TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 5 - ĐỒNG NAI** **TỈNH ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **11**/2025/DS – ST
Ngày: 31/7/2025
V/v "Tranh chấp hợp đồng tín dụng"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨAVIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 5 - ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Lê Thị Khuyên**

Các Hội thẩm nhân dân: 1.Ông **Lê Đức Dũng**

2. Bà **Lại Thị Thuý Hằng**

- Thư ký phiên tòa: Ông **Hồ Sỹ Khánh** – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 5 - Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 5 - Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà **Hoàng Thị Thanh Xuân** - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 7 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 5 – Đồng Nai tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 28/2025/TLST-DS ngày 12 tháng 02 năm 2025, về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 22/2025/QĐXXST- DS ngày 30/6/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 07/2025/QĐST- DS ngày 16/7/2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* **Ngân hàng TMCP V1.**

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

Người đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Chí D – Chủ tịch Hội đồng Quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đỗ Thành T – Phó giám đốc trung tâm T5 - V2.

Đại diện theo uỷ quyền lại: Ông Thành Xuân T1 – chuyên viên xử lý nợ.

Địa chỉ liên lạc: Tầng G, Tòa nhà C, D N, Phường B, thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn*: Ông **Hoong Quang Đ**, sinh năm 1987 và bà **Vòng Kểnh K**, sinh năm 1990.

Địa chỉ: tổ H, ấp I, xã X, tỉnh Đồng Nai (cũ là xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập*: **Công ty cổ phần M.**

Địa chỉ: Tầng A, Tòa nhà C, số B phố T, phường Y, thành phố Hà Nội (cũ là Tầng A, Tòa nhà C, số B phố T, phường Y, quận C, thành phố Hà Nội).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng Anh T2 – Chức vụ: Tổng giám đốc.

Đại diện theo uỷ quyền: Ông Võ Ngọc D1 – Trưởng phòng xử lý nợ miền N.

Người đại diện theo uỷ quyền lại: Ông Võ Đình A, ông Hà Quang T3, ông Trần Như T4 – chuyên viên xử lý nợ.

Địa chỉ liên lạc: Tầng G, Tòa nhà C, D N, Phường B, thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn do ông Thành Xuân T1 trình bày:***

Ngân hàng TMCP V1 (viết tắt là V2) đã ký kết với ông Hoong Quang Đ và bà V Kểnh Kín các hợp đồng tín dụng như sau:

+ Hợp đồng cho vay số LN2207296354646 ngày 09/08/2022, khế ước nhận ngày 01/10/2022 cho ông Hoong Quang Đ và bà Vòng Kểnh K vay số tiền 4.170.000.000 đồng, thời hạn vay 300 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân. Mục đích sử dụng vốn vay: thanh toán tiền mua bất động sản tại thửa đất số 44, 45, 47, 48 tờ bản đồ số 11 xã P, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai. Lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm giải ngân là 10,8%/năm, lãi suất được tính theo năm với một năm là 365 ngày. Lãi suất cho vay trong hạn được cố định 12 tháng kể từ ngày giải ngân. Hết thời gian cố định, lãi suất cho vay trong hạn sẽ được điều chỉnh. Ngày điều chỉnh lãi suất đầu tiên là ngày đầu tiên sau thời gian cố định, ngày điều chỉnh lãi suất tiếp theo là ngày đầu quý gần nhất tính từ ngày điều chỉnh lãi suất đầu tiên, sau đó lãi suất cho vay trong hạn được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/01 lần vào các ngày đầu quý tiếp theo (ngày đầu quý là các ngày 01/01, 01/04, 01/07 và 01/10 hàng năm). Trường hợp ngày điều chỉnh lãi suất rơi vào ngày chủ nhật, ngày nghỉ lễ theo quy định của V2 thì ngày điều chỉnh lãi suất là ngày làm việc đầu tiên liền sau ngày chủ nhật, ngày nghỉ lễ đó. 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 300 tháng được bên Ngân hàng công bố có hiệu lực tại thời điểm điều chỉnh cộng biên độ 3%/năm. Trả nợ gốc, thời gian ân hạn nợ gốc trong 12 tháng đầu tiên, sau đó bên vay phải trả nợ

gốc cho Ngân hàng theo định kỳ 01 tháng/lần vào ngày 15, kỳ trả gốc đầu tiên vào ngày 15/10/2023, số tiền gốc phải trả mỗi kỳ là 6.950.000 đồng, riêng kỳ cuối cùng trả dứt nợ vay; các kỳ trả nợ lãi: bên vay phải trả tiền lãi suất cho Ngân hàng theo định kỳ 01 tháng/lần vào ngày 15, kỳ trả nợ lãi đầu tiên vào ngày 15/11/2022.

+ Hợp đồng cho vay số LN2312051111025 ngày 12/12/2023 cho ông Hoong Quang Đ và bà Vòng Kểnh K vay số tiền 950.000.000 đồng, thời hạn vay 120 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân. Mục đích sử dụng vốn vay: vay mua sắm vật dụng gia đình phục vụ nhu cầu sinh hoạt. Lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm giải ngân là 12%/năm, lãi suất được tính theo năm với một năm là 365 ngày. Lãi suất cho vay trong hạn được cố định 12 tháng kể từ ngày giải ngân. Hết thời gian cố định, lãi suất cho vay trong hạn sẽ được điều chỉnh. Ngày điều chỉnh lãi suất đầu tiên là ngày đầu tiên sau thời gian cố định, ngày điều chỉnh lãi suất tiếp theo là ngày đầu quý gần nhất tính từ ngày điều chỉnh lãi suất đầu tiên, sau đó lãi suất cho vay trong hạn được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/01 lần vào các ngày đầu quý tiếp theo (ngày đầu quý là các ngày 01/01, 01/04, 01/07 và 01/10 hàng năm). Trường hợp ngày điều chỉnh lãi suất rơi vào ngày chủ nhật, ngày nghỉ lễ theo quy định của V2 thì ngày điều chỉnh lãi suất là ngày làm việc đầu tiên liền sau ngày chủ nhật, ngày nghỉ lễ đó. 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 120 tháng được bên Ngân hàng công bố có hiệu lực tại thời điểm điều chỉnh cộng biên độ 2,5%/năm. Trả nợ gốc, bên vay phải trả nợ gốc cho Ngân hàng theo định kỳ 01 tháng/lần vào ngày 15, kỳ trả gốc đầu tiên vào ngày 15/01/2024, số tiền gốc phải trả mỗi kỳ là 7.920.000 đồng, riêng kỳ cuối cùng trả dứt nợ vay; các kỳ trả nợ lãi: bên vay phải trả tiền lãi suất cho Ngân hàng theo định kỳ 01 tháng/lần vào ngày 15, kỳ trả nợ lãi đầu tiên vào ngày 15/01/2024.

Để đảm bảo cho các khoản vay trên thì ông Hoong Quang Đ và bà Vòng Kểnh K đã đồng ý thế chấp các tài sản gồm:

+ Tài sản 1: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số: 44; tờ bản đồ số: 11 xã P, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai; theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 180646, số vào sổ cấp GCN CS 11599 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 17/10/2022 cho ông Hoong Quang Đ và bà Vòng Kểnh K.

+ Tài sản 2: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số: 45; tờ bản đồ số: 11 xã P, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai; theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền

với đất số DH 180647, số vào sổ cấp GCN CS 111598 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 17/10/2022 cho ông Hoong Quang Đ và bà Vòng Kểnh K.

+ Tài sản 3: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số: 47; tờ bản đồ số: 11 xã P, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai; theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 180648, số vào sổ cấp GCN CS 11597 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 17/10/2022 cho ông Hoong Quang Đ và bà Vòng Kểnh K.

+ Tài sản 4: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số: 48; tờ bản đồ số: 11 xã P, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai; theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 180649, số vào sổ cấp GCN CS 11596 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 17/10/2022 cho ông Hoong Quang Đ và bà Vòng Kểnh K.

Toàn bộ tài sản trên được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 003699, quyển số 01/2022/TP/CC - SCC/HĐGD lập ngày 20/10/2022 được công chứng tại Văn phòng C, tỉnh Đồng Nai, số G P, khu phố B, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai và đăng ký giao dịch bảo đảm được thực hiện theo đúng quy định pháp luật.

Tuy nhiên trong quá trình thực hiện các hợp đồng vay như trên ông Đ, bà K đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi suất đến hạn như đã thỏa thuận trong các Hợp đồng cho vay, khế ước nhận nợ nên toàn bộ khoản nợ đã chuyển sang quá hạn và phải chịu mức lãi suất nợ quá hạn. Tổng số tiền ông Hoong Quang Đ và bà Vòng Kểnh K còn nợ tạm tính đến ngày 30/6/2025 theo Hợp đồng cho vay số LN2207296354646 ngày 09/08/2022 và Hợp đồng cho vay số LN2312051111025 ngày 12/12/2023 là: 5.405.155.678 đồng, trong đó gồm: 4.860.415.000 đồng tiền nợ gốc và 544.740.678 đồng tiền nợ lãi suất.

Mặc dù Ngân hàng TMCP V1 đã nhiều lần nhắc nhở và đốc thúc việc trả nợ, nhưng ông Hoong Quang Đ và bà Vòng Kểnh K vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng. Do đó, Ngân hàng TMCP V1 khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Đ, bà K có nghĩa vụ thanh toán số tiền nợ gốc và lãi theo đơn khởi kiện ngày 20/12/2024 cho Ngân hàng với tổng số tiền tạm tính đến ngày 20/12/2024 là: 4.970.296.558 đồng, trong đó, tổng nợ gốc là: 4.860.801.619 đồng; nợ lãi là: 109.494.969 đồng. Ngoài ra ông Đ, bà K còn phải chịu lãi quá hạn theo mức lãi suất đã thỏa thuận của các hợp đồng cho vay từ ngày 21/12/2024 cho đến khi trả hết số nợ cho Ngân hàng. Trường hợp ông Đ, bà K không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP V1 có quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp là thửa đất số 44, 45, 47, 48, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại xã P, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai để thu hồi nợ.

Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, Ngân hàng đã bán 90% các khoản nợ trên của ông Hoong Quang Đ và bà Vòng Kểnh K cho Công ty cổ phần M theo hợp đồng mua bán nợ số 01/2025/VPB - JUPITER ngày 28/02/2025 và phụ lục số 01, Hợp đồng mua bán nợ số 01/2025 VPB - JUPITER ngày 28/02/2025, ký hiệu 129/01/2025/VPB –JUPITER. Việc Ngân hàng bán lại 90% các khoản của ông Đ, bà K cho Công ty cổ phần M đã được Ngân hàng và Công ty cổ phần M thông báo cho ông Đ, bà K biết về việc chuyển giao quyền đòi nợ và yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Ngày 31/3/2025 Ngân hàng TMCP V1 có đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện liên quan tới 90% các khoản nợ của ông Hoong Quang Đ và bà Vòng Kểnh K đã được Ngân hàng bán cho Công ty cổ phần M. Số tiền ông Hoong Quang Đ và bà Vòng Kểnh K còn nợ Ngân hàng đối với các khoản vay trên là 10%.

Nay Ngân hàng TMCP V1 khởi kiện đề nghị Tòa án buộc ông Hoong Quang Đ và bà Vòng Kểnh K phải thanh toán số tiền nợ gốc, nợ lãi cho Ngân hàng tạm tính đến ngày 30/6/2025 với tỷ lệ 10% tổng cộng là: 540.515.568 đồng, gồm nợ gốc là: 486.041.500 đồng; nợ lãi là: 54.474.068 đồng và còn phải chịu lãi quá hạn theo mức lãi suất đã thỏa thuận của các Hợp đồng cho vay kể từ ngày 01/7/2025 cho đến khi trả hết số nợ cho Ngân hàng TMCP V1.

Trường hợp ông Hoong Quang Đ và bà Vòng Kểnh K không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP V1 thì Ngân hàng yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên, phát mãi toàn bộ tài sản thế chấp là: quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thuộc thửa đất số 44, 45, 47, 48, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại xã P, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai, theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 003699, quyển số 01/2022/TP/CC - SCC/HĐGD lập ngày 20/10/2022 được công chứng tại Văn phòng C, tỉnh Đồng Nai, số G P, khu phố B, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai, tương ứng với tỷ lệ sở hữu đối với từng khoản nợ để thu hồi nợ.

Sau khi phát mãi tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông Đ, bà K phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ thanh toán hết khoản nợ còn lại cho Ngân hàng TMCP V1.

**** Quá trình giải quyết vụ án ông Hoong Quang Đ và bà Vòng Kểnh K đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt không có lý do nên không có lời trình bày trong hồ sơ.***

**** Quá trình giải quyết vụ án đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập Công ty cổ phần M do ông Võ Đình A trình bày:***

Theo Hợp đồng mua bán nợ số 01/2025/VPB - JUPITER ngày 28/02/2025 và phụ lục số 01 Hợp đồng mua bán nợ số 01/2025 VPB - JUPITER ngày

28/02/2025, ký hiệu 129/01/2025/VPB –JUPITER ngày 28/02/2025 Ngân hàng TMCP V1 đồng ý bán cho Công ty cổ phần M 90% các khoản nợ của ông Hoong Quang Đ và bà V Kểnh Kín theo Hợp đồng cho vay số LN2207296354646 ngày 09/08/2022, Hợp đồng cho vay số LN2312051111025 ngày 12/12/2023. Tài sản bảo đảm liên quan tới các khoản vay trên là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thuộc thửa đất số 44, 45, 47, 48, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại xã P, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai, theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 003699, quyển số 01/2022/TP/CC - SCC/HĐGD lập ngày 20/10/2022 được công chứng tại Văn phòng C, tỉnh Đồng Nai, số G P, khu phố B, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai

Nay Công ty cổ phần M khởi kiện độc lập đề nghị Tòa án buộc ông Hoong Quang Đ và bà Vòng Kểnh K phải thanh toán số tiền nợ gốc, nợ lãi cho Công ty cổ phần M tạm tính đến ngày 30/6/2025 với tỷ lệ 90% tổng cộng là: 4.864.640.110 đồng, gồm nợ gốc là: 4.374.373.500 đồng; nợ lãi là: 490.266.610 đồng và còn phải chịu lãi quá hạn theo mức lãi suất đã thỏa thuận của các hợp đồng cho vay kể từ ngày 01/7/2025 cho đến khi trả hết số nợ cho Công ty cổ phần M.

Trường hợp ông Hoong Quang Đ và bà Vòng Kểnh K không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Công ty cổ phần M thì Công ty M yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên, phát mãi toàn bộ tài sản thế chấp là: quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thuộc thửa đất số 44, 45, 47, 48, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại xã P, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai, theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 003699, quyển số 01/2022/TP/CC - SCC/HĐGD lập ngày 20/10/2022 được công chứng tại Văn phòng C, tỉnh Đồng Nai, số G P, khu phố B, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai, tương ứng với tỷ lệ sở hữu đối với từng khoản nợ để thu hồi nợ.

Sau khi phát mãi tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông Đ, bà K phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ thanh toán hết khoản nợ còn lại cho Công ty cổ phần M.

Về chi phí tố tụng: Buộc ông Đ, bà K phải thanh toán số tiền chi phí tố tụng 7.000.000 đồng mà Công ty cổ phần M đã nộp tạm ứng để thực hiện thủ tục xem xét, thẩm định tại chỗ.

*** Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân khu vực 5 – Đồng Nai:**

+ Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà sơ thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử, Thư ký đều làm đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập chấp hành và thực hiện đúng các quyền, nghĩa vụ theo tố tụng. Bị đơn

chưa chấp hành và thực hiện đúng các quyền, nghĩa vụ theo tố tụng, vắng mặt không có lý do. Kiến nghị khắc phục vi phạm: không.

+ Về nội dung: Đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP V1 và yêu cầu khởi kiện độc lập của Công ty cổ phần M về việc buộc ông Hoong Quang Đ và bà V Kểnh Kín trả cho Ngân hàng TMCP V1 số tiền tạm tính đến ngày 30/6/2025 với tỷ lệ 10% tổng cộng là: 540.515.568 đồng, gồm nợ gốc là: 486.041.500 đồng; nợ lãi là: 54.474.068 đồng và trả cho Công ty cổ phần M với số tiền tạm tính đến ngày 30/6/2025 với tỷ lệ 90% tổng cộng là: 4.864.640.110 đồng, gồm nợ gốc là: 4.374.373.500 đồng; nợ lãi là: 490.266.610 đồng. Ngoài ra, ông Đ, bà K còn phải chịu lãi quá hạn theo mức lãi suất đã thỏa thuận của các hợp đồng cho vay từ ngày 01/7/2025 cho đến khi trả hết số nợ cho Ngân hàng TMCP V1 và Công ty cổ phần M.

Trường hợp ông Đ, bà K không thanh toán số nợ gốc, nợ lãi cho Ngân hàng TMCP V1 và Công ty cổ phần M thì tài sản bảo đảm theo theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 003699, quyển số 01/2022/TP/CC - SCC/HĐGD lập ngày 20/10/2022 được công chứng tại Văn phòng C, tỉnh Đồng Nai, số G P, khu phố B, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai được đảm bảo để thu hồi nợ.

Về án phí và chi phí tố tụng: đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và về tố tụng:

- Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Ngân hàng TMCP V1 và Công ty cổ phần M khởi kiện ông Hoong Quang Đ và bà Vòng Kểnh K yêu cầu thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ gốc, lãi suất phát sinh theo Hợp đồng cho vay số LN2207296354646 ngày 09/08/2022, Hợp đồng cho vay số LN2312051111025 ngày 12/12/2023. Vì vậy, đây là tranh chấp hợp đồng tín dụng theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về thẩm quyền giải quyết: Bị đơn ông Hoong Quang Đ và bà Vòng Kểnh K có đăng ký hộ khẩu thường trú tại tổ H, ấp I, xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai (nay là xã X, tỉnh Đồng Nai) nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Cẩm Mỹ (nay là Tòa án nhân dân khu vực 5 – Đồng Nai) theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về tư cách đương sự: Trong quá trình giải quyết vụ án, Ngân hàng đã bán 90% các khoản nợ của ông Hoong Quang Đ và bà V Kểnh Kín cho Công ty cổ phần M theo hợp đồng mua bán nợ số 01/2025/VPB - JUPITER ngày 28/02/2025

và phụ lục đính kèm. Nên Công ty cổ phần M được xác định là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan theo quy định tại Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về thủ tục tố tụng: Tòa án đã tiến hành tống đạt các văn bản tố tụng và triệu tập hợp lệ nhiều lần đối với tất cả các đương sự trong vụ án, tuy nhiên tại phiên tòa hôm nay ông Hoong Quang Đ và bà Vòng Kểnh K vắng mặt không có lý do; đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP V1 và Công ty cổ phần M vắng mặt và có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt. Vì vậy, Tòa án đưa vụ án ra xét xử theo thủ tục chung theo quy định tại khoản 1 Điều 227, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự là phù hợp với quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung:

[2.1] Đối với yêu cầu bị đơn thanh toán toàn bộ nợ gốc, lãi suất cho Ngân hàng TMCP V1 và Công ty cổ phần M:

Xét thấy: Ngân hàng và Công ty cổ phần M khởi kiện yêu cầu ông Hoong Quang Đ và bà Vòng Kểnh K phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán số tiền nợ gốc, lãi suất phát sinh theo Hợp đồng cho vay số LN2207296354646 ngày 09/08/2022, Hợp đồng cho vay số LN2312051111025 ngày 12/12/2023. Trong đó, Ngân hàng TMCP V1 yêu cầu số tiền tạm tính đến ngày 30/6/2025 với tỷ lệ 10% tổng cộng là: 540.515.568 đồng, gồm nợ gốc là: 486.041.500 đồng; nợ lãi là: 54.474.068 đồng và trả cho Công ty cổ phần M JUPITERvới số tiền tạm tính đến ngày 30/6/2025 với tỷ lệ 90% tổng cộng là: 4.864.640.110 đồng, gồm nợ gốc là: 4.374.373.500 đồng; nợ lãi là: 490.266.610 đồng và lãi quá hạn tính từ ngày 01/7/2025 cho đến khi thanh toán xong các khoản nợ theo các Hợp đồng cho vay như trên tương ứng với tỷ lệ sở hữu của mỗi bên đối với từng khoản nợ.

Để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình, Ngân hàng và Công ty cổ phần M cung cấp chứng cứ là các Hợp đồng cho vay. Hợp đồng cho vay như trên được giao kết trên cơ sở tự nguyện, hình thức và nội dung của hợp đồng phù hợp với quy định tại Điều 91 và Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng nên có giá trị pháp lý làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia giao kết hợp đồng. Việc áp dụng tính lãi suất của Ngân hàng và Công ty cổ phần M theo hợp đồng hai bên ký kết phù hợp với quy định của Điều 468 Bộ luật Dân sự và Nghị quyết số 01/2019/NQ – HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

Quá trình giải quyết vụ án ông Đ, bà K đã không đến Toà án để giải quyết vụ án và không đưa ra thời gian cụ thể, hợp lý để giải quyết khoản nợ trên với Ngân hàng và Công ty cổ phần M. Điều này thể hiện ông Đ, bà K không có thiện chí, đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ của bên vay tiền.

Theo Hợp đồng mua bán nợ số 01/2025/VPB - JUPITER ngày 28/02/2025 và phụ lục đính kèm giữa Ngân hàng TMCP V1 và Công ty cổ phần M thì Ngân hàng TMCP V1 đồng ý bán và Công ty cổ phần M đồng ý mua 90% các khoản nợ của khách hàng vay là ông Hoong Quang Đ và bà Vòng Kểnh K, bao gồm các khoản nợ gốc, nợ lãi trong hạn, nợ lãi quá hạn, tiền phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại và các nghĩa vụ tài chính khác (nếu có) phát sinh theo các hợp đồng cho vay, hợp đồng thế chấp mà ông Đ, bà K đã ký kết với Ngân hàng TMCP V1. Giữa Ngân hàng TMCP V1 và Công ty cổ phần M không có tranh chấp gì về hợp đồng mua bán nợ nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Theo Hợp đồng cho vay số LN2207296354646 ngày 09/08/2022, Hợp đồng cho vay số LN2312051111025 ngày 12/12/2023 và bảng sao kê số tiền gốc, lãi suất ông Đ, bà K còn nợ Ngân hàng TMCP V1 và Công ty cổ phần M tính đến ngày 30/6/2025 là 5.405.155.678 đồng. Nên giao dịch và Hợp đồng cho vay là có thật. Do đó, yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP V1 và Công ty cổ phần M đối với số nợ gốc, lãi suất là có căn cứ chấp nhận. Nên Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP V1 và Công ty cổ phần M, buộc ông Đ và bà K phải trả cho Ngân hàng số tiền 540.515.568 đồng, gồm nợ gốc là: 486.041.500 đồng; nợ lãi là: 54.474.068 đồng và trả cho Công ty cổ phần M số tiền 4.864.640.110 đồng, gồm nợ gốc là: 4.374.373.500 đồng; nợ lãi là: 490.266.610 đồng và lãi quá hạn tính từ ngày 01/7/2025 cho đến khi thanh toán xong các khoản nợ theo các Hợp đồng cho vay như trên tương ứng với tỷ lệ sở hữu của mỗi bên đối với từng khoản nợ.

[2.2] Đối với yêu cầu của Ngân hàng TMCP V1 và Công ty cổ phần M về việc được quyền phát mãi tài sản thế chấp để đảm bảo thi hành án:

Xét thấy: thửa đất số 44, 45, 47, 48, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại xã P, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai (nay là xã P, tỉnh Đồng Nai) là tài sản hợp pháp của ông Đ, bà K. Việc thế chấp thửa đất này để bảo đảm các khoản vay là trên tinh thần tự nguyện của ông Đ, bà K. Nên hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 003699, quyển số 01/2022/TP/CC - SCC/HĐGD lập ngày 20/10/2022 và việc đăng ký thế chấp đối với tài sản đảm bảo thế chấp được các bên thực hiện đầy đủ các thủ tục đúng theo quy định pháp luật nên được công nhận có hiệu lực thi hành. Do đó, trường hợp ông Đ, bà K không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP V1 và Công ty cổ phần M có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên, phát mãi toàn bộ tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

[3] Về chi phí tố tụng: Đối với số tiền 7.000.000 đồng tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ mà Công ty cổ phần M đã nộp, do yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng và Công ty cổ phần M được Tòa án chấp nhận toàn bộ nên căn cứ

theo quy định tại Điều 157 thì ông Đ, bà K có nghĩa vụ phải chịu chi phí trên. Do đó, ông Đ, bà K phải có nghĩa vụ trả lại cho Công ty cổ phần M số tiền 7.000.000 đồng.

[4] Về án phí: Do toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng và Công ty cổ phần M được chấp nhận toàn bộ nên buộc ông Hoong Quang Đ và bà Vòng Kểnh K phải nộp án phí dân sự sơ thẩm tính trên số tiền phải thanh toán cho Ngân hàng và Công ty cổ phần M là 5.405.155.678 đồng án phí sẽ là: 5.405.155.678 đồng = 112.000.000 đồng + (1.405.155.678 đồng x 0,1%) = 113.405.156 đồng (làm tròn thành 113.405.000 đồng). Hoàn trả lại cho Ngân hàng và Công ty cổ phần M số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

* Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 5 – Đồng Nai về phần nội dung phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên ghi nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 227, 228, 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ các Điều 91, 95, 98 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 (sửa đổi, bổ sung năm 2017)

Căn cứ các Điều 116, 117, 295, 299, 303, 323, 463, 466 và 470 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

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

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

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP V1 và chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện độc lập của Công ty cổ phần M.

- Buộc ông Hoong Quang Đ và bà Vòng Kểnh K phải trả cho Ngân hàng TMCP V1 tổng số tiền tính đến ngày 30/6/2025 là 540.515.568 đồng (năm trăm bốn mươi triệu năm trăm mười lăm ngàn năm trăm sáu mươi tám đồng), trong đó nợ gốc là: 486.041.500 đồng; nợ lãi là: 54.474.068 đồng.

- Buộc ông Hoong Quang Đ và bà Vòng Kểnh K phải trả cho Công ty cổ phần M tổng số tiền tính đến ngày 30/6/2025 là 4.864.640.110 đồng (bốn tỷ tám trăm sáu mươi tư triệu sáu trăm bốn mươi ngàn một trăm mười đồng), gồm nợ gốc là: 4.374.373.500 đồng; nợ lãi là: 490.266.610 đồng.

- Ông Hoong Quang Đ và bà Vòng Kểnh K còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi suất phát sinh đối với số tiền nợ còn lại theo quy định trong Hợp đồng cho vay số LN2207296354646 ngày 09/08/2022, Hợp đồng cho vay số LN2312051111025 ngày 12/12/2023 kể từ ngày 01/7/2025 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ cho Ngân hàng TMCP V1 và Công ty cổ phần M tương ứng với tỷ lệ sở hữu của mỗi bên đối với từng khoản nợ.

- Tài sản thế chấp: Trường hợp ông Hoong Quang Đ và bà Vòng Kểnh K không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP V1 và Công ty cổ phần M có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên, phát mãi toàn bộ tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 003699, quyển số 01/2022/TP/CC - SCC/HĐGD lập ngày 20/10/2022 được công chứng tại Văn phòng C, tỉnh Đồng Nai, số G P, khu phố B, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai để thu hồi nợ, gồm các tài sản sau:

+ Tài sản 1: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số: 44; tờ bản đồ số: 11 xã P, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai (nay là xã P, tỉnh Đồng Nai) theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 180646, số vào sổ cấp GCN CS 11599 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 17/10/2022 cho ông Hoong Quang Đ và bà Vòng Kểnh K.

+ Tài sản 2: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số: 45; tờ bản đồ số: 11 xã P, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai (nay là xã P, tỉnh Đồng Nai) theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 180647, số vào sổ cấp GCN CS 111598 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 17/10/2022 cho ông Hoong Quang Đ và bà Vòng Kểnh K.

+ Tài sản 3: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số: 47; tờ bản đồ số: 11 xã P, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai (nay là xã P, tỉnh Đồng Nai) theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 180648, số vào sổ cấp GCN CS 11597 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 17/10/2022 cho ông Hoong Quang Đ và bà Vòng Kểnh K.

+ Tài sản 4: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số: 48; tờ bản đồ số: 11 xã P, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai (nay là xã P, tỉnh Đồng Nai) theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 180649, số vào sổ cấp GCN CS 11596 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 17/10/2022 cho ông Hoong Quang Đ và bà Vòng Kểnh K.

Sau khi phát mãi tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông Hoong Quang Đ và bà Vòng Kểnh K phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ thanh toán hết khoản nợ còn lại cho Ngân hàng TMCP V1 và Công ty cổ phần M.

2/ Về chi phí tố tụng: Buộc ông Hoong Quang Đ và bà Vòng Kểnh K có nghĩa vụ trả lại cho Công ty cổ phần M số tiền 7.000.000đ (bảy triệu) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án phải chịu lãi suất của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015.

3/ Về án phí:

- Buộc ông Hoong Quang Đ và bà Vòng Kểnh K phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 113.405.000đ (một trăm mười ba triệu bốn trăm lẻ năm ngàn đồng).

- Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP V1 số tiền 56.430.401 đồng (năm mươi sáu triệu bốn trăm ba mươi ngàn bốn trăm linh một đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tiền số 0012905 ngày 04/02/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 5 – Đồng Nai).

- Hoàn trả cho Công ty cổ phần M số tiền 56.391.000 đồng (năm mươi sáu triệu ba trăm chín mươi mốt ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tiền số 0013219 ngày 14/5/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 5 – Đồng Nai).

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền 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 các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

5/ Quyền kháng cáo: Các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày tính từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ theo quy định pháp luật./.

Nơi nhận:
- *TAND. tỉnh Đồng Nai.*
- *VKSND tỉnh Đồng Nai.*
- *VKSND KV5 – Đồng Nai.*
- *Phòng THADS KV 5 – Đồng Nai;*
- *Những người tham gia tố tụng.*
- *Lưu án văn.*
- *Hồ sơ vụ án.*

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Lê Thị Khuyên