TOÀ ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ MỸ THO** **TỈNH TIỀN GIANG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 133/2025/DS- ST
Ngày: 30/6/2025
V/v: "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ MỸ THO, TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Liên

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Bùi Thị Thu Nhi

Bà Phạm Thị Ngọc Vân

- ***Thư ký phiên toà***: Bà Huỳnh Thị Như Thảo - Thư ký Toà án nhân dân thành phố Mỹ Tho.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Mỹ Tho tham gia phiên toà:*** Bà Đặng Kiều My – Kiểm sát viên

Trong ngày 30/6/2025, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 663/2025/TLST-DS ngày 23/12/2025 về tranh chấp "*hợp đồng tín dụng + hợp đồng thế chấp"*.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 253/QĐXXST - DS ngày 26 tháng 5 năm 2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn

- Công ty cổ phần M2

Địa chỉ: Tầng A, tòa nhà V, số I D, D, Cầu G, Hà Nội

Người đại diện theo pháp luật: Bùi Công T – Chức vụ: Giám đốc

Người đại diện theo ủy quyền: Đặng Quốc Đ – Chức vụ: Giám đốc xử lý nợ Vùng Miền Nam II

Đại diện tham gia tố tụng: Ông Nguyễn Phước T1 (có mặt);

Địa chỉ: D N, Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ngân hàng TMCP V1 (V2);
Địa chỉ: Tòa V, số H L, phường L, quận Đ, TP ..
Người đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Chí D – Chức vụ: Tổng Giám đốc Ngân hàng TMCP V1 (V2)
Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đỗ Thành T2 – Chức vụ: Phó Giám đốc Trung tâm Thu hồi nợ khách hàng doanh nghiệp và Xử lý nợ pháp lý

Đại diện tham gia tố tụng: Ông Nguyễn Chí B (có mặt);

Bị đơn: Ông Lê Hoàng D1, sinh năm 1989;

Địa chỉ: 4 T, Phường F, thành phố M, tỉnh Tiền Giang

Đại diện theo ủy quyền: Bà Huỳnh Hoàng P, sinh năm 1985 (có mặt);

Địa chỉ: H, Phường E, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Công ty cổ phần Đ1 (vắng mặt)

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Ngọc Minh

Trụ sở: Xóm B, ấp G, phường A, thành phố P, tỉnh Kiên Giang

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án - Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Công ty cổ phần M2 – ông Đinh Văn P1 trình bày:

Theo Hợp đồng cho vay ký giữa V2 với ông Lê Hoàng D1, ông D1 đã ký hợp đồng tín dụng với V2 cụ thể như sau:

Hợp đồng cho vay hạn mức số: LN2203305475270 ngày 28/4/2022, số tiền cho vay: 15.334.091.250 đồng. Theo khế ước nhận nợ lần 1 ngày 28/04/2022, số tiền nhận nợ là: 2.245.000.250 đồng và số tiền 3.000.000.000 đồng; Theo khế ước nhận nợ lần 2 ngày 27/05/2022, số tiền nhận nợ là: 6.000.000.000 đồng.

Giấy đề nghị kiêm hợp đồng cấp hạn mức tín dụng thẻ, phát hành và sử dụng thẻ tín dụng; Giấy đề nghị kiêm hợp đồng mở và sử dụng tài khoản thanh toán, dịch vụ ngân hàng Đ2 ký ngày 15/6/2022

Để đảm bảo cho các khoản vay trên, ông D1 đã thế chấp tài sản là:

Toàn bộ các quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán nhà ở số OLF-83A/2022/HĐMB-HB ký ngày 12/04/2022 giữa Ông Lê Hoàng D1 và Công ty Cổ phần Đ1 liên quan đến việc mua bán Nhà ở có thông tin sau ("Nhà ở"):

Tên dự án: Dự án khu dân cư và đô thị cao cấp H (tên thương mại là M3)

Địa chỉ: Ấp G thị trấn A và ấp S, xã D, huyện P, tỉnh Kiên Giang.

Thông tin căn hộ/nhà ở: Nhà ở số O, phân khu OLYVE, tại lô đất ký hiệu: LK78-18.

Diện tích sử dụng căn hộ: 286,58m^2;Diện tích sàn xây dựng: 117m^2.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông D1 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ từ ngày 10/4/2024 nên toàn bộ khoản nợ đã chuyển sang quá hạn và phải chịu mức lãi suất nợ quá hạn.

Ngày 30/9/2024, V2 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 Hợp đồng tín dụng/Hợp đồng cho vay ký giữa V2 với ông D1, cụ thể như sau:

Một phần (90%) khoản nợ phát sinh theo Hợp đồng cho vay hạn mức số: LN2203305475270 ngày 28/4/2022. Theo khế ước nhận nợ lần 1 ngày 28/04/2022; Theo khế ước nhận nợ lần 2 ngày 27/5/2022.

100% Giấy đề nghị kiêm hợp đồng cấp hạn mức tín dụng thẻ, phát hành và sử dụng thẻ tín dụng; Giấy đề nghị kiêm hợp đồng mở và sử dụng tài khoản thanh toán, dịch vụ ngân hàng Đ2 ký ngày 15/6/2022.

Căn cứ vào quy định của pháp luật, Công ty M2 kế thừa một phần quyền, nghĩa vụ của V2 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, V2 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, V2 và Công ty M2 đã nhiều lần đôn đốc, yêu cầu ông D1 thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản vay cho VPBank/Công ty Mars tuy nhiên ông D1 không thực hiện.

Nay Mars và V2 yêu cầu Tòa án giải quyết:

Buộc ông Lê Hoàng D1 phải thanh toán cho Công ty cổ phần M2 và V2 tổng số tiền tạm tính đến ngày 28/10/2024 là: 11.991.774.543 đồng. Trong đó; Nợ gốc: 11.321.432.460 đồng; Nợ lãi và P2 chậm trả lãi: 670.342.084 đồng:

Buộc ông Lê Hoàng D1 phải thanh toán cho Công ty cổ phần M2 tổng số tiền tạm tính đến ngày 28/10/2024 là: 10.738.605.254 đồng. Trong đó, Nợ gốc: 10.196.932.435 đồng, N lãi và P2 chậm trả lãi: 541.672.820 đồng;

Buộc ông Lê Hoàng D1 phải thanh toán cho V2 tổng số tiền tạm tính đến ngày 28/10/2024 là: 1.253.169.289 đồng. Trong đó, Nợ gốc: 1.124.500.025 đồng, N lãi và P2 chậm trả lãi: 128.669.264 đồng.

Đề nghị Tòa án tiếp tục cho tính lãi theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ và văn bản tín dụng của khoản vay cho đến ngày ông Lê Hoàng D1 thực tế thanh toán hết nợ cho Công ty M2 và V2. Lãi phát sinh phải trả cho M và V2 tương ứng với tỷ lệ sở hữu của mỗi bên đối với từng khoản nợ và mọi chi phí phát sinh.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật mà ông Lê Hoàng D1 không trả nợ đầy đủ cho M và V2 thì M và V2 có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án kê biên, phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi khoản nợ là toàn bộ các quyền tài sản

phát sinh từ Hợp đồng mua bán nhà ở số OLF-83A/2022/HĐMB-HB ký ngày 12/04/2022 giữa ông Lê Hoàng D1 và Công ty Cổ phần Đ1

Tại bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Lê Hoàng D1 là bà Huỳnh Hoàng P trình bày

Theo đơn khởi kiện Công ty cổ phần M2 và Ngân hàng TMCP V1 (V3), khởi kiện yêu cầu Tòa giải quyết:

Buộc ông D1 phải thanh toán cho Công ty M2 và V3 tổng số tiền tạm tính đến ngày 28/10/2024 là 11.991.774.543 đồng. Trong đó nợ gốc 11.321.432.460 đồng, nợ lãi và phạt chậm trả lãi: 670.342.084 đồng.

Buộc ông D1 phải thanh toán cho Công ty M2 và V3 số tiền tạm tính đến ngày 28/10/2024 là 10.738.605.254 đồng (nợ gốc 10.196.932.435 đồng, nợ lãi + lãi phạt 128.669.264 đồng)

Buộc ông D1 phải thanh toán cho V3 tổng số tiền tạm tính đến 28/10/2024 là 1.253.169.289 đồng (trong đó nợ gốc là 1.124.500.025 đồng, nợ lãi và lãi phạt là 128.264.000 đồng)

Yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên phát mãi tài sản bảo đảm để thu hồi khoản nợ cho Công ty M2 và V3.

Tài sản phát mãi là toàn bộ các quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán nhà ở số OLE-83A/2022 giữa ông D1 và Công ty CP Đ1.

Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: yêu cầu Tòa buộc ông D1 phải trả các khoản sau:

Nợ gốc: 11.321.432.460 đồng; Nợ lãi: 670.342.084 đồng (lãi + phạt chậm trả lãi)

Bị đơn đồng ý trả số nợ gốc và lãi nhưng đề nghị nguyên đơn cho biết về các khoản tiền lãi:

Lãi (trong hạn – lãi quá hạn là bao nhiêu)?

Phạt chậm trả lãi là bao nhiêu ?

Về nợ gốc thì phải trả

Về nợ lãi (lãi trong hạn, lãi quá hạn) phải trả

Đối với tiền phạt chậm trả lãi: tôi có ý kiến như sau:

Theo quy định tại khoản 5 Điều 466 BLDS năm 2015 có quy định nghĩa vụ trả nợ của bên vay cụ thể như sau:

a. Lãi trên nợ gốc theo lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tương ứng với thời hạn vay mà đến hạn chưa trả; trường hợp chậm trả thì còn phải trả lãi theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 của Bộ luật này.

b. Lãi trên nợ gốc quá hạn chưa trả bằng 150% lãi suất cho vay theo HĐ tương ứng với thời gian chậm trả trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

Đồng thời theo quy định tại Khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 hướng dẫn áp dụng một số quy định pháp luật về lãi, lãi quá hạn, phạt vi phạm. Trong đó có quy định "Hợp đồng vay tài sản có thỏa thuận xử lý đối với hành vi không trả nợ đúng hạn của bên vay thì Tòa án xem xét quyết định theo nguyên tắc chỉ xử lý một lần đối với mỗi hành vi không trả nợ đúng hạn".

Do vậy căn cứ Khoản 5 Điều 466 BLDS năm 2015 và Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP cho thấy việc thỏa thuận phạt chậm trả lãi giữa Ngân hàng và ông D1 là trái với quy định pháp luật. Bởi việc thỏa thuận này là "lãi chồng lãi" do vậy việc thỏa thuận này trái quy định pháp luật nên vô hiệu. Do vậy tôi không đồng ý trả khoản tiền lãi do chậm trả lãi.

Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: yêu cầu phát mãi toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán nhà ở số OLE-83A/2022 giữa tôi và Công ty CP Đ1, Du lịch và Kinh doanh Đ1.

Số tiền tôi vay của Ngân hàng V3 đầu tư vào việc mua nhà ở số OLE-83A/2022/HĐMB/HB theo HĐ được ký kết ngày 12/04/2022.

Như vậy toàn bộ số tiền vay Ngân hàng tôi đã giao hết cho Công ty Đ1 để xây dựng căn nhà nêu trên cho tôi.

Theo Hợp đồng mua bán nhà ở hai bên đã ký kết ngày 12/4/2022 thì ngày giao nhà hai bên thỏa thuận là ngày 30/3/2023. Hết thời hạn này tôi không nhận được bất kỳ thông báo nào của phía Công ty Đ1. Do vậy tôi đã tự đi kiểm tra thực tế, khi đến nơi tôi thấy căn nhà chưa được hoàn thành nên tôi liên hệ với Công ty, lúc này phía Công ty thông báo cho tôi là ngày 15/8/2023 sẽ bàn giao nhà cho tôi. Tuy nhiên, hết ngày 15/8/2023 Cty cũng không gửi bất kỳ thông báo nào cho tôi (tại biên bản làm việc ngày 02/11/2023 phía Cty đã thừa nhận hẹn lại ngày 15/8/2023 sẽ bàn giao nhà cho tôi).

Nhưng đến ngày 15/8/2023 vẫn chưa hoàn thành việc xây dựng nhà và cũng không gửi bất kỳ thông báo nào cho tôi.

Vào lúc 15 giờ 07 phút ngày 23/10/2023 phía Công ty Đ1 có gửi email cho tôi tại Văn bản này phía Công ty Đ1 thừa nhận ngày 19/9/2023 thì căn nhà hoàn thành đã được nghiệm thu tuy nhiên các hạ tầng kỹ thuật thì mới đươc nghiệm thu ngày 20/9/2023, đến ngày 08/10/2023 tôi vẫn chưa nhận được nhà.

Do vậy căn cứ Điều 7 của Hợp đồng có quy định "trách nhiệm do vi phạm Hợp đồng" tại mục 7.4 của Hợp đồng có quy định:

"Trong trường hợp 180 ngày kể từ ngày bàn giao dự kiến mà bên bán vẫn không bàn giao nhà ở cho bên mua như thỏa thuận tại Điều 3 mà bên mua đã thanh toán đủ và đúng hạn các đợt thanh toán của mình theo Hợp đồng này thì bên mua có quyền yêu cầu chấm dứt Hợp đồng (bằng việc gửi thông báo bằng văn bản cho bên bán), bên bán có trách nhiệm trả cho bên mua các khoản sau:

1. Mọi khoản tiền bên mua thanh toán cho bên bán

2. Khoản tiền phạt vi phạm Hợp đồng = 8% giá bán nhà ở.

3. Khoản tiền lãi được tính theo lãi suất quá hạn (0,003%/ngày) tính trên tổng số tiền bên mua đã thanh toán cho bên bán tính từ ngày thứ 91 kể từ ngày bàn giao dự kiến cho đến ngày Hợp đồng tự chấm dứt"

Do Công ty đã vi phạm Hợp đồng nên ông D1 đã gửi văn bản cho Công ty X chấm dứt Hợp đồng, vậy căn cứ vào Hợp đồng hai bên ký kết ngày 12/4/2022 và căn cứ vào Điều 353, 434 BLDS ông D1 yêu cầu chấm dứt Hợp đồng là phù hợp. Vì vậy, số tiền mà Ngân hàng cho ông D1 vay để xây dựng căn nhà số P và yêu cầu ông D1 thế chấp căn nhà này (tài sản hình thành trong tương lai) để đảm bảo cho khoản vay trên. Nay ông D1 đã gửi thông báo yêu cầu chấp dứt Hợp đồng do lỗi của phía Công ty Đ1. Vì vậy căn nhà nêu trên vẫn thuộc quyền sở hữu của Công ty nên toàn bộ số nợ nêu trên Công ty Đ1 có trách nhiệm trả nợ cho Ngân hàng và Công ty M2. Căn nhà nêu trên chưa thuộc quyền sở hữu của ông D1.

Ông D1 đề nghị V2 có nghĩa vụ gỡ bỏ nợ xấu với cá nhân ông D1 sau khi giải quyết xong vụ kiện.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần Đ1 - Đại diện theo pháp luật là ông Nguyễn Ngọc M1 đã được Tòa án tống đạt văn bản tố tụng nhưng không có ý kiến trình bày đối với yêu cầu khởi kiện cua nguyên đơn.

Tại phiên toà, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết:

Ông Lê Hoàng D1 phải thanh toán cho Công ty Cổ phần M2 và Ngân hàng Thương mại Cổ phần V1 số tiền tạm tính đến ngày 30/6/2025 là 13.419.968.373 đồng (trong đó, nợ gốc là 11.321.432.460 đồng, lãi là 2.098.535.913 đồng), cụ thể:

+ Ông Lê Hoàng D1 phải thanh toán cho Công ty Cổ phần M2 số tiền tạm tính đến ngày 30/6/2025 là 13.286.642.150 đồng (trong đó, nợ gốc là 11.208.982.458 đồng, lãi là 2.077.659.693 đồng);

+ Ông Lê Hoàng D1 phải thanh toán cho Ngân hàng số tiền tạm tính đến ngày 30/6/2025 là 133.326.223 đồng (trong đó, nợ gốc là 112.450.003 đồng, lãi là 20.876.220 đồng).

Kể từ ngày 30/6/2025 ông Lê Hoàng D1 còn phải tiếp tục trả lãi trên số nợ gốc chưa trả theo mức lãi suất nợ quá hạn do các bên thỏa thuận trong Hợp đồng cho vay cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ và mọi chi phí phát sinh, cụ thể chi phí tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án (thẩm định + xác minh + thu thập chứng cứ)

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật mà ông D1 không trả nợ đầy đủ cho M và V2 thì M và V2 có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án kê biên, phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi khoản theo "*Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số":* LN 2203305475270 ngày 28/4/2022 là toàn bộ các quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán nhà ở số OLF-83A/2022/HĐMB-HB ký ngày 12/04/2022 giữa Ông Lê Hoàng D1 và Công ty Cổ phần Đ1.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Huỳnh Hoàng P đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Mỹ Tho phát biểu quan điểm

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký là đúng quy định của pháp luật. Việc chấp hành pháp luật của đương sự kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử, nguyên đơn, bị đơn đã thực hiện đúng quy định pháp luật. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không thực hiện đúng quy định

Về việc giải quyết vụ án: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

Về tố tụng:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền: Ngân hàng TMCP V1 và Công ty cổ phần M2 yêu cầu ông Lê Hoàng D1 trả số tiền nợ vay, trường hợp không trả được thì yêu cầu xử lý tài sản thế chấp, nên Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp giữa các đương sự là *"Tranh chấp hợp đồng tín dụng – hợp đồng thế chấp tài sản"* theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Ông Lê Hoàng D1 có địa chỉ tại thành phố M, tỉnh Tiền Giang, nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang, theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Căn cứ vào "*Hợp Đồng Cho Vay*" số LN2203305475270 ngày 28/4/2022 và các *"Khế ước nhận nợ*" ngày 28/4/2022 được ký kết giữa Ngân

hàng TMCP V1 với ông Lê Hoàng D1 với hạn mức vay: 15.334.091.250 đồng. Theo khế ước nhận nợ lần 1 ngày 28/04/2022, số tiền nhận nợ là: 2.245.000.250 đồng và số tiền 3.000.000.000 đồng; Theo khế ước nhận nợ lần 2 ngày 27/05/2022, số tiền nhận nợ là: 6.000.000.000 đồng.

Như vậy, giữa Ngân hàng TMCP V1 và ông Lê Hoàng D1 có ký kết hợp đồng tín dụng trên cơ sở tự nguyện, không trái pháp luật, đạo đức xã hội, tuân thủ các quy định của pháp luật về nội dung và hình thức phù hợp với quy định tại Điều 385, 401 Bộ luật Dân sự 2015; khoản 14 và khoản 16 Điều 4, điểm a khoản 3 Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, sửa đổi, bổ sung năm 2017.

Tại "*Hợp Đồng Cho Vay*" số LN2203305475270 ngày 28/4/2022 các bên đã tự nguyện thỏa thuận cụ thể về lãi suất cho vay, phương pháp tính lãi, cơ chế điều chỉnh lãi suất. Thỏa thuận này hoàn toàn phù hợp với quy định về lãi suất cho vay tại Điều 13 của Thông tư số 39/2016/TT- NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng N1 quy định về hoạt động cho vay của các tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng; Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, sửa đổi bổ sung năm 2017; Điều 7, khoản 2 Điều 8 của 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; Án lệ số 08/2016/AL về xác định lãi suất, việc điều chỉnh lãi suất trong hợp đồng tín dụng.

Đối chiếu với Phiếu tính lãi ngày 30/6/2025 của ngân hàng yêu cầu thì thấy mức lãi suất của khoản vay đã được điều chỉnh phù hợp với thỏa thuận của các bên trong Hợp đồng tín dụng và không vượt quá quy định của pháp luật về lãi suất cho vay.

Ngày 30/9/2024, Ngân hàng TMCP V1 và Công ty cổ phần M2 có ký Hợp đông mua bán nợ số 08/2024/VPB – MARS đối với hợp đồng tín dụng của ông Lê Hoàng D1. Xét thấy việc mua bán nợ được thực hiện đúng theo quy định của Thông tư số 14/VBHN-NHNN ngày 30/12/2022 của Thống đốc Ngân hàng N1. Vì vậy, Công ty M2 có quyền kế thừa một phần quyền, nghĩa vụ của Ngân hàng 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 tiếp tục là chủ nợ và bên nhận bảo đảm tương ứng với phần khoản nợ chưa bán cho Công ty M2. Xét thấy, về chủ thể mua bán nợ trên là hợp pháp. Do đó, Công ty cổ phần M2 có quyền khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Lê Hoàng D1 thực hiện nghĩa vụ trả nợ số tiền vốn vay là có căn cứ phù hợp với quy định của pháp luật.

Quá trình thực hiện hợp đồng ông Lê Hoàng D1 đã vị phạm nghĩa vụ thanh toán nợ gốc và nợ lãi theo thỏa thuận "*Hợp Đồng Cho Vay*" số LN2203305475270 ngày 28/4/2022. Mặc dù, phía Ngân hàng đã nhiều lần yêu cầu bên vay thực hiện các nghĩa vụ của mình nhưng bị đơn vẫn không thực hiện.

Tạm tính đến ngày 30/6/2025, ông D1 còn nợ tổng là: 13.419.968.373 đồng. Trong đó: Nợ gốc: 11.321.432.460 đồng; Nợ lãi trong hạn và lãi quá hạn là: 2.098.535.913; cụ thể:

Ông Lê Hoàng D1 phải thanh toán cho Công ty cổ phần M2 số tiền tạm tính đến ngày 30/6/2025 là 13.286.642.150 đồng (trong đó, nợ gốc là 11.208.982.458 đồng, lãi là 2.077.659.693 đồng);

Ông Lê Hoàng D1 phải thanh toán cho Ngân hàng số tiền tạm tính đến ngày 30/6/2025 là 133.326.223 đồng (trong đó, nợ gốc là 112.450.003 đồng, lãi là 20.876.220 đồng).

Xét thấy, do ông Lê Hoàng D1 đã vi phạm về thời hạn trả nợ và phương thức trả nợ được quy định tại "*Hợp Đồng Cho Vay*" số LN2203305475270 ngày 28/4/2022 và các *"Khế ước nhận nợ*" ngày 28/4/2022 được ký kết giữa Ngân hàng với ông Lê Hoàng D1. Trong quá trình giải quyết và tại phiên toà, phía bị đơn cũng thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn về việc ký kết hợp đồng vay hạn mức, khế ước nhận nợ, tài sản thế chấp và quá trình trả nợ như nguyên đơn trình bày là đúng. Nay ông D1 đồng ý trả toàn bộ số nợ trên ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật nên đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 BLTTDS

Xét việc các đương sự đã thống nhất được với nhau về số tiền nợ, phương thức trả nợ. Sự thỏa thuận trên là tự nguyện và phù hợp với quy định của pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.2] Về xử lý tài sản đảm bảo: Theo "*Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số:* LN 2203305475270 ngày 28/4/2022, ông D1 có thế chấp cho Ngân hàng toàn bộ các quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán nhà ở số OLF-83A/2022/HĐMB-HB ký ngày 12/4/2022 giữa ông D1 và Công ty cổ phần Đ1 Tên dự án: Dự án khu dân cư và đô thị cao cấp H; Địa chỉ: Ấp G thị trấn A và ấp S, xã D, huyện P, tỉnh Kiên Giang. Thông tin căn hộ/nhà ở: Nhà ở số O, phân khu OLYVE, tại lô đất ký hiệu: LK78-18. Diện tích sử dụng căn hộ: 286,58m^2Diện tích sàn xây dựng: 117m^2.

Theo Hợp đồng mua bán nhà ở số OLF-83A/2022/HĐMB-HB ký ngày 12/4/2022 giữa ông D1 và Công ty Đ1 tại Điều 9 hai bên có thỏa thuận về "*Chuyển nhượng / chuyển giao quyền và nghĩa vụ*" có ghi "*bên mua có quyền chuyển nhượng hợp đồng cho bên thứ ba khác"*

Tại khoản 2 Điều 147 luật nhà ở 2014 quy định "*tổ chức, cá nhân mua nhà ở hình thành trong tương lai trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở của chủ đầu tư được thế chấp nhà ở này tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam để vay vốn phục vụ cho xây dựng nhà ở hoặc để mua chính nhà ở đó*"

Tại khoản 1 Điều 72 Nghị định 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 quy định "*Trường hợp thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai thì phải có các giấy tờ theo quy định tại Khoản 1 Điều 148 của Luật Nhà ở; trường hợp mua bán nhà ở thương mại hình thành trong tương lai thì phải có giấy tờ theo*

quy định của pháp luật kinh doanh bất động sản và quy định tại Điểm b Khoản 2 Điều 19 của Nghị định này"

Trong suốt quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho Công ty cổ phần Đ1 nhưng công ty vẫn không có ý kiến trình bày đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuy nhiên, tại Điều 1 "*quyền, nghĩa vụ và cam kết của công ty*" trong "*Thỏa thuận ba bên*" ký ngày 28/4/2022 giữa Ngân hàng TMCP V1 - ông Lê Hoàng D1 và Công ty cổ phần Đ1 đối với hợp đồng thế chấp quyền tài sản đối với Hợp đồng mua bán nhà ở số OLF-83A/2022/HĐMB-HB ký ngày 12/4/2022 giữa ông D1 và Công ty Đ1 trong đó có nội dung công ty "*Đồng ý việc khách hàng dùng tài sản đảm bảo để thế chấp cho V2 nhằm đảm bảo nghĩa vụ trả nợ của khách hàng với V2 theo hợp đồng cho vay đã ký giữa V và khách hàng*".

Như vậy, có đủ cơ sở để khẳng định việc ông D1 thế chấp Hợp đồng mua bán nhà ở số OLF-83A/2022/HĐMB-HB ký ngày 12/4/2022 giữa ông Lê Hoàng D1 và Công ty Cổ phần Đ1 là hợp pháp và cũng được phía công ty Đ1 đồng ý.

Tại khoản 1 Điều 2 của "*Hợp đồng thế chấp quyền tài sản*" hai bên thoả thuận "*bên thế chấp thế chấp cho bên Ngân hàng tài sản sau đây để đảm bảo cho việc thực hiện nghãi vụ tại Điều 3 của hợp đồng này"*

Tại Điều 8 của "*Hợp đồng thế chấp quyền tài sản"* hai bên thoả thuận "*Bên ngân hàng có quyền (nhưng không có nghã vụ) xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ"*

"*Khi xảy ra một hoặc các trường hợp nêu tại Khoản 1 điều nay, bên thế chấp đồng ý để bên Ngân hàng xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ*"

Như vậy, giữa Ngân hàng TMCP V1 với ông Lê Hoàng D1 có ký kết "*Hợp đồng thế chấp quyền tài sản"* trên cơ sở tự nguyện, không trái pháp luật, đạo đức xã hội, tuân thủ các quy định của pháp luật về nội dung và hình thức. Theo khoản 6 Điều 320 Bộ luật Dân sự 2015 quy định nghĩa vụ bên thế chấp "*giao tài sản thế chấp cho bên nhận thế chấp để xử lý khi thuộc một trong các trường hợp xử lý tài sản đảm bảo theo quy định tại Điều 299 của Bộ luật này*". Do đó, ông D1 thực hiện hoặc thực hiện không đúng, không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu phát mãi quyền tài sản đảm bảo để thu hồi nợ là phù hợp.

Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc ông Lê Hoàng D1 phải trả cho Ngân hàng TMCP V1 và Công ty cổ phần M2 số tiền tạm tính đến ngày 30/6/2025 tổng là: 13.419.968.373 đồng. Trong đó: Nợ gốc: 11.321.432.460 đồng; Nợ lãi trong hạn và lãi quá hạn là: 2.098.535.913; cụ thể:

Ông Lê Hoàng D1 phải thanh toán cho Công ty cổ phần M2 số tiền tạm tính đến ngày 30/6/2025 là 13.286.642.150 đồng (trong đó, nợ gốc là 11.208.982.458 đồng, lãi là 2.077.659.693 đồng);

Ông Lê Hoàng D1 phải thanh toán cho Ngân hàng số tiền tạm tính đến ngày 30/6/2025 là 133.326.223 đồng (trong đó, nợ gốc là 112.450.003 đồng, lãi là 20.876.220 đồng).

[3] Kể từ ngày 01/7/2025 cho đến khi thanh toán xong nợ thì ông D1 vẫn phải tiếp tục trả lãi theo mức lãi suất nợ quá hạn do các bên thỏa thuận tại "*Hợp Đồng Cho Vay*" số LN2203305475270 ngày 28/4/2022 trên số tiền nợ gốc chưa thanh toán.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông Lê Hoàng D1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

[5] Về chi phí tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, xác minh và thu thập chứng cứ chi phí là 30.000.000 đồng. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông Lê Hoàng D1 phải chịu chi phí tố tụng theo quy định.

[6] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có cơ sở nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Các Điều 117, Điều 280, Điều 299, Điều 303, Điều 317, Điều 318, Điều 319, Điều 320, Điều 321, Điều 322, Điều 323, Điều 325, Điều 401 Bộ luật dân sự năm 2015;

Các Điều 91, Điều 95, Điều 98 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010 (sửa đổi bổ sung năm 2017)

Luật Nhà ở năm 2014 (sửa đổi, bổ sung năm 2022);

Nghị định 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015;

Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP, đề nghị Hội đồng xét xử:

Thông tư số 14/VBHN-NHNN ngày 30/12/2022 của Thống đốc Ngân hàng N1

Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH1430/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP V1 và Công ty cổ phần M2.

Buộc ông Lê Hoàng D1 phải trả Ngân hàng TMCP V1 và Công ty cổ phần M2 tổng số tiền gốc và lãi tạm tính đến ngày 30/6/2025 là: 13.419.968.373 đồng. Trong đó: Nợ gốc: 11.321.432.460 đồng; Nợ lãi trong hạn và lãi quá hạn là: 2.098.535.913; cụ thể:

Ông Lê Hoàng D1 phải thanh toán cho Công ty cổ phần M2 số tiền tạm tính đến ngày 30/6/2025 là 13.286.642.150 đồng (trong đó, nợ gốc là 11.208.982.458 đồng, lãi là 2.077.659.693 đồng);

Ông Lê Hoàng D1 phải thanh toán cho Ngân hàng số tiền tạm tính đến ngày 30/6/2025 là 133.326.223 đồng (trong đó, nợ gốc là 112.450.003 đồng, lãi là 20.876.220 đồng).

Kể từ ngày 01/7/2025 ông Lê Hoàng D1 còn phải tiếp tục trả lãi trên số nợ gốc chưa trả theo mức lãi suất nợ quá hạn do các bên thỏa thuận trong "*Hợp Đồng Cho Vay*" số LN2203305475270 ngày 28/4/2022 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

2. Trường hợp ông Lê Hoàng D1 không thanh toán số nợ gốc, nợ lãi nêu trên cho Ngân hàng TMCP V1 và Công ty cổ phần M2 thì nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm theo "*Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số:* LN 2203305475270 ngày 28/4/2022 để thu hồi nợ. Gồm tất cả các quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán nhà ở số OLF-83A/2022/HĐMB-HB ký ngày 12/04/2022 giữa ông Lê Hoàng D1 và Công ty Cổ phần Đ1.

3. Nếu số tiền thu được từ việc bán tài sản bảo đảm sau khi trừ đi các chi phí cho việc bán tài sản, các khoản phải nộp cho Nhà nước (nếu có) không đủ trả nợ cho nguyên đơn thì ông Lê Hoàng D1 phải có trách nhiệm tiếp tục trả nợ gốc và lãi cho đến khi tất toán toàn bộ khoản vay.

4. Về án phí: Ông Lê Hoàng D1 phải chịu 121.419.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP V1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 24.798.000 đồng theo biên lai thu số 5311 ngày 23/12/2024 của Cơ quan Thi hành án dân sự thành phố M.

Ông Lê Hoàng D1 có nghĩa vụ hoàn trả cho phía nguyên đơn 30.000.000 đồng chi phí tố tụng.

5. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật thi hành án dân sựngười 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 và 9 của 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.

6. Về quyền kháng cáo: các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kê từ ngày nhận được bản án.

THÀNH VIÊN HĐXX **THẨM PHÁN**
CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ

Bùi Thị Thu Nhi Phạm Thị Ngọc Vân Lê Thị Liên