TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 2 - HÀ NỘI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **109**/2026/DS-ST
Ngày: 26/6/2026
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 2 - HÀ NỘI

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Trần Công Hách**
Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Cờ
Bà Nguyễn Minh Phương

- Thư ký phiên tòa: Ông Đoàn Tuấn Phong - Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 2 - Hà Nội.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 2 - Hà Nội tham gia phiên tòa: Bà Phạm Hà Thanh - Kiểm sát viên.

Hôm nay, ngày 26 tháng 6 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 2 - Hà Nội xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 182/2024/TLST-DS ngày 20 tháng 5 năm 2024 về *"Tranh chấp hợp đồng tín dụng"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 379/2025/QĐXXST-DS ngày 09 tháng 10 năm 2025, Quyết định tạm ngừng phiên toà số 430/2025/QĐST-DS ngày 06 tháng 11 năm 2025 và Thông báo mở lại phiên toà xét xử sơ thẩm số 5/2026/TB-TA ngày 05 tháng 3 năm 2026, Quyết định hoãn phiên toà số 75/2026/QĐST-DS ngày 06 tháng 4 năm 2026, Quyết định hoãn phiên toà số 182.1/2026/QĐST-DS ngày 28 tháng 4 năm 2026, Thông báo mở lại phiên toà xét xử sơ thẩm số 13/2026/TB-TA ngày 14 tháng 5 năm 2026, Quyết định hoãn phiên toà số 143/2026/QĐST-DS ngày 08 tháng 6 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP V **(**V1**)**

Địa chỉ trụ sở: số H L, phường L, quận Đ, thành phố Hà Nội (nay là phường Đ, thành phố Hà Nội).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Chí D - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đỗ Hoàng L *(Theo văn bản uỷ quyền số 58/2023/UQN-CTQT ngày 12/7/2023).*

Người đại diện theo uỷ quyền tham gia tố tụng: Ông Nguyễn Quốc B, ông Trương Minh H và ông Vũ Đức H1 *(theo Văn bản uỷ quyền số 1003/2024/UQ-KHCNMB ngày 01/10/2024)*; Địa chỉ: Tầng G, Tòa nhà V, số G D, phường D, quận C, thành phố Hà Nội (nay là phường C, thành phố Hà Nội);

(Vắng mặt)

Người kế thừa một phần quyền, nghĩa vụ tố tụng dân sự: Công ty cổ phần M2

Địa chỉ: Công ty M2, tầng A Tòa nhà V, số I D, phường D, quận C, thành phố Hà Nội (nay là phường C, thành phố Hà Nội).

Người đại diện theo pháp luật: ông Bùi Công T - Chức vụ: Giám đốc.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Bùi Tiến D1 - Chức vụ: Trưởng phòng Xử lý nợ Miền Bắc *(Theo Văn bản uỷ quyền số 03/2026/UQ-MARS ngày 26/01/2026).*

Người đại diện theo uỷ quyền tham gia tố tụng: Ông Nguyễn Chí C, ông Trương Quang M, bà Nguyễn Anh T1, ông Trần Xuân A, và ông Nguyễn Mạnh C1 *(Theo Văn bản uỷ quyền số 907/2026/UQ-MARS ngày 18/3/2026).*

Địa chỉ: Công ty cổ phần M2, Tầng A Tòa nhà V, số I D, phường C, thành phố Hà Nội;

(Có mặt ông M; Vắng mặt ông C1, bà T1, ông Xuân A, ông Mạnh C1)

- Bị đơn:

1. ông Hoàng Quốc T2, sinh năm 1981;

Nơi ĐKHKTT: Số H Chùa B, phường Q, quận Đ, thành phố Hà Nội (nay là phường K, thành phố Hà Nội);

2. Bà Phạm Thị Hoài P, sinh năm 1983;

Nơi ĐKHKTT: Số B L, phường Đ, quận N, thành phố Hải Phòng (nay là phường G, thành phố Hải Phòng)

Cùng nơi cư trú: Số H Chùa B, phường Q, quận Đ, thành phố Hà Nội (nay là phường K, thành phố Hà Nội).

(Vắng mặt)

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Công ty cổ phần M2

Địa chỉ trụ sở: Số F N, phường B, Quận A, thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường S, thành phố Hồ Chí Minh);

Người đại diện theo pháp luật: Bà Lê Thị H2 - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Nguyễn Thị Thùy L1 và bà Ngô Thị D2 *(Theo Giấy uỷ quyền số 162/2024-UQ.DD-NVR ngày 21/8/2024).* Địa chỉ liên hệ: Trung tâm Đ, A đường L, xã T, thành phố P, tỉnh Bình Thuận (nay là phường T, tỉnh Lâm Đồng). (Vắng mặt)

2. Công ty TNHH D3

Địa chỉ trụ sở: đường H, thôn T, xã T, thành phố P, tỉnh Bình Thuận (nay là phường T, tỉnh Lâm Đồng).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Duy X - Chức vụ: Tổng Giám đốc.

(Vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và các văn bản tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng TMCP V ***(***Ngân hàng V1***) và*** Công ty cổ phần M2 ***trình bày:***

I. Nội dung vụ án

[1] Theo đơn khởi kiện và bản tự khai của Nguyên đơn là Ngân hàng TMCP V (Sau đây gọi tắt là V1) và Người kế thừa một phần quyền và nghĩa vụ của Nguyên đơn là Công ty cổ phần M2 (Sau đây gọi tắt là Công ty M2).

Ông Hoàng Quốc T2 và bà Phạm Thị Hoài P có vay của Ngân hàng V1 số tiền 2.932.014.993 đồng (Bằng chữ: Hai tỷ chín trăm ba mươi hai triệu không trăm mười bốn ngàn chín trăm chín mươi ba đồng chẵn) theo (Các) hợp đồng tín dụng cụ thể như sau:

*** Hợp đồng cho vay số LN2106183889526 ngày 09/07/2021**

- Số tiền cho vay: 2.932.014.993 đồng (Bằng chữ: Hai tỷ chín trăm ba mươi hai triệu không trăm mười bốn ngàn chín trăm chín mươi ba đồng chẵn).

- Thời hạn cho vay: 36 tháng (Bằng chữ: Ba mươi sáu tháng), tính từ ngày tiếp theo của ngày Bên Ngân hàng giải ngân vốn vay đầu tiên cho Bên vay.

- Mục đích sử dụng vốn vay: Mua bất động sản là nhà phố liền kề NWP.2.1-03.42 thuộc dự án Tổ hợp khu du lịch Thung Lũng Đ tại địa chỉ: Xã T, Thành Phố P, Tỉnh Bình Thuận (Tên thương mại: Novaworld P) - (dự án nhóm A+).

- Trả nợ gốc, lãi: Trả nợ gốc: Bên vay phải trả nợ gốc cho Bên Ngân hàng một lần khi kết thúc thời hạn vay.

Các kỳ trả nợ lãi: Bên vay phải trả tiền lãi theo định kỳ 01 tháng/lần, vào ngày 15 (sau đây gọi là kỳ trả nợ lãi). Kỳ trả nợ lãi đầu tiên vào ngày 15/8/2021.

- Lãi suất cho vay:

Lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm giải ngân là 9.4%/năm (lãi suất được tính theo năm với một năm là 365 ngày);

- Cơ chế điều chỉnh lãi suất cho vay trong hạn: lãi suất cho vay trong hạn sẽ được cố định 24 tháng kể từ ngày giải ngân. Hết thời hạn 24 tháng, ngày điều chỉnh lãi suất đầu tiên là ngày 13/7/2023, ngày điều chỉnh lãi suất tiếp theo là ngày 01/10/2023, sau đó lãi suất cho vay 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 lãi suất điều chỉnh được xác định bằng mức Lãi suất cơ sở VNĐ áp dụng đối với khoản vay có tài sản bảo đảm dành cho khách hàng cá nhân kỳ hạn 36 tháng được Bên Ngân hàng công bố (được niêm yết tại W: www.V1.com.vn) có hiệu lực tại thời điểm điều chỉnh + Biên độ 2.4%/năm.

Cùng ngày ông Hoàng Quốc T2 và bà Phạm Thị Hoài P đề nghị Ngân hàng giải ngân số tiền trên vào tài khoản theo đề nghị của khách hàng. Ngày 13/07/2021 Ngân hàng đã giải ngân số tiền trên vào các tài khoản thụ hưởng theo đề nghị của khách hàng.

Để đảm bảo cho khách (Các) khoản vay trên ông Hoàng Quốc T2 và bà

Phạm Thị Hoài P đã thế chấp: Quyền tài sản phát sinh từ Văn bản thỏa thuận số NWP.2.1-03.42/2021/VBTT/NVR-HQT ngày 14/06/2021 giữa Công ty Cổ phần M2 và ông Hoàng Quốc T2, bao gồm tất cả các Phụ lục, văn bản sửa đổi, bổ sung, thuộc quyền sở hữu/sử dụng của ông Hoàng Quốc T2 và bà Phạm Thị Hoài P. Bất động sản có thông tin sau:

+ Tên dự án: Dự án Tổ hợp khu du lịch Thung Lũng Đ (tên thương mại: Novaworld P);

+ Địa chỉ: xã T, thành phố P, tỉnh Bình Thuận;

+ Loại sản phẩm bất động sản (tên thương mại): Nhà phố liền kề;

+ Diện tích khuôn viên đất: 120 m2;

+ Tổng diện tích sàn sử dụng: 130,00 m2;

+ Vị trí bất động sản: Khu 1; Dãy: 03; Số thứ tự căn: 42;

Tài sản nêu trên được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số LN2106183889526 ngày 09/07/2021. Việc thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Ông Hoàng Quốc T2 và bà Phạm Thị Hoài P đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ tại Ngân hàng V1 nên toàn bộ các khoản nợ đã chuyển sang quá hạn và phải chịu mức lãi suất nợ quá hạn kể từ ngày 16/10/2023.

Ngày 30/11/2024, Ngân hàng V1 đồng ý bán và Công ty cổ phần M2 (sau đây gọi tắt là "Công ty M2") đồng ý mua một phần khoản nợ phát sinh theo (các) Hợp đồng tín dụng/ Hợp đồng cho vay ký giữa Ngân hàng V1 với ông Hoàng Quốc T2 và bà Phạm Thị Hoài P, cụ thể như sau: Một phần (90%) khoản nợ phát sinh theo Hợp đồng cho vay số LN2106183889526 ngày 09/07/2021.

Căn cứ vào quy định của pháp luật, Công ty M2 kế thừa một phần quyền, nghĩa vụ của Ngân hàng V1 phát sinh từ các hợp đồng này và các biện pháp bảo đảm kèm theo. Trong đó, có quyền thực hiện khởi kiện khách hàng vay, bên có nghĩa vụ trả nợ, bên bảo đảm tại Tòa án theo quy định pháp luật. Đồng thời, Ngân hàng V1 tiếp tục là chủ nợ và bên nhận bảo đảm tương ứng với phần khoản nợ chưa bán cho Công ty M2.

Quá trình xử lý khoản vay, Ngân hàng V1 và Công ty M2 đã nhiều lần đôn đốc và gửi văn bản, yêu cầu ông Hoàng Quốc T2 và bà Phạm Thị Hoài P thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản vay cho Ngân hàng V2 tuy nhiên ông Hoàng Quốc T2 và bà Phạm Thị Hoài P không thực hiện.

Tạm tính đến ngày 26/06/2026, ông Hoàng Quốc T2 và bà Phạm Thị Hoài P đã thanh toán cho Ngân hàng V1 tổng số tiền lãi là 618.049.527 đồng, còn nợ Công ty cổ phần M2 và Ngân hàng V1 tổng số tiền là 4.469.226.315 đồng *(Bằng chữ: Bốn tỷ, bốn trăm sáu mươi chín triệu, hai trăm hai mươi sáu nghìn, ba trăm mười lăm đồng)* trong đó, Nợ gốc: 2.932.014.993 đồng; Nợ lãi trong hạn: 96.170.641 đồng; Nợ lãi quá hạn: 1.224.094.779 đồng; Nợ lãi chậm trả: 216.945.902 đồng. Chi tiết cụ thể như sau:

+ Còn nợ của Công ty M2 tổng số tiền là 4.022.303.684 đồng, trong đó, Nợ gốc: 2.638.813.494 đồng; Nợ lãi trong hạn: 86.553.577 đồng; Nợ lãi quá hạn: 1.101.685.301 đồng; Nợ lãi chậm trả: 195.251.312 đồng.

+ Còn nợ của Ngân hàng V1 tổng số tiền là: 446.922.632 đồng trong đó, Nợ gốc: 293.201.499 đồng; Nợ lãi trong hạn: 9.617.064 đồng; Nợ lãi quá hạn: 122.409.478 đồng; Nợ lãi chậm trả: 21.694.590 đồng.

[2] Những yêu cầu Tòa án giải quyết của Công ty cổ phần M2 và Ngân hàng TMCP V.

2.1. Yêu cầu Tòa án buộc ông Hoàng Quốc T2 và bà Phạm Thị Hoài P phải thực hiện toàn bộ các nghĩa vụ đối với Công ty M2 và Ngân hàng V1, trả toàn bộ số tiền nợ gốc, nợ lãi, tiền phạt chậm trả lãi và các khoản phát sinh liên quan theo các Hợp đồng tín dụng nêu trên theo dư nợ sẽ được Công ty M2 và Ngân hàng V1 cung cấp tại ngày vụ án được đưa ra xét xử/hòa giải theo quy định.

2.2. Đề nghị Tòa án tiếp tục cho tính lãi theo đúng thỏa thuận trong (các) Hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ (nếu có) và văn bản tín dụng của khoản vay cho đến ngày ông Hoàng Quốc T2 và bà Phạm Thị Hoài P thực tế thanh toán hết nợ cho Công ty M2 và Ngân hàng V1. Lãi phát sinh phải trả cho Công ty M2 và Ngân hàng V1 tương ứng với tỷ lệ sở hữu của mỗi bên đối với từng khoản nợ.

2.3. Kể từ ngày Bản án/Quyết định có hiệu lực pháp luật mà ông Hoàng Quốc T2 và bà Phạm Thị Hoài P không trả nợ đầy đủ cho Công ty M2 và Ngân hàng V1 thì Công ty M2 và Ngân hàng V1 có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi khoản nợ cho Công ty M2 và/hoặc Ngân hàng V1, cụ thể như sau: Quyền tài sản phát sinh từ Văn bản thỏa thuận số NWP.2.1-03.42/2021/VBTT/NVR-HQT ngày 14/06/2021 giữa Công ty Cổ phần M2 và ông Hoàng Quốc T2, bao gồm tất cả các Phụ lục, văn bản sửa đổi, bổ sung, thuộc quyền sở hữu/sử dụng của ông Hoàng Quốc T2 và bà Phạm Thị Hoài P. Bất động sản có thông tin sau:

+ Tên dự án: Dự án Tổ hợp khu du lịch Thung Lũng Đ (tên thương mại: Novaworld P)

+ Địa chỉ: xã T, thành phố P, tỉnh Bình Thuận

+ Loại sản phẩm bất động sản (tên thương mại): Nhà phố liền kề

+ Diện tích khuôn viên đất: 120 m2

+ Tổng diện tích sàn sử dụng: 130,00 m2,

+ Vị trí bất động sản: Khu 1; Dãy: 03; Số thứ tự căn: 42

Tài sản nêu trên được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số LN2106183889526 ngày 09/07/2021. Việc thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

2.4. Trong trường hợp tài sản bảo đảm sau khi kê biên, phát mại không đủ để thanh toán/trả toàn bộ khoản nợ cho Công ty M2 và Ngân hàng V1 thì ông Hoàng Quốc T2 và bà Phạm Thị Hoài P vẫn phải tiếp tục có nghĩa vụ trả nợ cho Công ty M2 và/hoặc Ngân hàng V1 cho đến khi thực tế trả/tất toán hết toàn bộ (các) khoản nợ.

2.5. Ông Hoàng Quốc T2 và bà Phạm Thị Hoài P phải chịu án phí và các chi phí liên quan (nếu có).

II. Quan điểm giải quyết vụ án

[1] Thẩm quyền giải quyết

- Hợp đồng cho vay số LN2106183889526 ngày 09/07/2021 với nội dung "Ngân hàng cho vay số tiền là 2.932.014.993 đồng để thanh toán tiền mua bất động sản nhà phố liền kề NWP.2.1-03.42 thuộc dự án Tổ hợp khu du lịch Thung Lũng Đ"

Thấy rằng, Ngân hàng V1 xác lập quan hệ tín dụng, do các bên vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng V1 khởi kiện ông Hoàng Quốc T2 và bà Phạm Thị Hoài P là "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo quy định tại điểm a khoản 8 điều 2 của hợp đồng cho vay. Như vậy tranh chấp hợp đồng dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

- Hợp đồng thế chấp số LN2106183889526 ngày 09/07/2021 "Tài sản thế chấp là Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng dịch vụ thuộc sở hữu của bên thế chấp và được thế chấp cho Ngân hàng để bảo đảm cho các nghĩa vụ được bảo đảm của các bên được bảo đảm đối với bên Ngân hàng"

Tại khoản 2 điều 11 của hợp đồng thế chấp số LN2106183889526. Thấy rằng, Ngân hàng V1 xác lập hợp đồng thế chấp do các bên vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng V1 khởi kiện ông Hoàng Quốc T2 và bà Phạm Thị Hoài P là "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" và yêu cầu trong trường hợp bị đơn không thanh toán theo hợp đồng thì Nguyên đơn có quyền xử lý tài sản thế chấp theo quy định tại hợp đồng thế chấp. Như vậy, theo quy định tại khoản 2 điều 11 của Hợp đồng thế chấp thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

- Văn bản thỏa thuận NWP.2.1-03.42/2021/VBTT/NVR-HQT ngày 14/06/2021 giữa Công ty Cổ phần M2 và ông Hoàng Quốc T2 quy định "Bất kỳ tranh chấp nào phát sinh từ Văn bản thỏa thuận này sẽ được các bên thiện chí ưu tiên giải quyết bằng đàm phán, thương lượng. Trường hợp không giải quyết được thì các bên thống nhất tranh chấp sẽ được giải quyết bằng trọng tài tại Trung Tâm T4 bên cạnh phòng T5 (V3)..."

- Cam kết ba bên giữa Ngân hàng V1 và Công ty cổ phần M2 và ông Hoàng Quốc T2 và bà Phạm Thị Hoài P về việc "Quản lý, phối hợp xử lý tài sản bảo đảm"

Khoản 8.7 điều 8 quy định "... Trường hợp không giải quyết được thì các bên thống nhất tranh chấp sẽ được giải quyết bằng trọng tài tại Trung Tâm T4 bên cạnh phòng T5 (V3)..."

Như vậy, căn cứ vào trích dẫn nêu trên, nếu các bên tranh chấp về văn bản thỏa thuận NWP.2.1-03.42/2021/VBTT/NVR-HQT ngày 14/06/2021 và cam kết ba bên thì được giải quyết tại trọng tài thương mại.

Tại khoản 4, điều 2 Nghị Quyết 01/2014/NQ-HĐTP của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao có quy định "Trường hợp người bị kiện, người khởi kiện chưa yêu cầu trọng tài giải quyết tranh chấp thì Tòa án xem xét thụ lý theo thủ tục chung..."

Vì vậy, Ngân hàng V1 khởi kiện ông Hoàng Quốc T2 và bà Phạm Thị Hoài P về việc tranh chấp hợp đồng cho vay và hợp đồng thế chấp nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án, quá trình giải quyết tại tòa án từ khi thụ lý đến nay không có đương sự có tranh chấp đối với văn bản thỏa thuận và khởi kiện tại trọng tài thương mại. Do đó, thẩm quyền giải quyết do tòa án giải quyết.

[2] Mua bán nợ giữa Ngân hàng V1 và Công ty cổ phần M2: Ngày 13/07/2021, Ngân hàng V1 đã giải ngân số tiền 2.932.014.993 đồng vào tài khoản của bên thụ hưởng theo đề nghị giải ngân của ông T2 và bà P. Ông Hoàng Quốc T2 và bà Phạm Thị Hoài P đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ tại điểm 8 điều 2 của hợp đồng cho vay và bị chuyển nợ quá hạn kể từ ngày 16/10/2023.

Ngày 30/11/2024, Ngân hàng V1 đã bán một phần khoản nợ (90% khoản nợ) theo hợp đồng mua bán nợ số 12/2024/VPB-MARS ngày 30/11/2024 và phụ lục kèm theo Cho Công ty Cổ phần M2, đồng thời chuyển giao quyền chủ nợ, Công ty M2 kế thừa đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của V1 đối với phần khoản nợ đã mua và đối với tài sản bảo đảm liên quan đến khoản nợ của ông Hoàng Quốc T2 và bà Phạm Thị Hoài P là phù hợp với quy định tại thông tư 09/2015/TT-NHNN ngày 17/07/2015 và thông tư số 18/2022/TT-NHNN ngày 26/12/2022.

[3] Hợp đồng cho vay số LN2106183889526 ngày 09/07/2021

Theo hợp đồng Ngân hàng V1 cho vay số tiền 2.932.014.993 đồng; thời hạn cho vay 36 tháng; mục đích cho vay: Mua bất động sản là nhà phố liền kề NWP.2.1-03.42 thuộc dự án Tổ hợp khu du lịch Thung Lũng Đ tại địa chỉ: Xã T, Thành Phố P, Tỉnh Bình Thuận (Tên thương mại: Novaworld P) - (dự án nhóm A+).

Nội dung hợp đồng trên thể hiện các bên giao kết hợp đồng hoàn toàn tự nguyện, không giả tạo, không bị ép buộc, lừa dối, đe dọa, nhầm lẫn, từng bên một đã đọc lại và hiểu rõ, nhất trí cùng ký tên.

Hợp đồng cho vay được lập thành văn bản, ký giữa Ngân hàng V1 và ông T2 và bà P; Chủ thể tham gia giao dịch có năng lực hành vi dân sự, hoàn toàn tự nguyện, các bên cùng ký tên vào từng trang của hợp đồng, mục đích và nội dung phù hợp với nguyện vọng của các bên không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, các bên xác lập, thực hiện, chấm dứt quyền nghĩa vụ dân sự của mình trên cơ sở của mình trên cơ sở tự do, tự nguyện cam kết, thỏa thuận là phù hợp với quy định tại các điều 116, điều 117, điều 118, điều 119, điều 385, điều 401, điều 463 Bộ luật dân sự. Vì vậy, việc xác lập hợp đồng cho vay có hiệu lực pháp luật, giao dịch có hiệu lực thực hiện với các bên.

Nợ gốc do ông T2 và bà P vi phạm nghĩa vụ trả nợ do đó, ngân hàng V1 và Công ty cổ phần M2 yêu cầu ông T2 và bà P là phù hợp với quy định tại điều 280, điều 281 và điều 466 Bộ luật dân sự và điều 95 Luật các tổ chức tín dụng.

Nợ lãi theo thỏa thuận về lãi suất trong hạn, lãi suất quá hạn và lãi suất chậm trả mà Ngân hàng V1 áp dụng đối với khoản vay của ông T2 và bà P tại hợp đồng cho vay là phù hợp với quy định pháp luật, tính toán số liệu của bảng kê tính đến ngày

28/04/2026 phù hợp với các quyết định điều chỉnh lãi suất và phù hợp với khoản 2 điều 91 Luật các tổ chức tín dụng sửa đổi, bổ sung năm 2017.

[4] Hợp đồng thế chấp LN2106183889526 ngày 09/07/2021, ông Hoàng Quốc T2 và bà Phạm Thị Hoài P đã đồng ý thế chấp tài sản của mình là quyền tài sản phát sinh từ Văn bản thỏa thuận để bảo đảm cho khoản vay của ông T2 và bà P và được đăng ký biện pháp bảo đảm tại trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản tại thành phố Đà Nẵng. Do đó, việc ký kết hợp đồng thế chấp là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, các bên tham gia ký có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, không trái quy định, trong trường hợp ông T2, bà P không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng và Công ty cổ phần M2 có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên, phát mại tài sản.

Như vậy, Hợp đồng thế chấp quyền tài sản được ký kết bởi các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định tại Điều 117, 317, 319 của Bộ luật Dân sự và được đăng ký biện pháp bảo đảm tại Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản tại Đà Nẵng ngày 24/6/2021 theo quy định tại Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính Phủ về giao dịch bảo đảm; Điều 4 Nghị định 102/NĐ-CP ngày 01/9/2017 của Chính phủ về đăng ký giao dịch đảm bảo.

[4.1] Tài sản thế chấp: Toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ Văn bản thỏa thuận số NWP.2.1-03.42/2021/VBTT/NVR-HQT ngày 14/06/2021 giữa Công ty Cổ phần M2 và ông Hoàng Quốc T2. Theo văn bản thỏa thuận: Ông Hoàng Quốc T2 đăng ký mua bất động sản là nhà phố liền kề NWP.2.1-03.42 thuộc dự án Tổ hợp khu du lịch Thung lũng Đ tại địa chỉ: Xã T, thành phố P, tỉnh Bình Thuận (Novaworld P). Ông Hoàng Quốc T2 có xác nhận kèm theo Văn bản thỏa thuận, ông T2 xác nhận giá trị tài sản ông đăng ký mua 5.864.029.985 đồng, thanh toán thành 05 đợt tương đương với lần đặt cọc 05 đợt (là thanh toán theo tiến độ). Ông Hoàng Quốc T2 đã thanh toán 03 đợt với tổng số tiền là 4.104.825.425 đồng (Trong đó vay của ngân hàng để thanh toán tiền đợt 2 là 2.932.014.993 vào ngày 09/07/2021), đợt 1 thanh toán số 879.604.498 đồng vào ngày 14/06/2021 và đợt 3 là 293.201.499 đồng vào ngày 15/12/2021.

[4.2] Về quyền tài sản này: Có thể xác định được về giá trị, có khả năng chuyển giao trong giao dịch dân sự, không thuộc trường hợp bị pháp luật cấm. Vì vậy, mặc dù các bên chưa ký kết hợp đồng mua bán bất động sản, nhưng căn cứ vào nội dung của văn bản thỏa thuận và việc ông Hoàng Quốc T2 đã thực hiện nghĩa vụ thanh toán nhiều đợt với giá trị lớn có đủ cơ sở xác định bị đơn đã phát sinh quyền tài sản đối với bất động sản dự kiến mua. Quyền tài sản này gắn với một bất động sản cụ thể. Vì vậy, quyền tài sản phát sinh từ Văn bản thỏa thuận là tài sản theo quy định tại Điều 105 và Điều 115 Bộ luật Dân sự và là đối tượng hợp pháp của giao dịch bảo đảm theo quy định tại Điều 295 Bộ luật Dân sự. Ông Hoàng Quốc T2 và bà P có quyền thế chấp toàn bộ các quyền tài sản phát sinh từ Văn bản thỏa thuận số NWP.2.1-03.42/2021/VBTT/NVR-HQT ngày 14/06/2021 để mua được Bất động sản là nhà phố liền kề NWP.2.1-03.42 thuộc dự án Tổ hợp khu du lịch Thung lũng Đ tại địa chỉ: Xã T,

thành phố P, tỉnh Bình Thuận theo quy định tại Điều 105, 108, 115, 205 Bộ luật dân sự 2015.

Từ những phân tích trên, hợp đồng thế chấp có hiệu lực và buộc các bên phải thực hiện. Việc Ngân hàng V1 và Công ty M2 yêu cầu khởi kiện do ông T2 và bà P vi phạm nghĩa vụ nên ngân hàng V1 và Công ty cổ phầM2 có quyền được yêu cầu cơ quan thi hành án xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi khoản nợ cho Ngân hàng và M1 là có căn cứ.

[5] Văn bản thỏa thuận số NWP.2.1-03.42/2021/VBTT/NVR-HQT ngày 14/06/2021

[5.1] Về tư cách chủ thể Công ty cổ phần M2

Tại văn bản thỏa thuận, trong phần xét rằng người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan tức là Công ty cổ phần M2 (Sau đây gọi là Công ty M2) "Bên A là đơn vị được chủ đầu tư ("Chủ đầu tư") của dự án Tổ H tọa lạc tại Xã T, Thành phố P, Tỉnh Bình Thuận ("Dự án") ký hợp đồng là đơn vị tư vấn, môi giới độc quyền và khảo sát nhu cầu thực tế mua/thuê dài hạn sản phẩm bất động sản thuộc Dự án theo quy định tại Văn bản thỏa thuận", và bị đơn "Bên B là khách hàng có nhu cầu và nguyện vọng được mua/ thuê dài hạn Biệt thự song lập (sau đây gọi tắt là "Bất động sản") thuộc Dự án và muốn chuẩn bị cho việc đăng ký mua/thuê dài hạn Bất động sản khi Chủ đầu tư đủ điều kiện mở bán theo quy định Pháp luật"

Tại Điều 1 Hợp đồng Dịch vụ tư vấn và môi giới bất động sản số: 12/2020-HĐNT-VLBT ngày 01/06/2020 giữa Công ty TNHH D3 (Chủ đầu tư của Dự án Tổ hợp Khu D) và Công ty cổ phần M2 thì Công ty cổ phần M2 là đối tác độc quyền cung cấp các dịch vụ như: Dịch vụ nghiên cứu thị trường, tư vấn bất động sản; Dịch vụ môi giới.

Theo thông tin công khai: Công ty cổ phần M2 có mã số doanh nghiệp là: 0316293169, có đăng ký ngành nghề kinh doanh mã ngành 6820 - Chi tiết: Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất (trừ đấu giá tài sản).

Các quy định mô tả quyền và nghĩa vụ của Bị đơn và Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong văn bản thỏa thuận đều không thể hiện Bị đơn mua bất động sản từ Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan hay Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan được ủy quyền của chủ đầu tư để bán bất động sản cho Nguyên đơn.

Căn cứ khoản 1, Điều 3, Luật Kinh doanh bất động sản thì: *"Kinh doanh bất động sản là việc đầu tư vốn để thực hiện hoạt động xây dựng, mua, nhận chuyển nhượng để bán, chuyển nhượng; cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản; thực hiện dịch vụ môi giới bất động sản; dịch vụ sàn giao dịch bất động sản; dịch vụ tư vấn bất động sản hoặc quản lý bất động sản nhằm mục đích sinh lợi."*

Như vậy, định nghĩa Kinh doanh bất động sản có thể hiểu bao gồm cả kinh doanh dịch vụ bất động sản (như dịch vụ môi giới và tư vấn bất động sản).

Khoản 2 và khoản 8, Điều 3 Luật Kinh doanh bất động sản 2014: *"Môi giới bất động sản là việc làm trung gian cho các bên trong mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản"; "Tư vấn bất động sản là hoạt động*

trợ giúp về các vấn đề liên quan đến kinh doanh bất động sản theo yêu cầu của các bên"

Như vậy, Công ty cổ phần M2 hoàn toàn có quyền hợp pháp để thực hiện các dịch vụ môi giới và tư vấn bất động sản tại Dự án Tổ hợp Khu du lịch Thung lũng Đ của Chủ đầu tư Công ty TNHH D3 theo quy định pháp luật.

[5.2] Nội dung và mục đích của văn bản thỏa thuận NWP.2.1-03.42/2021/VBTT/NVR-HQT ngày 14/06/2021.

Căn cứ các điều khoản quy định về quyền và nghĩa vụ của Bị đơn và Công ty M2 trong Văn bản thỏa thuận đều không thể hiện Bị đơn mua Bất động sản từ Công ty M2 được ủy quyền từ Chủ đầu tư để bán bất động sản cho bị đơn.

Ngoài ra, tại Điều 1 của Văn bản thỏa thuận quy định về nội dung dịch vụ cũng đã liệt kê các công việc cụ thể mà Công ty M2 phải thực hiện trong khuôn khổ nhiệm vụ tư vấn và môi giới của mình.

Đối với nội dung về khoản tiền "Đặt cọc" theo Điều 3 của Văn bản thỏa thuận tại khoản 3.1 Điều 3 Văn bản thỏa thuận thì số tiền mà phía bị đơn nộp cho Công ty M2 chỉ "... để bảo đảm (i) cho việc Bên B thực hiện các cam kết của mình tại Văn bản thỏa thuận này và (ii) chứng minh năng lực tài chính của Bên B để ký kết Hợp đồng khi Chủ đầu tư có đủ điều kiện bán Bất động sản theo quy định pháp luật …"

Mục đích đặt cọc là để đảm bảo Bị đơn thực hiện các cam kết của Bị đơn, chứ không phải là mục đích bảo đảm để thực hiện giao dịch mua bán bất động sản với Chủ đầu tư. Điều này phù hợp với quy định khoản 1 Điều 328 Bộ Luật Dân sự 2015 có quy định: *"Đặt cọc là việc một bên (sau đây gọi là bên đặt cọc) giao cho bên kia (sau đây gọi là bên nhận đặt cọc) một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác (sau đây gọi chung là tài sản đặt cọc) trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng"*, mà không thuộc trường hợp áp dụng được các quy định liên quan đến hoạt động mua bán bất động sản theo Luật kinh doanh bất động sản năm 2014.

Ngoài ra, theo quy định pháp luật về việc "Đặt cọc" trong giao dịch mua bán bất động sản (Điều 328 Bộ Luật dân sự 2015; Khoản 8 Điều 6 Luật Nhà ở 2014) thì có thể hiểu, việc nhận "Đặt cọc" trong giao dịch mua bán bất động sản chỉ có thể được thực hiện bởi 02 (hai) chủ thể duy nhất là Bên mua bất động sản và Chủ đầu tư.

Tuy nhiên, như đã phân tích ở trên: (1) Số tiền khách hàng đã nộp cho Công ty M2 không phải là khoản tiền đặt cọc cho mục đích cam kết thực hiện việc mua bán bất động sản; (2) Bên nhận tiền không phải Chủ đầu tư dự án - Công ty cổ phần M2, cũng như không có căn cứ chứng minh bên nhận tiền hay ủy quyền nhận tiền là Chủ đầu tư dự án - Công ty TNHH D3.

Như vậy, văn thỏa thuận đã thể hiện cụ thể mục đích giao dịch về phía Bị đơn là thông qua tư vấn và môi giới của Công ty cổ phần M2 để mua được một bất động sản phù hợp với nguyện vọng của mình khi bất động sản đủ điều kiện đưa vào kinh doanh theo quy định pháp luật. Còn mục đích giao dịch của Công ty cổ phần M2 là tư vấn, giới

thiệu cho Bị đơn để Bị đơn mua bán bất động sản trong dự án của Chủ đầu tư theo các điều kiện do các bên thỏa thuận.

[5.3] Về dự án Dự án Tổ hợp khu du lịch Thung Lũng Đ (tên thương mại: Novaworld P)

Theo nội dung bản xác nhận (Là một phần không tách rời của Văn bản thỏa thuận của Công ty M2), Bị đơn và Công ty cổ phần M2 *" ... Sau khi tìm hiểu đầy đủ thông tin dự án Tổ hợp khu du lịch Thung Lũng Đ tọa lạc tại Xã T, Thành phố P, Tỉnh Bình Thuận ("Dự án") do Công ty TNHH D3 làm chủ đầu tư, tôi/chúng tôi theo đây xác nhận về việc cần được cung cấp dịch vụ môi giới, tư vấn để mua/thuê dài hạn được sản phẩm có thông tin như bên dưới ngay khi sản phẩm đủ điều kiện để ký hợp đồng mua bán/thuê dài hạn và/hoặc các văn bản khác liên quan đến sản phẩm theo quy định Pháp luật ("Giao dịch")."*

Phiếu xác nhận tư vấn (đính kèm văn bản thỏa thuận) và Bị đơn xác nhận *"Là người đúng tên trên văn bản thỏa thuận và các phụ lục kèm theo ("Văn bản thỏa thuận") để sử dụng dịch vụ giới thiệu, tư vấn thông tin, hỗ trợ đăng ký chọn mua bất động sản thuộc Dự án phù hợp với nhu cầu, nguyện vọng của tôi... "*

Theo thông tin công khai: Công ty TNHH D3 được cấp giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 3400573917 đăng ký lần đầu ngày 04/07/2008, có đăng ký ngành nghề kinh doanh mã 6810: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

Tại điểm 2.1.3 điều 2 của Văn bản thỏa thuận có quy định ngày dự kiến ký hợp đồng là ngày 15/07/2022 và được sửa đổi, bổ sung, bởi phụ lục 4 ký ngày 13/07/2021 Công ty M2 và Bị đơn thì *"Bên A sẽ đôn đốc Chủ đầu tư thực hiện các công việc cần thiết để tiến hành ký (i) hợp đồng mua bán bất động sản; và/hoặc (ii) các văn bản khác liên quan đến Bất động sản theo nhu cầu hợp lý của Bên B trên cơ sở được Chủ đầu tư chấp thuận.... Ngày dự kiến ký hợp đồng là ngày 13/07/2024....."*

Như vậy, thời điểm để bị đơn là ông Hoàng Quốc T2 và bà Phạm Thị Hoài P ký hợp đồng mua bán theo cam kết dự kiến vào ngày 13/07/2024. Tuy nhiên, thực tế Công ty cổ phần M2 đã có thông báo về việc ký hợp đồng mua bán nhưng Bị đơn đã không lên ký hợp đồng theo thư thông báo và cũng không có bất kỳ văn bản hay ý kiến phản hồi nào cho Công ty cổ phần M2.

Từ những phân tích trên, toàn bộ quá trình từ việc ký kết các Văn bản thỏa thuận về việc tư vấn, môi giới mua bất động sản cho đến việc nộp *"Khoản đặt cọc"* sử dụng dịch vụ tư vấn, môi giới và chứng minh năng lực tài chính đều theo ý chí, nguyện vọng của phía bị đơn và được phía bị đơn xác nhận, đồng ý đối với các nội dung liên quan đồng thời việc đơn vị môi giới thực hiện dịch vụ môi giới không vi phạm bất cứ điều cấm của pháp luật nào. Như vậy, Văn bản thỏa thuận và các phụ lục kèm theo vẫn giữ nguyên hiệu lực pháp luật thi hành đối với Bị đơn.

[5.4] Tính pháp lý dự án: Dự án Tổ hợp khu du lịch Thung lũng Đ tại địa chỉ: Xã T, thành phố P, tỉnh Bình Thuận đã UBND tỉnh B (nay là tỉnh Lâm Đồng) Quyết định chủ

trương đầu tư số 934/QĐ-UBND ngày 16/4/2019, cụ thể: Chấp nhận nhà đầu tư: Công ty TNHH D3 *thực hiện dự án đầu tư với mục tiêu dự án: Đầu tư khu biệt thự, khu phố thương mại để bán và kinh doanh theo vòng đời dự án (đất thương mại dịch vụ); khu khách sạn cao cấp, khu công trình công cộng (cây xanh mặt nước, hạ tầng kỹ thuật, đường giao thông thể thao); kết hợp đầu tư xây dựng các công trình thương mại, dịch vụ:* Sân G*, bungalow, khách sạn, nhà hàng và các loại hình giải trí thể thao đa dạng như hồ bơi, thám hiểm, dã ngoại, lướt ván, cắm trại.. phục vụ nhiều loại đối tượng trong và ngoài nước (theo Nghị quyết số 71/2008/NQ-HĐND ngày 30/6/2008 của* HĐND tỉnh B*) và Quyết định số 1209/QĐ-UBND ngày 24/6/2025 của* UBND tỉnh B *chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư.* Như vậy dự án là hợp pháp và đang được Chủ đầu tư thực hiện theo tiến độ. Về tiến độ xây dựng dự án: Giai đoạn 1 (2008-2019): Hoàn thành thi công văn phòng làm, các tuyến đường, công trình công cộng. Giai đoạn 2 (2019 đến nay): Đẩy nhanh tiến độ thi công các hạng mục đã được cấp phép xây dựng, trong đó có khu 1 (Nơi có nhà phố liền kề ông Hoàng Quốc T2 và bà Phạm Thị Hoài P đăng ký mua).

Từ những nhận định trên, việc ngân hàng nhận thế chấp là quyền tài sản phát sinh từ văn bản thỏa thuận có hiệu lực thi hành và phù hợp với các quy định pháp luật.

Nay, kính đề nghị Tòa án xem xét áp dụng các quy định pháp luật xem xét tuyên trong bản án theo hướng: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn Ngân hàng V1 **và** Công ty cổ phần M2 **như sau:**

1. Yêu cầu Tòa án buộc ông Hoàng Quốc T2 và bà Phạm Thị Hoài P phải thực hiện toàn bộ các nghĩa vụ đối với Công ty M2 và Ngân hàng V1, trả toàn bộ số tiền nợ gốc, nợ lãi, tiền phạt chậm trả lãi và các khoản phát sinh liên quan theo các Hợp đồng tín dụng nêu trên theo dư nợ sẽ được Công ty M2 và Ngân hàng V1 cung cấp tại ngày vụ án được đưa ra xét xử/hòa giải theo quy định.

2. Đề nghị Tòa án tiếp tục cho tính lãi theo đúng thỏa thuận trong (các) Hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ (nếu có) và văn bản tín dụng của khoản vay cho đến ngày ông Hoàng Quốc T2 và bà Phạm Thị Hoài P thực tế thanh toán hết nợ cho Công ty M2 và Ngân hàng V1. Lãi phát sinh phải trả cho Công ty M2 và Ngân hàng V1 tương ứng với tỷ lệ sở hữu của mỗi bên đối với từng khoản nợ.

3. Kể từ ngày Bản án/Quyết định có hiệu lực pháp luật mà ông Hoàng Quốc T2 và bà Phạm Thị Hoài P không trả nợ đầy đủ cho Công ty M2 và Ngân hàng V1 thì Công ty M2 và Ngân hàng V1 có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi khoản nợ cho Công ty M2 và/hoặc Ngân hàng V1, cụ thể như sau: Quyền tài sản phát sinh từ Văn bản thỏa thuận số NWP.2.1-03.42/2021/VBTT/NVR-HQT ngày 14/06/2021 giữa Công ty Cổ phần M2 và ông Hoàng Quốc T2, bao gồm tất cả các Phụ lục, văn bản sửa đổi, bổ sung, thuộc quyền sở hữu/sử dụng của ông Hoàng Quốc T2 và bà Phạm Thị Hoài P. Bất động sản có thông tin sau:

+ Tên dự án: Dự án Tổ hợp khu du lịch Thung Lũng Đ (tên thương mại: Novaworld P)

+ Địa chỉ: xã T, thành phố P, tỉnh Bình Thuận

+ Loại sản phẩm bất động sản (tên thương mại): Nhà phố liền kề

+ Diện tích khuôn viên đất: 120 m2

+ Tổng diện tích sàn sử dụng: 130,00 m2

+ Vị trí bất động sản: Khu 1; Dãy: 03; Số thứ tự căn: 42

Tài sản nêu trên được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số LN2106183889526 ngày 09/07/2021. Việc thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật

4. Trong trường hợp tài sản bảo đảm sau khi kê biên, phát mại không đủ để thanh toán/trả toàn bộ khoản nợ cho Công ty M2 và Ngân hàng V1 thì ông Hoàng Quốc T3 và bà Phạm Thị Hoài P vẫn phải tiếp tục có nghĩa vụ trả nợ cho Công ty M2 và/hoặc Ngân hàng V1 cho đến khi thực tế trả/tất toán hết toàn bộ (các) khoản nợ.

5. Ông Hoàng Quốc T2 và bà Phạm Thị Hoài P phải chịu án phí và các chi phí liên quan (nếu có).

Ngoài các nội dung trên Công ty M2 và Ngân hàng V1 không yêu cầu Tòa giải quyết nội dung nào khác.

Trong quá trình tiến hành giải quyết vụ án, Tòa án đã thông báo cho ông Hoàng Quốc T2, bà Phạm Thị Hoài P, đại diện theo uỷ quyền của Công ty cổ phần M2 và Công ty TNHH D3 biết Tòa án đã thụ lý vụ án *"Tranh chấp Hợp đồng tín dụng"* do Ngân hàng V1 và Công ty cổ phần M2 khởi kiện đối với ông Hoàng Quốc T2, bà Phạm Thị Hoài P và triệu tập ông T2, bà P, đại diện theo uỷ quyền của Công ty cổ phần M2 và Công ty TNHH D3 đến Tòa để giải quyết vụ án, tuy nhiên ông T2, bà P, đại diện theo uỷ quyền của Công ty cổ phần M2 và Công ty TNHH D3 không đến Tòa thực hiện quyền và nghĩa vụ tố tụng dân sự giải quyết vụ án. Do đó, Tòa án không thể tiến hành việc đối chất, kiểm tra việc giao nộp chứng cứ và tiến hành hòa giải. Vì vậy, Tòa án căn cứ vào các quy định của pháp luật ra quyết định đưa vụ án ra xét xử.

Tại phiên tòa hôm nay, đại diện Ngân hàng V1 và đại diện Công ty cổ phần M2 vẫn giữ nguyên yêu cầu và đề nghị Tòa án nhân dân Khu vực 2 - Hà Nội buộc ông Hoàng Quốc T2 và bà Phạm Thị Hoài P thanh toán cho Công ty M2 và Ngân hàng V1 số tiền tạm tính đến ngày 26/6/2026 cụ thể như sau: Ông Hoàng Quốc T2 và bà Phạm Thị Hoài P còn nợ Công ty M2 và Ngân hàng V1 tổng số tiền là tổng số tiền là 4.469.226.315 đồng *(Bằng chữ: Bốn tỷ, bốn trăm sáu mươi chín triệu, hai trăm hai mươi sáu nghìn, ba trăm mười lăm đồng)* trong đó, nợ gốc: 2.932.014.993 đồng; nợ lãi trong hạn: 96.170.641 đồng; nợ lãi quá hạn: 1.224.094.779 đồng; nợ lãi chậm trả: 216.945.902 đồng. Chi tiết cụ thể như sau:

+ Còn nợ của Công ty M2 tổng số tiền là 4.022.303.684 đồng, trong đó, nợ gốc: 2.638.813.494 đồng; nợ lãi trong hạn: 86.553.577 đồng; nợ lãi quá hạn: 1.101.685.301 đồng; nợ lãi chậm trả: 195.251.312 đồng.

+ Còn nợ của Ngân hàng V1 tổng số tiền là: 446.922.632 đồng trong đó, nợ gốc: 293.201.499 đồng; nợ lãi trong hạn: 9.617.064 đồng; nợ lãi quá hạn: 122.409.478 đồng; nợ lãi chậm trả: 21.694.590 đồng.

Tại phiên tòa ông Hoàng Quốc T2, bà Phạm Thị Hoài P, đại diện theo uỷ quyền của công ty cổ phần M2 và công ty TNHH D3 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 2 - Hà Nội tham gia phiên tòa có ý kiến:

Về tố tụng: Quá trình Tòa án tiến hành thụ lý vụ án cho đến khi quyết định đưa vụ án ra xét xử Thẩm phán, thư ký đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật, tại phiên tòa hôm nay Hội đồng xét xử đã tiến hành tố tụng theo đúng các quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Nguyên đơn chấp hành đúng các quy định của pháp luật. Bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không chấp hành đúng quy định của pháp luật khi tham gia tố tụng.

Về nội dung: Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 2 - Hà Nội nhận định, đánh giá tính hợp pháp của Hợp đồng tín dụng giữa Công ty cổ phần M2, Ngân hàng V1 và ông Hoàng Quốc T2, bà Phạm Thị Hoài P có ý kiến đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần M2 và Ngân hàng V1 buộc và ông Hoàng Quốc T2, bà Phạm Thị Hoài P có trách nhiệm thanh toán toàn bộ số tiền nợ gốc và nợ lãi của Hợp đồng tín dụng tạm tính đến ngày 26/6/2026 là 4.469.226.315 đồng *(Bằng chữ: Bốn tỷ, bốn trăm sáu mươi chín triệu, hai trăm hai mươi sáu nghìn, ba trăm mười lăm đồng)* trong đó, nợ gốc: 2.932.014.993 đồng; nợ lãi trong hạn: 96.170.641 đồng; nợ lãi quá hạn: 1.224.094.779 đồng; nợ lãi chậm trả: 216.945.902 đồng. Chi tiết cụ thể như sau:

+ Ông T2 và bà P nợ của Công ty M2 tổng số tiền là 4.022.303.684 đồng, trong đó, nợ gốc: 2.638.813.494 đồng; nợ lãi trong hạn: 86.553.577 đồng; Nợ lãi quá hạn: 1.101.685.301 đồng; nợ lãi chậm trả: 195.251.312 đồng.

+ Ông T2 và bà P nợ của Ngân hàng V1 tổng số tiền là: 446.922.632 đồng trong đó, nợ gốc: 293.201.499 đồng; nợ lãi trong hạn: 9.617.064 đồng; nợ lãi quá hạn: 122.409.478 đồng; nợ lãi chậm trả: 21.694.590 đồng.

Ngoài ra, ông Hoàng Quốc T2 và bà Phạm Thị Hoài P còn tiếp tục phải chịu lãi suất phát sinh cho đến khi thực tế thanh toán hết các khoản nợ theo mức lãi suất hai bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng. Chấp nhận yêu cầu tuyên kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật mà ông Hoàng Quốc T2 và bà Phạm Thị Hoài P không trả nợ đầy đủ cho Công ty M2 và Ngân hàng V1 thì Công ty M2 và Ngân hàng V1 có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi khoản nợ cho Công ty M2 và/hoặc Ngân hàng V1.

Ông T2 và bà P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1]. Về thủ tục tố tụng:

Về việc xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Tòa án đã tống đạt hợp lệ giấy triệu tập, triệu tập ông Hoàng Quốc T2, bà Phạm Thị Hoài P, đại diện Công ty cổ phần M2 và Công ty TNHH D3 đến tham gia phiên tòa, thực hiện quyền và nghĩa vụ tố tụng dân sự tại phiên tòa nhưng ông T2, bà P, đại diện Công ty cổ phần M2 và Công ty TNHH D3 vẫn vắng mặt không có lý do. Do vậy, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông Hoàng Quốc T2, bà Phạm Thị Hoài P, đại diện Công ty cổ phần M2 và Công ty TNHH D3 là đúng quy định tại khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Căn cứ yêu cầu khởi kiện và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật trong vụ án dân sự này là "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Bên cạnh đó, căn cứ khoản 2 Điều 11 Hợp đồng thế chấp số LN2106183889526 và điều khoản trong Hợp đồng cho vay số LN2106183889526 được ký kết ngày 09/7/2021, hai bên thỏa thuận Toà án có thẩm quyền giải quyết tranh chấp được xác định theo quy định của pháp luật. Trong khi đó, theo Văn bản thoả thuận NWP.2.1-03.42/2021/VBTT/NVR-HQT ngày 14/06/2021 giữa Công ty Cổ phần M2 và ông Hoàng Quốc T2, tranh chấp sẽ được giải quyết bằng trọng tài tại Trung tâm T4 bên cạnh phòng T5 (V3). Theo công văn trả lời số 151/VIAC của Trung tâm T4, VIAC hiện không thụ lý đơn khởi kiện nào của các cá nhân ông Hoàng Quốc T2 và Công ty M2 về tranh chấp Văn bản thoả thuận số NWP.2.1-03.42/VBTT/NVR-HQT ngày 14/6/2021. Do vậy, căn cứ vào khoản 4 Điều 2 Nghị quyết số 01/2014/NQ-HĐTP của Hội đồng thẩm phán Toà án nhân dân tối cao có quy định *"Trường hợp người bị kiện, người khởi kiện chưa yêu cầu trọng tài giải quyết tranh chấp thì Toà án xem xét thụ lý theo thủ tục chung"*, Toà án có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật. Bị đơn ông Hoàng Quốc T2 và bà Phạm Thị Hoài P có cùng nơi cư trú tại số H Chùa B, phường Q, quận Đ, thành phố Hà Nội (nay là phường K, thành phố Hà Nội). Do vậy, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 2 - Hà Nội theo Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2]. Về nội dung:

Xét thấy Hợp đồng cho vay số LN2106183889526 ngày 09/7/2021; Hợp đồng thế chấp số LN2106183889526 ngày 09/7/2021 giữa Ngân hàng V1 và ông Hoàng Quốc T2, bà Phạm Thị Hoài P; Văn bản thoả thuận NWP.2.1-03.42/2021/VBTT/NVR-HQT ngày 14/06/2021 giữa Công ty Cổ phần M2 và ông Hoàng Quốc T2 được các bên ký kết trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật, vì vậy xác định là Hợp đồng hợp pháp có hiệu lực thi hành với các bên.

[2.1]. Xét yêu cầu thanh toán số tiền nợ gốc là **2.932.014.993 đồng** *(Hai tỷ, chín trăm ba mươi hai triệu, không trăm mười bốn nghìn, chín trăm chín mươi ba đồng)*, trong đó, ông T2, bà P nợ Công ty M2 số tiền nợ gốc là 2.638.813.494 đồng và ông T2, bà P nợ Ngân hàng V1 số tiền nợ gốc là 293.201.499 đồng, Hội đồng xét xử thấy:

Căn cứ vào Điều 2 Hợp đồng cho vay số LN2106183889526 ngày 09/7/2021, ông Hoàng Quốc T2 và bà Phạm Thị Hoài P đã vay vốn của Ngân hàng V1 số tiền là 2.932.014.993 đồng *(Hai tỷ, chín trăm ba mươi hai triệu, không trăm mười bốn nghìn, chín trăm chín mươi ba đồng*). Quá trình thực hiện hợp đồng, Ngân hàng đã giải ngân cho khách hàng vay là ông T2 và bà P số tiền cho vay theo Hợp đồng tín dụng đã ký kết là 2.932.014.993 đồng theo Giấy đề nghị giải ngân của ông T2 và bà P đối với Ngân hàng V1 ngày 09/7/2021. Tuy nhiên, ông T2 và bà P chưa thực hiện bất kỳ nghĩa vụ thanh toán nào cho Ngân hàng V1.

Ngày 30/11/2024, Ngân hàng V1 đã ký kết Hợp đồng mua bán nợ số 12/2024/VPB-MARS với Công ty M2, trong đó xác định khoản nợ được mua bán theo hợp đồng là 90% của nợ gốc, nợ lãi trong hạn (ngoại trừ nợ lãi dự thu trên phần gốc trong hạn kể từ kỳ thu lãi gần nhất đến ngày chuyển giao Quyền sở hữu các khoản nợ mua bán), nợ lãi quá hạn, tiền phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại và các nghĩa vụ tài chính khác (nếu có) thuộc sở hữu của Bên bán nợ phát sinh theo các văn kiện tín dụng. Theo đó, 10% của nợ gốc, tiền phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại và các nghĩa vụ tài chính khác (nếu có); và toàn bộ nợ lãi còn lại phát sinh theo các văn kiện tín dụng vẫn thuộc sở hữu của Bên bán nợ và không được chuyển giao cho Bên mua nợ. Do vậy, yêu cầu của Công ty M2 và Ngân hàng V1 đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông T2 và bà P phải thanh toán trả Công ty M2 và Ngân hàng V1 số tiền nợ gốc nêu trên là có căn cứ chấp nhận và phù hợp với quy định của pháp luật.

[2.2]. Xét yêu cầu thanh toán tiền nợ lãi của Công ty M2 và Ngân hàng V1 đối với ông Hoàng Quốc T2 và bà Phạm Thị Hoài P. Tạm tính đến ngày 26/6/2026, ông T2 và bà P nợ Công ty M2 số nợ lãi trong hạn: 86.553.577 đồng; nợ lãi quá hạn: 1.101.685.301 đồng; nợ lãi chậm trả: 195.251.312 đồng. Ông T2, bà P nợ Ngân hàng V1 số nợ lãi trong hạn: 9.617.064 đồng; nợ lãi quá hạn: 122.409.478 đồng; nợ lãi chậm trả: 21.694.590 đồng.

Hội đồng xét xử nhận thấy: Lãi suất cho vay được các bên xác định trong hợp đồng tín dụng phù hợp với chế độ lãi suất của Ngân hàng theo từng thời kỳ, cụ thể: Theo điểm a, b khoản 7 Điều 2 của Hợp đồng cho vay số LN2106183889526 ngày 09/7/2021, lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm giải ngân: **9.4%/năm** (lãi suất được tính theo năm với một năm là 365 ngày). Cơ chế điều chỉnh lãi suất cho vay trong hạn sẽ được cố định trong vòng 24 tháng kể từ ngày 13/7/2021. Hết thời hạn 24 tháng, lãi suất cho vay sẽ được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/01 lần vào các ngày 01/01, 01/04, 01/07 và 01/10 hàng năm, ngày điều chỉnh lãi suất đầu tiên là ngày 13/7/2023, điều chỉnh sau đó vào ngày 01/10/2023. Mức điều chỉnh lãi suất được xác định bằng mức Lãi suất có sở VNĐ áp dụng đối với khoản vay có tài sản bảo đảm dành cho

khách hàng cá nhân kỳ hạn 36 tháng được Bên Ngân hàng công bố có hiệu lực tại thời điểm điều chỉnh + biên độ **2.4% năm**.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông Hoàng Quốc T2 và bà Phạm Thị Hoài P thanh toán cho Ngân hàng V1 tổng số tiền lãi là 618.049.527 đồng. Ông T2 và bà P đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng V1 từ ngày 16/10/2023 nên toàn bộ các khoản nợ đã chuyển sang quá hạn. Kể từ thời điểm này, ông T2 và bà P phải chịu lãi suất quá hạn. Theo đó, lãi suất cho vay áp dụng đối với dư nợ gốc quá hạn bằng 150% mức lãi suất cho vay trong hạn áp dụng tại thời điểm chuyển nợ quá hạn. Mức lãi suất này được áp dụng kể từ thời điểm khoản nợ gốc của Bên vay bị chuyển quá hạn đến khi Bên vay thanh toán hết khoản tiền lãi quá hạn.

Đối với lãi suất chậm trả áp dụng đối với tiền lãi chậm trả được xác định bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn áp dụng tại thời điểm chậm trả lãi nhưng tối đa không quá 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Mức lãi suất này được áp dụng kể từ thời điểm khoản tiền lãi của Bên vay bị chuyển quá hạn đến khi Bên vay thanh toán hết khoản tiền lãi quá hạn.

Do vậy, lãi suất Ngân hàng V1 áp dụng đối với các khoản vay của ông Hoàng Quốc T2 và bà Phạm Thị Hoài P phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 466, 468 Bộ luật Dân sự; Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối Cao hướng dẫn về áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm và Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng N nên được chấp nhận và buộc ông T2 và bà P phải thanh toán cho Công ty M2 tạm tính đến ngày 26/6/2026 số nợ lãi trong hạn: 86.553.577 đồng; nợ lãi quá hạn: 1.101.685.301 đồng; nợ lãi chậm trả: 195.251.312 đồng và thanh toán cho Ngân hàng V1 số nợ lãi trong hạn: 9.617.064 đồng; nợ lãi quá hạn: 122.409.478 đồng; nợ lãi chậm trả: 21.694.590 đồng.

Ông Hoàng Quốc T2 và bà Phạm Thị Hoài P còn phải chịu lãi suất phát sinh từ ngày 27/6/2026 cho đến khi thanh toán hết các khoản nợ theo mức lãi suất hai bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng.

[2.3]. Xét yêu cầu đề nghị Toà án tuyên kể từ ngày Bản án/Quyết định có hiệu lực pháp luật mà ông Hoàng Quốc T2 và bà Phạm Thị Hoài P không trả nợ đầy đủ cho Công ty M2 và Ngân hàng V1 thì Công ty M2 và Ngân hàng V1 có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi khoản nợ cho Công ty M2 và/hoặc Ngân hàng V1.

Hội đồng xét xử nhận thấy: Căn cứ vào Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số LN2106183889526 ngày 09/7/2021 giữa bên thế chấp là ông Hoàng Quốc T2 và vợ là bà Phạm Thị Hoài P và bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP V, hai bên thoả thuận tài sản thế chấp là: Quyền tài sản thuộc sở hữu của Bên thế chấp phát sinh từ Hợp đồng dịch vụ ký giữa Bên thế chấp và Bên cung ứng dịch vụ liên quan đến việc cung ứng và sử dụng các dịch vụ về bất động sản để Bên thế chấp có thể mua được bất động sản có thông tin sau:

- Tên dự án: Dự án Tổ hợp khu du lịch Thung Lũng Đ (tên thương mại: Novaworld P).

- Địa chỉ: Xã T, thành phố P, tỉnh Bình Thuận (nay là phường T, tỉnh Lâm Đồng).

- Loại sản phẩm bất động sản (tên thương mại): Nhà phố liền kề.

- Diện tích khuôn viên đất: 120m^2.

- Tổng diện tích sản sử dụng: 130m^2.

- Vị trí bất động sản: Khu: 1; Dãy: 03; Số thứ tự căn: 42.

Hợp đồng thế chấp nêu trên đã được đăng ký biện pháp bảo đảm, hợp đồng tại Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản tại thành phố Đà Nẵng ngày 09/7/2021 theo đơn yêu cầu đăng ký biện pháp bảo đảm, hợp đồng được lập cùng ngày.

Tài sản được ông Hoàng Quốc T2 và bà Phạm Thị Hoài P dùng để thế chấp là tài sản hình thành trong tương lai. Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 21/7/2025, Toà án nhân dân Khu vực 2 - Hà Nội đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ nhà liền kề ở khu: 1, dãy: 03, số thứ tự căn 42 thuộc Dự án Tổ hợp khu du lịch Thung Lũng Đ (tên thương mại: Novaworld P) tại xã T, thành phố P, tỉnh Bình Thuận (nay là phường T, tỉnh Lâm Đồng). Qua buổi xem xét thẩm định tại chỗ, khu dự án không có biểu hiện phân khu, lô chi tiết do vậy hội đồng xem xét thẩm định không xác định được vị trí lô thửa của căn nhà liền kề ở khu: 1; dãy: 03; số thứ tự căn: 42 thuộc Dự án Tổ hợp khu du lịch Thung Lũng Đ (tên thương mại: Novaworld P) tại xã T, thành phố P, tỉnh Bình Thuận (nay là phường T, tỉnh Lâm Đồng). Trên toàn bộ khu dự án có một số công trình xây dựng gồm các cọc sát, bê tông và một số dãy nhà đang xây dựng. Ngoài ra hội đồng xem xét thẩm định không tiến hành gì thêm. Căn cứ khoản 3 Điều 295, Điều 317 Bộ luật dân sự năm 2015, việc ông Hoàng Quốc T2 và bà Phạm Thị Hoài P thế chấp tài sản nêu trên là phù hợp theo quy định của pháp luật nên có đầy đủ căn cứ để xác định hợp đồng thế chấp quyền tài sản được ký kết giữa ông T2, bà P và Ngân hàng V1 có giá trị hợp pháp.

Do vậy, yêu cầu của Công ty M2 và Ngân hàng V1 đề nghị Toà án tuyên kể từ ngày Bản án/Quyết định có hiệu lực pháp luật mà ông Hoàng Quốc T2 và bà Phạm Thị Hoài P không trả nợ đầy đủ cho Công ty M2 và Ngân hàng V1 thì Công ty M2 và Ngân hàng V1 có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án xử lý tài sản bảo đảm là quyền tài sản phát sinh từ Văn bản thỏa thuận số NWP.2.1-03.42/2021/VBTT/NVR-HQT ngày 14/06/2021 giữa Công ty Cổ phần M2 và ông Hoàng Quốc T2, bao gồm tất cả các Phụ lục, văn bản sửa đổi, bổ sung, thuộc quyền sở hữu/sử dụng của ông Hoàng Quốc T2 và bà Phạm Thị Hoài P, để thu hồi khoản nợ cho Công ty M2 và/hoặc Ngân hàng V1 là có căn cứ chấp nhận.

[3]. Về án phí: Công ty cổ phần M2 và Ngân hàng V1 được chấp nhận yêu cầu nên không phải chịu án dân sự sơ thẩm. Ông Hoàng Quốc T2 và bà Phạm Thị Hoài P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền phải thanh toán theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 2 - Hà Nội tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm về hướng giải quyết vụ án phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên ghi nhận.

Các đương sự được quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 146, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273, Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 295, Điều 317, Điều 319, Điều 322, Điều 463, Điều 466, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 90, Điều 91, Điều 95, Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 (được sửa đổi, bổ sung năm 2017); khoản 2 Điều 210 Luật các tổ chức tín dụng năm 2024;

Căn cứ Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính phủ quy định thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ;

Căn cứ Nghị định số 99/2022/NĐ-CP ngày 30/11/2022 của Chính phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm;

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

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.

Xử:

[1]. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần M2 và Ngân hàng V1 đối với ông Hoàng Quốc T2 và bà Phạm Thị Hoài P về việc thanh toán số tiền nợ gốc và nợ lãi theo Hợp đồng cho vay số LN2106183889526 ngày 09/7/2021.

[2]. Xác nhận ông Hoàng Quốc T2 và bà Phạm Thị Hoài P còn nợ Công ty M2 tổng số tiền tạm tính đến ngày 26/6/2026 là: 4.022.303.684 đồng, trong đó, nợ gốc: 2.638.813.494 đồng; nợ lãi trong hạn: 86.553.577 đồng; nợ lãi quá hạn: 1.101.685.301 đồng; nợ lãi chậm trả: 195.251.312 đồng.

Xác nhận ông Hoàng Quốc T2 và bà Phạm Thị Hoài P còn nợ Ngân hàng V1 tổng số tiền tạm tính đến ngày 26/6/2026 là: 446.922.632 đồng, trong đó, Nợ gốc: 293.201.499 đồng; Nợ lãi trong hạn: 9.617.064 đồng; Nợ lãi quá hạn: 122.409.478 đồng; Nợ lãi chậm trả: 21.694.590 đồng.

Buộc ông Hoàng Quốc T2 và bà Phạm Thị Hoài P phải thanh toán cho Công ty cổ phần M2 toàn bộ số tiền nợ gốc và lãi là: **4.022.303.684 đồng**.

Buộc ông Hoàng Quốc T2 và bà Phạm Thị Hoài P phải thanh toán cho Ngân hàng V1 toàn bộ số tiền nợ gốc và lãi là: **446.922.632 đồng.**

[3]. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xử án sơ thẩm, ông Hoàng Quốc T2 và bà Phạm Thị Hoài P phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi phát sinh trên số tiền nợ gốc chưa

thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ (nếu có) và văn bản tín dụng của khoản vay cho đến ngày ông Hoàng Quốc T2 và bà Phạm Thị Hoài P thực tế thanh toán hết nợ cho Công ty M2 và Ngân hàng V1. Lãi phát sinh phải trả cho Công ty M2 và Ngân hàng V1 tương ứng với tỷ lệ sở hữu của mỗi bên đối với từng khoản nợ. Trường hợp trong Hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

[4]. Kể từ ngày Bản án/Quyết định có hiệu lực pháp luật mà ông Hoàng Quốc T2 và bà Phạm Thị Hoài P không trả nợ đầy đủ cho Công ty M2 và Ngân hàng V1 thì Công ty M2 và Ngân hàng V1 có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi khoản nợ cho Công ty M2 và/hoặc Ngân hàng V1, cụ thể như sau: Quyền tài sản phát sinh từ Văn bản thỏa thuận số NWP.2.1-03.42/2021/VBTT/NVR-HQT ngày 14/06/2021 giữa Công ty Cổ phần M2 và ông Hoàng Quốc T2, bao gồm tất cả các Phụ lục, văn bản sửa đổi, bổ sung, thuộc quyền sở hữu/sử dụng của ông Hoàng Quốc T2 và bà Phạm Thị Hoài P. Bất động sản có thông tin sau:

- Tên dự án: Dự án Tổ hợp khu du lịch Thung Lũng Đ (tên thương mại: Novaworld P)
- Địa chỉ: xã T, thành phố P, tỉnh Bình Thuận
- Loại sản phẩm bất động sản (tên thương mại): Nhà phố liền kề
- Diện tích khuôn viên đất: 120 m^2
- Tổng diện tích sàn sử dụng: 130,00 m^2
- Vị trí bất động sản: Khu 1; Dãy: 03; Số thứ tự căn: 42

Tài sản nêu trên được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số LN2106183889526 ngày 09/07/2021. Việc thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật nhằm đảm bảo cho việc thực hiện toàn bộ nghĩa vụ thanh toán của ông Hoàng Quốc T2 và bà Phạm Thị Hoài P.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của ông Hoàng Quốc T2 và bà Phạm Thị Hoài P đối với Công ty cổ phần M2 và Ngân hàng TMCP V. Nếu số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông Hoàng Quốc T2 và bà Phạm Thị Hoài P vẫn phải tiếp tục có nghĩa vụ trả nợ cho Công ty M2 và/hoặc Ngân hàng V1 cho đến khi thực tế trả/tất toán hết toàn bộ (các) khoản nợ.

[5]. Về án phí: Công ty M2 và Ngân hàng V1 được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả Ngân hàng V1 số tiền 47.692.000 đồng *(Bốn mươi bảy triệu, sáu trăm chín mươi hai nghìn đồng)* tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0064510 ngày 16/5/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Đống Đa (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 2 - Hà Nội).

Ông Hoàng Quốc T2 và bà Phạm Thị Hoài P phải chịu 112.469.226 đồng *(Một trăm mười hai triệu, bốn trăm sáu mươi chín nghìn, hai trăm hai mươi sáu đồng)* án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác (nếu có).

Án xử công khai sơ thẩm có mặt đại diện của nguyên đơn, vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan. Nguyên đơn Công ty cổ phần M2 và Ngân hàng V1 có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn ông Hoàng Quốc T2 và bà Phạm Thị Hoài P; người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần M2 và Công ty TNHH D3 vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được tống đạt bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:
- Đương sự;
- VKSND Khu vực 2 - Hà Nội;
- THA Khu vực 2 - Hà Nội;
- TAND TP. Hà Nội;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Trần Công Hách

TAND KHU VỰC 2

DJI260626.TL.QDBA
2372