng không có văn bản trình bày ý kiến.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 1051/2025/DS-ST ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 – Thành phố Hồ Chí Minh tuyên:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP V1 có Công ty Cổ phần M2 (tên cũ: Công ty TNHH Một thành viên M2) kế thừa quyền và nghĩa vụ;

1. Buộc bị đơn ông Phạm Văn M trả cho nguyên đơn Ngân hàng TMCP V1 có Công ty Cổ phần M2 (tên cũ: Công ty TNHH Một thành viên M2) kế thừa quyền và nghĩa vụ số tiền vốn lãi tính đến hết ngày 29/9/2025 tổng cộng là: 11.116.719.841 (mười một tỷ, một trăm mười sáu triệu, bảy trăm mười chín nghìn, tám trăm bốn mươi một) đồng [trong đó: nợ gốc 7.237.897.079 (bảy tỷ, hai trăm ba mươi bảy triệu, tám trăm chín mươi bảy nghìn, không trăm bảy mươi chín) đồng, nợ lãi trong hạn: 2.585.881.841 (hai tỷ, năm trăm tám mươi lăm triệu, tám trăm tám mươi một nghìn, tám trăm bốn mươi một) đồng, nợ lãi quá hạn: 1.292.940.921 (một tỷ, hai trăm chín mươi hai triệu, chín trăm bốn mươi nghìn, chín trăm hai mươi một) đồng] cùng tiền lãi phát sinh theo các hợp đồng tín dụng

và thỏa thuận tín dụng: Hợp đồng cho vay số LN2106013821089 ngày 14/6/2021; hợp đồng cho vay số LN2106103856089 ngày 14/6/2021; Giấy đăng ký kiêm hợp đồng cho vay không tài sản bảo đảm, mở & sử dụng tài khoản thanh toán và dịch vụ Ngân hàng điện tử ngày 22/11/2021 và 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 điện tử từ ngày 09/6/2021: thẻ tín dụng số 005-P-44747500 được tính tiếp theo từ ngày 30/9/2025 cho đến khi trả xong nợ.

2. Trường hợp bị đơn ông **Phạm Văn M** không thanh toán theo yêu cầu nêu trên, thì phía nguyên đơn **Ngân hàng TMCP V1** có **Công ty Cổ phần M2** (tên cũ: **Công ty TNHH Một thành viên M2**) kế thừa quyền và nghĩa vụ được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ đối với Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 545, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại địa chỉ: **A đường T** (số nhà cũ: Một phần nhà **E**), khu phố **D**, phường **T**, Quận **A**, Thành phố **Hồ Chí Minh** (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BI 601923, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH02991 do **Ủy ban nhân dân Quận A**, Thành phố **Hồ Chí Minh** cấp ngày 26/3/2012, cập nhập phần tài sản gắn liền với đất ngày 25/7/2012, cập nhập thay đổi chủ sở hữu/sử dụng lần cuối ngày 19/02/2019) theo hợp đồng thế chấp ngày 11/6/2021 giữa bên thế chấp là ông **Phạm Văn M** và bên nhận thế chấp là **Ngân hàng TMCP V1 – Chi nhánh S**.

Số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của bị đơn ông **Phạm Văn M** đối với nguyên đơn **Ngân hàng TMCP V1** có **Công ty Cổ phần M2** (tên cũ: **Công ty TNHH Một thành viên M2**) kế thừa quyền và nghĩa vụ.

Nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp không đủ thanh toán hết nợ thì bị đơn ông **Phạm Văn M** phải tiếp tục thanh toán số nợ còn lại cho nguyên đơn **Ngân hàng TMCP V1** có **Công ty Cổ phần M2** (tên cũ: **Công ty TNHH Một thành viên M2**) kế thừa quyền và nghĩa vụ.

3. Trường hợp bị đơn ông **Phạm Văn M** thanh toán xong nợ, phía nguyên đơn **Ngân hàng TMCP V1** có **Công ty Cổ phần M2** (tên cũ: **Công ty TNHH Một thành viên M2**) kế thừa quyền và nghĩa vụ không yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp thì nguyên đơn **Ngân hàng TMCP V1** có **Công ty Cổ phần M2** (tên cũ: **Công ty TNHH Một thành viên M2**) có trách nhiệm giải chấp, hoàn trả bản chính các giấy tờ liên quan đến tài sản thế chấp cho người đã thế chấp như hợp đồng thế chấp mà đôi bên đã ký kết với nhau.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền và nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 08/10/2025 bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 4 – Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 13/10/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông **Nguyễn Văn C** kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 4 – Thành phố Hồ Chí Minh.

*Tại giai đoạn phúc thẩm, các đương sự không giao nộp tài liệu, chứng cứ mới. Bị đơn ông **Phạm Văn M** có Bản tường trình nội dung kháng cáo do người đại diện theo ủy quyền là ông **Lê Nguyễn Trung N** trình bày với các nội dung: (1) Trước khi ký hợp đồng thế chấp số công chứng 03683, quyền số 06/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/6/2021, ông **Phạm Văn M** đã ký hợp đồng thuê nhà số công chứng 003290, quyền số 06 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/6/2020 tại **Văn phòng C2** với ông **Nguyễn Văn C** và đã bàn giao nhà cho ông **C** sử dụng; ông **M** đã báo cho Ngân hàng biết việc cho thuê và hợp đồng thuê nhà được công khai trên hệ thống công chứng, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét hiệu lực, thời hạn của hợp đồng thuê nhà mà vẫn chấp nhận yêu cầu phát mãi tài sản là không phù hợp với khoản 2 Điều 34 Nghị định số 21/2021/NĐ-CP; (2) Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập hóa đơn giá trị gia tăng của giao dịch mua bán nợ nên chưa đủ căn cứ xác định hợp đồng mua bán nợ có hiệu lực và tư cách người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của **Công ty cổ phần M2**; (3) Ông **Phạm Văn M** đã xuất cảnh sang Hoa Kỳ từ ngày 11/3/2023, không còn cư trú tại địa chỉ **B T, Thành phố Hồ Chí Minh** nên không được tiếp cận kịp thời các văn bản tố tụng, đến khi Tòa án cấp sơ thẩm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải mới biết việc bị khởi kiện, dẫn đến không thực hiện được quyền đưa ra yêu cầu phản tố. Từ đó, bị đơn đề nghị hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 1051/2025/DS-ST ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 – Thành phố Hồ Chí Minh.*

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Nguyễn Văn C** do ông **Nguyễn Trung K** đại diện theo ủy quyền trình bày: Tòa án cấp sơ thẩm không đánh giá toàn bộ các tình tiết trong vụ án, không giải quyết đến lợi ích của ông **C** là bên thuê nhà, làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của bên thuê khách sạn với thời hạn 10 năm, tiền đặt cọc 200.000.000 đồng và số tiền đã đầu tư vào tài sản thuê là 855.570.000 đồng; đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm; kèm theo đơn kháng cáo có bản sao hợp đồng thuê nhà.*

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Tại phiên tòa hôm nay người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ngân hàng không có mặt nên

không trả lời đầy đủ các câu hỏi làm rõ hồ sơ; Chưa cung cấp hóa đơn giá trị gia tăng của giao dịch mua bán nợ nên chưa đủ căn cứ xác định hợp đồng mua bán nợ có hiệu lực, chưa xác lập quyền sở hữu của người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của Công ty cổ phần M2. Tháng 5/2025, Tòa án sơ thẩm thực hiện thủ tục tổng đạt việc xem xét thẩm định tại chỗ, do đã cận kề ngày hoà giải nên khi muốn nộp yêu cầu phản tố thì Tòa không nhận nên bị đơn không thực hiện đường quyền nghĩa vụ tố tụng. Bản án sơ thẩm sẽ không thực hiện được vì còn vướng Hợp đồng thuê với ông C nên không giao tài sản thế chấp để phát mãi tài sản được nên đề nghị xét xử hủy bản án mời ngân hàng tham gia tố tụng, giải quyết quyền lợi của bên cho thuê; trách nhiệm của ngân hàng khi nhận tài sản thế chấp khi có người thuê trên đó.

Người đại diện ủy quyền của bị đơn trình bày: Bị đơn không nhận được thông báo về việc thẩm định mà do vợ ông C thông báo qua điện thoại.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, liên quan ông C trình bày: Việc Ngân hàng nhận tài sản thế chấp không có ý kiến; thống nhất yêu cầu của bị đơn khi chưa xuất hóa đơn giá trị gia tăng của giao dịch mua bán nợ nên chưa xác lập quyền sở hữu, có sự vi phạm tố tụng khi ông M chưa được tiếp cận hồ sơ; Hợp đồng thế chấp lại có phát sinh hợp đồng thuê nhà giữa bị đơn và ông C. Đề nghị Hội đồng xét xử hủy án để giải quyết toàn diện vụ án vì chưa đảm bảo quyền, nghĩa vụ của ông M và ông C.

Công ty Cổ phần M2: nguyên đơn đã thực hiện việc cấp tín dụng, hợp đồng thế chấp đúng quy định, khi xuống thẩm định hồ sơ vay khách hàng đều biết người xuống làm việc chụp hình và lập biên bản đầy đủ. Ông M và ông C đều là người có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, nguyên đơn thẩm định hồ sơ vay rõ ràng rõ ràng. Nên đề nghị y án sơ thẩm.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

- Về hình thức: Căn cứ Điều 272; khoản 1, 3 Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 thì kháng cáo của đương sự trong thời hạn luật định và hợp lệ.

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án: Tòa án đã thực hiện đúng về thời hạn chuẩn bị xét xử. Thẩm phán, Hội đồng xét xử, đã chấp hành theo đúng quy định của pháp luật kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án.

- Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: từ khi thụ lý vụ án cho đến phiên tòa hôm nay nguyên đơn; bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Về việc giải quyết vụ án: Các hợp đồng cho vay số LN2106013821089 và số LN2106103856089 cùng ngày 14/6/2021, Giấy đăng ký kiêm hợp đồng cho vay không tài sản bảo đảm ngày 22/11/2021 và các thỏa thuận tín dụng ký ngày 09/6/2021 được giao kết tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật, phù hợp với khoản 16 Điều 4, khoản 2 Điều 91, điểm a khoản 3 Điều 98 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 (sửa đổi, bổ sung năm 2017) nên có hiệu lực pháp luật và làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên. Ông **Phạm Văn M** thừa nhận có ký kết các hợp đồng, thỏa thuận tín dụng và số tiền còn nợ; việc ông **M** không đồng ý trả lãi phát sinh sau ngày khởi kiện với lý do đã đề nghị Ngân hàng giảm lãi nhưng không lập thành văn bản, không có chứng cứ chứng minh và nguyên đơn không chấp nhận, nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét là có căn cứ. Theo hợp đồng mua bán nợ số 01/2023/VPB-MARS, hợp đồng chuyển nhượng số 02/2023/VPB-MARS và Phụ lục 01 cùng ngày 29/12/2023, **Ngân hàng Thương mại cổ phần V1** đã chuyển toàn bộ quyền sở hữu, quyền lợi, lợi ích đối với khoản nợ của ông **M** cho **Công ty Cổ phần M2**, nên việc Công ty này kế thừa quyền, nghĩa vụ và yêu cầu bị đơn thanh toán số nợ 11.116.719.841 đồng (nợ gốc 7.237.897.079 đồng, lãi trong hạn 2.585.881.841 đồng, lãi quá hạn 1.292.940.921 đồng) cùng lãi tiếp tục phát sinh từ ngày 30/9/2025 cho đến khi trả xong nợ là có cơ sở. Về tài sản bảo đảm, Hợp đồng thế chấp ngày 11/6/2021 đã được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 12/6/2021 tại Chi nhánh **Văn phòng Đ1**; tại điểm e khoản 2 Điều 8 Hợp đồng thuê nhà ngày 16/6/2020, bên thuê đã cam kết bàn giao tài sản khi ngân hàng yêu cầu phát mãi để thu nợ; Công văn số 1068/TATP ngày 21/4/2026 xác định từ ngày 31/10/2025 đến nay tại địa chỉ **số A đường T (T), phường T, Thành phố Hồ Chí Minh** không có nhân khẩu thường trú, tạm trú. Yêu cầu của đại diện ông **Nguyễn Văn C** về việc thanh toán chi phí sửa chữa căn nhà thuê không có chứng cứ về sự thỏa thuận giữa ông **M** và ông **C**, chưa được xem xét tại cấp sơ thẩm nên không có cơ sở chấp nhận, cũng không có cơ sở hủy bản án sơ thẩm; các bên có quyền khởi kiện tranh chấp hợp đồng thuê nhà trong vụ án khác. Do đó, kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không có cơ sở chấp nhận; đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm tuyên xử: Không chấp nhận đơn kháng cáo của ông **Lê Nguyễn Trung N** là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông **Phạm Văn M**; ông **Nguyễn Trung K** người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông **Nguyễn Văn C**. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015: Giữ nguyên nội dung Bản án dân sự sơ thẩm số 1051/2025/DS-ST ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về hình thức và thời hạn kháng cáo: Ngày 29/9/2025, Tòa án nhân dân khu vực 4 – Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm và ban hành Bản án dân sự sơ thẩm số 1051/2025/DS-ST. Ngày 08/10/2025, bị đơn ông **Phạm Văn M** nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án theo hướng không chấp nhận yêu cầu tính lãi của nguyên đơn nhưng tại Bản tường trình nội dung kháng cáo, bị đơn đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm. Ngày 13/10/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Nguyễn Văn C** nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm với lý do Tòa án cấp sơ thẩm không đánh giá toàn bộ các tình tiết trong vụ án, không giải quyết đến quyền lợi của ông với tư cách bên thuê khách sạn. Người kháng cáo đã nộp tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo quy định. Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa đổi, bổ sung năm 2025, kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được thực hiện trong thời hạn luật định, đảm bảo về hình thức nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Vụ án được Tòa án nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Tòa án nhân dân khu vực 4 – Thành phố Hồ Chí Minh) thụ lý vụ án ngày 21/11/2023. Tại thời điểm thụ lý, bị đơn ông **Phạm Văn M** có nơi thường trú tại **số B T, Phường A, Quận A (nay là phường H), Thành phố Hồ Chí Minh** nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 4 theo khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Bị đơn ủy quyền cho ông **Lê Nguyễn Trung N** tham gia tố tụng theo Văn bản ủy quyền số công chứng 187/2025/M5/LSCN ngày 27/5/2025 được chứng nhận tại **T2** tại **H-X, Hoa Kỳ**. Căn cứ vào dấu bưu điện thì có thể xác định đến ngày 17/9/2025 người được ủy quyền mới nộp văn bản này cho Tòa án; đây cũng là thời điểm Tòa án cấp sơ thẩm có căn cứ xác định bị đơn đang ở nước ngoài. Do đó, việc Tòa án nhân dân khu vực 4 – Thành phố Hồ Chí Minh tiếp tục giải quyết và xét xử sơ thẩm vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và Luật số 85/2025/QH15 ngày 25/6/2025 Quốc Hội và hướng dẫn tại Nghị quyết số 01/2025/NQ-HĐTP ngày 27/6/2025 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

[1.3] Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã tiến hành xác minh về thông tin người cư trú tại địa chỉ **số A đường T, khu phố D, phường T, Quận A (nay là số A đường T, phường T), Thành phố Hồ Chí Minh**. Căn cứ kết quả xác minh của **Công an phường T** thì ông **Nguyễn Văn C** có đăng ký tạm trú và thực tế cư trú tại địa chỉ nên từ ngày 21/11/2023 đến ngày 30/9/2025. Từ ngày 01/10/2025 đến nay tại địa chỉ này không có ai đăng ký thường trú, tạm trú. **Ngân hàng thương mại cổ phần V1** khởi kiện yêu cầu bị đơn ông **Phạm Văn M** thanh toán các khoản nợ phát sinh từ các hợp đồng cho vay, thỏa thuận cấp tín dụng đã ký với **Ngân hàng thương mại cổ phần V1** và yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ; Ngày 29/12/2023, **Ngân hàng thương mại cổ phần V1** và **Công ty trách nhiệm hữu hạn Một thành viên M2** ký Hợp đồng mua bán nợ số 01/2023/VPB-MARS, Hợp đồng chuyển nhượng số 02/2023/VPB-MARS và Phụ lục 01 (ký hiệu: 50/HĐ02, 52/HĐ01), trong đó toàn bộ quyền của bên cho vay, bên nhận thế chấp đối với các khoản nợ của ông **Phạm Văn M** được chuyển giao cho bên mua nợ; Ngày 16/4/2024, **Công ty trách nhiệm hữu hạn Một thành viên M2** được chuyển đổi thành **Công ty Cổ phần M2**, giữ nguyên mã số doanh nghiệp và trụ sở; Việc chuyển giao quyền phát sinh sau khi Tòa án đã thụ lý vụ án nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định **Công ty cổ phần M2** là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn theo quy định tại Điều 74 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 là có căn cứ, đúng pháp luật nên Tòa án nhân dân khu vực 4 - Thành phố Hồ Chí Minh đã thụ lý, xác định đúng quan hệ tranh chấp và xác định đầy đủ những người tham gia tố tụng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.4] Về vắng mặt của đương sự: **Công ty TNHH MTV K1** được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt nên căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[2] Xem xét kháng cáo và nội dung vụ án, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[2.1] Các tình tiết, sự kiện rõ ràng, đã được ghi trong văn bản và được công chứng, chứng thực hợp pháp, các đương sự thống nhất, thừa nhận, không phản đối:

- **Ngân hàng thương mại cổ phần V1** – **Chi nhánh S** và ông **Phạm Văn M** đã xác lập các thỏa thuận cấp tín dụng gồm: Hợp đồng cho vay hạn mức số LN2106013821089 ngày 14/6/2021; Hợp đồng cho vay hạn mức số LN2106103856089 ngày 14/6/2021; Giấy đăng ký kiêm hợp đồng cho vay không có tài sản bảo đảm, mở và sử dụng tài khoản thanh toán, dịch vụ Ngân hàng điện tử ngày 22/11/2021; 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 điện tử ngày 09/6/2021 (thẻ tín dụng số 005-P-44747500).

- Ngày 11/6/2021, Ngân hàng thương mại cổ phần V1 – Chi nhánh S và ông Phạm Văn M đã ký hợp đồng thế chấp số công chứng 03683, quyển số 06/2021 TP/CC-SCC/HĐGD đối với quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 545, tờ bản đồ số 31, địa chỉ: A đường T (số nhà cũ: Một phần nhà E), khu phố D, phường T, Quận A (nay là phường T), Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BI 601923, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH02991 do Ủy ban nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 26/3/2012, cập nhật phần tài sản gắn liền với đất ngày 25/7/2012, cập nhật thay đổi chủ sở hữu/sử dụng lần cuối ngày 19/02/2019. Tài sản thế chấp bảo đảm cho việc thực hiện toàn bộ nghĩa vụ hiện tại và nghĩa vụ tương lai của ông Phạm Văn M phát sinh từ tất cả các văn kiện tín dụng đã xác lập, ký kết với Ngân hàng.

- Ngân hàng thương mại cổ phần V1 – Chi nhánh S đã giải ngân và ông Phạm Văn M đã được nhận/sử dụng các khoản tiền vay và sử dụng tài khoản thanh toán, dịch vụ Ngân hàng Đ2;

- Ngân hàng thương mại cổ phần V1 và Công ty trách nhiệm hữu hạn Một thành viên M2 được chuyển đổi thành Công ty Cổ phần M2 có ký kết: Hợp đồng mua bán nợ số 01/2023/VPB-MARS ngày 29/12/2023 và Phụ lục 01 kèm theo, Hợp đồng chuyển nhượng số 02/2023/VPB-MARS ngày 29/12/2023 và Phụ lục 01 kèm theo, có nội dung chuyển giao toàn bộ quyền sở hữu, quyền và lợi ích của bên cho vay, bên nhận thế chấp đối với các khoản nợ của ông Phạm Văn M, bao gồm 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) cho bên mua nợ.

- Ngày 10/01/2024, Công ty trách nhiệm hữu hạn Một thành viên M2 có Thông báo số 954/2024/TB-MARS (VPB) về việc chuyển giao quyền đòi nợ và yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả nợ, gửi ông Phạm Văn M tại địa chỉ B T, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Thông báo nêu rõ ngày 29/12/2023 Ngân hàng thương mại cổ phần V1 đồng ý bán và Công ty M2 đồng ý mua các khoản nợ của ông Phạm Văn M theo Hợp đồng mua bán nợ số 01/2023/VPB-MARS và Hợp đồng số 02/2023/VPB-MARS cùng ngày 29/12/2023 và phụ lục đính kèm; quyền yêu cầu ông Phạm Văn M thực hiện nghĩa vụ trả nợ đã chuyển sang Công ty M2; đồng thời yêu cầu ông Phạm Văn M thanh toán toàn bộ khoản nợ tạm tính

là 8.434.394.380 đồng (nợ gốc 7.237.897.079 đồng, nợ lãi 1.196.497.301 đồng) và lãi phát sinh đến ngày thực trả, trước ngày 15/02/2024.

- Tại cấp sơ thẩm bị đơn đã thừa nhận toàn bộ khoản nợ vay và không có tranh chấp về cách tính nợ gốc, đồng ý trả nợ gốc và tiền lãi phát sinh đến thời điểm nguyên đơn nộp đơn khởi kiện.

- Tính đến hết ngày 29/9/2025 thì số tiền nợ gốc của bị đơn là 7.237.897.079 đồng, cụ thể: Hợp đồng cho vay số LN2106013821089 – nợ gốc 4.922.224.146 đồng; Hợp đồng cho vay số LN2106103856089 – nợ gốc 1.970.809.715 đồng; khoản vay theo Giấy đăng ký kiêm hợp đồng cho vay không có tài sản bảo đảm ngày 22/11/2021 – nợ gốc 255.538.990 đồng; khoản nợ thẻ tín dụng – nợ gốc 89.324.228 đồng.

- Ông **Phạm Văn M** cho ông **Nguyễn Văn C** thuê toàn bộ căn nhà và đất thuộc thửa đất số 545, tờ bản đồ số 31, địa chỉ: **A đường T** (số nhà cũ: Một phần nhà **E**), khu phố **D**, phường **T**, Quận **A** (nay là phường **T**), Thành phố **Hồ Chí Minh**, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH02991 do **Ủy ban nhân dân Quận A**, Thành phố **Hồ Chí Minh** cấp ngày 26/3/2012 theo Hợp đồng thuê nhà số công chứng 003290 tại **Văn phòng C2**, Thành phố **Hồ Chí Minh** ngày 16/6/2020 giữa có thời hạn thuê 10 năm, từ ngày 16/6/2020 đến ngày 15/6/2030.

Đây là những tình tiết, sự kiện diễn ra các đương sự thừa nhận, không phản đối nên không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2.2] Các bên đương sự không thống nhất về việc:

Bị đơn ông **Phạm Văn M** đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm vì tài sản thế chấp đã được cho thuê theo hợp đồng có công chứng trước ngày thế chấp; Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập hóa đơn giá trị gia tăng của giao dịch mua bán nợ; bị đơn không được tiếp cận kịp thời văn bản tố tụng nên không thực hiện được quyền phản tố; do đó bị đơn thay đổi yêu cầu kháng cáo; hợp đồng thế chấp không phù hợp với tình trạng thực tế của tài sản, không thể thực hiện được do trước đó tài sản đã được cho thuê theo hợp đồng có công chứng; điểm b khoản 1 Điều 4 và điểm b khoản 2 Điều 7 của hợp đồng thế chấp quy định nghĩa vụ của bên thế chấp không được cho thuê tài sản thế chấp, hoặc nếu cho thuê thì phải thông báo và được Ngân hàng đồng ý bằng văn bản trước khi thực hiện; hợp đồng thuê nhà có công chứng và được công khai trên hệ thống công chứng nên hợp đồng thế chấp không có giá trị.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Nguyễn Văn C** kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị hủy bản án sơ thẩm với lý do Tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết quyền lợi của ông với tư cách bên thuê khách sạn thời hạn 10 năm, tiền đặt cọc 200.000.000 đồng và số tiền đã đầu tư vào tài sản thuê.

[2.2.1] Xét ý kiến của bị đơn:

- Bị đơn cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập hóa đơn giá trị gia tăng của giao dịch mua bán nợ nên chưa đủ căn cứ xác định hợp đồng mua bán nợ có hiệu lực và tư cách người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của **Công ty cổ phần M2**:

Xét thấy: Hóa đơn là chứng từ kế toán, thuế, không phải là điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định tại Điều 117 của Bộ luật Dân sự năm 2015; việc hai bên giao dịch không lập hoặc lập không đúng hóa đơn sẽ bị xử lý theo pháp luật về thuế không làm cho hợp đồng mua bán nợ bị vô hiệu. 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 Phụ lục 01 kèm theo thì **Ngân hàng thương mại cổ phần V1** đã chuyển giao toàn bộ quyền sở hữu, quyền và lợi ích của bên cho vay, bên nhận thế chấp đối với các khoản nợ của ông **Phạm Văn M**, bao gồm 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) cho bên mua nợ là **Công ty trách nhiệm hữu hạn Một thành viên M2** sau này là **Công ty cổ phần M2**. Theo Thông báo số 954/2024/TB-MARS (VPB) ngày 10/01/2024 của **Công ty trách nhiệm hữu hạn Một thành viên M2** có nội dung ngày 29/12/2023 **Ngân hàng thương mại cổ phần V1** đồng ý bán và **Công ty cổ phần M2** đồng ý mua các khoản nợ của ông **Phạm Văn M** theo Hợp đồng mua bán nợ số 01/2023/VPB-MARS và Hợp đồng số 02/2023/VPB-MARS cùng ngày 29/12/2023 và phụ lục đính kèm gửi ông **Phạm Văn M** tại địa chỉ **B T, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh**. Mặt khác, trong suốt quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm, bị đơn đã biết về việc mua bán nợ, không có ý kiến phản đối về tư cách bên có quyền của **Công ty cổ phần M2** nên căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 365 của Bộ luật Dân sự năm 2015 việc chuyển giao quyền theo Hợp đồng mua bán nợ số 01/2023/VPB-MARS ngày 29/12/2023 đã có hiệu lực pháp luật phát sinh hiệu lực đối với ông **Phạm Văn M**. Đồng thời, bị đơn không phải là một bên của hợp đồng mua bán nợ; việc thực hiện nghĩa vụ về hóa đơn, thuế giữa **Ngân hàng thương mại cổ phần V1** và **Công ty cổ phần M2** không làm thay đổi nghĩa vụ trả nợ của bị đơn. Do đó, ý kiến này của bị đơn là không có căn cứ.

- Bị đơn cho rằng ông **Phạm Văn M** đã xuất cảnh sang Hoa Kỳ từ ngày 11/3/2023, không còn cư trú tại địa chỉ 214 **T** nên không được tiếp cận kịp thời các văn bản tố tụng:

Xét, địa chỉ mà bị đơn kê khai trong các hợp đồng tín dụng, thỏa thuận cấp tín dụng và hợp đồng thế chấp đã ký với **Ngân hàng thương mại cổ phần V1 là B T, phường A, Quận A (nay là phường H), Thành phố Hồ Chí Minh**. Theo xác minh của **công an P, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh** thì tại thời điểm nguyên đơn khởi kiện, bị đơn có đăng ký hộ khẩu thường trú tại địa chỉ trên; Bị đơn xuất cảnh nhưng không thông báo cho Ngân hàng và cơ quan có thẩm quyền về việc thay đổi nơi cư trú, địa chỉ liên lạc; hậu quả phát sinh từ việc này thuộc trách nhiệm của bị đơn nên Tòa án cấp sơ thẩm đã thực hiện việc cấp, tổng đạt, thông báo văn bản tố tụng cho bị đơn theo đúng quy định tại các Điều 174, 177 và 179 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 là đúng quy định của pháp luật về thủ tục cấp tổng đạt văn bản tố tụng.

- Bị đơn không được tiếp cận kịp thời văn bản tố tụng nên không thực hiện được quyền phản tố:

Xét thấy: Theo quy định tại khoản 3 Điều 200 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, bị đơn có quyền đưa ra yêu cầu phản tố trước thời điểm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải. Tại phần thủ tục bắt đầu phiên tòa sơ thẩm ngày 29/9/2025, khi xác định các đương sự có thay đổi, bổ sung, rút một phần hoặc toàn bộ yêu cầu hay không thì ông **Lê Nguyễn Trung N** – người đại diện theo ủy quyền của bị đơn đã trả lời: *“bị đơn không đồng ý việc tính lãi, không có yêu cầu phản tố”*. Nội dung này được ghi nhận tại biên bản phiên tòa sơ thẩm, như vậy, bị đơn đã được Tòa án cấp sơ thẩm phổ biến đầy đủ quyền, nghĩa vụ tố tụng và đã tự mình khẳng định không có yêu cầu phản tố, chứ không phải bị tước bỏ quyền đưa ra yêu cầu phản tố như trình bày tại giai đoạn phúc thẩm.

- Bị đơn cho rằng hợp đồng thế chấp số công chứng 03683, quyền số 06/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/6/2021 không phù hợp với tình trạng thực tế của tài sản, không thể thực hiện được do trước đó tài sản đã được cho thuê theo hợp đồng có công chứng:

Xét thấy, tại thời điểm ký hợp đồng thế chấp ngày 11/6/2021, ông **Phạm Văn M** vẫn là chủ sở hữu, người sử dụng hợp pháp đối với tài sản; việc cho thuê nhà không làm chuyển giao quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản cho bên thuê. Bên thế chấp dùng tài sản thuộc sở hữu của mình để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ là phù hợp với quy định tại Điều 317 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Khoản 6 Điều 321 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định bên thế chấp được cho thuê, cho mượn

tài sản thế chấp; khoản 1 Điều 34 Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính phủ quy định trường hợp tài sản đang cho thuê, cho mượn được dùng để thế chấp thì bên thế chấp phải thông báo cho bên nhận thế chấp biết. Các quy định này chỉ đặt ra nghĩa vụ thông báo, qua đó khẳng định việc dùng tài sản đang cho thuê để thế chấp là giao dịch hợp pháp. Mặt khác, tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện của Công ty cổ phần M2 xác nhận trước khi nhận thế chấp, Ngân hàng đã đến thẩm định thực tế tài sản với sự chứng kiến của ông Phạm Văn M; ông Nguyễn Văn C cũng khai đang trực tiếp kinh doanh khách sạn tại tài sản thế chấp này từ tháng 6/2020. Do đó, không có cơ sở cho rằng Ngân hàng không biết tình trạng khai thác thực tế của tài sản khi nhận thế chấp. Việc tài sản đang được cho thuê không thuộc trường hợp vô hiệu nào được quy định từ Điều 122 đến Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015, cũng không làm cho giao dịch thiếu điều kiện có hiệu lực quy định tại Điều 117 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Bị đơn cho rằng điểm b khoản 1 Điều 4 và điểm b khoản 2 Điều 7 của hợp đồng thế chấp số công chứng 03683, quyển số 06/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/6/2021 quy định nghĩa vụ của bên thế chấp không được cho thuê tài sản thế chấp, hoặc nếu cho thuê thì phải thông báo và được Ngân hàng đồng ý bằng văn bản trước khi thực hiện.

Xét thấy, đây là các nghĩa vụ phát sinh kể từ ngày ký hợp đồng thế chấp, điều chỉnh việc cho thuê sau thời điểm thế chấp, không điều chỉnh hợp đồng thuê nhà đã được xác lập từ ngày 16/6/2020. Mặt khác, Đ a khoản 1 Điều 6 của hợp đồng thế chấp số công chứng 03683, quyển số 06/2021 TP/CC-SCC/HĐGD quy định quyền của Ngân hàng được trực tiếp kiểm tra hoặc yêu cầu bên thế chấp cung cấp thông tin về thực trạng tài sản thế chấp; đây là quyền của bên nhận thế chấp, việc thực hiện hay không thực hiện quyền này không làm ảnh hưởng đến hiệu lực của hợp đồng thế chấp, cho thấy hợp đồng thế chấp hoàn toàn có thể thực hiện được, không thuộc trường hợp hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được quy định tại Điều 408 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Bị đơn cho rằng Hợp đồng thuê nhà số công chứng 003290 ngày 16/6/2020 và được công khai trên hệ thống công chứng nên hợp đồng thế chấp số công chứng 03683, quyển số 06/2021 TP/CC-SCC/HĐGD không có giá trị; tài sản thế chấp đã được cho thuê theo hợp đồng có công chứng trước ngày thế chấp:

Xét thấy, Hợp đồng thuê nhà số công chứng 003290 ngày 16/6/2020 làm phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa bên cho thuê và bên thuê, không làm phát sinh quyền của bên thuê đối với tài sản có giá trị đối kháng với người thứ ba. Việc công chứng chỉ là thủ tục xác thực tính hợp pháp của giao dịch, không phải là đăng ký biện pháp bảo đảm và không làm phát sinh hiệu lực đối kháng với người

thứ ba theo quy định tại Điều 297 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Trong khi đó, hợp đồng thế chấp số công chứng 03683, quyền số 06/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/6/2021 đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm nên phát sinh hiệu lực đối kháng với người thứ ba kể từ thời điểm đăng ký. Do đó, việc Hợp đồng thuê nhà số công chứng 003290 ngày 16/6/2020 được xác lập trước và có công chứng không làm cho hợp đồng thế chấp bị vô hiệu, cũng không tạo cho bên thuê quyền ưu tiên hơn so với quyền của bên nhận thế chấp đã đăng ký. Việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của nguyên đơn là có căn cứ, đúng pháp luật.

- Bị đơn không đồng ý với yêu cầu tính lãi của nguyên đơn với lý do đã đề nghị Ngân hàng giảm lãi nhưng do tin tưởng nhau nên không lập thành văn bản. Xét thấy, các bên tự nguyện thỏa thuận việc tính lãi, lãi suất, không vi phạm điều cấm của pháp luật, đây là mức lãi suất theo thỏa thuận, có giá trị ràng buộc quyền, nghĩa vụ trả lãi của bên vay theo thỏa thuận tại các thỏa thuận cấp tín dụng phù hợp với quy định pháp luật tại Khoản 2 Điều 91 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010; ngoài lời khai, bị đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào chứng minh **Ngân hàng thương mại cổ phần V1** đã đồng ý miễn, giảm lãi. Tại phiên tòa sơ thẩm và phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn đều không chấp nhận việc miễn, giảm lãi. Do đó kháng cáo của bị đơn về phần lãi là không có căn cứ để chấp nhận; bị đơn phải trả đủ nợ gốc và tiền lãi theo thỏa thuận trong các thỏa thuận cấp tín dụng cho đến khi thanh toán xong nợ.

[2.2.2] Xét kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Nguyễn Văn C** cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm không đánh giá toàn bộ các tình tiết trong vụ án và không giải quyết đến lợi ích của bên thuê nhà:

Xét thấy: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang lấy lời khai của ông **Nguyễn Văn C** vào ngày 03/6/2025 theo ủy thác của Tòa án cấp sơ thẩm - ông **C** khai sẽ nộp đơn yêu cầu ông **Phạm Văn M** bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng cho Tòa án trước ngày 17/6/2025, nhưng hết thời hạn nêu trên ông **C** không nộp đơn yêu cầu. Tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải ngày 20/8/2025 và tại phiên tòa sơ thẩm ngày 29/9/2025, người đại diện theo ủy quyền của ông **C** đều khẳng định trong vụ án này ông **C** không có ý kiến, yêu cầu tranh chấp gì với ông **Phạm Văn M** đối với các hợp đồng đã nêu nên đối với yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, đối với hợp đồng thuê nhà khi phát sinh tranh chấp sẽ có đơn yêu cầu giải quyết theo quy định pháp luật; người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông **C** cũng trình bày giữa ông **C** và

ông M chưa phát sinh tranh chấp về hợp đồng thuê tài sản, đề nghị Tòa án xét xử theo quy định của pháp luật, trường hợp có tranh chấp thì sẽ có yêu cầu sau.

Như vậy, ông Nguyễn Văn C đã được Tòa án cấp sơ thẩm tạo đầy đủ điều kiện để thực hiện quyền đưa ra yêu cầu độc lập theo quy định tại Điều 201 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nhưng đã tự nguyện không thực hiện. Việc Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét, giải quyết quan hệ hợp đồng thuê nhà, hợp đồng ủy quyền ngày 16/6/2020 giữa ông M và ông C là phù hợp với nguyên tắc quyền quyết định và tự định đoạt của đương sự quy định tại Điều 5 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Ngoài ra, ông C khai tại thời điểm thuê nhà đã biết tài sản đang được ông M thế chấp tại một tổ chức tín dụng khác, tức đã biết và chấp nhận rủi ro tài sản thuê có thể bị xử lý để bảo đảm nghĩa vụ; tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện của ông C cũng xác nhận Ngân hàng không cản trở việc kinh doanh của ông C, giữa ông C và ông M không có thỏa thuận riêng về việc đầu tư vào tài sản thuê và ông C hiện đang nợ tiền thuê nhà. Nên không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn C.

Việc, ông Nguyễn Văn C yêu cầu xem xét khoản tiền đặt cọc 200.000.000 đồng và số tiền đã đầu tư vào tài sản thuê, đồng thời yêu cầu ông Phạm Văn M bồi thường thiệt hại. Xét thấy, đây là yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đối với bị đơn, phát sinh từ quan hệ hợp đồng thuê nhà ngày 16/6/2020, là quan hệ pháp luật khác với quan hệ tranh chấp hợp đồng tín dụng đang được giải quyết trong vụ án này. Yêu cầu này chưa được đưa ra tại cấp sơ thẩm trong thời hạn quy định tại khoản 2 Điều 201 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, chưa được Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý và giải quyết. Căn cứ Điều 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét, giải quyết yêu cầu này. Ông Nguyễn Văn C có quyền khởi kiện ông Phạm Văn M bằng một vụ án dân sự khác để yêu cầu giải quyết các tranh chấp phát sinh từ hợp đồng thuê nhà và hợp đồng ủy quyền ngày 16/6/2020.

[2.3] Từ những nội dung đã phân tích ở mục 2.1 và 2.2 thì không có cơ sở xác định Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, việc Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào các thỏa thuận cấp tín dụng (Hợp đồng cho vay hạn mức số LN2106013821089 ngày 14/6/2021; Hợp đồng cho vay hạn mức số LN2106103856089 ngày 14/6/2021; Giấy đăng ký kiêm hợp đồng cho vay không có tài sản bảo đảm, mở và sử dụng tài khoản thanh toán, dịch vụ Ngân hàng điện tử ngày 22/11/2021; 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 điện tử ngày 09/6/2021), hợp đồng thế chấp đã ký kết,

các chứng từ liên quan và quy định của pháp luật để buộc ông **Phạm Văn M** thanh toán số tiền còn nợ (bao gồm nợ gốc và nợ lãi phát sinh) cho Ngân hàng và xử lý tài sản thế chấp trong trường hợp không thực hiện nghĩa vụ trả nợ là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy kháng cáo của ông **Phạm Văn M** và ông **Nguyễn Văn C** là không có căn cứ chấp nhận; do đó cần giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 1051/2025/DS-ST ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

[3] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông **Phạm Văn M** và ông **Nguyễn Văn C**, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 1051/2025/DS-ST ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 – Thành phố Hồ Chí Minh. Đề nghị này phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nêu trên nên được chấp nhận.

[4] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông **Phạm Văn M** và ông **Nguyễn Văn C** mỗi người phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 5; khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; Điều 39, Điều 74; Điều 92; khoản 1 Điều 148; Điều 174, 177 và 179; khoản 3 Điều 200; Điều 201; 273; Điều 293; khoản 3 Điều 296; khoản 1 Điều 308 và 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các điều 3, 117, 122, 294, 297, 298, 299, 317, 319, 321, 322, 323, 357, 365, 408, 450, 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2017);

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014);

Căn cứ khoản 1 Điều 29 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. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông **Phạm Văn M** và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Nguyễn Văn C**.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 1051/2025/DS-ST ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 – Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông **Phạm Văn M** phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0025678 ngày 13/10/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh; ông **Phạm Văn M** đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Ông **Nguyễn Văn C** phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0028075 ngày 17/10/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh; ông **Nguyễn Văn C** đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự 2008 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự 2008 (đã được 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 2008 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014).

4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Tp.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân Tp. HCM;
- Thi hành án dân sự Tp. HCM;
- Phòng Thi hành án dân sự khu vực 4;
- Tòa án nhân dân khu vực 4 – Tp.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Mai Trần Cảnh

1AAKBNP

*ηβδχβγ+