

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 9 – AN GIANG**

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

Bản án số: 44/2026/KDTM-ST

Ngày: 22-7-2026.

Về việc: “*Tranh chấp hợp đồng
tín dụng, hợp đồng thế chấp tài
sản*”.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 9 – AN GIANG

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Bà Đào Nữ Ngọc Lan.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Bà Lê Bích Ngọc;
- Bà Trần Thanh Vân.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lý Ngọc Dung – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 9 – An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9–An Giang tham gia phiên tòa:
Bà Tạ Kim Oanh– Kiểm sát viên.

Trong các ngày 20 và ngày 22 tháng 7 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 9-An Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 485/2025/TLST-KDTM ngày 17 tháng 12 năm 2025 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 153/2026/QĐXXST-DS ngày 17 tháng 4 năm 2026; Quyết định hoãn phiên tòa số 313/2026/QĐST-DS ngày 30 tháng 6 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Công ty cổ phần M1 (viết tắt là “MARS”). Trụ sở: Tầng A, tòa nhà V, số I D, phường C, thành phố Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật: Ông Bùi Công T – Chức vụ: Giám đốc Công ty cổ phần M1.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Văn H – Chức vụ: Giám đốc Xử lý nợ Vùng Miền Nam I; ông Đặng Quốc Đ – Chức vụ: Giám đốc Xử lý nợ Vùng Miền Nam II; ông Nguyễn Phú T1 – Chức vụ: Giám đốc Xử lý nợ Vùng Miền Nam III; bà Huỳnh Thị Kim L – Chức vụ: Giám đốc Xử lý nợ Vùng Miền Nam IV. (Theo văn bản ủy quyền số 4263/2025/UQ-GĐ ngày 25/8/2025).

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Nguyễn Toàn P- chuyên viên xử lý nợ, SĐT: 0904470735 (Theo văn bản ủy quyền số 991/2026/UQ-MARS (VPB) ngày 20/3/2026), vắng mặt khi tuyên án.

1.2. Ngân hàng Thương mại cổ phần () Việt Nam T (viết tắt là “V1”). Trụ sở: Tòa nhà VPBank Tower, số H L, 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 của ông Ngô Chí D: Ông Đỗ Hoàng L1 – Chức vụ: Giám đốc Trung tâm Xử lý nợ Pháp lý Khách hàng cá nhân; ông Phạm Tuấn A – Chức vụ: Giám đốc Trung tâm Xử lý nợ Pháp lý Khách hàng doanh nghiệp; ông Đỗ Thành T2 – Chức vụ: Phó Giám đốc Trung tâm Xử lý nợ Pháp lý Khách hàng cá nhân; ông Nguyễn Hồng B – Chức vụ: Trưởng phòng cao cấp Xử lý nợ Pháp lý Khách hàng cá nhân 1; ông Nguyễn Anh T3 – Chức vụ: Trưởng phòng Xử lý nợ Pháp lý Khách hàng cá nhân 3; ông Trần Văn T4 – Chức vụ: Trưởng phòng Xử lý nợ Pháp lý Khách hàng cá nhân 6; ông Vũ Ngọc Q – Chức vụ: Trưởng phòng Xử lý nợ Pháp lý Khách hàng cá nhân 2; ông Nguyễn Văn Đ1 – Chức vụ: Trưởng phòng Xử lý nợ Pháp lý Khách hàng cá nhân 5; ông Lê Đức L2 – Chức vụ: Trưởng phòng Xử lý nợ Pháp lý Khách hàng doanh nghiệp 1; ông Nguyễn Tấn Đ2 – Chức vụ: Trưởng phòng Xử lý nợ Pháp lý Khách hàng doanh nghiệp 3; bà Nguyễn Như G – Chức vụ: Trưởng phòng Xử lý nợ Pháp lý Tích hợp 2; ông Cao Duy T5 – Chức vụ: Trưởng phòng Xử lý nợ Pháp lý Tích hợp 1. Theo Văn bản ủy quyền số 30/2025/UQN – CTQT ngày 28/7/2025.

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Ngô Nhật L3 – Chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ; (SĐT: 0837.936.994); địa chỉ: Tầng D, Tòa nhà C, số D N, phường B, thành phố Hồ Chí Minh. Theo Văn bản ủy quyền v/v Tham gia tố tụng tại Tòa án số 2704/2025/UQ - VPB ngày 11/11/2025. Vắng mặt khi tuyên án.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Bùi Văn T6, sinh năm 1955 - chủ hộ kinh doanh Tâm Ánh.

2.2. Bà Nguyễn Thị Đ3, sinh năm 1950;

Cùng địa chỉ: số H khóm T, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang (nay là số H khóm T, phường L, tỉnh An Giang).

Người đại diện theo ủy quyền của ông T6, bà Đ3: Bà Âu Nguyệt V, sinh ngày 16/8/1969; địa chỉ thường trú: 403 T5.9 C, khu phố A, phường C, thành phố Hồ Chí Minh. (Theo giấy ủy quyền ngày 05/5/2026). SĐT: 093.205.8988. Có mặt

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

3.1. Ông Nguyễn Thiện T7, sinh năm 1997; địa chỉ: B, khóm Đ, phường L, tỉnh An Giang; địa chỉ liên hệ: số H khóm T, phường L, tỉnh An Giang. SĐT: 0928.044.441. Vắng mặt

3.2. Ông: Nguyễn Văn T8, sinh năm 1988; địa chỉ: Ấp B, xã T, tỉnh An Giang; địa chỉ liên hệ: số H khóm T, phường L, tỉnh An Giang. SĐT 0987.253.050. Vắng mặt

3.3. Bà Bùi Thị Kim H1, sinh năm 19/11/1980; địa chỉ thường trú: 122/25/8 N, ấp A, xã H, thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ông Bùi Văn T6 - Chủ hộ kinh doanh Tâm Á và bà Nguyễn Thị Đ3 có ký vay vốn với Ngân hàng Thương mại cổ phần () Việt Nam T (viết tắt là “V1”) các hợp đồng tín dụng như sau:

Thứ nhất: Hợp đồng tín dụng số LN2406253018854 ngày 28/6/2024, phụ lục hợp đồng số 01/PLHD ngày 28/6/2026 số tiền cho vay 3.000.000.000 đồng, mục đích vay bổ sung vốn doanh mua bán thiết bị điện; thời hạn vay 12 tháng, lãi suất 10.8%/năm, lãi suất cố định trong thời hạn 3 tháng kể từ ngày giải ngân. Hết thời gian cố định, sẽ điều chỉnh lãi suất theo biên độ là 3.5%/năm.

Trong thời gian vay ông T6, bà Đ3 đã trả được lãi trong hạn 304.222.167 đồng, (từ ngày 28/6/2024 đến 04/6/2025). Còn nợ tiền gốc: 3.000.000.000 đồng; lãi trong hạn 28.777.833 đồng, (từ ngày 28/6/2024 đến 04/6/2025) lãi quá hạn 388.430.137 đồng (05/6/2025 đến 26/02/2026).

Thứ hai: Hợp đồng tín dụng số LN2406273406501 ngày 28/6/2024, phụ lục hợp đồng số 01/PLHD ngày 28/6/2026; khế ước nhận nợ ngày 28/6/2026, số tiền cho vay 5.600.000.000 đồng, mục đích vay bổ sung vốn kinh doanh mua bán thiết bị điện; thời hạn vay 24 tháng, lãi suất 9,99%/năm, lãi suất cố định trong thời hạn 6 tháng kể từ ngày giải ngân. Hết thời gian cố định, sẽ điều chỉnh lãi suất theo biên độ là 5.5%/năm.

Trong thời gian vay ông T6, bà Đ3 đã trả gốc được 75.800.000 đồng, trả lãi trong hạn 531.185.728 đồng, (từ ngày 28/6/2024 đến 04/6/2025). Còn nợ tiền gốc 5.524.200.000 đồng; lãi trong hạn 52.206.930 đồng, (từ ngày 28/6/2024 đến 04/6/2025) lãi quá hạn 745.562.680 đồng (05/6/2025 đến 26/02/2026).

Thứ ba: Giấy đề nghị vay vốn có tài sản bảo đảm kiêm phương án sử dụng vốn, giấy đề nghị kiêm hợp đồng các hạn mức tín dụng thế, phát hành và sử dụng thế tín dụng; giấy đề nghị kiêm hợp đồng mở và sử dụng tài khoản thanh toán mở và sử dụng tài khoản thanh toán dịch vụ ngân hàng Đ4 (C), hạn mức 75.000.000 đồng, đã sử dụng 74.919.000 đồng, lãi 50.161.202 đồng (từ 28/6/2024 đến ngày 26/2/2026), mức lãi 47,88%/năm.

Để đảm bảo khoản vay ông T6, bà Đ3 đã thế chấp tài sản theo Hợp đồng thế chấp số LN2406253018854/HĐTC ký ngày 28/6/2024 tại Phòng C1 An Giang, địa chỉ: 8 đường L, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang (nay là Phường L), được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh L5 ngày 28/6/2026.

Tài sản thế chấp: Toàn bộ Quyền sử dụng đất tại thửa số 130, tờ bản đồ số 17, địa chỉ: phường M, thành phố L, tỉnh An Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 137098, số vào sổ cấp GCN H.01115gA do Ủy ban nhân dân thành phố L, tỉnh An Giang cấp ngày 11/12/2006 mang tên Bùi Văn T6.

Ngày 26/9/2025 V1 đồng ý bán nợ và Công ty cổ phần M1 (MARS) đồng ý mua một phần khoản nợ phát sinh theo các hợp đồng tín dụng/ Hợp đồng cho vay ký giữa V1 với ông T6, bà Đ3. Theo hợp đồng mua bán nợ số 15/2025/VPB-MARS ngày 26/9/2025.

Quá trình thực hiện hợp đồng ông T6, bà Đ3 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Nay V1 và MARS yêu cầu buộc ông Bùi Văn T6, bà Nguyễn Thị Đ3 phải trả cho V1 và MARS cụ thể như sau:

- V1 yêu cầu ông Bùi Văn T6, bà Nguyễn Thị Đ3 phải trả cho V1 tổng số tiền gốc, lãi: 507.345.267 đồng và tiếp tục yêu cầu lãi phát sinh của 02 hợp đồng.

- Công ty cổ phần M1 yêu cầu ông T6, bà Đ3 trả tổng số tiền gốc, lãi là: 10.146.905.334 đồng, trong đó:

+ Hợp đồng tín dụng số LN2406253018854 ngày 28/6/2024 số tiền gốc: 2.850.000.000 đồng, lãi trong hạn 27.338.941 đồng (từ ngày 28/6/2024 đến 4/6/2025); lãi quá hạn 501.685.890 đồng (từ ngày 05/6/2025 đến 02/6/2026);

+ Hợp đồng tín dụng số LN2406273406501 ngày 28/6/2024 số tiền vốn gốc: 5.247.990.000 đồng, lãi trong hạn 52.206.930 đồng (từ ngày 28/4/2024 đến 4/6/2025); lãi quá hạn: 507.918.794 đồng (từ ngày 5/6/2025 đến ngày 02/6/2026)

+ Giấy đề nghị kiêm hợp đồng mở và sử dụng tài khoản thanh toán mở và sử dụng tài khoản thanh toán dịch vụ ngân hàng Đ4 (C), hạn mức 75.000.000 đồng, đã sử dụng 74.919.000 đồng, lãi 62.169.192 đồng (Lãi trong hạn quá hạn từ 28/6/2024 đến ngày 02/6/2026, mức lãi 47%/năm) và lãi phát sinh.

Đề nghị Tòa án tiếp tục cho tính lãi theo đúng 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 Bùi Văn T6 và bà Nguyễn Thị Đ3 thực tế thanh toán hết nợ cho MARS và V1. Lãi phát sinh phải trả cho MARS và V1 tương ứng tỷ lệ sở hữu của mỗi bên đối với từng khoản nợ.

Kể từ ngày Bản án/Quyết định có hiệu lực pháp luật mà ông Bùi Văn T6 và bà Nguyễn Thị Đ3 không trả nợ đầy đủ cho MARS và V1 có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án kê biên, phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi khoản nợ cho MARS và V1 theo Hợp đồng thế chấp số LN2406253018854/HĐTC ngày 28/6/2024, tài sản thế chấp: Toàn bộ Quyền sử dụng đất, tại thửa số 130, tờ bản đồ số 17, địa chỉ: phường M, thành phố L, tỉnh An Giang, (nay là phường L, tỉnh An Giang) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 137098, số vào sổ cấp GCN H.01115gA do Ủy ban nhân dân thành phố L, tỉnh An Giang cấp ngày 11/12/2006 mang tên Bùi Văn T6.

Sau khi phát mại tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông Bùi Văn T6 và bà Nguyễn Thị Đ3 phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho MARS và V1.

Ông Bùi Văn T6 và bà Nguyễn Thị Đ3 phải chịu án phí và các chi phí tố tụng liên quan (nếu có).

** Bị đơn:*

Ông Bùi Văn T6, bà Nguyễn Thị Đ3: Theo biên bản ghi lời khai ngày 04/2/2026: Ông T6 thừa nhận có vay vốn của Ngân hàng Thương mại cổ phần V2 (V1), ông T6 và bà Đ3 còn nợ gốc, lãi như yêu cầu khởi kiện của V1, MARS nhưng hiện nay do hoàn cảnh khó khăn xin giảm lãi. Tài sản thế chấp để đảm bảo khoản vay là Quyền sử dụng đất, tại thửa số 130, tờ bản đồ số 17, địa chỉ: phường M, thành phố L, tỉnh An Giang (nay là phường L, tỉnh An Giang) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 137098, số vào sổ cấp GCN H.01115gA do Ủy ban nhân dân thành phố L, tỉnh An Giang cấp ngày 11/12/2006 mang tên Bùi Văn T6.

Quá trình tố tụng, bị đơn có trình bày ý kiến bổ sung: Trên phần đất thế chấp có căn nhà do bà Bùi Thị Kim H1 (con ruột) bỏ tiền ra xây dựng từ năm 2009, tại

thời điểm thẩm định Ngân hàng không đưa căn nhà vào tài sản thế chấp, đề nghị Tòa án xem xét căn nhà trên đất không có thể chấp cho Ngân hàng, chỉ thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất để đảm bảo khoản vay. Liên quan đến thẻ tín dụng bị đơn xác nhận có khoản vay này, tuy nhiên số tiền lãi quá cao, đề nghị nguyên đơn xem xét giảm lãi để ông T6 bà Đ3 có điều kiện trả nợ. Trường hợp bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho V1 và MARS bị đơn đồng ý để V1, MARS yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất đã thế chấp theo quy định pháp luật.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*

Ông Nguyễn Thiện T7, ông Nguyễn Văn T8 Tòa án đã triệu tập hợp lệ để ghi nhận ý kiến, nhưng vắng mặt.

Bà Bùi Thị Kim H1 có ý kiến trình bày: Yêu cầu khởi kiện của V1 và MARS, bà không có ý kiến, không có yêu cầu độc lập và không tranh chấp gì. Căn nhà trên phần đất thế chấp hiện nay do bà có bỏ tiền ra để xây dựng năm 2009, khi vay tiền tại V1 ông T6, bà Đ3 không thể chấp căn nhà, chỉ thế chấp quyền sử dụng đất. Trường hợp ông T6, bà Đ3 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho V1 và MARS bà đồng ý để V1, MARS yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa:

** Nguyên đơn:*

- Công ty cổ phần M1 yêu cầu ông Bùi Văn T6, bà Nguyễn Thị Đ3 trả số tổng số tiền gốc, lãi theo các hợp đồng tín dụng, phụ lục hợp đồng, các khế ước nhận nợ đến hết ngày 22/7/2026 là 9.891.247.823 đồng, trong đó: Tiền gốc: 8.097.990.000 đồng; lãi trong hạn 76.935.524 đồng; lãi quá hạn 1.716.322.299 đồng cụ thể như sau:

+ Hợp đồng tín dụng số LN2406253018854 ngày 28/6/2024; phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ ngày 28/6/2026 tổng số tiền vốn, lãi là 3.459.254.283 đồng, trong đó vốn gốc: 2.850.000.000 đồng; lãi trong hạn 27.338.941 đồng (từ ngày 28/6/2024 đến 04/6/2025); lãi quá hạn: 581.915.342 đồng (từ ngày 05/6/2025 đến ngày 22/7/2026).

+ Hợp đồng tín dụng số LN2406273406501 ngày 28/6/2024; phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ ngày 28/6/2026; khế ước nhận nợ ngày 28/6/2026 tổng số tiền vốn, lãi là 6.431.993.540 đồng, trong đó: Tiền gốc: 5.247.990.000 đồng; lãi trong hạn 49.596.583 đồng (từ ngày 28/6/2024 đến 04/6/2025); lãi quá hạn 1.134.406.957 đồng (từ ngày 05/6/2025 đến ngày 22/7/2026).

- V1 yêu cầu ông T6, bà Đ3 phải trả tổng số tiền gốc, lãi theo các hợp đồng tín dụng, các phụ lục hợp đồng, khế ước nhận nợ là 520.591.991 đồng, trong đó: tiền gốc: 426.210.000 đồng; lãi trong hạn 4.049.238 đồng; lãi quá hạn 90.332.753 đồng cụ thể như sau:

+ Hợp đồng tín dụng số LN2406253018854 ngày 28/6/2024; phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ ngày 28/6/2024 tổng số tiền gốc, lãi 182.066.015 đồng, trong đó: Tiền gốc: 150.000.000 đồng; lãi trong hạn 1.438.892 đồng (từ ngày 28/6/2024 đến 04/6/2025); lãi quá hạn 30.627.123 đồng (từ ngày 05/6/2025 đến ngày 22/7/2026).

+ Hợp đồng tín dụng số LN2406273406501 ngày 28/6/2024 tổng số tiền gốc, lãi là 338.525.975 đồng, trong đó: Tiền gốc: 276.210.000 đồng; lãi trong hạn 2.610.346 đồng (từ ngày 28/6/2024 đến 04/6/2025); lãi quá hạn 59.705.629 đồng (từ ngày 05/6/2025 đến ngày 20/7/2026).

Xin rút lại yêu cầu khởi kiện đối với Giấy đề nghị kiêm hợp đồng mở và sử dụng tài khoản thanh toán mở và sử dụng tài khoản thanh toán dịch vụ ngân hàng Đ4 (C2), hạn mức 75.000.000 đồng.

Yêu cầu tiếp tục tiền lãi phát sinh đến khi thanh toán xong theo tỷ lệ Công ty Cổ phần M1 và Ngân hàng TMCP V2 (V1) 5% đối với nợ tín dụng.

Kể từ ngày Bản án/Quyết định có hiệu lực pháp luật mà ông Bùi Văn T6 và bà Nguyễn Thị Đ3 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, thì MARS và V1 có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án kê biên, phát mãi tài sản bảo đảm để thu hồi khoản nợ cho M và V1 theo Hợp đồng thế chấp số LN2406253018854/HĐTC ngày 28/6/2024, cụ thể như sau: Toàn bộ Quyền sử dụng đất, tại thửa số 130, tờ bản đồ số 17, địa chỉ: phường M, thành phố L, tỉnh An Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 137098, số vào sổ cấp GCN H.01115gA do Ủy ban nhân dân thành phố L, tỉnh An Giang cấp ngày 11/12/2006 mang tên Bùi Văn T6.

Sau khi phát mãi tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông Bùi Văn T6 và bà Nguyễn Thị Đ3 phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho MARS và V1.

* *Bị đơn*: Bà Âu Nguyệt V đại diện theo ủy quyền trình bày: Thống nhất với yêu cầu khởi kiện về tổng số tiền gốc, lãi của V1 và MARS yêu cầu, không có ý kiến. Đề nghị xem xét tài sản thế chấp, chỉ thế chấp quyền sử dụng đất, không thế chấp căn nhà ở trên đất. Bị đơn xác định hiện nay đối với tài sản thế chấp hiện nay do ông T6, bà Đ3 trực tiếp quản lý sử dụng và hiện đang sinh sống trên tài sản thế chấp, và chỉ có cho ông T7 thuê để tử nhỏ bán cà phê tạm phía trước. Ngoài ra không còn ai sinh sống và thuê lại phần đất đang thế chấp nêu trên. Tại thời điểm thế chấp tài sản để vay vốn của V1, bị đơn có cho ông Nguyễn Sơn L4 thuê mặt bằng có diện tích khoảng 40m², đến tháng 01/2026 ông L4 trả lại không còn thuê nữa và cho ông Nguyễn Văn T8 thuê lại mặt bằng diện tích đất 40m² này, tuy nhiên từ khi Tòa án thụ lý giải quyết đến nay ông T8 đã trả lại mặt bằng không còn thuê nữa. Đến thời điểm hiện nay chỉ còn ông T7 thuê để tử nhỏ bán cà phê ở phía trước, hàng ngày ông T7 có vợ phụ bán cà phê, đến hết ngày họ về, không có sinh sống trên phần đất thế chấp này. Không đề nghị đưa vợ ông T7 vào tham gia tố tụng, vì vợ ông T7 không liên quan đến phần đất thế chấp này. Trường hợp bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho V1 và MARS thì đồng ý để cơ quan Thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp để thu hồi nợ cho V1 và MARS theo tỷ lệ mua bán giữa V1 và MARS.

* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

- Bà Bùi Thị Kim H1 không có ý kiến, không có yêu cầu độc lập, không tranh chấp. Cha là ông Bùi Văn T6, mẹ bà Nguyễn Thị Đ3 có vay vốn tại V1, thế chấp quyền sử dụng đất, không thế chấp tài sản là nhà ở trên đất. Bà H1 xác định hiện tại

đối với tài sản thế chấp hiện nay do ông T6, bà Đ3 trực tiếp quản lý sử dụng và hiện đang sinh sống trên tài sản thế chấp, và hiện tại có cho ông T7 thuê phía trước để bán cà phê. Ngoài ra không còn ai sinh sống và thuê lại phần đất thế chấp nêu trên. Tại thời điểm thế chấp tài sản cho ông Nguyễn Sơn L4 thuê diện tích đất 40m² đến tháng 01/2026 ông L4 trả lại đất không thuê nữa và cho ông Nguyễn Văn T8 thuê, đến nay ông T8 cũng không còn thuê nữa. Đến thời điểm hiện nay chỉ còn ông T7 thuê bán cà phê ở phía trước, hàng ngày ông T7 có vợ phụ bán cà phê, đến hết ngày họ về, không sinh sống trên phần đất thế chấp này. Không đề nghị đưa vợ ông T7 vào tham gia tố tụng, vì vợ ông T7 không liên quan đến phần đất thế chấp này. Trường hợp bị đơn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, thì đồng ý để cơ quan Thi hành án có thẩm quyền, kê biên phát mãi tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp để thu hồi nợ cho V1 và MARS theo tỷ lệ mua bán giữa V1 và MARS.

- Ông Nguyễn Thiện T7 và ông Nguyễn Văn T8: Vắng mặt.

Các đương sự xác định không còn tài liệu chứng cứ gì cung cấp bổ sung cho Tòa án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9 – An Giang phát biểu quan điểm:

- Hội đồng xét xử; Thư ký Tòa án đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về trình tự, thủ tục xét xử sơ thẩm. Về thời hạn chuẩn bị xét xử thực hiện đúng theo quy định tại khoản 1 Điều 203 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Việc tuân theo pháp luật của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H1 thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định tại Điều 70, Điều 71, Điều 72, Điều 73 Bộ luật tố tụng dân sự; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T8, ông T7 chưa thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ theo quy định tại Điều 70, Điều 73 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần M1 và Ngân hàng TMCP V2.

Buộc ông Bùi Văn T6, bà Nguyễn Thị Đ3 có nghĩa vụ trả cho Công ty cổ phần M1 và Ngân hàng TMCP V2 tổng số tiền tạm tính đến ngày 22/7/2026 là 10.411.839.814 đồng, trong đó: Tiền gốc: 8.524.200.000 đồng, lãi 1.887.639.814 đồng. Cụ thể như sau:

- MARS: Tổng số tiền gốc, lãi là 9.891.247.823 đồng, trong đó: Tiền gốc: 8.097.990.000 đồng, lãi trong hạn 76.935.524 đồng; lãi quá hạn 1.716.322.299 đồng.

- V1: Tổng số tiền gốc, lãi là 520.591.991 đồng, trong đó: Tiền gốc: 426.210.000 đồng; lãi trong hạn 4.049.238 đồng; lãi quá hạn 90.332.753 đồng.

Và tiền lãi phát sinh đến khi thanh toán xong theo tỷ lệ Công ty Cổ phần M1 và Ngân hàng TMCP V2 (V1) 5% đối với nợ tín dụng.

Trường hợp ông T6, bà Đ3 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, thì V1, MARS được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp.

Dành quyền ưu tiên cho bà Bùi Thị Kim H1 được nhận chuyển nhượng lại tài sản thế chấp khi có nhu cầu.

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu thanh toán nợ thẻ tín dụng với hạn mức 75.000.000 đồng.

Chi phí tố tụng: Bị đơn phải chịu theo quy định của pháp luật.

Án phí: Bị đơn được miễn án phí theo quy định pháp luật.

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:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền: MARS và V1 khởi kiện yêu cầu ông Bùi Văn T6, bà Nguyễn Thị Đ3 trả tiền vốn vay và lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng; khế ước nhận nợ; xem xét hợp đồng thế chấp. Do đó, xác định đây là quan hệ tranh chấp về hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng Dân sự.

Bị đơn ông Bùi Văn T6 có đăng ký kinh doanh theo Giấy chứng nhận đăng ký hộ kinh doanh số 52A8018320, tên hộ kinh doanh: Hộ kinh doanh T9; thông tin chủ hộ là Bùi Văn T6 do Phòng Tài chính và Kế hoạch thành phố L cấp. Ông Bùi Văn T6 vay vốn tại các hợp đồng tín dụng, các khế ước nhận nợ thể hiện mục đích vay bổ sung vốn kinh doanh mua bán thiết bị điện. Do đó, Hội đồng xét xử xác định đây là tranh chấp phát sinh trong hoạt động kinh doanh, thương mại giữa cá nhân, tổ chức có đăng ký kinh doanh với nhau và đều có mục đích lợi nhuận quy định tại khoản 1 Điều 30 Bộ luật Tố tụng Dân sự nên căn cứ vào điểm b khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Tòa án nhân dân khu vực 9-An Giang thụ lý là đúng thẩm quyền.

[2] Về thủ tục tố tụng:

[2.1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T8, ông T7 được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt. Căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự: Hội đồng xét xử quyết định tiến hành xét xử theo thủ tục chung.

[2.2] MARS ủy quyền cho ông Nguyễn Toàn P (theo văn bản ủy quyền số 991/2026/UQ-MARS, ngày 20/3/2026); V1 ủy quyền cho ông Ngô Nhật L3 (theo văn bản ủy quyền số 2704/2025/UQ-VPB ngày 11/11/2025). Việc ủy quyền phù hợp với quy định pháp luật. Do đó, ông P, tham gia với tư cách người đại diện theo ủy quyền cho MARS; ông L3 tham gia với tư cách người đại diện theo ủy quyền của V1 theo quy định tại khoản 4 Điều 85 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2.3] Về quyền khởi kiện: Các khoản vay của ông Bùi Văn T6, bà Nguyễn Thị Đ3 phát sinh từ Hợp đồng tín dụng số LN2406253018854 ngày 28/6/2024, phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ ngày 28/6/2026; Hợp đồng tín dụng số LN2406273406501 ngày 28/6/2024, phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ ngày 28/6/2026; khế ước nhận nợ ngày 28/6/2026; Giấy đề nghị vay vốn có tài sản bảo đảm kiêm phương án sử dụng vốn, giấy đề nghị kiêm hợp đồng các 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 mở và sử dụng tài khoản thanh toán dịch vụ ngân hàng Đ4 (C2), hạn mức 75.000.000

đồng.

Đến ngày 26/9/2025, V1 đã ký bán nợ với MARS: Theo Hợp đồng mua bán nợ số 15/2025/VPB-MARS ngày 26/9/2025, cụ thể: MARS đồng ý mua một phần khoản nợ phát sinh theo các hợp đồng tín dụng/ Hợp đồng cho vay ký giữa V1 với ông T6, bà Đ3 cụ thể: Một phần (95%) của 02 hợp đồng tín dụng số LN2406253018854 ngày 28/6/2024 và Hợp đồng tín dụng số LN2406273406501 ngày 28/6/2024; 100% Giấy đề nghị vay vốn có tài sản bảo đảm kiêm phương án sử dụng vốn, giấy đề nghị kiêm hợp đồng các 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 mở và sử dụng tài khoản thanh toán dịch vụ ngân hàng C2 với hạn mức 75.000.000 đồng.

MARS là bên được V1 chuyển giao quyền yêu cầu theo tỷ lệ đối với các hợp đồng nêu trên theo quy định tại Điều 365 Bộ luật Dân sự và khoản 4 Điều 74 Bộ luật Tố tụng Dân sự. Do đó, MARS có quyền khởi kiện ông T6, bà Đ3 tương ứng đối với tỷ lệ phần nghĩa vụ V1 đã chuyển giao theo thỏa thuận giữa các bên.

[3] Về nội dung vụ án:

[3.1] Đối với yêu cầu trả nợ theo hợp đồng tín dụng:

Căn cứ: Hợp đồng tín dụng số LN2406253018854 ngày 28/6/2024; phụ lục Hợp đồng số 01/PL ngày 28/6/2024 và Hợp đồng tín dụng số LN2406273406501 ngày 28/6/2024; phụ lục Hợp đồng số 01/PL ngày 28/6/2024; khế ước nhận nợ ngày 28/6/2024 được ký kết giữa V1 và ông Bùi Văn T6, bà Nguyễn Thị Đ3, theo đó V1 đã cho ông T6, bà Đ3 vay lần lượt các số tiền 3.000.000.000 đồng và 5.600.000.000 đồng.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng ông T6, bà Đ3 đã thanh toán được tổng số tiền gốc lãi theo các hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ là 911.207.895 đồng. Do ông T6, bà Đ3 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, nên MARS và V1 đã khởi kiện yêu cầu ông Bùi Văn T6, bà Nguyễn Thị Đ3 trả số tiền vay theo các hợp đồng tín dụng, các phụ lục hợp đồng; khế ước nhận nợ tổng cộng gốc, lãi tính đến ngày 22/7/2026 là 10.411.839.814 đồng, (trong đó: Tiền gốc 8.524.200.000 đồng, nợ lãi 1.887.639.814 đồng). Cụ thể như sau:

- Công ty cổ phần M1 yêu cầu ông Bùi Văn T6, bà Nguyễn Thị Đ3 trả số tổng số tiền gốc, lãi theo các hợp đồng tín dụng, phụ lục hợp đồng, các khế ước nhận nợ đến ngày 22/7/2026 là 9.891.247.823 đồng, trong đó: Tiền gốc: 8.097.990.000 đồng; lãi trong hạn 76.935.524 đồng; lãi quá hạn 1.716.322.299 đồng, cụ thể như sau:

+ Hợp đồng tín dụng số LN2406253018854 ngày 28/6/2024; phụ lục hợp đồng số 01/PLHD ngày 28/6/2026 tổng số tiền vốn, lãi là 3.459.254.283 đồng, trong đó vốn gốc: 2.850.000.000 đồng; lãi trong hạn 27.338.941 đồng (từ ngày 28/6/2024 đến 04/6/2025); lãi quá hạn: 581.915.342 đồng (từ ngày 05/6/2025 đến ngày 22/7/2026), không yêu cầu lãi chậm trả.

+ Hợp đồng tín dụng số LN2406273406501 ngày 28/6/2024; phụ lục hợp đồng số 01/PLHD ngày 28/6/2026; khế ước nhận nợ ngày 28/6/2026 tổng số tiền vốn, lãi là 6.431.993.540 đồng, trong đó: Tiền gốc: 5.247.990.000 đồng; lãi trong hạn

49.596.583 đồng (từ ngày 28/6/2024 đến 04/6/2025); lãi quá hạn 1.134.406.957 đồng (từ ngày 05/6/2025 đến ngày 22/7/2026), không yêu cầu lãi chậm trả.

- V1 yêu cầu ông T6, bà Đ3 phải trả tổng số tiền gốc, lãi theo các hợp đồng tín dụng, các phụ lục hợp đồng, khế ước nhận nợ đến ngày 22/7/2026 là 520.591.991 đồng, trong đó: tiền gốc: 426.210.000 đồng; lãi trong hạn 4.049.238 đồng; lãi quá hạn 90.332.753 đồng, cụ thể như sau:

+ Hợp đồng tín dụng số LN2406253018854 ngày 28/6/2024; phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ ngày 28/6/2024 tổng số tiền gốc, lãi là 182.066.015 đồng, trong đó: Tiền gốc: 150.000.000 đồng; lãi trong hạn 1.438.892 đồng (từ ngày 28/6/2024 đến 04/6/2025); lãi quá hạn 30.627.123 đồng (từ ngày 05/6/2025 đến ngày 22/7/2026), không yêu cầu lãi chậm trả.

+ Hợp đồng tín dụng số LN2406273406501 ngày 28/6/2024 tổng số tiền gốc, lãi là 338.525.975 đồng, trong đó: Tiền gốc: 276.210.000 đồng; lãi trong hạn 2.610.346 đồng (từ ngày 28/6/2024 đến 04/6/2025); lãi quá hạn 59.705.629 đồng (từ ngày 05/6/2025 đến ngày 20/7/2026), không yêu cầu lãi chậm trả.

Bị đơn thừa nhận có ký các hợp đồng tín dụng, phụ lục hợp đồng, khế ước nhận nợ, hợp đồng thế chấp với Ngân hàng TMCP V2 để vay tiền theo các nội dung đã thỏa thuận như phía nguyên đơn trình bày và bị đơn đã thống nhất phần trình bày của nguyên đơn như nêu trên, đồng ý trả nợ theo yêu cầu nguyên đơn.

[3.2] Để đảm bảo khoản vay ông Bùi Văn T6, bà Nguyễn Thị Đ3 đã thế chấp tài sản là Quyền sử dụng đất tại thửa số 130, tờ bản đồ số 17, địa chỉ: phường M, thành phố L, tỉnh An Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 137098, số vào sổ cấp GCN H.01115gA do Ủy ban nhân dân thành phố L, tỉnh An Giang cấp ngày 11/12/2006 mang tên Bùi Văn T6, cho Ngân hàng TMCP V2, theo hợp đồng thế chấp ngày 28/6/2024, được Phòng công chứng Cao Thị Hồng C chứng nhận, số công chứng 4392, ngày 28/6/2024 và được Văn phòng Đ5 chi nhánh L5 xác nhận đăng ký thế chấp ngày 28/6/2024.

[3.3] Trong suốt quá trình giải quyết vụ án, bị đơn thừa nhận có vay tiền theo các hợp đồng tín dụng như yêu cầu của V1 và MARS trình bày, đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn V1 và MARS. Bị đơn thừa nhận và đồng ý trả nợ theo yêu cầu của nguyên đơn và bị đơn đồng ý trả lãi phát sinh trên số nợ còn phải thanh toán cho đến khi trả hết các khoản nợ, trường hợp bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì đồng ý đề cơ quan Thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp để thu hồi nợ cho V1 và MARS theo tỷ lệ mua bán giữa V1 và MARS.

[3.4] Đối với yêu cầu khởi kiện của Công ty M1 đối với Giấy đề nghị kiêm hợp đồng mở và sử dụng tài khoản thanh toán mở và sử dụng tài khoản thanh toán dịch vụ ngân hàng C2, hạn mức 75.000.000 đồng, đã sử dụng 74.919.000 đồng, lãi 50.161.202 đồng (từ 28/6/2024 đến ngày 26/02/2026) và lãi phát sinh. Ngày 13/7/2026 MARS đã có đơn xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với quy định pháp luật. Do vậy Hội đồng xét xử căn cứ Điều 244 Bộ luật Tố tụng Dân sự, đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu khởi kiện của MARS

đối với khoản thế tín dụng số 318-P-0864228, hạn mức 75.000.000 đồng.

[3.5] Xét thấy, các hợp đồng tín dụng nêu trên được ký kết trên cơ sở tự nguyện, hình thức và nội dung hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội và phù hợp với quy định tại Điều 463, Điều 466 Bộ luật Dân sự, nên đây là hợp đồng hợp pháp, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên theo hợp đồng. Quá trình thực hiện hợp đồng do ông T6 và bà Đ3 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ của bên vay nên việc V1 và MARS khởi kiện yêu cầu như trên là có căn cứ.

[3.6] Đối với Hợp đồng thế chấp số LN2406253018854/HĐTC, ngày 28/6/2024 được Phòng C3 chứng nhận, số công chứng 4392, ngày 28/6/2024 và được Văn phòng Đ5 chi nhánh L5 xác nhận đăng ký thế chấp ngày 28/6/2024.

Nhận thấy, quá trình tố tụng người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và bà H1 cho rằng tại thời điểm thế chấp ông T6, bà Đ3 chỉ thế chấp quyền sử dụng đất, không thế chấp căn nhà trên đất, căn nhà trên đất do bà Bùi Thị Kim H1 xây dựng. Tại phiên tòa, V1 cung cấp tờ thỏa thuận thế chấp căn nhà trên đất được ký giữa ông T6, bà Đ3 và V1, tuy nhiên trong suốt quá trình tố tụng V1 và MARS chỉ yêu cầu Tòa án xem xét tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp LN2406253018854/HĐTC, ngày 28/6/2024 được ký kết giữa V1 và ông Bùi Văn T6, bà Nguyễn Thị Đ3, bên cạnh đó quyền sở hữu nhà ở chưa được cấp giấy chứng nhận và không có đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định pháp luật.

Hợp đồng thế chấp số LN2406253018854/HĐTC, ngày 28/6/2024 được Phòng C3 chứng nhận, số công chứng 4392, ngày 28/6/2024 và được Văn phòng Đ5 chi nhánh L5 xác nhận đăng ký thế chấp ngày 28/6/2024 giữa V1 và bị đơn ông T6, bà Đ3, tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và việc thế chấp này được đăng ký giao dịch bảo đảm là quyền sử dụng đất. Do vậy, V1 cho rằng có thể chấp nhà trên đất là không có cơ sở để Hội đồng xét xử xem xét giải quyết.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử nhận thấy, Hợp đồng thế chấp giữa hai bên được công chứng và đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai theo đúng quy định, nên yêu cầu đối với hợp đồng thế chấp LN2406253018854/HĐTC, ngày 28/6/2024 tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất tại thửa số 130, tờ bản đồ số 17, địa chỉ: phường M, thành phố L, tỉnh An Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 137098, số vào sổ cấp GCN H.01115gA do Ủy ban nhân dân thành phố L, tỉnh An Giang cấp ngày 11/12/2006 mang tên Bùi Văn T6 của nguyên đơn là có cơ sở nên được Hội đồng xét xử chấp nhận. Trường hợp ông T6, bà Đ3 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận trong hợp đồng thì nguyên đơn được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên tài sản đã thế chấp để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ của ông T6, bà Đ3 theo quy định tại Điều 299 Bộ Luật Dân sự.

Đối với căn nhà trên đất thế chấp: Theo bà Bùi Thị Kim H1 trình bày, căn nhà là của bà H1 bỏ ra chi phí xây dựng, với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của nguyên đơn bà đồng ý, tuy nhiên bà đề nghị xem xét chỉ thế chấp quyền sử dụng đất, không có thể chấp tài sản là căn nhà trên đất. Do đó, căn cứ Án lệ 11/2017/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 14/12/2017, dành quyền

ưu tiên cho bà Bùi Thị Kim H1 được nhận chuyển nhượng lại tài sản thế chấp khi có nhu cầu.

Hội đồng xét xử căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, lời trình bày và thừa nhận của các đương sự để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP V2 và Công ty cổ phần M1, về việc yêu cầu ông Bùi Văn T6, bà Nguyễn Thị Đ3 phải trả cho Ngân hàng TMCP V2 và Công ty cổ phần M1 tổng cộng gốc, lãi tính đến ngày 22/7/2026 là 10.411.839.814 đồng, trong đó:

- MARS yêu cầu: Tổng số tiền 9.891.247.823 đồng, trong đó: Tiền gốc: 8.097.990.000 đồng, lãi trong hạn 76.935.524 đồng; lãi quá hạn 1.716.322.299 đồng.

- V1 yêu cầu: Tổng số tiền 520.591.991 đồng, trong đó: Tiền gốc: 426.210.000 đồng; lãi trong hạn 4.049.238 đồng; lãi quá hạn 90.332.753 đồng.

Kể từ ngày 23/7/2026, ông Bùi Văn T6, bà Nguyễn Thị Đ3 còn phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng, phụ lục hợp đồng, khế ước nhận nợ, cho đến khi thanh toán xong các khoản nợ cho V1 và MARS (tương ứng với số tiền còn phải thanh toán cho Công ty cổ phần M1 và V1). 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 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.

Trường hợp ông Bùi Văn T6, bà Nguyễn Thị Đ3 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, thì Ngân hàng TMCP V2 và Công ty cổ phần M1 thì được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản đã thế chấp theo hợp đồng thế chấp tài sản ngày 28/4/2024, được ký kết giữa Ngân hàng TMCP V2-Chi nhánh A1 với Bùi Văn T6 để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ của ông T6, bà Đ3 cho V1 và MARS. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại thửa số 130, tờ bản đồ số 17, địa chỉ: phường M, thành phố L, tỉnh An Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 137098, số vào sổ cấp GCN H.01115gA do Ủy ban nhân dân thành phố L, tỉnh An Giang cấp ngày 11/12/2006 mang tên Bùi Văn T6.

[3.7] Đối với, việc mua bán nợ giữa Ngân hàng TMCP V2 và Công ty cổ phần M1, theo hợp đồng mua bán nợ số 15/2025/VPB-MARS, cùng ngày 26/9/2025. Nhận thấy, việc mua bán nợ là sự tự nguyện thỏa thuận giữa các bên và thỏa thuận này không vi phạm điều cấm của luật; hơn nữa, quá trình giải quyết các đương sự cũng không ý kiến hay tranh chấp vấn đề gì khác có liên quan đến việc mua bán nợ, nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[3.8] Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 04/2/2026 trên đất đang thế chấp có cho ông Nguyễn Thiện T7 và ông Nguyễn Văn T8 thuê. Tuy nhiên các đương sự không có ý kiến, không tranh chấp, không yêu cầu độc lập, nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét. Nếu các đương sự có tranh chấp sẽ được giải quyết bằng vụ án khác.

[3.9] Đối với yêu cầu của nguyên đơn: Sau khi phát mãi tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông Bùi Văn T6 và bà Nguyễn Thị Đ3 phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho MARS và V1. Yêu cầu này sẽ được xem xét trong giai đoạn thi hành án nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[4] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: V1 và MARS đã tạm nộp 2.000.000 đồng chi phí tổ tụng xem xét thẩm định tại chỗ, số tiền thực chi 1.800.000 đồng, đã hoàn lại V1 và MARS số tiền 200.000 đồng. Yêu cầu khởi kiện của V1 và MARS được chấp nhận, nên ông T6, bà Đ3 có nghĩa vụ hoàn trả V1 và MARS số tiền 1.800.000 đồng chi phí tổ tụng.

[5] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của V1 và MARS được chấp nhận, nên ông T6, bà Đ3 phải chịu án phí dân sự theo quy định pháp luật. Tuy nhiên ông T6, bà Đ3 thuộc trường hợp miễn nộp tạm ứng án phí theo quy định Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án; nên ông Bùi Văn T6, bà Nguyễn Thị Đ3 được miễn nộp tiền án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, khoản 1 Điều 235, Điều 244, Điều 271, khoản 1 Điều 273, Điều 278 và Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Căn cứ Điều 238, Điều 317, Điều 318, Điều 319, Điều 323, Điều 463, Điều 466, Bộ luật dân sự.

- Căn cứ Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng.

- Căn cứ Điều 27 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014.

- Căn cứ Án lệ số 11/2017/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 14/12/2017 và được công bố theo Quyết định số 299/QĐ-CA ngày 28/12/2017 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

- Căn cứ Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần M1 (MARS) và Ngân hàng Thương mại cổ phần V2 (V1).

Buộc ông Bùi Văn T6, bà Nguyễn Thị Đ3 phải trả cho Công ty cổ phần M1 (MARS) và Ngân hàng Thương mại cổ phần V2 (V1) tổng số tiền gốc, lãi tính đến hết ngày 22/7/2026 là 10.411.839.814 đồng, (*Mười tỷ, bốn trăm mười một triệu tám trăm ba mươi chín ngàn tám trăm mười bốn đồng*), trong đó:

+ Trả cho Công ty cổ phần M1: Tổng số tiền gốc, lãi là 9.891.247.823 đồng (*chín tỷ tám trăm chín mươi một triệu hai trăm bốn mươi bảy ngàn tám trăm hai mươi ba đồng*), trong đó: Tiền gốc: 8.097.990.000 đồng, lãi trong hạn 76.935.524 đồng; lãi quá hạn 1.716.322.299 đồng.

+ Trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần V2 (V1): Tổng số tiền gốc, lãi là 520.591.991 đồng (*năm trăm hai triệu năm trăm chín mươi một ngàn chín trăm chín*

mười một đồng), trong đó: Tiền gốc: 426.210.000 đồng; lãi trong hạn 4.049.238 đồng; lãi quá hạn 90.332.753 đồng.

- Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần M1 về khoản thế tín dụng số 318-P-0864228 với hạn mức 75.000.000 đồng.

Kể từ ngày 23/7/2026 ông Bùi Văn T6, bà Nguyễn Thị Đ3 còn phải tiếp tục chịu tiền lãi phát sinh, theo mức lãi suất mà các bên đã ký kết thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng, phụ lục hợp đồng, các khế ước nhận nợ cho đến khi thanh toán xong khoản nợ, theo tỷ lệ Công ty Cổ phần M1 (MARS) 95% và Ngân hàng TMCP V2 (V1) 5% đối với nợ tín dụng (tương ứng với số tiền còn phải thanh toán cho MARS và V1). Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, phụ lục hợp đồng, các khế ước nợ 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.

Trường hợp ông Bùi Văn T6, bà Nguyễn Thị Đ3 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, thì V1 và MARS có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho V1 và MARS, theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số LN2406253018854/HĐTC, ngày 28/6/2024 được công chứng tại Văn phòng C4, số công chứng 4392, quyền số: 06/2024/TP/CC-SCC/HĐGD, đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai-Chi nhánh L5 ngày 28/6/2024. Tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất tại thửa số 130, tờ bản đồ số 17, địa chỉ: phường M, thành phố L, tỉnh An Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 137098, số vào sổ cấp GCN H.01115Ga do Ủy ban nhân dân thành phố L, tỉnh An Giang cấp ngày 11/12/2006 mang tên Bùi Văn T6.

Dành quyền ưu tiên cho bà Bùi Thị Kim H1 được nhận chuyển nhượng lại tài sản thế chấp khi có nhu cầu.

- Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông Bùi Văn T6, bà Nguyễn Thị Đ3 có trách nhiệm trả lại cho V1 và MARS số tiền 1.800.000 đồng (*một triệu tám trăm ngàn đồng*)

- Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

Ông Bùi Văn T6, bà Nguyễn Thị Đ3 được miễn nộp án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

V1 không phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm, được nhận lại số tiền tạm ứng án phí 11.179.000 đồng (*Mười một triệu, một trăm bảy mươi chín ngàn đồng*) đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0011837 ngày 16/12/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh An Giang.

MARS không phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm, được nhận lại số tiền tạm ứng án phí 58.397.000 đồng (*Năm mươi tám triệu, ba trăm chín mươi bảy ngàn đồng*) đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0011836 ngày 16/12/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh An Giang.

Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

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 Điều 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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh An Giang;
- VKSND khu vực 9-An Giang;
- Phòng THADS khu vực 9-An Giang;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu VP.

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

Đào Nữ Ngọc Lan

