TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 15** **TỈNH LÂM ĐỒNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 114/2026/DS-ST.
Ngày: 24-8-2026.
"V/v: Tranh chấp về hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 15 - LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Nguyễn Văn Tân.

Các Hội thẩm nhân dân: ông Huỳnh Quốc Thái và ông Đặng Duy Hưng.

- Thư ký phiên tòa: ông Phan Thái Hậu - Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 15 - Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 15 - Lâm Đồng *tham gia phiên tòa:* bà Nguyễn Thị Linh Đan - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 8 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 15 - Lâm Đồng, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 145/2026/TLST–DS ngày 23 tháng 4 năm 2026 về việc *"Tranh chấp về hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản"*, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 94/2026/QĐXXST-DS ngày 15 tháng 7 năm 2026, Quyết định hoãn phiên tòa số 90/2026/QĐST-DS ngày 04 tháng 8 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

- Ngân hàng TMCP V1; Địa chỉ: H L, phường Đ, thành phố Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật: ông Ngô Chí D, chức danh: Chủ tịch Hội đồng quản trị. Người đại diện theo uỷ quyền của ông Ngô Chí D: ông Nguyễn Tấn Đ, chức vụ: Trưởng phòng xử lý nợ khách hàng doanh nghiệp M2 – Trung tâm T1 và xử lý nợ Pháp lý *(theo Văn bản uỷ quyền số 16/2025/UQN-CTQT ngày 24/4/2025)*. Người đại diện theo uỷ quyền tham gia tố tụng: ông Trần Vi Quang M, chuyên viên xử lý nợ Công ty cổ phần M3.

- Công ty cổ phần M3; Địa chỉ: 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. Người đại diện theo uỷ quyền của ông Bùi Công T: ông Đặng Quốc Đ1, chức vụ: Giám đốc xử lý nợ Vùng Miền Nam II *(Theo văn bản uỷ quyền số 1148/2024/UQ-GĐ ngày 01/8/2024)*. Người đại diện theo uỷ quyền của ông Đặng Quốc Đ1 tham

gia tố tụng: ông Trần Vi Quang M, chuyên viên xử lý nợ *(theo văn bản uỷ quyền số 3899/2025/UQ-MARS ngày 07/8/2025), có đơn xét xủ vắng mặt.*

2. Bị đơn: Bà Lê Thị Mỹ L, sinh năm 1984 và ông Trần Viết V, sinh năm 1982; Nơi cư trú: đường số B, Tổ D, Thôn B, xã S, tỉnh Lâm Đồng, *vắng mặt.*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1]. Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP V1 và Công ty cổ phần M3 yêu cầu:

Bà Lê Thị Mỹ L và ông Trần Viết V có vay tại Ngân hàng TMCP V1 (viết tắt là V2) theo hợp đồng cho vay hạn mức số LN2401171602065 ngày 19/01/2024, số tiền vay: 1.670.000.000 đồng, Mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh mua bia và nước ngọt, thời hạn vay: 12 tháng, tính từ ngày bên ngân hàng giải ngân số tiền vay; Phương thức điều chỉnh lãi suất: Lãi suất cho vay tại thời điểm giải ngân là 6.99%/năm. Lãi suất cho vay trong hạn sẽ được cố định trong 03 tháng. Định kỳ điều chỉnh lãi suất 1 tháng 1 lần theo biên độ 3.5%/năm. Quá trình thực hiện hợp đồng, bà Lê Thị Mỹ L và ông Trần Viết V đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ từ ngày 15/06/2025. Do đó, toàn bộ các khoản vay của ông bà tại V2 đã chuyển sang nợ quá hạn và bị áp dụng lãi suất quá hạn được quy định tại Hợp đồng/Hợp đồng cho vay/Giấy đề nghị phát hành thẻ tín dụng, Khế ước nhận nợ, Điều kiện giao dịch chung do V2 ban hành trong từng thời kỳ và/hoặc các văn kiện tín dụng kèm theo. Ngân hàng V2 và Công ty Cổ phần M3 đã ký kết hợp đồng mua bán nợ số 09/2025/VPB-MARS ngày 29/5/2025 và Phụ lục 01 kèm theo. Căn cứ vào thoả thuận mua bán nợ và quy định của pháp luật, Công ty M3 kế thừa một phần quyền, nghĩa vụ của V2 phát sinh từ các hợp đồng này và các biện pháp bảo đảm kèm theo. Trong đó, có quyền thực hiện khởi kiện khách hàng vay, bên có nghĩa vụ trả nợ, bên bảo đảm tại Tòa án theo quy định pháp luật. Đồng thời, ngân hàng V2 tiếp tục là chủ nợ và bên nhận bảo đảm tương ứng với phần khoản nợ chưa bán cho Công ty M3. Dư nợ tạm tính đến ngày 16/07/2026 của khoản vay trên tại Công ty M3 và Ngân hàng V2 là: khoản nợ tại Công ty Cổ phần M3 là 1.977.666.937 đồng trong đó: nợ gốc 1.586.500.000 đồng, nợ lãi 391.166.937 đồng; tại ngân hàng V2 là 104.087.733 đồng trong đó: nợ gốc 83.500.000 đồng, nợ lãi 20.587.733 đồng.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay nêu trên là: Toàn bộ Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất 1171, tờ bản đồ số 40, thôn H, xã T, huyện H, tỉnh Bình Thuận theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DL 448139, số vào sổ cấp GCN: CH 04179 do UBND huyện H cấp ngày 02/11/2023. Cập nhật thay đổi chủ sở hữu/ sử dụng lần cuối ngày 16/01/2024. Việc thế chấp và nhận thế chấp được thực hiện đúng quy định của pháp luật theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 000238 ngày 18/01/2024, quyển số 01/2024TP/CC-SCC/HĐGD, tại Văn phòng C, số D C, phường B, thành phố P, tỉnh Bình Thuận. Quá trình thực hiện hợp đồng, bà Lê Thị Mỹ L và ông Trần Viết V đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên toàn bộ khoản nợ đã chuyển sang quá hạn. Do đó ngân hàng V2 và Công ty cổ phần M3 yêu cầu:

- Buộc bà Lê Thị Mỹ L và ông Trần Viết V phải trả cho Ngân hàng V2 và Công ty cổ phần M3 tổng số tiền tạm tính đến hết ngày 24/8/2026 là: 2.081.754.670 đồng, trong đó nợ gốc là: 1.670.000.000 đồng, nợ lãi là: 411.754.670 đồng, cụ thể: phải thanh toán cho Ngân hàng V2 *(5%)* tương ứng với tổng số tiền là 104.087.733 đồng, trong đó nợ gốc là: 83.500.000 đồng, nợ lãi là: 20.587.733 đồng; thanh toán cho Công ty cổ phần M3 *(95%)* tương ứng với tổng số tiền là: 1.977.666.937 đồng, trong đó nợ gốc là: 1.586.500.000 đồng, nợ lãi là: 391.166.937 đồng.

- Buộc bà Lê Thị Mỹ L và ông Trần Viết V phải thanh toán cho Ngân hàng V2 và Công ty cổ phần M3 tiền lãi phát sinh theo thoả thuận tại hợp đồng tín dụng đã ký từ ngày 25/08/2026 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ. Lãi phát sinh phải trả cho M1 và V2 tương ứng với tỷ lệ sở hữu của mỗi bên đối với từng khoản nợ.

- Trường hợp, bà Lê Thị Mỹ L và ông Trần Viết V không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh, thì Ngân hàng V2 và Công ty cổ phần M3 có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp nói trên để thu hồi nợ vay.

- Trường hợp sau khi phát mại tài sản bảo đảm nêu trên mà bà Lê Thị Mỹ L và ông Trần Viết V vẫn chưa trả hết nợ thì vẫn phải xác minh, kê biên, phát mại các tài sản khác của bà L và ông V để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng V2 và Công ty cổ phần M3 cho đến khi trả hết các khoản nợ.

- Yêu cầu giải quyết về chi phí tố tụng theo luật định.

[2]. Quá trình tố tụng, Tòa án đã tiến hành xác minh về tình trạng cư trú, cấp, tống đạt các văn bản tố tụng, nhưng bị đơn bà Lê Thị Mỹ L và ông Trần Viết V không tham gia tố tụng và vắng mặt tại phiên toà không có lý do.

[3]. Những chứng cứ đã được thu thập được trong hồ sơ vụ án:

- Tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp: Đơn đề nghị không tiến hành hòa giải đối thoại tại Tòa án; văn bản ủy quyền số 3899 ngày 07/8/2025; văn bản ủy quyền số 1148 ngày 01/8/2024; Thông báo số 5014 ngày 31/7/2025; Thông báo số 1748 ngày ./ tháng 7/2025; Thông báo về việc bán một phần khoản nợ; Điều lệ Công ty Cổ phần M3; Văn bản ủy quyền tham gia tố tụng tại Tòa án; Bản phô tô chứng thực: căn cước công dân mang tên Thiên Việt Q + Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần + Giấy chứng nhận đăng ký công ty cổ phần, Văn bản ủy quyền số 16 ngày 24/4/2025 + phụ lục 1 hợp đồng mua bán nợ + hợp đồng cho vay hạn mức số LN2401171602065 + Hợp đồng thế chấp số LN2401171602065 ngày 18/01/2025 + thỏa thuận ngày 18/01/2024 + giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DL 448139 + phiếu yêu cầu đăng ký biện pháp bảo đảm. Bản phô tô có đóng dấu treo của Công ty cổ phần M3: Hợp đồng mua bán nợ ngày 29/5/2025. Bản tự khai và bản kê tính tiền gốc, lãi của khoản vay; đơn xét xử

vắng mặt.

- Tài liệu, chứng cứ do bị đơn cung cấp: Không.

- Tài liệu, chứng cứ do Tòa án tiến hành thu thập: Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ; biên bản xác minh về nơi cư trú; thủ tục cấp, tống đạt văn bản tố tụng.

[4]. Những vấn đề các đương sự thống nhất, không thống nhất:

Bị đơn bà Lê Thị Mỹ L và ông Trần Viết V đã được tống đạt và thông báo hợp lệ văn bản tố tụng của Tòa án nhưng không chấp hành, không trình bày ý kiến, yêu cầu, cung cấp tài liệu chứng cứ trong vụ án; đồng thời không cung cấp lời khai, bản khai cho Tòa án về ý kiến đối với yêu cầu của nguyên đơn. Nên vụ án không tiến hành hòa giải được.

[5]. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 15 - Lâm Đồng tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa: Từ khi thụ lý đến trước khi xét xử, Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định tại Điều 48 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Các đương sự đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền, nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP V1 và Công ty Cổ phần M3. Buộc bà Lê Thị Mỹ L và ông Trần Viết V phải trả cho Ngân hàng V2 và Công ty cổ phần M3 tổng số tiền tạm tính đến hết ngày 24/8/2026 là: 2.081.754.670 đồng, trong đó nợ gốc là: 1.670.000.000 đồng, nợ lãi là: 411.754.670 đồng, cụ thể: phải thanh toán cho Ngân hàng V2 *(5%)* tương ứng với tổng số tiền là 104.087.733 đồng, trong đó nợ gốc là: 83.500.000 đồng, nợ lãi là: 20.587.733 đồng; thanh toán cho Công ty cổ phần M3 *(95%)* tương ứng với tổng số tiền là: 1.977.666.937 đồng, trong đó nợ gốc là: 1.586.500.000 đồng, nợ lãi là: 391.166.937 đồng; Buộc bà Lê Thị Mỹ L và ông Trần Viết V phải thanh toán cho Ngân hàng V2 và Công ty cổ phần M3 tiền lãi phát sinh theo thoả thuận tại hợp đồng tín dụng đã ký từ ngày 25/08/2026 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ. Lãi phát sinh phải trả cho Công ty M3 và Ngân hàng V2 tương ứng với tỷ lệ sở hữu của mỗi bên đối với từng khoản nợ; Trường hợp, bà Lê Thị Mỹ L và ông Trần Viết V không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh, thì Ngân hàng V2 và Công ty cổ phần M3 có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp nói trên để thu hồi nợ vay; Trường hợp sau khi phát mại tài sản bảo đảm nêu trên mà bà Lê Thị Mỹ L và ông Trần Viết V vẫn chưa trả hết nợ thì vẫn phải xác minh, kê biên, phát mại các tài sản khác của bà L và ông V để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng V2 và Công ty cổ phần M3 cho đến

khi trả hết các khoản nợ; Buộc bị đơn phải chịu chi phí tố tụng; về án phí: buộc bị đơn bà L, ông V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát. Sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng:

[1]. Tại phiên tòa, nguyên đơn (do ông Trần Vi Quang M làm đại diện) vắng mặt nhưng đã có đơn xét xử vắng mặt. Bị đơn bà Lê Thị Mỹ L và ông Trần Viết V đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do. Do đó, căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1, 3 Điều 228, Điều 238 của Bộ luật tố tụng dân sự, Toà án tiến hành xét xử vắng mặt tất cả các đương sự.

[2]. Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp về Hợp đồng cho vay hạn mức số LN2401171602065 ngày 19/01/2024, các thoả thuận liên quan đến hợp đồng cho vay và Hợp đồng thế chấp số LN2401171602065 ngày 18/01/2024 được Văn phòng C ngày 18/01/2024, quyển số 01/2024TP/CC-SCC/HĐGD đối với bị đơn bà Lê Thị Mỹ L, ông Trần Viết V. Mặc dù trong hợp đồng cho vay hạn mức thể hiện mục đích sử dụng vốn vay để *"bổ sung vốn kinh doanh bia và nước ngọt"*, nhưng tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án không thể hiện bên vay có đăng ký kinh doanh và có mục đích lợi nhuận. Nên xác định đây là vụ án dân sự *"tranh chấp về hợp đồng tín dụng và tranh chấp về hợp đồng thế chấp tài sản"* theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự, áp dụng các quy định của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2024 và Bộ luật dân sự năm 2015 để giải quyết vụ án. Bị đơn có nơi cư trú tại xã S, tỉnh Lâm Đồng nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 15 - Lâm Đồng.

[3]. Không có đương sự nào đề nghị áp dụng thời hiệu, căn cứ quy định tại Điều 184 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án không xem xét về thời hiệu đối với vụ án này.

Về nội dung:

[1]. Căn cứ Hợp đồng cho vay hạn mức số LN2401171602065 ngày 19/01/2024, Hợp đồng thế chấp số LN2401171602065 ngày 18/01/2024 được Văn phòng C ngày 18/01/2024, quyển số 01/2024TP/CC-SCC/HĐGD; giấy đề nghị vay vốn có tài sản bảo đảm kiêm phương án sử dụng vốn; thoả thuận lập ngày 18/01/2024; hợp đồng mua bán nợ lập ngày 29/5/2025 – phụ lục 01 kèm theo, thông báo chuyển giao quyền đòi nợ và yêu cầu thanh toán toàn bộ khoản nợ, thông báo yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả nợ và các tài liệu có liên quan, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu xử lý hợp đồng cho vay, buộc vợ chồng bà Lê Thị Mỹ L, ông Trần

Viết V phải trả số tiền vay tạm tính đến ngày 24/8/2026 là 2.081.754.670 đồng, trong đó nợ gốc là: 1.670.000.000 đồng, nợ lãi là 411.754.670 đồng, cụ thể: phải thanh toán cho V2 *(5%)* tương ứng với tổng số tiền là 104.087.733 đồng, trong đó nợ gốc là: 83.500.000 đồng, nợ lãi là: 20.587.733 đồng; thanh toán cho Công ty cổ phần M3 *(95%)* tương ứng với tổng số tiền là: 1.977.666.937 đồng, trong đó nợ gốc là: 1.586.500.000 đồng, nợ lãi là: 391.166.937 đồng và xử lý tài sản thế chấp theo quy định.

[2]. Quá trình giải quyết vụ án, mặc dù đã được cấp, tống đạt hợp lệ văn bản tố tụng của Toà án nhưng bà Lê Thị Mỹ L và ông Trần Viết V không đến Tòa án để trình bày ý kiến chấp nhận hoặc bác bỏ yêu cầu của nguyên đơn và cung cấp tài liệu, chứng cứ, chứng minh để bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của mình; đồng thời không phản đối về chứng cứ mà nguyên đơn cung cấp, đã từ bỏ quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định tại Điều 70, 72 của Bộ luật tố tụng dân sự. Xét thấy: bà Lê Thị Mỹ L và ông Trần Viết V không phản đối những tình tiết, sự kiện, tài liệu, chứng cứ mà phía nguyên đơn đưa ra, nên đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3]. Để xem xét, đánh giá toàn diện khách quan về nội dung vụ án, chứng cứ và chứng minh, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[3.1]. Về việc xử lý hợp đồng cho vay:

[3.1.1]. Các bên đã tự nguyện ký kết, xác lập, thực hiện hợp đồng cho vay, các cam kết, thoả thuận, khế ước, nên đã phát sinh các quyền, nghĩa vụ theo hợp đồng và các văn bản đã xác lập. Bên cho vay (Ngân hàng V3) đã giải ngân, chuyển giao số tiền vay cho bên vay (bà L, ông V); bên vay có nghĩa vụ phải trả nợ gốc, tiền lãi vay theo đúng thoả thuận. Tuy nhiên, bà L, ông V đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng V2 từ ngày 14/01/2025 theo quy định tại khoản 8 Điều 1 của Hợp đồng cho vay hạn mức số LN2401171602065 ngày 19/01/2024, đối chiếu với khoản 10 Điều 1 của Hợp đồng cho vay thì Ngân hàng V3 có quyền chấm dứt cho vay, thu hồi nợ trước và khởi kiện đối với bà L, ông V. Bà L, ông V đều không có ý kiến phản đối về số tiền đã vay cũng như quá trình chậm thực hiện nghĩa vụ trả nợ.

[3.1.2]. Giữa Ngân hàng V2 và Công ty Cổ phần M3 đã xác lập hợp đồng mua bán nợ số 09/2025/VPB-MARS ngày 29/5/2025 và phụ lục 01 kèm theo, theo đó, ngân hàng V2 bán một phần – 95% khoản nợ phát sinh bao gồm cả gốc, lãi cho Công ty Cổ phần M3 được kế thừa quyền, nghĩa vụ của ngân hàng V2 phát sinh từ hợp đồng và biện pháp bảo đảm.

[3.1.3]. Do đó, Ngân hàng V2 và Công ty Cổ phần M3 khởi kiện yêu cầu vợ chồng bà Lê Thị Mỹ L, ông Trần Viết V yêu cầu trả tiền nợ vay gốc với số tiền 1.670.000.000 đồng là có căn cứ. Về khoản vay các bên có thoả thuận trả lãi, mức lãi suất và tiền lãi mà phía nguyên đơn yêu cầu phù hợp với quy định của Luật các Tổ chức tín dụng, nên được chấp nhận. Cần buộc bà Lê Thị Mỹ L, ông Trần Viết V

phải có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng V2 và Công ty Cổ phần M3 số tiền vay tạm tính đến ngày 24/8/2026 là 2.081.754.670 đồng, trong đó nợ gốc là: 1.670.000.000 đồng, nợ lãi là 411.754.670 đồng; cụ thể: phải thanh toán cho V2 *(5%)* tương ứng với tổng số tiền là 104.087.733 đồng, trong đó nợ gốc là: 83.500.000 đồng, nợ lãi là: 20.587.733 đồng; thanh toán cho Công ty cổ phần M3 *(95%)* tương ứng với tổng số tiền là: 1.977.666.937 đồng, trong đó nợ gốc là: 1.586.500.000 đồng, nợ lãi là: 391.166.937 đồng là có căn cứ nên được chấp nhận. Ngoài ra, cần buộc bà Lê Thị Mỹ L và ông Trần Viết V phải thanh toán cho Ngân hàng V2 và Công ty cổ phần M3 tiền lãi phát sinh theo thoả thuận tại hợp đồng tín dụng đã ký từ ngày 25/08/2026 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ. Lãi phát sinh phải trả cho M1 và V2 tương ứng với tỷ lệ sở hữu của mỗi bên đối với từng khoản nợ.

[3.2]. Về xử lý tài sản thế chấp:

Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất 1171, tờ bản đồ số 40, thôn H, xã T, huyện H, tỉnh Bình Thuận theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DL 448139, số vào sổ cấp GCN: CH 04179 do UBND huyện H cấp ngày 02/11/2023; cập nhật thay đổi chủ sở hữu/ sử dụng lần cuối ngày 16/01/2024. Việc thế chấp và nhận thế chấp được thực hiện đúng quy định thể hiện tại Hợp đồng thế chấp số LN2401171602065 ngày 18/01/2024 được Văn phòng C ngày 18/01/2024, quyển số 01/2024TP/CC-SCC/HĐGD đã được đăng ký và Chi nhánh văn phòng Đ2 xác nhận ngày 19/01/2024. Ngoài ra các bên còn xác lập thoả thuận về tài sản thế chấp vào ngày 18/01/2024. Kết quả xem xét thẩm định tại chổ theo biên bản lập ngày 21/5/2026 ghi nhận tài sản thế chấp có trên thực tế, phù hợp với hiện trạng tài sản mà các bên đã thoả thuận thế chấp. Nên yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của nguyên đơn là có căn cứ. Trường hợp, bà Lê Thị Mỹ L và ông Trần Viết V không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh, thì Ngân hàng V2 và Công ty cổ phần M3 có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp nói trên để thu hồi nợ vay.

[3.3]. Để đảm bảo quyền lợi của bên cho vay về các quyền của mình đối với tài sản cho vay, trường hợp số tiền phát mãi tài sản không đủ để thanh toán toàn bộ khoản nợ, bà Lê Thị Mỹ L và ông Trần Viết V phải tiếp tục trả nợ cho Ngân hàng V2 và Công ty cổ phần M3 cho đến khi hết nợ bằng các tài sản khác.

[4]. Chi phí tố tụng: yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chổ và hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền đã nộp tạm ứng được chi xong.

[5]. Án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Nguyên đơn không phải chịu án phí nên được hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[6]. Về ý kiến đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân khu vực 15 - Lâm Đồng là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26; Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 91; khoản 2 Điều 92; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1, 3 Điều 228, Điều 238, Điều 271; khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 *(sửa đổi, bổ sung năm 2025 theo Luật số 85/2025/QH15 ngày 25 tháng 6 năm 2025 của Quốc hội)*;

- Khoản 2 Điều 100, Điều 103 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2024;

- Điểm a khoản 1 Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

- Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 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;

Tuyên xử:

[1]. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP V1 và Công ty Cổ phần M3 về việc xử lý hợp đồng cho vay.

- Buộc bà Lê Thị Mỹ L và ông Trần Viết V có nghĩa vụ liên đới phải trả cho Ngân hàng TMCP V1 và Công ty Cổ phần M3 số tiền tạm tính đến ngày 24/8/2026 là **2.081.754.670** đồng *(hai tỷ, không trăm tám mươi mốt triệu, bảy trăm năm mươi bốn ngàn, sáu trăm bảy mươi đồng)*, bao gồm nợ gốc là: 1.670.000.000 đồng, nợ lãi là: 411.754.670 đồng.

Trong đó: Trả cho Ngân hàng TMCP V1 *(5%)* tương ứng với số tiền là 104.087.733 đồng *(một trăm lẻ bốn triệu, không trăm tám mươi bảy ngàn, bảy trăm ba mươi ba đồng)*, gồm nợ gốc: 83.500.000 đồng, nợ lãi: 20.587.733 đồng; Phải trả cho Công ty cổ phần M3 *(95%)* tương ứng với số tiền là: 1.977.666.937 đồng *(một tỷ, chín trăm bảy mươi bảy triệu, sáu trăm sáu mươi sáu ngàn, chín trăm ba mươi bảy đồng)*, gồm nợ gốc: 1.586.500.000 đồng, nợ lãi: 391.166.937 đồng.

- Kể từ ngày 25/8/2026, buộc bà Lê Thị Mỹ L và ông Trần Viết V còn phải tiếp tục trả tiền lãi cho Ngân hàng TMCP V1 và Công ty Cổ phần M3 *(tương ứng với tỷ lệ sở hữu của mỗi bên đối với từng khoản nợ theo hợp đồng mua bán nợ)* theo mức lãi suất thoả thuận tại Hợp đồng cho vay hạn mức số LN2401171602065 ngày 19/01/2024 và các văn bản thỏa thuận về lãi có liên quan đến các hợp đồng cho vay, cho đến khi thực hiện xong việc trả nợ.

[2]. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP V1 và Công ty Cổ phần M3 về việc xử lý hợp đồng thế chấp.

- Trường hợp bà Lê Thị Mỹ L và ông Trần Viết V không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ, thì Ngân hàng TMCP V1 và Công ty Cổ phần M3 có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất 1171, tờ bản đồ số 40, thôn H, xã T, huyện H, tỉnh Bình Thuận (nay là xã S, tỉnh Lâm Đồng) theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DL 448139, số vào sổ cấp GCN: CH 04179 do UBND huyện H cấp ngày 02/11/2023, cập nhật thay đổi chủ sở hữu/sử dụng lần cuối ngày 16/01/2024 đứng tên ông Trần Viết V.

- Trường hợp số tiền phát mãi tài sản không đủ để thanh toán toàn bộ khoản nợ, bà Lê Thị Mỹ L và ông Trần Viết V còn phải tiếp tục trả nợ cho Ngân hàng TMCP V1 và Công ty Cổ phần M3 cho đến khi hết nợ bằng các tài sản khác.

[3]. Về chí phí tố tụng: Buộc bà Lê Thị Mỹ L và ông Trần Viết V phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chổ và phải trả lại cho Ngân hàng TMCP V1 và Công ty Cổ phần M3 số tiền 3.500.000 đồng *(ba triệu năm trăm ngàn đồng).*

[4]. Về án phí:

- Buộc bà Lê Thị Mỹ L và ông Trần Viết V phải chịu 73.635.000 đồng *(bảy mươi ba triệu, sáu trăm ba mươi lăm ngàn đồng)* án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP V1 và Công ty Cổ phần M3 số tiền 35.021.186 đồng *(ba mươi lăm triệu, không trăm hai mươi mốt ngàn, một trăm tám mươi sáu đồng)* tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007395 ngày 22 tháng 4 năm 2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng.

[5]. Về quyền kháng cáo: Án xử sơ thẩm. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định.

[6]. 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, 8, 36, và 72 Luật Thi hành án dân sự năm 2025; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 34 Luật thi hành án dân sự năm 2025.

Nơi nhận:
- VKSND khu vực 15 - Lâm Đồng;
- Các đương sự;
- THADS tỉnh Lâm Đồng;
- Phòng THADS khu vực 15 - Lâm Đồng;
- Lưu: Văn phòng, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Văn Tân