

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ TUY HÒA
TỈNH PHÚ YÊN**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 05/2025/KDTM-ST
Ngày: 24/4/2025
V/v: “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ TUY HÒA - TỈNH PHÚ YÊN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Lê Mai.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Huỳnh Khắc Hiếu và ông Lương Công Hạnh.

- Thư ký phiên tòa: Ông Thái Đức Duy – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên tham gia phiên tòa: Ông Cao Tấn Tiền – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 21 và 24 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 88/2024/TLST-KDTM ngày 15 tháng 11 năm 2024, về tranh chấp “*Hợp đồng tín dụng*”.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 01/QĐXX-ST ngày 12/3/2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 10/2025/QĐST-DS ngày 31/3/2025, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 14/2025/QĐST-DS ngày 21/4/2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty Cổ phần M2; Địa chỉ: Tầng A, tòa nhà V, Số I D, D, quận C, thành phố Hà Nội. *Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Nguyễn Hữu M và ông Hoàng Đức T – Chuyên viên xử lý nợ, Công ty Cổ phần M2 – Chi nhánh Thành phố H; Địa chỉ: Tầng D, Tòa nhà C, D N, Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông M có mặt, ông T vắng mặt.

Ngân hàng TMCP V1; Địa chỉ: Tòa V, H L, phường L, quận Đ, thành phố Hà Nội. *Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Trần Dương K và bà Nguyễn Thu A – Chuyên viên xử lý nợ, Ngân hàng TMCP V1. Đều vắng mặt.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Kim D, sinh năm: 1978. HKTT: 12 N, Phường C (nay là Phường E), thành phố T, tỉnh Phú Yên; Hiện ở: E T, Phường D, thành phố T, Phú Yên. Có mặt ngày 21/4/2025, vắng mặt ngày 24/4/2025.

Ông Hồ Công N, sinh năm: 1975; HKTT: 12 N, Phường C (nay là Phường E), thành phố T, tỉnh Phú Yên; Hiện ở: B N, Phường I, T, Phú Yên. Vắng mặt.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Duy Trần Thúy V, sinh năm: 1995; ĐKTT: tổ B, khu phố N, thành phố T, Phú Yên; Địa chỉ liên hệ: A N, phường P, T, Phú Yên. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn Công ty Cổ phần M2 và người đại diện theo ủy quyền thống nhất trình bày:* Ngân hàng TMCP V1 (V2) có cho bà Nguyễn Thị Kim D, ông Hồ Công N vay tiền theo các Hợp đồng tín dụng sau:

1. Hợp đồng cho vay hạn mức số LN2210247188073 ngày 04/11/2022, vay số tiền 6.200.000.000 đồng; thời hạn vay: 24 tháng; mục đích vay: bổ sung vốn kinh doanh.

2. Hợp đồng cho vay hạn mức số LN2211177468133, ngày 18/11/2022; vay số tiền 2.850.000.000 đồng; thời hạn vay 12 tháng; mục đích vay: bổ sung vốn kinh doanh.

3. Hợp đồng mở thẻ tín dụng số 386-P-2420623, hạn mức là 100.000.000 đồng.

Tài sản bảo đảm cho các khoản vay trên là:

- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 113; tờ bản đồ số 32 (đo đạc năm 1997); địa chỉ: khu phố C, phường P, thành phố T, Phú Yên theo Giấy chứng nhận QSD đất, QSH nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CN 996940, số vào Sổ cấp GCN: CS 03545 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh P cấp ngày 22/04/2019, cập nhật thay đổi chủ sở hữu/sử dụng lần cuối ngày 16/11/2022.

- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 783; tờ bản đồ số 255-B (đo đạc năm 1994); địa chỉ: khu phố M, Phường I, thành phố T, Phú Yên theo Giấy chứng nhận QSD đất, QSH nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CN 943983, số vào Sổ cấp GCN: CS 06902 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh P cấp ngày 20/7/2018, cập nhật thay đổi chủ sở hữu/sử dụng lần cuối ngày 08/9/2022.

Việc thế chấp được đăng ký giao dịch bảo đảm đúng quy định pháp luật.

Ngày 27/4/2024, V2 đồng ý bán và Công ty Cổ phần M2 đồng ý mua một phần khoản nợ phát sinh theo các Hợp đồng tín dụng đã ký giữa V2 với bà Nguyễn Thị Kim D, ông Hồ Công N; cụ thể:

- Một phần (90%) khoản nợ phát sinh theo Hợp đồng cho vay hạn mức số LN2210247188073 ngày 04/11/202 và Hợp đồng cho vay hạn mức số LN2211177468133, ngày 18/11/2022.

- Toàn bộ (100%) khoản nợ phát sinh theo Hợp đồng mở thẻ tín dụng số 386-P-2420623.

Căn cứ quy định 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.

Tạm tính đến ngày 03/01/2025, bà D ông N còn nợ Công ty M2 và V2 số tiền tổng cộng gốc lãi của các hợp đồng tín dụng là 12.077.305.971 đồng; trong đó: Công ty M2 là 10.888.565.522 đồng, V2 là 1.188.740.449 đồng.

Quá trình xử lý khoản vay, V2 và Công ty M2 đã nhiều lần đôn đốc, yêu cầu bà D, ông N thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản vay nhưng ông bà không thực hiện. Do đó, chúng tôi khởi kiện ra Tòa, yêu cầu Tòa giải quyết các nội dung sau:

- Buộc bà Nguyễn Thị Kim D, ông Hồ Công N phải thanh toán cho Công ty Cổ phần M2 và V2 số tiền còn nợ tạm tính đến ngày 03/01/2025, tổng cộng là 12.077.305.971 đồng. Trong đó: buộc bà D, ông N phải thanh toán cho Công ty M2 tổng số tiền là 10.888.565.522 đồng; và buộc bà D, ông N phải thanh toán cho V2 tổng số tiền là 1.188.740.449 đồng. Và các khoản lãi phát sinh theo các hợp đồng tín dụng đã ký kết tương ứng theo tỷ lệ sở hữu của mỗi bên.

- Trường hợp, bị đơn không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ thì nguyên đơn được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý, phát mãi các tài sản thế chấp theo các Hợp đồng thế chấp đã ký kết để thu hồi nợ.

** Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn Ngân hàng TMCP V1 và người đại diện theo ủy quyền thống nhất trình bày:* Ngân hàng TMCP V1 là đồng nguyên đơn giữa nguyên đơn Công ty Cổ phần M2 với bị đơn bà Nguyễn Thị Kim D, ông Hồ Công N. V2 đã bán khoản nợ của khách hàng vay bà Nguyễn Thị Kim D, ông Hồ Công N là Hợp đồng cho vay hạn mức số LN2210247188073 ngày 04/11/2022 và Hợp đồng cho vay hạn mức số LN2211177468133, ngày 18/11/2022 cho Công ty Cổ phần M2 với tỷ lệ 90/10 theo hợp đồng mua bán nợ. Theo đó, Công ty M2 là chủ nợ chính của khoản vay trên. V2 đồng ý theo nội dung đơn khởi kiện và xin vắng mặt tại các buổi công khai chứng cứ, hòa giải và các buổi triệu tập xét xử cho đến khi có bản án.

** Bị đơn ông Hồ Công N, bà Nguyễn Thị Kim D thống nhất trình bày:* Chúng tôi (N, D) xác nhận có ký vay tại V2 theo các hợp đồng tín dụng như nguyên đơn trình bày, cụ thể:

1. Hợp đồng cho vay hạn mức số LN2210247188073 ngày 04/11/2022, vay số tiền 6.200.000.000 đồng; thời hạn vay: 24 tháng; mục đích vay: bổ sung vốn kinh doanh.

2. Hợp đồng cho vay hạn mức số LN2211177468133, ngày 18/11/2022; vay số tiền 2.850.000.000 đồng; thời hạn vay 12 tháng; mục đích vay: bổ sung vốn kinh doanh.

3. Hợp đồng mở thẻ tín dụng số 386-P-2420623, hạn mức là 100.000.000 đồng.

Tài sản bảo đảm cho các khoản vay trên là:

- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 113; tờ bản đồ số 32 (đo đạc năm 1997); địa chỉ: khu phố C, phường P, thành phố T, Phú Yên theo Giấy chứng nhận QSD đất, QSH nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CN 996940, số vào Sổ cấp GCN: CS 03545 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh P cấp ngày 22/04/2019, cập nhật thay đổi chủ sở hữu/sử dụng lần cuối ngày 16/11/2022.

- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 783; tờ bản đồ số 255-B (đo đạc năm 1994); địa chỉ: khu phố M, Phường I, thành phố T, Phú Yên theo Giấy chứng nhận QSD đất, QSH nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CN 943983, số vào Sổ cấp GCN: CS 06902 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh P cấp ngày 20/7/2018, cập nhật thay đổi chủ sở hữu/sử dụng lần cuối ngày 08/9/2022.

Nay nguyên đơn khởi kiện thì chúng tôi thừa nhận nợ nhưng đề nghị thời gian để hai bên tự thương lượng. Riêng bản thân tôi (Hò Công N) thống nhất giao lại toàn quyền cho bà Nguyễn Thị Kim D xử lý toàn bộ khoản nợ này của chúng tôi đối với nguyên đơn. Vì điều kiện công việc, tôi đề nghị Tòa giải quyết, xét xử vắng mặt tôi trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà D1 Trần Thúy V trình bày:*
Tôi có lập hợp đồng thuê nhà với bà Nguyễn Thị Kim D đối với nhà đất tại khu phố C, phường P, thành phố T, tỉnh Phú Yên, với thời hạn thuê là 03 năm. Hiện tôi được biết nhà đất này bà D đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP V1 và Ngân hàng đang khởi kiện bà D tại Tòa. Đối với tranh chấp giữa Ngân hàng và bà D, tôi không có ý kiến gì. Trường hợp phát mãi đối với nhà đất tôi đang thuê, tôi sẽ chấp hành tháo dỡ, di dời những tài sản của mình. Mọi tranh chấp phát sinh từ hợp đồng thuê đất giữa tôi và bà D, chúng tôi sẽ tự thương lượng và tôi không yêu cầu Tòa giải quyết. Vì điều kiện công việc bận rộn nên tôi đề nghị Tòa tiến hành giải quyết xét xử vắng mặt tôi.

Tòa án nhân dân thành phố Tuy Hòa đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

** Tại phiên tòa:*

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Công ty Cổ phần M2 rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với khoản vay theo Hợp đồng mở thẻ tín dụng số 386-P-2420623 và giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đối với các khoản vay khác, đề nghị Tòa giải quyết buộc bị đơn phải trả cho Công ty Cổ phần M2 và V2 số tiền còn nợ đối với Hợp đồng cho vay hạn mức số LN2210247188073 ngày 04/11/2022; Hợp đồng cho vay hạn mức số LN2211177468133 ngày 18/11/2022 và các Khế ước nhận nợ, tính đến ngày 24/4/2025 tổng cộng là 12.364.721.928 đồng, trong đó: gốc là 9.050.000.000 đồng; lãi là 3.314.721.928 đồng. Trong đó: buộc bà D, ông N phải thanh toán cho Công ty M2 số tiền tổng

cộng là 11.128.249.735 đồng (gốc: 8.145.000.000 đồng; lãi 2.983.249.735 đồng) và phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP V1 số tiền tổng cộng là 1.236.472.193 đồng (gốc 905.000.000 đồng; lãi 331.472.193 đồng); và yêu cầu bị đơn tiếp tục thanh toán các khoản lãi phát sinh theo các hợp đồng tín dụng đã ký kết tương ứng theo tỷ lệ sở hữu của mỗi nguyên đơn. Trường hợp, bị đơn không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ thì các nguyên đơn được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý các tài sản thế chấp theo các Hợp đồng thế chấp đã ký kết để thu hồi nợ.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Kim D tại phiên tòa ngày 21/4/2025, thống nhất theo trình bày của các nguyên đơn về các hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp đã ký kết với Ngân hàng TMCP V1 và không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tuy Hòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về việc giải quyết vụ án: đề nghị HĐXX áp dụng các Điều 100, 103 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2024; các Điều 292, 293, 295, 298, 299, 463, 466 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 167, 188 của Luật đất đai năm 2013; Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự; Đình chỉ xét xử sơ thẩm một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần M2 đối với Hợp đồng mở thẻ tín dụng số 386-P-2420623. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Cổ phần M2 và Ngân hàng TMCP V1; buộc bị đơn bà Nguyễn Thị Kim D, ông Hồ Công N phải có trách nhiệm thanh toán cho các nguyên đơn số tiền còn nợ theo các Hợp đồng tín dụng đã ký kết, tổng cộng nợ gốc là 9.050.000.000 đồng và lãi theo quy định tương ứng với tỷ lệ sở hữu của mỗi bên. Trường hợp bị đơn không trả được nợ hoặc trả không đầy đủ thì nguyên đơn có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý các tài sản bảo đảm để thu hồi nợ theo các hợp đồng thế chấp đã ký kết.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn ông Hồ Công N, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Duy Trần Thúy V đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai mà vắng mặt, có đề nghị xét xử vắng mặt; bị đơn bà Nguyễn Thị Kim D có mặt ngày 21/4/2025, vắng mặt ngày 24/4/2025 và có đề nghị xét xử vắng mặt; nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng ông N, bà V và xét xử vắng mặt bà D ngày 24/4/2025.

[2] Về tư cách tham gia tố tụng: Ngày 27/4/2024, Ngân hàng TMCP V1 và Công ty Cổ phần M2 lập Hợp đồng mua bán nợ số 02/2024/VPB-MARS. Theo đó, Ngân hàng TMCP V1 đồng ý bán và Công ty Cổ phần M2 đồng ý mua một phần khoản nợ phát sinh theo các Hợp đồng tín dụng đã ký giữa Ngân hàng

TMCP V1 với bà Nguyễn Thị Kim D, ông Hồ Công N. Do đó, theo quy định tại Điều 365, 368 của Bộ luật dân sự thì Ngân hàng TMCP V1 đã chuyển giao một phần quyền yêu cầu qua cho Công ty Cổ phần M2; nên Công ty Cổ phần M2 và Ngân hàng TMCP V1 có các quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn theo quy định tại khoản 4 Điều 74 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Đối với khoản vay theo Hợp đồng mở thẻ tín dụng số 386-P-2420623: Ngày 27/4/2024, giữa Ngân hàng TMCP V1 và Công ty Cổ phần M2 ký Hợp đồng chuyển nhượng số 03/2024/VPB-MARS, theo đó Ngân hàng TMCP V1 đồng ý bán toàn bộ quyền đòi nợ phát sinh theo Hợp đồng mở thẻ tín dụng số 386-P-2420623 ký kết với bị đơn cho Công ty Cổ phần M2, nên Công ty Cổ phần M2 được quyền khởi kiện để yêu cầu bị đơn trả khoản nợ này. Tuy nhiên, tại Đơn đề nghị rút một phần yêu cầu khởi kiện ngày 21/4/2025, Công ty Cổ phần M2 rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với các khoản nợ phát sinh theo Hợp đồng mở thẻ tín dụng số 386-P-2420623. Xét thấy, việc nguyên đơn Công ty Cổ phần M2 rút một phần yêu cầu khởi kiện là tự nguyện và phù hợp quy định tại khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự nên chấp nhận; đình chỉ xét xử sơ thẩm một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Cổ phần M2.

[4] Xét nội dung yêu cầu khởi kiện còn lại của nguyên đơn thấy: Giữa Ngân hàng TMCP V1 và bà Nguyễn Thị Kim D, ông Hồ Công N có ký các Hợp đồng tín dụng sau:

1/ Hợp đồng cho vay hạn mức số LN2210247188073 ngày 04/11/2022, hạn mức cho vay 6.200.000.000 đồng; thời hạn vay: 24 tháng; mục đích vay: bổ sung vốn kinh doanh; Lãi suất cho vay được quy định trong các Khế ước nhận nợ; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn; lãi suất chậm trả đối với tiền lãi chậm trả bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn nhưng không quá 10%/năm. V2 đã giải ngân cho bà D, ông N số tiền 6.200.000.000 đồng theo 05 Khế ước nhận nợ, cụ thể:

- Khế ước nhận nợ ngày 05/11/2022: Vay số tiền 2.000.000.000 đồng; thời hạn vay 12 tháng; Lãi suất cho vay tại thời điểm giải ngân là 11%/năm.

- Khế ước nhận nợ ngày 07/11/2022: Vay số tiền 2.000.000.000 đồng; thời hạn vay 12 tháng; Lãi suất cho vay tại thời điểm giải ngân là 11%/năm.

- Khế ước nhận nợ ngày 08/11/2022: Vay số tiền 1.000.000.000 đồng; thời hạn vay 12 tháng; Lãi suất cho vay tại thời điểm giải ngân là 11%/năm.

- Khế ước nhận nợ ngày 09/11/2022: Vay số tiền 1.000.000.000 đồng; thời hạn vay 12 tháng; Lãi suất cho vay tại thời điểm giải ngân là 11%/năm.

- Khế ước nhận nợ ngày 10/11/2022: Vay số tiền 200.000.000 đồng; thời hạn vay 12 tháng; Lãi suất cho vay tại thời điểm giải ngân là 11%/năm.

2/ Hợp đồng cho vay số LN2211177468133, ngày 18/11/2022; vay số tiền 2.850.000.000 đồng; thời hạn vay 12 tháng; mục đích vay: bổ sung vốn kinh doanh; Lãi suất cho vay được quy định trong các Khế ước nhận nợ; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn; lãi suất chậm trả đối với tiền lãi chậm trả

bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn nhưng không quá 10%/năm. V2 đã giải ngân cho bà D, ông N số tiền 2.850.000.000 đồng theo 03 Khế ước nhận nợ, cụ thể:

- Khế ước nhận nợ ngày 18/11/2022: Vay số tiền 1.000.000.000 đồng; thời hạn vay 12 tháng; Lãi suất cho vay tại thời điểm giải ngân là 12,5%/năm.

- Khế ước nhận nợ ngày 21/11/2022: Vay số tiền 1.000.000.000 đồng; thời hạn vay đến ngày 19/11/2023; Lãi suất cho vay tại thời điểm giải ngân là 13%/năm.

- Khế ước nhận nợ ngày 22/11/2022: Vay số tiền 850.000.000 đồng; thời hạn vay đến ngày 19/11/2023; Lãi suất cho vay tại thời điểm giải ngân là 13%/năm.

[5] Các bên thỏa thuận về lãi suất trong hạn, lãi suất quá hạn và lãi suất chậm trả đối với tiền lãi theo mức lãi suất như trong các Hợp đồng cho vay, Khế ước nhận nợ là đúng pháp luật, phù hợp với quy định của Điều 100 Luật các tổ chức tín dụng năm 2024 và khoản 5 Điều 466 của Bộ luật dân sự 2015.

[6] Các Hợp đồng tín dụng được ký kết giữa Ngân hàng TMCP V1 và bà D, ông N đảm bảo hình thức và nội dung đúng quy định pháp luật, thể hiện được ý chí tự nguyện thỏa thuận của các bên nên các Hợp đồng tín dụng đã ký kết phát sinh hiệu lực, buộc các bên phải thực hiện.

[7] Quá trình thực hiện các hợp đồng tín dụng, bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ gốc và lãi khi đến hạn theo thỏa thuận trong các hợp đồng. Ngày 27/4/2024, Ngân hàng TMCP V1 và Công ty Cổ phần M2 ký Hợp đồng mua bán nợ số 02/2024/VPB-MARS; theo đó Ngân hàng TMCP V1 đồng ý bán một phần (90%) khoản nợ phát sinh theo các Hợp đồng cho vay hạn mức số LN2210247188073 ngày 04/11/202 và Hợp đồng cho vay số LN2211177468133, ngày 18/11/2022 được ký kết với bà D, ông N cho Công ty Cổ phần M2. Như vậy, Ngân hàng TMCP V1 đã chuyển giao một phần quyền (90%) qua cho Công ty Cổ phần M2 nên Công ty Cổ phần M2 và Ngân hàng TMCP V1 cùng khởi kiện để yêu cầu bà D, ông N trả số tiền còn nợ là có căn cứ nên chấp nhận.

[8] Tính đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 24/4/2025, bà Nguyễn Thị Kim D, ông Hồ Công N còn nợ Công ty Cổ phần M2 và Ngân hàng TMCP V1 theo các khoản sau:

1/ Hợp đồng cho vay hạn mức số LN2210247188073 ngày 04/11/2022, nợ gốc là 6.200.000.000 đồng, nợ lãi là 2.374.714.796 đồng; cụ thể:

- Khế ước nhận nợ ngày 05/11/2022: Gốc 2.000.000.000 đồng; Lãi 791.623.654 đồng.

- Khế ước nhận nợ ngày 07/11/2022: Gốc 2.000.000.000 đồng; Lãi 793.030.005 đồng.

- Khế ước nhận nợ ngày 08/11/2022: Gốc 1.000.000.000 đồng; Lãi 395.900.188 đồng.

- Khế ước nhận nợ ngày 09/11/2022: Gốc 1.000.000.000 đồng; Lãi 328.428.207 đồng.

- Khế ước nhận nợ ngày 10/11/2022: Gốc 200.000.000 đồng; Lãi 65.732.742 đồng.

2/ Hợp đồng cho vay số LN2211177468133, ngày 18/11/2022; nợ gốc 2.850.000.000 đồng, nợ lãi là 940.007.132 đồng, cụ thể:

- Khế ước nhận nợ ngày 18/11/2022: Gốc 1.000.000.000 đồng; lãi 392.564.232 đồng.

- Khế ước nhận nợ ngày 21/11/2022: Gốc 1.000.000.000 đồng; lãi 209.072.895 đồng.

- Khế ước nhận nợ ngày 22/11/2022: Gốc 850.000.000 đồng; lãi 338.370.005 đồng.

[9] Tổng cộng bị đơn còn nợ các nguyên đơn số tiền là 12.364.721.928 đồng; trong đó: nợ gốc là 9.050.000.000 đồng; nợ lãi là 3.314.721.928 đồng. Bị đơn phải có trách nhiệm thanh toán cho các nguyên đơn số tiền còn nợ trên và lãi phát sinh theo các hợp đồng đã ký kết tương ứng theo tỷ lệ sở hữu của mỗi nguyên đơn theo hợp đồng mua bán nợ. Theo đó, bị đơn phải thanh toán cho Công ty M2 số tiền tổng cộng là 11.128.249.735 đồng (gốc: 8.145.000.000 đồng; lãi 2.983.249.735 đồng) và phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP V1 số tiền tổng cộng là 1.236.472.193 đồng (gốc 905.000.000 đồng; lãi 331.472.193 đồng).

[10] Xét yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm của nguyên đơn: Các khoản vay của bị đơn được bảo đảm theo các hợp đồng thế chấp đã ký kết bằng các tài sản sau:

- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 783; tờ bản đồ số 255-B (đo đạc năm 1994); địa chỉ: khu phố M, Phường I, thành phố T, Phú Yên theo Giấy chứng nhận QSD đất, QSH nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CN 943983, số vào Sổ cấp GCN: CS 06902 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh P cấp ngày 20/7/2018, cập nhật thay đổi chủ sở hữu/sử dụng lần cuối ngày 08/9/2022 (theo Hợp đồng thế chấp số LN 2210247188073 ngày 04/11/2022, được công chứng bởi Văn phòng C ngày 04/11/2022, số công chứng 06494; đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T, tỉnh Phú Yên ngày 04/11/2022).

- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 113; tờ bản đồ số 32 (đo đạc năm 1997); địa chỉ: khu phố C, phường P, thành phố T, Phú Yên theo Giấy chứng nhận QSD đất, QSH nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CN 996940, số vào Sổ cấp GCN: CS 03545 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh P cấp ngày 22/04/2019, cập nhật thay đổi chủ sở hữu/sử dụng lần cuối ngày 16/11/2022 (theo Hợp đồng thế chấp số LN 2211177468133 ngày 18/11/2022, được công chứng bởi Văn phòng C ngày 18/11/2022, số công chứng 06820; đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T, tỉnh Phú Yên ngày 18/11/2022).

[11] Việc thế chấp các tài sản này đều được lập thành văn bản, có công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định tại các Điều 298, 317, 318, 319 của Bộ luật dân sự năm 2015; điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013, các bên không ai có ý kiến gì nên các hợp đồng thế chấp đã ký kết trên phát sinh hiệu lực, buộc các bên phải thi hành. Do đó, nguyên đơn yêu cầu xử lý các tài sản bảo đảm để thu hồi nợ theo như các hợp đồng thế chấp đã ký kết trong trường hợp bị đơn không trả được nợ là có căn cứ theo quy định tại Điều 299, Điều 323 của Bộ luật dân sự năm 2015, nên chấp nhận.

[12] Trong các tài sản thế chấp thì tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 113; tờ bản đồ số 32 (đo đạc năm 1997); địa chỉ: khu phố C, phường P, thành phố T, Phú Yên, có sự thay đổi so với thời điểm thế chấp. Căn cứ vào Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 03/3/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Tuy Hòa thì hiện tài sản này bà Nguyễn Thị Kim D đang cho bà D1 Trần Thúy V thuê để buôn bán. Thời điểm hai bên ký hợp đồng thuê ngày 01/12/2024 là sau thời điểm thế chấp; việc cho thuê này các bên không báo cho nguyên đơn biết. Xét thấy: Việc bị đơn bà D cho bà V thuê lại nhà đất sau khi đã thế chấp nhà đất này tại Ngân hàng TMCP V1 nhưng không được sự đồng ý của Ngân hàng TMCP V1 là vi phạm pháp luật. Theo quy định tại khoản 3 Điều 34 Nghị định 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 quy định thi hành Bộ luật dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ thì *“Trường hợp biện pháp thế chấp đã phát sinh hiệu lực đối kháng với người thứ ba mà bên thế chấp dùng tài sản thế chấp để cho thuê, cho mượn nhưng không thông báo cho bên nhận thế chấp biết thì hợp đồng thuê, hợp đồng mượn chấm dứt tại thời điểm xử lý tài sản thế chấp. Quyền, nghĩa vụ giữa bên thế chấp và bên thuê, bên mượn được giải quyết theo thỏa thuận trong hợp đồng thuê tài sản, hợp đồng mượn tài sản, quy định của Bộ luật Dân sự, luật khác liên quan”*. Do đó, trường hợp bị đơn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì bà V phải tháo dỡ, di dời đi nơi khác các tài sản của mình trên đất thế chấp, trả lại nguyên trạng ban đầu khi nguyên đơn có đơn yêu cầu xử lý tài sản thế chấp. Quá trình giải quyết vụ án, bà V thống nhất sẽ tiến hành tháo dỡ, di dời các tài sản của mình khi có quyết định xử lý tài sản thế chấp, mọi tranh chấp phát sinh từ hợp đồng thuê đất với bà D sẽ tự thương lượng và không yêu cầu giải quyết nên HĐXX không xem xét.

[13] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Bị đơn phải chịu 3.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng nên bị đơn phải có trách nhiệm hoàn trả cho nguyên đơn 3.000.000 đồng.

[14] Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 30, 35, 39, 74, 227, 228 và 244 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 4 của Luật Thương mại năm 2005;

Áp dụng các Điều 100, 103 và 210 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2024;

Áp dụng các Điều 292, 297, 298, 299, 317, 318, 319, 323, 365, 368, 463, 466 và 470 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng điểm a khoản 3 Điều 167 của Luật đất đai năm 2013;

Áp dụng các Điều 22, 23, 34, 49 của Nghị định 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.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Cổ phần M2 và Ngân hàng TMCP V1.

1. Đình chỉ xét xử sơ thẩm một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Cổ phần M2 đối với khoản vay theo Hợp đồng mở thẻ tín dụng số 386-P-2420623.

2. Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị Kim D và ông Hồ Công N phải có trách nhiệm thanh toán cho các nguyên đơn số tiền còn nợ tính đến ngày 24/4/2024 theo các Hợp đồng cho vay hạn mức và các Khế ước nhận nợ tổng cộng gốc, lãi là 12.364.721.928 đồng (*Mười hai tỷ, ba trăm sáu mươi bốn triệu, bảy trăm hai mươi một nghìn, chín trăm hai mươi tám đồng*); gồm: nợ gốc là 9.050.000.000 đồng; nợ lãi là 3.314.721.928 đồng. Trong đó: Buộc bà D, ông N phải thanh toán cho Công ty M2 số tiền tổng cộng là 11.128.249.735 đồng (*Mười một tỷ, một trăm hai mươi tám triệu, hai trăm bốn mươi chín nghìn, bảy trăm ba mươi lăm đồng*); gồm: nợ gốc là 8.145.000.000 đồng, nợ lãi là 2.983.249.735 đồng và buộc bà D, ông N phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP V1 số tiền tổng cộng là 1.236.472.193 đồng (*Một tỷ, hai trăm ba mươi sáu triệu, bốn trăm bảy mươi hai nghìn, một trăm chín mươi ba đồng*), gồm: nợ gốc là 905.000.000 đồng, nợ lãi là 331.472.193 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bị đơn còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay hạn mức số LN2210247188073 ngày 04/11/2022; Khế ước nhận nợ ngày 05/11/2022; Khế ước nhận nợ ngày 07/11/2022; Khế ước nhận nợ ngày 08/11/2022; Khế ước nhận nợ ngày 09/11/2022; Khế ước nhận nợ ngày 10/11/2022; Hợp đồng cho vay số LN2211177468133, ngày 18/11/2022; Khế ước nhận nợ ngày 18/11/2022; Khế ước nhận nợ ngày 21/11/2022; Khế ước nhận nợ ngày 22/11/2022; tương ứng theo tỷ lệ sở hữu của Công ty Cổ phần M2 và Ngân hàng TMCP V1 theo Hợp đồng mua bán nợ số 02/2024/VPB-MARS V2 ngày 27/4/2024.

3. Trường hợp bị đơn không trả được nợ hoặc trả không đầy đủ thì nguyên đơn được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý các tài sản bảo đảm để thu hồi nợ theo như các hợp đồng thế chấp đã ký kết, gồm:

- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 783; tờ bản đồ số 255-B (đo đạc năm 1994); địa chỉ: khu phố M, Phường I, thành phố T, Phú Yên theo Giấy chứng nhận QSD đất, QSH nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CN 943983, số vào Sổ cấp GCN: CS 06902 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh P cấp ngày 20/7/2018, cập nhật thay đổi chủ sở hữu/sử dụng lần cuối ngày 08/9/2022 (theo Hợp đồng thế chấp số LN 2210247188073 ngày 04/11/2022, được công chứng bởi Văn phòng C ngày 04/11/2022, số công chứng 06494; đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T, tỉnh Phú Yên ngày 04/11/2022).

- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 113; tờ bản đồ số 32 (đo đạc năm 1997); địa chỉ: khu phố C, phường P, thành phố T, Phú Yên theo Giấy chứng nhận QSD đất, QSH nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CN 996940, số vào Sổ cấp GCN: CS 03545 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh P cấp ngày 22/04/2019, cập nhật thay đổi chủ sở hữu/sử dụng lần cuối ngày 16/11/2022 (theo Hợp đồng thế chấp số LN 2211177468133 ngày 18/11/2022, được công chứng bởi Văn phòng C ngày 18/11/2022, số công chứng 06820; đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T, tỉnh Phú Yên ngày 18/11/2022).

4. Bà Duy Trần Thúy V phải có trách nhiệm tháo dỡ, di dời đi nơi khác các tài sản thuộc quyền sở hữu của mình nằm trên thửa đất số 113; tờ bản đồ số 32 (đo đạc năm 1997); địa chỉ: khu phố C, phường P, thành phố T, Phú Yên khi có quyết định xử lý tài sản thế chấp đối với quyền sử dụng đất tại thửa đất số 113; tờ bản đồ số 32 (đo đạc năm 1997); địa chỉ: khu phố C, phường P, thành phố T, Phú Yên.

5. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Căn cứ Điều 157, 158 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Bị đơn phải chịu 3.000.000 đồng (*Ba triệu đồng*) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng nên bị đơn phải hoàn trả cho nguyên đơn 3.000.000 đồng (*Ba triệu đồng*).

6. Về án phí: Căn cứ Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Bị đơn bà Nguyễn Thị Kim D và ông Hồ Công N phải chịu 120.365.000 đồng (*Một trăm hai mươi triệu, ba trăm sáu mươi lăm nghìn đồng*) tiền án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Hoàn trả cho nguyên đơn 59.673.000 đồng (*Năm mươi chín triệu, sáu trăm bảy mươi ba nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu số 0005613, ngày 14/11/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tuy Hòa.

7. 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 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.

8. Nguyên đơn Công ty M2 có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Nguyên đơn Ngân hàng TMCP V1, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Phú Yên;
- V KSND thành phố Tuy Hòa;
- Chi cục THADS thành phố Tuy Hòa;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Lê Mai

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Huỳnh Khắc Hiếu Lương Công H

Trần Lê M1

