

TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 10
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 859/2025/DS-ST

Ngày: 29/9/2025

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 10 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Kim Định.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Bà Hoàng Thị Vân.
- Bà Nguyễn Ngọc Thanh Tuyền.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Đặng Thị Thúy – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 10 - Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện viện kiểm sát nhân dân khu vực 10 – Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Nguyễn Thị Duyên – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 9 năm 2025, tại phòng xử án của Tòa án nhân dân khu vực 10 – Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 45/2025/TLST-DS ngày 13 tháng 01 năm 2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 280/2025/QĐXXST-DS ngày 11 tháng 8 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 324/2025/QĐST-DS ngày 08 tháng 9 năm 2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Công ty TNHH M.

Địa chỉ cũ: Tầng E, khối E, Tòa nhà C, Số B C, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp: Ông Trần Văn T, ông Nguyễn Trọng H, ông Đặng Lê Trường A (Văn bản ủy quyền số 169/2023/UQ-GLX.VPS ngày 27/11/2023).

Địa chỉ liên hệ cũ: Tầng A, Tòa nhà ACM, số I C, Phường D, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay Phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn: Công ty cổ phần M1 (J).

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

Người đại diện hợp pháp: Ông/Bà Võ Thái Thi T1, Ngô Đình T2, Giản Thanh H1, Nguyễn Phúc T3. Cùng địa chỉ cũ: Tầng G - Tòa nhà C - D N, Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phường B, Thành phố Hồ Chí Minh) (theo văn bản ủy quyền ngày 03/3/2025).

Bị đơn: Ông **Trần Khắc T4**, sinh năm 1990.

Địa chỉ cũ: 1058/17 Quốc lộ E, Ấp A, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là xã B, Thành phố Hồ Chí Minh)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông **Võ Tấn T5**, sinh năm 1959; Bà **Đào Thị L**, sinh năm 1960; anh **Đỗ Hoàng L1**, sinh năm 2002; Anh **Võ Thành D**, sinh năm 2001.

Cùng địa chỉ cũ: 1A119 đường V, ấp A, xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là xã T, Thành phố Hồ Chí Minh)

(Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Giản Thanh H1 có mặt; Bị đơn ông Trần Khắc T4; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Hoàng L1, ông Võ Thành D đều vắng mặt không rõ lý do; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Tấn T5 và bà Đào Thị L vắng mặt đều có đơn xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn: Công ty Cổ phần M1 có ông Giản Thanh H1 là người đại diện hợp pháp trình bày:

Căn cứ theo Hợp đồng mua bán nợ số 09/HĐMBN/GALAXY-JUPITER, Phụ lục đính kèm giữa Công ty TNHH M (Công ty M) với Công Ty Cổ phần M1 thì Công ty M đồng ý bán và Công Ty Cổ phần M1 đồng ý mua (các) khoản nợ của khách hàng vay là: ông Trần Khắc T4, bao gồm các khoản nợ gốc, nợ lãi, nợ lãi quá hạn, tiền phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại và các nghĩa vụ tài chính khác (nếu có) phát sinh theo các Hợp đồng tín dụng/Hợp đồng cho vay mà ông Trần Khắc T4 đã ký kết với V như sau: Hợp đồng cho vay số LN2011303085296 ký ngày 04/12/2020; Hợp đồng cho vay số: LN2110284596391 ký ngày 01/11/2021; Công ty Cổ phần M1 là tổ chức được chuyển giao quyền, nghĩa vụ theo quy định của pháp luật về dân sự được xác định là người kế thừa quyền, nghĩa vụ của Công ty M. Nội dung cụ thể như sau:

1. Hợp đồng cho vay số: LN2106253925454 ký ngày 06/10/2021 cụ thể như sau:

Số tiền vay: 8.850.000.000 đồng (Tám tỷ, tám trăm năm mươi triệu đồng); Mục đích vay: Thanh toán tiền mua BĐS tại tờ bản đồ số: 89, thửa đất số: 602 địa chỉ: A đường V, ấp A, xã P, huyện B, TP .. Thời hạn vay 300 tháng. Lãi suất cho vay trong hạn là: 9.29%/năm. Lãi suất cố định trong vòng 24 tháng kể từ thời điểm giải ngân. Sau đó lãi suất sẽ điều chỉnh định kỳ 03 tháng/ lần, mức điều chỉnh được xác định bằng lãi suất cơ sở VND áp dụng đối với khoản vay có tài sản bảo đảm dành cho khách hàng cá nhân tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 3.0%/năm.

Dư nợ tạm tính đến ngày 29/9/2025 là:

- Nợ gốc: 8.850.000.000 đồng
- Nợ lãi trong hạn: 67.642.231 đồng
- Nợ lãi quá hạn: 4.390.868.096 đồng
- Nợ lãi chậm trả: 20.033.220 đồng

Tổng nợ: 13.328.543.547 đồng (Bằng chữ: Mười ba tỷ, ba trăm hai mươi tám triệu, năm trăm bốn mươi ba nghìn, năm trăm bốn mươi bảy đồng)

2. Hợp đồng cho vay số: LN2110284596391 ký ngày 01/11/2021 cụ thể như sau:

Số tiền vay: 2.050.000.000 đồng (Hai tỷ, không trăm năm mươi triệu đồng); Mục đích vay: hoàn vốn mua BĐS tại địa chỉ: A đường V, ấp A, xã P, huyện B, TP .. Thời hạn vay 300 tháng. Lãi suất tại thời điểm giải ngân là: 10.7%/năm. Lãi suất cố định trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm giải ngân. Sau đó lãi suất sẽ điều chỉnh định kỳ 03 tháng/ lần, mức điều chỉnh được xác định bằng lãi suất cơ sở VND áp dụng đối với khoản vay có tài sản bảo đảm danh cho khách hàng cá nhân tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 3.5%/năm.

Dư nợ tạm tính đến ngày 29/9/2025 là:

- Nợ gốc: 2.050.000.000 đồng
- Nợ lãi trong hạn: 18.028.768 đồng
- Nợ lãi quá hạn: 1.196.048.630 đồng
- Nợ lãi chậm trả: 5.339.479 đồng

Tổng nợ: 3.269.416.877 đồng (Bằng chữ: Ba tỷ, hai trăm sáu mươi chín triệu, bốn trăm mười sáu nghìn, tám trăm bảy mươi bảy đồng).

Tài sản thế chấp để bảo đảm cho số tiền vay tại các hợp đồng tín dụng nêu trên:

- Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 602, tờ bản đồ số: 89 (BĐĐC) và Nhà ở có diện tích sàn (nhà ở, căn hộ): 288.1m², kết cấu: vách gạch, cột gạch + sắt, mái tôn, cấp: 3, số tầng 1+ lửng, năm xây dựng 1978, diện tích sàn phụ: 0m², địa chỉ nhà và đất tại: A đường V, ấp A, xã P, huyện B, TP. theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số hồ sơ gốc: 136/2009/UB-GCN do UBND huyện B, TP. cấp ngày 20/01/2009, cập nhật thông tin chủ sở hữu/sử dụng lần cuối ngày 21/10/2021.

Tạm tính đến ngày 29/9/2025, tổng dư nợ của ông Trần Khắc T4 theo các khoản vay trên là 16.597.960.423 đồng (trong đó tổng nợ gốc là: 10.900.000.000 đồng, lãi trong hạn là: 85.670.999 đồng, lãi quá hạn là: 5.586.916.726 đồng, lãi chậm trả là: 25.372.698 đồng).

Do đó, yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Đề nghị Tòa án buộc ông Trần Khắc T4 phải thanh toán cho Công ty Cổ Phần M1 một lần tổng số tiền nợ theo quy định tại các Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ và các văn bản tín dụng nêu trên, tạm tính đến ngày 29/9/2025, tổng dư nợ của ông Trần Khắc T4 theo các khoản vay trên là 16.597.960.423 đồng (trong đó tổng nợ gốc là: 10.900.000.000 đồng, lãi trong hạn là: 85.670.999 đồng, lãi quá hạn là: 5.586.916.726 đồng, lãi chậm trả là: 25.372.698 đồng).

2. 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 kể từ ngày 30/9/2025 giữa ông T4 ký với Ngân hàng V1 cho đến khi ông Trần Khắc T4 thực tế thanh toán hết nợ cho Công ty Cổ Phần M1.

3. Công ty Cổ Phần M1 có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án kê biên, phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ cho Công ty Cổ Phần M1 cụ thể như sau:

- Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 602, tờ bản đồ số 89 (BĐĐC) và Nhà ở có diện tích sàn (nhà ở, căn hộ): 288.1m², kết cấu: vách gạch, cột gạch + sắt, mái tôn, cấp: 3, số tầng 1+ lửng, năm xây dựng 1978, diện tích sàn phụ: 0m², địa chỉ nhà và đất tại: A đường V, ấp A, xã P, huyện B, TP. (nay là xã T) theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số hồ sơ gốc: 136/2009/UB-GCN do UBND huyện B, TP. cấp ngày 20/01/2009, cập nhật thông tin chủ sở hữu/sử dụng lần cuối ngày 21/10/2021.

Trong trường hợp phát mại tài sản bảo đảm mà không đủ thu nợ thì Công ty Cổ phần M1 có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền tiến hành xác minh, kê biên, thu giữ, phát mại các tài sản khác thuộc quyền sở hữu/sử dụng của ông Trần Khắc T4 để tiếp tục thu hồi khoản nợ cho đến khi ông Trần Khắc T4 thanh toán hết khoản nợ cho Công ty Cổ phần M1.

4. Đề nghị Tòa án buộc ông Trần Khắc T4 phải thanh toán tất cả các chi phí tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án.

Bị đơn là ông Trần Khắc T4 vắng mặt trong tất cả các lần triệu tập đến Tòa, không thể hiện ý kiến.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Đỗ Hoàng L1, ông Võ Thành D vắng mặt trong tất cả các lần triệu tập đến Tòa, không thể hiện ý kiến.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Võ Tấn T5 và bà Đào Thị L trình bày: Trước đây nhà đất 1A119 đường V, ấp A, xã P, huyện B, TP. (nay là ấp D, xã T, Thành phố Hồ Chí Minh) là của vợ chồng ông bà đứng tên, nhưng sau này vào tháng 7/2009 vợ chồng ông bà có tặng cho con ông bà là Võ Thụy Thành T6, sau đó T6 bán cho ông Vũ Hoàng L2 hay ông L2 bán cho ông Trần Khắc T4 như thế nào thì vợ chồng ông bà không biết. Hiện nay căn nhà, đất nêu trên có vợ chồng ông bà và hai cháu của ông bà là Võ Thành D, sinh năm 2001 và Đỗ Hoàng L1, sinh năm 2002 đang sinh sống. Ông bà không có yêu cầu gì liên quan đến vụ án. Sau này nếu người có quyền lợi hay cơ quan có thẩm quyền yêu cầu vợ chồng ông bà và hai cháu ông bà di dời khỏi căn nhà, đất nêu trên thì ông bà cũng đồng ý. Nhà đất nêu trên không có thay đổi hiện trạng gì so với thời điểm Tòa án xem xét thẩm định tại chỗ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 10 – Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án như sau:

- Về tuân theo tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự kể từ

khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn: Công ty Cổ phần M1. Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được 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 tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật có tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Nguyên đơn khởi kiện bị đơn về việc tranh chấp các quyền nghĩa vụ phát sinh từ Hợp đồng tín dụng. Do đó, quan hệ tranh chấp trong vụ án này được xác định là: “Tranh chấp về hợp đồng tín dụng”, quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Bị đơn ông Trần Khắc T4 có nơi cư trú tại địa chỉ: 1 Quốc lộ E, Ấp A, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là xã B, Thành phố Hồ Chí Minh) nên căn cứ khoản 3 Điều 26; Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa đổi bổ sung năm 2025 nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 10 - Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Về thủ tục tố tụng:

Bị đơn ông Trần Khắc T4 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Hoàng L1, ông Võ Thành D đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt không có lý do; ông Võ Tấn T5 và bà Đào Thị L vắng mặt đều có đơn xin vắng. Do đó, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt ông T4, ông L1, ông D, ông T5, bà L theo quy định tại Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Về thời hiệu khởi kiện: Các đương sự, người đại diện hợp pháp của các đương sự không yêu cầu Tòa án xem xét về thời hiệu khởi kiện. Do đó, căn cứ Điều 184 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án không xem xét về thời hiệu khởi kiện vụ án.

[4] Về yêu cầu của đương sự:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra tại phiên tòa và lời trình bày, xác nhận của người đại diện hợp pháp của các đương sự, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở để xác định:

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần, đăng ký thay đổi lần thứ 1, ngày 11/7/2024; Điều lệ của Công ty cổ phần M1 thì Công ty cổ phần M1 là tổ chức được thực hiện hoạt động dịch vụ tài chính chi tiết là dịch vụ mua bán nợ.

[4.1] Giữa Ngân hàng thương mại cổ phần V1 (V) – Chi nhánh S và ông Trần Khắc T4 đã ký kết các Hợp đồng cụ thể như sau:

Hợp đồng cho vay số: LN2106253925454 ký ngày 06/10/2021 cụ thể như sau:

Số tiền vay: 8.850.000.000 đồng (Tám tỷ, tám trăm năm mươi triệu đồng); Mục đích vay: Thanh toán tiền mua BĐS tại tờ bản đồ số: 89, thửa đất số: 602 địa chỉ: A đường V, xã P, huyện B, TP .. Thời hạn vay 300 tháng. Lãi suất cho vay trong hạn là: 9.29%/năm. Lãi suất cố định trong vòng 24 tháng kể từ thời điểm giải ngân. Sau đó lãi suất sẽ điều chỉnh định kỳ 03 tháng/ lần, mức điều chỉnh được xác định bằng lãi suất cơ sở VND áp dụng đối với khoản vay có tài sản bảo đảm dành cho khách hàng cá nhân tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 3.0%/năm.

Hợp đồng cho vay số: LN2110284596391 ký ngày 01/11/2021 cụ thể như sau:

Số tiền vay: 2.050.000.000 đồng (Hai tỷ, không trăm năm mươi triệu đồng); Mục đích vay: hoàn vốn mua BĐS tại địa chỉ: A đường V, ấp A, xã P, huyện B, TP .. Thời hạn vay 300 tháng. Lãi suất tại thời điểm giải ngân là: 10.7%/năm. Lãi suất cố định trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm giải ngân. Sau đó lãi suất sẽ điều chỉnh định kỳ 03 tháng/ lần, mức điều chỉnh được xác định bằng lãi suất cơ sở VND áp dụng đối với khoản vay có tài sản bảo đảm dành cho khách hàng cá nhân tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 3.5%/năm.

Mục đích vay vốn: Thanh toán tiền mua bất động sản tại thửa đất số 602, tờ bản đồ số 89 – BĐDC tại địa chỉ A đường V, ấp A, xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

[4.2] Tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp để bảo đảm cho các khoản vay nêu trên là:

Tài sản thế chấp để bảo đảm cho số tiền vay tại các hợp đồng tín dụng nêu trên: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 602, tờ bản đồ số 89 (BĐDC) và Nhà ở có diện tích sàn (nhà ở, căn hộ): 288.1m², kết cấu: vách gạch, cột gạch + sắt, mái tôn, cấp: 3, số tầng 1+ lửng, năm xây dựng 1978, diện tích sàn phụ: 0m², địa chỉ nhà và đất tại: A đường V, ấp A, xã P, huyện B, TP . theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số hồ sơ gốc: 136/2009/UB-GCN do UBND huyện B, TP . cấp ngày 20/01/2009, cập nhật thông tin chủ sở hữu/sử dụng lần cuối ngày 21/10/2021.

Ông Trần Khắc T4 thanh toán nghĩa vụ theo hợp đồng đến ngày 15/09/2022 thì không thể tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng nữa. Vì vậy, khoản vay chuyển sang nợ quá hạn kể từ ngày 15/09/2022. Tính đến ngày 29/9/2025, ông Trần Khắc T4 đã thanh toán được cho V tổng số tiền: 702.775.598 đồng, trong đó nợ gốc là: 0 đồng, nợ lãi 702.775.598 đồng.

Cụ thể:

1. Hợp đồng cho vay số: LN2106253925454 ký ngày 06/10/2021: Ông Trần Khắc T4 đã thanh toán số tiền: 567.115.044 đồng. Trong đó, nợ gốc 0 đồng, nợ lãi 567.115.044 đồng.

2. Hợp đồng cho vay số: LN2110284596391 ký ngày 01/11/2021: Ông Trần Khắc T4 đã thanh toán số tiền: 135.660.554 đồng. Trong đó, nợ gốc: 0 đồng, nợ lãi: 135.660.554 đồng.

[4.3] Quá trình thực hiện, ông Trần Khắc T4 chỉ thanh toán đến ngày 15/9/2022 sau đó không thanh toán nữa.

-Tạm tính đến ngày 29/9/2025 tổng dư nợ của ông Trần Khắc T4 theo các khoản vay trên là 16.597.960.423 đồng (trong đó tổng nợ gốc là: 10.900.000.000 đồng, lãi trong hạn là: 85.670.999 đồng, lãi quá hạn là: 5.586.916.726 đồng, lãi chậm trả là: 25.372.698 đồng), cụ thể:

Khoản nợ theo Hợp đồng cho vay số: LN2106253925454 ký ngày 06/10/2021 cụ thể như sau:

- Nợ gốc: 8.850.000.000 đồng
- Nợ lãi trong hạn: 67.642.231 đồng
- Nợ lãi quá hạn: 4.390.868.096 đồng
- Nợ lãi chậm trả: 20.033.220 đồng

Tổng nợ: 13.328.543.547 đồng (Bằng chữ: Mười ba tỷ, ba trăm hai mươi tám triệu, năm trăm bốn mươi ba nghìn, năm trăm bốn mươi bảy đồng)

Khoản nợ theo Hợp đồng cho vay số: LN2110284596391 ký ngày 01/11/2021 cụ thể như sau:

- Nợ gốc: 2.050.000.000 đồng
- Nợ lãi trong hạn: 18.028.768 đồng
- Nợ lãi quá hạn: 1.196.048.630 đồng
- Nợ lãi chậm trả: 5.339.479 đồng

Tổng nợ: 3.269.416.877 đồng (Bằng chữ: Ba tỷ, hai trăm sáu mươi chín triệu, bốn trăm mười sáu nghìn, tám trăm bảy mươi bảy đồng).

[4.4] Xét các bên tự nguyện ký kết Hợp đồng cho vay số: LN2106253925454 ký ngày 06/10/2021; Hợp đồng cho vay số LN2110284596391 ký ngày 01/11/2021, Hợp đồng thế chấp ngày 22/10/2021; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng số 01/PLHĐ (sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp số 04466 ngày 22/10/2021) các văn bản này có hình thức đúng quy định của pháp luật, nội dung các bên thỏa thuận không vi phạm điều cấm của pháp luật, đạo đức xã hội phù hợp với các quy định tại Điều 4, Điều 91 của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 nên có giá trị pháp lý làm phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên.

[4.5] Xét các Hợp đồng mua bán nợ:

[4.5.1] Theo Hợp đồng mua bán nợ số 3-30/6/2023/GLX-VPB ngày 30/6/2023; phụ lục hợp đồng mua bán nợ ngày 06/11/2023 giữa V với Công ty M thì V đã bán khoản vay của khách hàng vay là ông Triệu Khắc T7, sinh năm 1990, CCCD số : 079090018066 do Cục C về TTXH cấp, địa chỉ: A P, Phường E, Quận H, TP . cho Công ty M. Giá trị của (các) khoản nợ được mua bán bao gồm toàn bộ nợ gốc, nợ lãi, lãi phạt và các nghĩa vụ tài chính khác (nếu có) phát sinh cho đến ngày có hiệu lực của Hợp đồng mua bán nợ. Kể từ thời điểm bán nợ, Công ty M đã kế thừa toàn bộ quyền, nghĩa vụ của Người khởi kiện trong vụ kiện nói trên.

[4.5.2] Theo Hợp đồng mua bán nợ số 9/HĐMBN/GALAXY-JUPITER ngày 12/7/2024 giữa Công ty TNHH M đã bán khoản vay của khách hàng vay là ông Triệu Khắc T7, sinh năm 1990, CCCD số : 079090018066 do Cục C về TTXH cấp, địa chỉ: A P, Phường E, Quận H, TP . cho Công ty cổ phần M1 Giá trị của (các) khoản nợ được mua bán bao gồm toàn bộ nợ gốc, nợ lãi, lãi phạt và các nghĩa vụ tài chính khác (nếu

có) phát sinh cho đến ngày có hiệu lực của Hợp đồng mua bán nợ. Kể từ thời điểm bán nợ, Công ty cổ phần M1 đã kế thừa toàn bộ quyền, nghĩa vụ của Người khởi kiện trong vụ kiện nói trên.

Ngày 12/7/2024, Công ty Cổ phần M1 mua lại toàn bộ khoản nợ của ông Trần Khắc T4 bao gồm các khoản nợ gốc, nợ lãi, nợ lãi quá hạn, tiền phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại và các nghĩa vụ tài chính khác (nếu có) phát sinh theo các Hợp đồng tín dụng/Hợp đồng cho vay mà ông Trần Khắc T4 đã ký kết với V. Công ty cổ phần M1 là tổ chức được chuyển giao quyền, nghĩa vụ theo các quy định của pháp luật về dân sự được xác định là người kế thừa quyền, nghĩa vụ của Công ty M.

Các Hợp đồng mua bán nợ và Phụ lục nêu trên do các bên do chủ thể có đủ năng lực pháp luật dân sự tự nguyện giao kết, có hình thức đúng quy định của pháp luật, nội dung các bên thỏa thuận không vi phạm điều cấm của pháp luật, đạo đức xã hội, phù hợp với các quy định tại Điều 365, Điều 368 về việc chuyển giao quyền yêu cầu của Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, có căn cứ xác định Công ty M1 là người kế thừa quyền, nghĩa vụ của Công ty M.

Các thông báo mua bán nợ; Thông báo khởi kiện và thu hồi nợ trước hạn đều được gửi cho ông Trần Khắc T4.

[5] Từ những nhận định trên, ông Trần Khắc T4 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ cho Công ty Cổ phần M1.

Do đó, yêu cầu của Công ty M1 về việc buộc ông Trần Khắc T4 thanh toán cho Công ty M1 tổng số tiền tạm tính đến ngày 29/9/2025 là: 16.597.960.423 đồng (trong đó tổng nợ gốc là: 10.900.000.000 đồng, lãi trong hạn là: 85.670.999 đồng, lãi quá hạn là: 5.586.916.726 đồng, lãi chậm trả là: 25.372.698 đồng), là có cơ sở chấp nhận, cụ thể các khoản tiền theo các Hợp đồng tín dụng là:

Khoản nợ theo Hợp đồng cho vay số: LN2106253925454 ký ngày 06/10/2021:

- Nợ gốc: 8.850.000.000 đồng
- Nợ lãi trong hạn: 67.642.231 đồng
- Nợ lãi quá hạn: 4.390.868.096 đồng
- Nợ lãi chậm trả: 20.033.220 đồng

Tổng nợ: 13.328.543.547 đồng (Bằng chữ: Mười ba tỷ, ba trăm hai mươi tám triệu, năm trăm bốn mươi ba nghìn, năm trăm bốn mươi bảy đồng).

Khoản nợ theo Hợp đồng cho vay số: LN2110284596391 ký ngày 01/11/2021

- Nợ gốc: 2.050.000.000 đồng
- Nợ lãi trong hạn: 18.028.768 đồng
- Nợ lãi quá hạn: 1.196.048.630 đồng
- Nợ lãi chậm trả: 5.339.479 đồng

Tổng nợ: 3.269.416.877 đồng (Bằng chữ: Ba tỷ, hai trăm sáu mươi chín triệu, bốn trăm mười sáu nghìn, tám trăm bảy mươi bảy đồng).

[6] Xét yêu cầu về lãi suất:

Sự thỏa thuận về mức lãi suất vay của các bên là phù hợp với quy định của pháp luật, không trái với Điều 11 Quy chế cho vay của ngân hàng, tổ chức tín dụng đối với khách hàng. Đối với mức lãi suất mà các bên thỏa thuận thì ngân hàng có niêm yết công khai và báo cáo với Ngân hàng N theo quy định. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận mức lãi suất mà các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng mà không cần phải điều chỉnh.

Căn cứ hướng dẫn tại Điều 13 của Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thì việc Công ty M1 yêu cầu phía bị đơn phải trả khoản lãi phát sinh kể từ ngày 30/9/2025 (ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm) trên số tiền chưa thanh toán theo mức lãi suất nợ quá hạn thỏa thuận trong Hợp đồng cho vay số: LN2106253925454 ký ngày 06/10/2021, Hợp đồng cho vay số: LN2110284596391 ký ngày 01/11/2021 cho đến khi thi hành án xong là có cơ sở để chấp nhận.

[7] Đối với yêu cầu về xử lý các tài sản thế chấp:

Căn cứ Hợp đồng thế chấp ngày 22/10/2023; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng số 01/PLHĐ (sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp số 04466 ngày 22/10/2021), ngày 01/11/2021 giữa bên thế chấp là ông Trần Khắc T4, bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP V1. Theo đó tài sản thế chấp là toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 602, tờ bản đồ số 89 (BĐĐC) và Nhà ở có diện tích sàn (nhà ở, căn hộ): 288.1m², kết cấu: vách gạch, cột gạch + sắt, mái tôn, cấp: 3, số tầng 1+ lửng, năm xây dựng 1978, diện tích sàn phụ: 0m², địa chỉ nhà và đất tại: A đường V, ấp A, xã P, huyện B, TP. (nay là xã T) theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số hồ sơ gốc: 136/2009/UB-GCN do UBND huyện B, TP. cấp ngày 20/01/2009, cập nhật thông tin chủ sở hữu/sử dụng lần cuối ngày 21/10/2021.

Xét các tài sản đã được đăng ký thế chấp ngày 22/10/2021 tại Văn phòng C1, số A A, Phường H, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh đúng quy định pháp luật. Căn cứ Điều 295, Điều 298, Điều 299, Điều 317, Điều 318, Điều 319, Điều 320, Điều 321, Điều 322, Điều 323, Điều 324 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì yêu cầu này của Công ty cổ phần M1 là có cơ sở để chấp nhận. Trong trường hợp phát mại tài sản bảo đảm mà không đủ thu nợ thì Công ty Cổ phần M1 có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền tiến hành xác minh, kê biên, thu giữ, phát mại các tài sản khác thuộc quyền sở hữu/sử dụng của ông Trần Khắc T4 để tiếp tục thu hồi khoản nợ cho đến khi ông Trần Khắc T4 thanh toán hết khoản nợ cho Công ty cổ phần M1.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần M1 là phù hợp với các quy định của pháp luật.

[8] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 5.000.000 (Năm triệu) đồng, Công ty cổ phần M1 đã nộp tạm ứng chi phí này, ông Trần Khắc T4 có trách nhiệm hoàn trả lại cho Công ty cổ phần M1 số tiền này theo quy định tại Điều 157, 165 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[9] Về án phí: Do yêu cầu của Công ty cổ phần M1 được chấp nhận toàn bộ nên bị đơn ông Trần Khắc T4 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147

Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 2 Điều 26 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 và lệ phí Tòa án. Cụ thể: ông Trần Khắc T4 phải chịu 124.597.906 (một trăm hai mươi bốn triệu, năm trăm chín mươi bảy nghìn, chín trăm linh sáu) đồng

Hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí mà Công ty TNHH M đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 158; Điều 184; Điều 227; Điều 228; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; sửa đổi bổ sung năm 2025.

Căn cứ Điều 295, Điều 298, Điều 299, Điều 317, Điều 318, Điều 319, Điều 320, Điều 321, Điều 322, Điều 323, Điều 324 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 4, Điều 91 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 (sửa đổi bổ sung năm 2017);

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

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn Công ty TNHH M mua bán nợ G có người kế thừa, quyền nghĩa vụ là Công ty Cổ phần M1.

Buộc ông Trần Khắc T4 phải trả cho Công ty Cổ phần M1 số tiền tính đến ngày 29/9/2025 là: 16.597.960.423 đồng (Mười sáu tỉ, năm trăm chín mươi bảy triệu, chín trăm sáu mươi nghìn, bốn trăm hai mươi ba đồng, trong đó tổng nợ gốc là: 10.900.000.000 đồng, lãi trong hạn là: 85.670.999 đồng, lãi quá hạn là: 5.586.916.726 đồng, lãi chậm trả là: 25.372.698 đồng). Trả ngay sau khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (là ngày 30/9/2025) cho đến khi ông Trần Khắc T4 thanh toán xong toàn bộ khoản nợ, ông Trần Khắc T4 còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong Hợp đồng cho vay số: LN2106253925454 ký ngày 06/10/2021 và Hợp đồng cho vay số: LN2110284596391 ký ngày 01/11/2021.

Trường hợp ông Trần Khắc T4 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ nêu trên, Công ty Cổ phần M1 có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 04466, quyền số 10/2021 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C1 để thu hồi nợ, cụ thể các tài sản bảo đảm là:

Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 602, tờ bản đồ số 89-(BĐĐC) và Nhà ở có diện tích sàn (nhà ở, căn hộ): 288.1m², kết cấu: vách gạch, cột gạch + sắt, mái tôn, cấp: 3, số tầng 1+ lửng, năm xây dựng 1978, diện tích sàn phụ: 0m², địa chỉ nhà và đất tại: A đường V, ấp A, xã P, huyện B, TP. theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số hồ sơ gốc: 136/2009/UB-GCN do UBND huyện B, TP. cấp ngày 20/01/2009, cập nhật thông tin chủ sở hữu/sử dụng lần cuối ngày 21/10/2021.

Trong trường hợp phát mại tài sản bảo đảm mà không đủ thu nợ thì Công ty Cổ phần M1 có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền tiến hành xác minh, kê biên, thu giữ, phát mại các tài sản khác thuộc quyền sở hữu/sử dụng của ông Trần Khắc T4 để tiếp tục thu hồi khoản nợ cho đến khi ông Trần Khắc T4 thanh toán hết khoản nợ cho Công ty Cổ phần M1.

Các bên thi hành tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

2. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 5.000.000 (Năm triệu) đồng, Công ty cổ phần M1 đã nộp tạm ứng chi phí này, ông Trần Khắc T4 có trách nhiệm hoàn trả lại cho Công ty cổ phần M1 số tiền này theo quy định tại Điều 157, 165 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về án phí: Ông Trần Khắc T4 phải chịu 124.597.960 (một trăm hai mươi bốn triệu, năm trăm chín mươi bảy nghìn, chín trăm sáu mươi) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

H2 lại cho Công ty TNHH M số tiền tạm ứng án đã nộp là: 60.516.126 đồng (Sáu mươi triệu, năm trăm mười sáu nghìn, một trăm hai mươi sáu đồng) theo Biên lai số 0028073 ngày 14/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Thi hành án dân sự Thành phố H).

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

4. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Đương sự vắng mặt có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

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

Nơi nhận:

- TAND TP. HCM;
- Đương sự (4);
- VKSND khu vực 10 – TP. HCM (2);
- Thi hành án dân sự TP. HCM (1);
- Lưu VP, hồ sơ vụ án (5).



Phạm Thị Kim Định