

TÒA ÁN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

KHU VỰC 17 – LÂM ĐỒNG

Độc lập - Tự do - Hạnh Phúc

Bản án số: 54 /2026/DS-ST

Ngày: 31 - 7 - 2026

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 17 – LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Thu Vân

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trần Văn Sơn

Ông Nguyễn Tấn Bảo

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Đình Nam Giang - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 17 – Lâm Đồng

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 17 – Lâm Đồng tham gia phiên toà: Ông Nguyễn Hải Linh - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 7 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 17 – Lâm Đồng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 37/2026/TLST-DS ngày 26 tháng 01 năm 2026, về “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 122/2026/QĐXXST-DS ngày 01 tháng 6 năm 2026; Quyết định hoãn phiên tòa số 118/2026/QĐST-DS ngày 18 tháng 6 năm 2026; Quyết định hoãn phiên tòa số 139/2026/QĐST-DS ngày 30 tháng 6 năm 2026; Thông báo sửa chữa, bổ sung quyết định đưa vụ án ra xét xử số 66/2026/TB-SCBSQĐ ngày 30 tháng 6 năm 2026; Quyết định hoãn phiên tòa số 152/2026/QĐST-DS ngày 14 tháng 7 năm 2026. Giữa

1. Nguyên đơn:

- Công ty Cổ phần M1 – Nay là Công ty Cổ phần J . Địa chỉ: Tầng A, Tòa nhà C, số B phố T, phường Y, Thành phố Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng Anh T, sinh năm 1980; Chức vụ: Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Hoàng Anh T:

+ Ông **Phan Huy M**; Chức vụ: Giám đốc Trung tâm xử lý nợ.

+ Ông **Võ Ngọc D**, sinh năm 1981; Chức vụ: Trưởng phòng xử lý nợ **miền N**.

+ Ông **Nguyễn Phúc T1**; Chức vụ: Trưởng phòng xử lý nợ Auto.

(Theo Văn bản ủy quyền số 04/2025/UQ-TGD ngày 29 tháng 8 năm 2025).

*Người được ủy quyền lại của ông **Võ Ngọc D**:*

+ Ông **Ngô Hữu Đ**, sinh năm 1992; Chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ. Vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

+ Ông **Cao Anh T2**; Chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ. Vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Cùng địa chỉ: **Tầng C, Tòa nhà V, số A T, phường P, tỉnh Lâm Đồng**.

(Theo Văn bản ủy quyền số 44209/2025/UQ-XLN-JUPITERMN ngày 19 tháng 9 năm 2025).

- **Ngân hàng Thương mại cổ phần V1 (V2)**. Địa chỉ: **Số H đường L, phường Đ, Thành phố Hà Nội**.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Ngô Chí D1**, sinh năm 1968; Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông **Ngô Chí D1**:*

+ Ông **Đỗ Hoàng L**; 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 Khách hàng doanh nghiệp.

+ Ông **Đỗ Thành T3**; 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 T4**; Chức vụ: Trưởng phòng Xử lý nợ pháp lý Khách hàng cá nhân 3.

+ Ông **Hà Xuân S**; 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 L1**; Chức vụ: Trưởng phòng Xử lý nợ pháp lý Khách hàng doanh nghiệp 1.

+ Ông **Nguyễn Thế A1**, sinh năm 1988; Chức vụ: Trưởng phòng Xử lý nợ pháp lý Khách hàng doanh nghiệp 3.

+ Ông **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 50/2025/UQN-CTQT ngày 07 tháng 11 năm 2025).

*Người được ủy quyền lại của ông **Nguyễn Thế A1**:*

+ Ông **Cao Anh T2**; Chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ. Vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

+ Ông **Lê Đình H**; Chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ. Vắng mặt, không có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Cùng địa chỉ: **Tầng G, Tòa nhà C, số D N, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.**

(Theo Văn bản ủy quyền số 935/2025/UQN-PLKHDN3 ngày 27 tháng 11 năm 2025).

2. Bị đơn: Ông **Nguyễn Tấn P**, sinh năm 1992. Nơi cư trú: **Số E, đường L, thôn V, xã H, tỉnh Lâm Đồng**. Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông **Lê Tuấn K**, sinh năm: 1990. Nơi cư trú: **Thôn V, xã H, tỉnh Lâm Đồng**. Vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các bản khai và đơn xin xét xử vắng mặt, nguyên đơn, người đại diện theo pháp luật của nguyên đơn trình bày:

Ngân hàng Thương mại cổ phần V1 có ký kết với ông Nguyễn Tấn P các Hợp đồng tín dụng như sau: Hợp đồng tín dụng số LN2312191289846 ngày 28/12/2023 và Khế ước nhận nợ kèm theo, ông Nguyễn Tấn P vay vốn tại Ngân hàng Thương mại cổ phần V1 số tiền 700.000.000 đồng; Thời hạn vay: 120 tháng; Mục đích sử dụng vốn: Vay mua sắm vật dụng gia đình; Hợp đồng tín dụng số LN2208126486894 ngày 26/08/2022, ông Nguyễn Tấn P vay vốn tại Ngân hàng Thương mại cổ phần V1 số tiền 3.979.000.000 đồng; Thời hạn vay: 300 tháng; Mục đích sử dụng vốn: Vay mua các thửa đất 246, 245, 244, 243, 242, 241, 240, 239, 238, 237 tại Xã L, Huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

Để đảm bảo cho các khoản vay thì ông Nguyễn Tấn P và Ngân hàng Thương mại cổ phần V1 đã ký kết hợp đồng thế chấp số công chứng 8416 quyền số 10/2022TP/CC -SCC/HĐGD ngày 25/10/2022 tại văn phòng C. Tài sản đảm bảo bao gồm: Toàn bộ quyền sở hữu/sử dụng đối với thửa đất số 237 tờ bản đồ số: 59 tại địa chỉ: xã L, huyện B, 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 DE 267925, Sổ vào sổ cấp GCN: CS 17039 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 10/05/2022; Toàn bộ quyền sở hữu/sử dụng đối với thửa đất số 238 tờ bản đồ số: 59 tại địa chỉ: xã L, huyện B, 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 DE 267927, Sổ vào sổ cấp GCN: CS 17040 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 10/05/2022; Toàn bộ quyền sở hữu/sử dụng đối với thửa đất số 239 tờ bản đồ số: 59 tại địa chỉ: xã L, huyện B, 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 DE 267927, Sổ vào sổ cấp GCN: CS 17041 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 10/05/2022; Toàn bộ quyền sở hữu/sử dụng đối với thửa đất số 240 tờ bản đồ số: 59 tại địa chỉ: xã L, huyện B, 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 DE 267928, Sổ vào sổ cấp GCN: CS 17042 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 10/05/2022; Toàn bộ quyền sở hữu/sử dụng đối với thửa đất số 241 tờ bản đồ số: 59 tại địa chỉ: xã L, huyện B, 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 DE 267929, Sổ vào sổ cấp GCN: CS 17043 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 10/05/2022; Toàn bộ quyền sở hữu/sử dụng đối với thửa đất số 242 tờ bản đồ số: 59 tại địa chỉ: xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng, theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn

liên với đất số DE 267930, Sổ vào sổ cấp GCN: CS 17044 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L** cấp ngày 10/05/2022; Toàn bộ quyền sở hữu/sử dụng đối với thửa đất số 243 tờ bản đồ số: 59 tại địa chỉ: **xã L, huyện B, 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 DE 267931, Sổ vào sổ cấp GCN: CS 17045 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L** cấp ngày 10/05/2022; Toàn bộ quyền sở hữu/sử dụng đối với thửa đất số 244 tờ bản đồ số: 59 tại địa chỉ: **xã L, huyện B, 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 DE 267932, Sổ vào sổ cấp GCN: CS 17046 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L** cấp ngày 10/05/2022; Toàn bộ quyền sở hữu/sử dụng đối với thửa đất số 245 tờ bản đồ số: 59 tại địa chỉ: **xã L, huyện B, 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 DE 267933, Sổ vào sổ cấp GCN: CS 17047 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L** cấp ngày 10/05/2022; Toàn bộ quyền sở hữu/sử dụng đối với thửa đất số 246 tờ bản đồ số: 59 tại địa chỉ: **xã L, huyện B, 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 DE 267934, Sổ vào sổ cấp GCN: CS 170448 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L** cấp ngày 10/05/2022.

Theo Hợp đồng mua bán nợ số 13/2025/VPB-JUPITER và Phụ lục đính kèm giữa **Ngân hàng Thương mại cổ phần V1 (V2)** với **Công ty Cổ phần M1** – Nay là **Công ty Cổ phần J** thì **Ngân hàng Thương mại cổ phần V1** đồng ý bán và **Công ty Cổ phần M1** – Nay là **Công ty Cổ phần J** đồng ý mua (các) khoản nợ của khách hàng vay là ông **Nguyễn Tấn P**, 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 **Nguyễn Tấn P** đã ký kết với **Ngân hàng Thương mại cổ phần V1**.

Theo điểm a, khoản 2 Điều 1: Mua bán một phần khoản nợ trong Hợp đồng mua bán nợ số 17/2025/VPB-JUPITER có nêu rõ:

“a. Các khoản nợ được mua bán theo Hợp đồng này (sau đây gọi chung là “Khoản Nợ Mua Bán”: được xác định bằng 95% (chín mươi lăm phần trăm) của nợ gốc, nợ lãi trong hạn (ngoại trừ nợ lãi dự thu trên phần gốc trong hạn kể từ kỳ thu lãi gần nhất đến ngày chuyển giao Quyền sở hữu các Khoản Nợ Mua Bán), 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 và các văn kiện tín dụng liên quan

ký giữa Bên Bán Nợ và từng Bên Nợ (sau đây gọi chung là “Văn Kiện Tín Dụng”). Theo đó, 5% (năm phần trăm) của nợ gốc, nợ lãi trong hạn, nợ lãi quá hạn, tiền phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại và các nghĩa vụ tài chính khác (nếu có); và toàn bộ nợ lãi còn lại phát sinh theo các Văn Kiện Tín Dụng vẫn thuộc sở hữu của Bên Bán Nợ và không được chuyển giao cho Bên Mua Nợ (sau đây gọi chung là “Khoản nợ giữ lại”).”

Quá trình thực hiện Hợp đồng, Ngân hàng Thương mại cổ phần V1 và Công ty Cổ phần J đã nhiều lần đôn đốc, yêu cầu ông Nguyễn Tấn P thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản vay cho Ngân hàng Thương mại cổ phần V1 và Công ty Cổ phần M1 – Nay là Công ty Cổ phần J, tuy nhiên ông Nguyễn Tấn P không thực hiện. Do ông Nguyễn Tấn P đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên toàn bộ khoản nợ đã chuyển sang nợ quá hạn;

Công ty Cổ phần J và Ngân hàng Thương mại cổ phần V1 yêu cầu Tòa án giải quyết:

Buộc ông Nguyễn Tấn P phải thanh toán cho Công ty Cổ phần J và Ngân hàng Thương mại cổ phần V1 tổng số tiền tạm tính đến ngày 31/07/2026, tổng số tiền ông Nguyễn Tấn P còn nợ Công ty Cổ phần J và Ngân hàng Thương mại cổ phần V1 tổng số tiền là 5.861.516.650 đồng (*Năm tỷ tám trăm sáu mươi một triệu năm trăm mười sáu nghìn sáu trăm năm mươi đồng*), trong đó số tiền nợ gốc là 4.439.221.127 đồng; Nợ lãi là 1.526.634.485 đồng. Cụ thể:

+ Số tiền phải thanh toán cho Công ty Cổ phần J là 5.667.562.831 đồng, (*Năm tỷ sáu trăm sáu mươi bảy triệu năm trăm sáu mươi hai nghìn tám trăm ba mươi một đồng*), trong đó nợ gốc là 4.217.260.071 đồng (*bốn tỷ hai trăm mười bảy triệu hai trăm sáu mươi nghìn không trăm bảy mươi một đồng*), nợ lãi là 1.450.302.760 đồng (*một tỷ bốn trăm năm mươi triệu ba trăm linh hai nghìn bảy trăm sáu mươi đồng*).

+ Số tiền phải thanh toán cho Ngân hàng Thương mại cổ phần V1 là 298.292.781 đồng (*Hai trăm chín mươi tám triệu hai trăm chín mươi hai nghìn bảy trăm tám mươi một đồng*), trong đó nợ gốc: 221.961.056 đồng (*Hai trăm hai mươi một triệu chín trăm sáu mươi một nghìn không trăm năm mươi sáu đồng*), nợ lãi 76.331.725 đồng (*Bảy mươi sáu triệu ba trăm ba mươi một nghìn bảy trăm hai mươi lăm đồng*).

Đồng thời buộc bị đơn phải tiếp tục chịu lãi theo đúng thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ sau ngày 31/07/2026 cho đến ngày thực tế thanh toán hết nợ cho Công ty Cổ phần J và Ngân hàng Thương mại cổ phần V1. Lãi phát sinh phải trả cho Công ty Cổ phần J và Ngân hàng Thương mại cổ phần V1 tương ứng với tỷ lệ sở hữu của mỗi bên đối với từng khoản nợ.

Đồng thời trong trường hợp ông Nguyễn Tấn P không trả nợ đầy đủ cho Công ty Cổ phần J và Ngân hàng Thương mại cổ phần V1 thì Công ty Cổ phần J và Ngân hàng Thương mại cổ phần V1 có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án kê biên, phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi khoản nợ cho Công ty Cổ phần J và Ngân hàng Thương mại cổ phần V1, đối với các tài sản cụ thể như sau:

- Toàn bộ quyền sở hữu/sử dụng đối với thửa đất số 237 tờ bản đồ số: 59 tại địa chỉ: xã L, huyện B, 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 DE 267925, Sổ vào sổ cấp GCN: CS 17039 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 10/05/2022.

- Toàn bộ quyền sở hữu/sử dụng đối với thửa đất số 238 tờ bản đồ số: 59 tại địa chỉ: xã L, huyện B, 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 DE 267927, Sổ vào sổ cấp GCN: CS 17040 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 10/05/2022.

- Toàn bộ quyền sở hữu/sử dụng đối với thửa đất số 239 tờ bản đồ số: 59 tại địa chỉ: xã L, huyện B, 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 DE 267927, Sổ vào sổ cấp GCN: CS 17041 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 10/05/2022.

- Toàn bộ quyền sở hữu/sử dụng đối với thửa đất số 240 tờ bản đồ số: 59 tại địa chỉ: xã L, huyện B, 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 DE 267928, Sổ vào sổ cấp GCN: CS 17042 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 10/05/2022.

- Toàn bộ quyền sở hữu/sử dụng đối với thửa đất số 241 tờ bản đồ số: 59 tại địa chỉ: xã L, huyện B, 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 DE 267929, Sổ vào sổ cấp GCN: CS 17043 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 10/05/2022.

- Toàn bộ quyền sở hữu/sử dụng đối với thửa đất số 242 tờ bản đồ số: 59 tại địa chỉ: xã L, huyện B, 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 DE 267930, Sổ vào sổ cấp GCN: CS 17044 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 10/05/2022.

- Toàn bộ quyền sở hữu/sử dụng đối với thửa đất số 243 tờ bản đồ số: 59 tại địa chỉ: **xã L, huyện B, 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 DE 267931, Sổ vào sổ cấp GCN: CS 17045 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L** cấp ngày 10/05/2022.

- Toàn bộ quyền sở hữu/sử dụng đối với thửa đất số 244 tờ bản đồ số: 59 tại địa chỉ: **xã L, huyện B, 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 DE 267932, Sổ vào sổ cấp GCN: CS 17046 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L** cấp ngày 10/05/2022.

- Toàn bộ quyền sở hữu/sử dụng đối với thửa đất số 245 tờ bản đồ số: 59 tại địa chỉ: **xã L, huyện B, 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 DE 267933, Sổ vào sổ cấp GCN: CS 17047 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L** cấp ngày 10/05/2022.

- Toàn bộ quyền sở hữu/sử dụng đối với thửa đất số 246 tờ bản đồ số: 59 tại địa chỉ: **xã L, huyện B, 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 DE 267934, Sổ vào sổ cấp GCN: CS 170448 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L** cấp ngày 10/05/2022.

Tại bản khai lập ngày 18/3/2026, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: “Tôi xác nhận anh **Nguyễn Tấn P** có vay 02 khoản nợ với **Ngân hàng V3** gồm 700.000.000 đồng theo hợp đồng tín dụng số LN 2312191289846 và 3.979.000.000 đồng theo hợp đồng tín dụng số LN 2208126486894. Tôi đã xem xét đầy đủ các giấy tờ ngân hàng khởi kiện và những giấy tờ trên là hoàn toàn đúng”

Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa về việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, các đương sự và phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

- Về tố tụng:

+ Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán: Trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán đã tuân thủ theo đúng các quy định về pháp luật tố tụng dân sự.

+ Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa: Tại phiên tòa Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm và đảm bảo đúng nguyên tắc xét xử.

+ Việc chấp hành pháp luật của các đương sự trong vụ án: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn đã chấp hành đúng các quy định tại Bộ luật tố tụng dân sự về quyền và nghĩa vụ của đương sự. Bị đơn không chấp

hành đúng các quy định tại Bộ luật tố tụng dân sự về quyền và nghĩa vụ của đương sự

- Về nội dung vụ án: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ cần được chấp nhận. Buộc ông Nguyễn Tấn P phải trả cho Công ty Cổ phần M1 - Nay là Công ty Cổ phần J và Ngân hàng Thương mại Cổ phần V1 tổng số tiền tính đến ngày 31/7/2026 số tiền là 5.861.516.650 đồng (Năm tỷ tám trăm sáu mươi một triệu năm trăm mười sáu nghìn sáu trăm năm mươi đồng), trong đó số tiền nợ gốc là 4.439.221.127 đồng (Bốn tỷ bốn trăm ba mươi chín triệu hai trăm hai mươi một nghìn một trăm hai mươi bảy đồng), nợ lãi là 1.526.634.485 đồng (Một tỷ năm trăm hai mươi sáu triệu sáu trăm ba mươi bốn nghìn bốn trăm tám mươi lăm đồng) Cụ thể:

+ Số tiền phải thanh toán cho Công ty Cổ phần M1 – nay là Công ty Cổ phần J là 5.667.562.831 đồng (Năm tỷ sáu trăm sáu mươi bảy triệu năm trăm sáu mươi hai nghìn tám trăm ba mươi một đồng), trong đó nợ gốc là 4.217.260.071 đồng (bốn tỷ hai trăm mười bảy triệu hai trăm sáu mươi nghìn không trăm bảy mươi một đồng), nợ lãi là 1.450.302.760 đồng (một tỷ bốn trăm năm mươi triệu ba trăm linh hai nghìn bảy trăm sáu mươi đồng).

+ Số tiền phải thanh toán cho Ngân hàng Thương mại cổ phần V1 là 298.292.781 đồng (Hai trăm chín mươi tám triệu hai trăm chín mươi hai nghìn bảy trăm tám mươi một đồng), trong đó nợ gốc: 221.961.056 đồng (Hai trăm hai mươi một triệu chín trăm sáu mươi một ngàn không trăm năm mươi sáu đồng), nợ lãi: 76.331.725 đồng (Bảy mươi sáu triệu ba trăm ba mươi một nghìn bảy trăm hai mươi lăm đồng).

- Ông Nguyễn Tấn P phải tiếp tục trả lãi kể từ ngày 01/8/2026 theo mức lãi suất các bên đã thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay số LN2312191289846 ngày 28/12/2023 và Khế ước nhận nợ kèm theo; Hợp đồng cho vay số LN2208126486894 ngày 26/08/2022 giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần V1 và ông Nguyễn Tấn P. Lãi phát sinh phải trả cho Công ty Cổ phần M1 - nay là Công ty Cổ phần J và Ngân hàng Thương mại cổ phần V1 tương ứng với tỷ lệ sở hữu của mỗi bên đối với từng khoản nợ.

- Trong trường hợp ông Nguyễn Tấn P không trả được nợ thì Công ty Cổ phần M1 nay là Công ty Cổ phần J và Ngân hàng Thương mại cổ phần V1 được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế

chấp quyền sử dụng đất số 9416, quyền số 10/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/10/2022 tại Văn phòng C và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp số công chứng 9416 được lập ngày 27/12/2023 tại Văn phòng C.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, đã được thẩm tra tại phiên Toà, trên cơ sở ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Bị đơn ông Nguyễn Tấn P đăng ký cư trú tại thôn V, xã H, tỉnh Lâm Đồng nên khởi kiện của nguyên đơn là thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 17 – Lâm Đồng theo khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Mục 2 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật tố tụng dân sự, Luật tố tụng hành chính, Luật tư pháp người chưa thành niên, Luật phá sản và Luật Hoà giải Đối thoại tại Tòa án năm 2025;

[2] Về quan hệ tranh chấp: Căn cứ theo đơn khởi kiện, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp, quá trình làm việc tại Tòa án, Tòa án xác định quan hệ tranh chấp cần giải quyết là “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và Luật các tổ chức tín dụng.

[3] Về sự vắng mặt của các đương sự tại phiên tòa: Tại phiên tòa nguyên đơn vắng mặt, người đại diện theo ủy quyền lại của nguyên đơn ông Cao Anh T2, ông Ngô Hữu Đ có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Vắng mặt bị đơn, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Lê Tuấn K có đơn đề nghị Vắng mặt. Hội đồng xét xử quyết định xét xử vụ án vắng mặt tất cả các đương sự là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 227, Điều 238 Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] Về nội dung vụ án:

[4.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với số tiền nợ gốc:

Xét “Hợp đồng cho vay” số LN 2312191289846 ngày 28/12/2023 và “Hợp đồng cho vay” số LN 2208126486894 ngày 26/8/2022, giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần V1 và ông Nguyễn Tấn P, bản chất đây là hợp đồng vay tài sản, thỏa mãn các điều kiện có hiệu lực giao dịch dân sự theo quy định tại Điều 463 Bộ Luật

dân sự và Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng nên có hiệu lực pháp luật làm phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên tham gia giao dịch.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền lại của nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn đều xác nhận giữa **Ngân hàng Thương mại cổ phần V1** và ông **Nguyễn Tấn P** có ký kết Hợp đồng cho vay (Hợp đồng tín dụng) số LN2312191289846 ngày 28/12/2023 và Khế ước nhận nợ kèm theo, vay vốn tại **Ngân hàng Thương mại cổ phần V1** số tiền 700.000.000 đồng (Bảy trăm triệu đồng); Thời hạn vay: 120 tháng; Mục đích sử dụng vốn: Vay mua sắm vật dụng gia đình; Và Hợp đồng cho vay (Hợp đồng tín dụng) số LN2208126486894 ngày 26/08/2022 vay số tiền 3.979.000.000 đồng (Ba tỷ chín trăm bảy mươi chín triệu đồng); Thời hạn vay: 300 tháng; Mục đích sử dụng vốn: Vay mua các thửa đất 246, 245, 244 243, 242, 241, 240, 239, 238, 237 tại **Xã L, Huyện B, tỉnh Lâm Đồng**. Đây là các tình tiết được các bên đương sự thừa nhận, không cần chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ Luật tố tụng dân sự.

Theo “Hợp đồng cho vay” số LN2312191289846 ngày 28/12/2023 và Khế ước nhận nợ kèm theo, ông **Nguyễn Tấn P** vay vốn tại **Ngân hàng Thương mại cổ phần V1** số tiền 700.000.000 đồng (*Bảy trăm triệu đồng*); Thời hạn vay: 120 tháng; Mục đích sử dụng vốn: Vay mua sắm vật dụng gia đình; Thỏa thuận trả nợ gốc và trả nợ lãi cụ thể: Bên vay phải thanh toán gốc, lãi của khoản vay cho Bên Ngân hàng theo lịch biểu sau đây: Các kỳ trả nợ gốc bên vay phải trả nợ gốc cho bên Ngân hàng theo định kỳ 01/tháng vào ngày 05, kỳ trả nợ gốc đầu tiên vào ngày 05/2/2024. Số tiền nợ gốc mà bên vay phải trả mỗi kỳ là 5.840.000 đồng, riêng kỳ cuối cùng trả 5.040.000 đồng. Các kỳ trả nợ lãi: Bên vay phải trả nợ lãi cho Ngân hàng theo định kỳ 01 tháng/lần vào ngày 05. Kỳ trả nợ lãi đầu tiên vào ngày 05/2/2024. Lãi suất thỏa thuận tại thời điểm giải ngân: 12%/năm. Tuy nhiên ông **Nguyễn Tấn P** đã không thực hiện đúng cam kết, khoản nợ của ông **P** đã chuyển sang nợ quá hạn từ ngày 06/12/2024, tính đến ngày 31/7/2026 ông **Nguyễn Tấn P** chỉ trả được cho Ngân hàng số tiền 129.580.262 đồng (*Một trăm hai mươi chín triệu năm trăm tám mươi nghìn hai trăm sáu mươi hai đồng*), trong đó nợ gốc là 60.183.748 đồng (*Sáu mươi triệu một trăm tám mươi ba nghìn bảy trăm bốn mươi tám đồng*), nợ lãi là 69.396.514 đồng (*Sáu mươi chín triệu ba trăm chín mươi sáu nghìn năm trăm mười bốn đồng*).

Theo “Hợp đồng cho vay” số LN2208126486894 ngày 26/08/2022, ông **Nguyễn Tấn P** vay vốn tại **Ngân hàng Thương mại cổ phần V1** số tiền

3.979.000.000 đồng (*Ba tỷ chín trăm bảy mươi chín triệu đồng*); Thời hạn vay: 300 tháng; Mục đích sử dụng vốn: Vay mua 246, 245, 244, 243, 242, 241, 240, 239, 238, 237 tờ bản đồ số 59 tại **Xã L, Huyện B, tỉnh Lâm Đồng**. Trả nợ gốc, lãi tiền vay: Bên vay phải thanh toán nợ gốc, tiền lãi của khoản vay cho bên Ngân hàng theo đúng quy định tại Khế ước nhận nợ được ký kết giữa các bên. Tại khế ước nhận nợ có quy định bên vay phải thanh toán gốc, lãi của khoản vay cho Bên Ngân hàng theo lịch biểu sau đây: Các kỳ trả nợ gốc bên vay phải trả nợ gốc cho bên Ngân hàng theo định kỳ 01/tháng vào ngày 15, kỳ trả nợ gốc đầu tiên vào ngày 15/11/2023. Số tiền nợ gốc mà bên vay phải trả mỗi kỳ là 13.815.000 đồng, riêng kỳ cuối cùng trả dứt nợ vay. Các kỳ trả nợ lãi: Bên vay phải trả nợ lãi cho Ngân hàng theo định kỳ 01 tháng/lần vào ngày 15. Kỳ trả nợ lãi đầu tiên vào ngày 15/11/2023. Lãi suất thỏa thuận tại thời điểm giải ngân: 11.8%/năm. Ông **Nguyễn Tấn P** tiếp tục không thực hiện đúng cam kết như trong hợp đồng đã ký kết, cụ thể khoản nợ của ông **P** đã chuyển sang nợ quá hạn từ ngày 16/12/2024. Tính đến ngày 31/7/2026 ông **Nguyễn Tấn P1** chỉ trả được cho Ngân hàng số tiền 1.169.002.792 đồng (*Một tỷ một trăm sáu mươi chín triệu hai nghìn bảy trăm chín mươi hai đồng*), trong đó nợ gốc là 179.595.125 đồng (*Một trăm bảy mươi chín triệu năm trăm chín mươi lăm nghìn một trăm hai mươi lăm đồng*), nợ lãi là 989.407.667 đồng (*Chín trăm tám mươi chín triệu bốn trăm linh bảy nghìn sáu trăm sáu mươi bảy đồng*)

Theo Hợp đồng mua bán nợ số 17/2025/VPB-JUPITER và Phụ lục đính kèm giữa **Ngân hàng Thương mại cổ phần V1** với **Công ty Cổ phần M2** - Nay là **Công ty Cổ phần J** thì **Ngân hàng Thương mại cổ phần V1** đồng ý bán và **Công ty Cổ phần M2** - Nay là **Công ty Cổ phần J** đồng ý mua (các) khoản nợ của khách hàng vay là ông **Nguyễn Tấn P**, 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 **Nguyễn Tấn P** đã ký kết với **V2**.

Theo điểm a, khoản 2 Điều 1: Mua bán một phần khoản nợ trong Hợp đồng mua bán nợ số 17/2025/VPB-JUPITER có nêu rõ:

“a. Các khoản nợ được mua bán theo Hợp đồng này (sau đây gọi chung là “Khoản Nợ Mua Bán”: được xác định bằng 95% (chín mươi phần trăm) của nợ gốc, nợ lãi trong hạn (ngoại trừ nợ lãi dự thu trên phần gốc trong hạn kể từ kỳ thu lãi gần nhất đến ngày chuyển giao Quyền sở hữu các Khoản Nợ Mua Bán), 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 và các văn kiện tín dụng liên quan ký giữa Bên Bán Nợ và từng Bên Nợ (sau đây gọi chung là “Văn Kiện Tín Dụng”). Theo đó, 5% (mười phần trăm) của nợ gốc, nợ lãi trong hạn, nợ lãi quá hạn, tiền phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại và các nghĩa vụ tài chính khác (nếu có); và toàn bộ nợ lãi còn lại phát sinh theo các Văn Kiện Tín Dụng vẫn thuộc sở hữu của Bên Bán Nợ và không được chuyển giao cho Bên Mua Nợ (sau đây gọi chung là “Khoản nợ giữ lại”).”

Việc ông Nguyễn Tấn P không thanh toán tiền lãi theo đúng kỳ hạn và không thanh toán tiền gốc khi đến vay theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng là ông P đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán, Ngân hàng Thương mại cổ phần V1 và Công ty Cổ phần M1 – Nay là Công ty Cổ phần J có quyền thu hồi khoản vay. Do đó yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần V1 và Công ty Cổ phần M1 – Nay là Công ty Cổ phần J buộc ông Nguyễn Tấn P phải thanh toán cho Công ty Cổ phần J và Ngân hàng Thương mại cổ phần V1 tổng số tiền tạm tính đến ngày 31/07/2026 tổng số tiền nợ gốc là 4.439.221.127 đồng (Bốn tỷ bốn trăm ba mươi chín triệu hai trăm hai mươi một nghìn một trăm hai mươi bảy đồng), trong đó: Số tiền nợ gốc phải thanh toán cho Công ty Cổ phần J là 4.217.260.071 đồng (Bốn tỷ hai trăm mười bảy triệu hai trăm sáu mươi nghìn không trăm bảy mươi một đồng); Số tiền nợ gốc phải thanh toán cho Ngân hàng Thương mại cổ phần V1 221.961.056 đồng (Hai trăm hai mươi một triệu chín trăm sáu mươi một nghìn không trăm năm mươi sáu đồng) là có căn cứ, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4.2] Xét về yêu cầu trả tiền lãi trên tiền nợ gốc:

Theo Hợp đồng cho vay số LN2312191289846 ngày 28/12/2023 và Khế ước nhận nợ kèm theo; Hợp đồng cho vay số LN2208126486894 ngày 26/08/2022 giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần V1 và ông Nguyễn Tấn P có thỏa thuận về lãi suất cho vay, lãi suất nợ quá hạn, lãi suất quá hạn đối với lãi chậm trả và các loại phí khách hàng phải trả. Xét thấy các thỏa thuận về lãi suất cho vay, lãi suất nợ quá hạn, lãi suất quá hạn đối với lãi chậm trả và các loại phí khách hàng phải trả là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng. Ông Nguyễn Tấn P đã không thực hiện đúng việc trả lãi, phí theo cam kết giữa các bên, cụ thể ông P thường xuyên trả chậm lãi. Đối với khoản vay theo “Hợp đồng cho vay” số LN2312191289846 ngày 28/12/2023 và Khế ước nhận nợ kèm theo đã chuyển nợ quá hạn từ ngày 06/12/2024, tính đến ngày 31/7/2026 ông Nguyễn Tấn P chỉ trả được cho Ngân hàng số tiền 129.580.262 đồng, trong đó nợ gốc là 60.183.748

đồng, nợ lãi là 69.396.514 đồng. Đối với “Hợp đồng cho vay” số LN2208126486894 ngày 26/08/2022 đã chuyển nợ quá hạn từ ngày 16/12/2024. Tính đến ngày 31/7/2026 ông Nguyễn Tấn P chỉ trả được cho Ngân hàng số tiền 1.169.002.792 đồng, trong đó nợ gốc là 179.595.125 đồng, nợ lãi là 989.407.667 đồng. Do đó, Ngân hàng Thương mại cổ phần V1 và Công ty Cổ phần M1 – Nay là Công ty Cổ phần J yêu cầu ông P phải trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần V1 và Công ty Cổ phần M1 – Nay là Công ty Cổ phần J số tiền lãi tính đến ngày 31/7/2026 là 1.526.634.485 đồng (*Một tỷ năm trăm hai mươi sáu triệu sáu trăm ba mươi bốn nghìn bốn trăm tám mươi lăm đồng*). Cụ thể: Số tiền phải lãi thanh toán cho Công ty Cổ phần J là 1.450.302.760 đồng (*một tỷ bốn trăm năm mươi triệu ba trăm linh hai nghìn bảy trăm sáu mươi đồng*). Số tiền lãi phải thanh toán cho Ngân hàng Thương mại cổ phần V1 là 76.331.725 đồng (*Bảy mươi sáu triệu ba trăm ba mươi một nghìn bảy trăm hai mươi lăm đồng*) là phù hợp, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4.3] Xét về yêu cầu tiếp tục trả lãi, phí quá hạn sau ngày Tòa án xét xử sơ thẩm.

Căn cứ khoản 1,2 Điều 13, Khoản 2 Điều 14 Nghị quyết 01/2019/NQ- HĐ và Án lệ số 08/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thông qua ngày 17/10/2016, yêu cầu của nguyên đơn áp dụng tính lãi, phí quá hạn theo thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay số LN2312191289846 ngày 28/12/2023 và Khế ước nhận nợ kèm theo; Hợp đồng cho vay số LN2208126486894 ngày 26/08/2022 được ký kết giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần V1 và ông Nguyễn Tấn P là phù hợp với quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

[4.4] Xét về biện pháp bảo đảm:

Để đảm bảo cho khoản vay theo Hợp đồng cho vay số LN2208126486894 ngày 26/08/2022 và Hợp đồng cho vay số LN2312191289846 ngày 28/12/2023 và Khế ước nhận nợ kèm theo tại Ngân hàng Thương mại cổ phần V1, ông Nguyễn Tấn P đã thế chấp quyền sử dụng các thửa đất: Thửa đất số 237 tờ bản đồ số: 59 tại địa chỉ: xã L, huyện B, 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 DE 267925, Sổ vào sổ cấp GCN: CS 17039 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 10/05/2022; Thửa đất số 238 tờ bản đồ số: 59 tại địa chỉ: xã L, huyện B, 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 DE 267927, Sổ vào sổ cấp GCN: CS 17040 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L** cấp ngày 10/05/2022; Thửa đất số 239 tờ bản đồ số: 59 tại địa chỉ: **xã L, huyện B, 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 DE 267927, Sổ vào sổ cấp GCN: CS 17041 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L** cấp ngày 10/05/2022; Thửa đất số 240 tờ bản đồ số: 59 tại địa chỉ: **xã L, huyện B, 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 DE 267928, Sổ vào sổ cấp GCN: CS 17042 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L** cấp ngày 10/05/2022; Thửa đất số 241 tờ bản đồ số: 59 tại địa chỉ: **xã L, huyện B, 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 DE 267929, Sổ vào sổ cấp GCN: CS 17043 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L** cấp ngày 10/05/2022; Thửa đất số 242 tờ bản đồ số: 59 tại địa chỉ: **xã L, huyện B, 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 DE 267930, Sổ vào sổ cấp GCN: CS 17044 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L** cấp ngày 10/05/2022; Thửa đất số 243 tờ bản đồ số: 59 tại địa chỉ: **xã L, huyện B, 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 DE 267931, Sổ vào sổ cấp GCN: CS 17045 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L** cấp ngày 10/05/2022; Thửa đất số 244 tờ bản đồ số: 59 tại địa chỉ: **xã L, huyện B, 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 DE 267932, Sổ vào sổ cấp GCN: CS 17046 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L** cấp ngày 10/05/2022; Thửa đất số 245 tờ bản đồ số: 59 tại địa chỉ: **xã L, huyện B, 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 DE 267933, Sổ vào sổ cấp GCN: CS 17047 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L** cấp ngày 10/05/2022; Thửa đất số 246 tờ bản đồ số: 59 tại địa chỉ: **xã L, huyện B, 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 DE 267934, Sổ vào sổ cấp GCN CS 170448 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L** cấp ngày 10/05/2022.

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất công chứng số 9416, quyền số 10/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/10/2022 tại **Văn phòng C** và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp số công chứng 9416 được lập ngày 27/12/2023 tại **Văn phòng C** được lập thành văn bản và có đăng ký bảo đảm theo đúng quy định

của pháp luật. Do đó, trong trường hợp ông **Nguyễn Tấn P** không thanh toán hoặc thanh toán không đủ số tiền nợ theo thỏa thuận mà các bên đã ký kết thì **Ngân hàng Thương mại cổ phần V1** và **Công ty Cổ phần M1** – Nay là **Công ty Cổ phần J** có quyền yêu cầu phát mãi, xử lý tài sản thế chấp nên trên để thu hồi nợ là đúng quy định pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Về chi phí tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn đã chi tiền xem xét thẩm định tại chỗ là 6.000.000 đồng (Sáu triệu đồng), số tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ do người đại diện theo ủy quyền của **Công ty Cổ phần M1** – Nay là **Công ty Cổ phần J** nộp. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên nên cần buộc bị đơn phải hoàn trả lại chi phí tố tụng về việc xem xét thẩm định tại chỗ cho nguyên đơn là phù hợp với quy định của pháp luật

[6] Xét ý kiến của **Kiểm Sát V** về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án và của những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án. Kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng pháp luật. Phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án là phù hợp với nội dung vụ án.

[7] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn có căn cứ được chấp nhận nên cần buộc ông **Nguyễn Tấn P** phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn.

[8] Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn; Bị đơn, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn có quyền kháng cáo bản án này theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, khoản 2 Điều 227, các khoản 2,3 Điều 228, Điều 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, đã được sửa đổi bổ sung; Mục 2 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật tố tụng dân sự, Luật tố tụng hành chính, Luật tư pháp người chưa thành niên, Luật phá sản và Luật Hoà giải Đối thoại tại Toà án năm 2025;

- Các Điều 463, 465, 466, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Các Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Khoản 2 Điều 210 Luật các tổ chức tín dụng năm 2024.

- Án lệ số 08/2016/AL của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 17 tháng 10 năm 2016.

- Điểm a khoản 1 Điều 13 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP, ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

- Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

- Luật Thi hành án dân sự năm 2025;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc ông **Nguyễn Tấn P** phải trả cho **Công ty Cổ phần M1** - Nay là **Công ty Cổ phần J** và **Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần V1** tổng số tiền tính đến ngày 31/7/2026 số tiền là 5.861.516.650 đồng (*Năm tỷ tám trăm sáu mươi một triệu năm trăm mười sáu nghìn sáu trăm năm mươi đồng*), trong đó số tiền nợ gốc là 4.439.221.127 đồng (*Bốn tỷ bốn trăm ba mươi chín triệu hai trăm hai mươi một nghìn một trăm hai mươi bảy đồng*), nợ lãi là 1.526.634.485 đồng (*Một tỷ năm trăm hai mươi sáu triệu sáu trăm ba mươi bốn nghìn bốn trăm tám mươi lăm đồng*) Cụ thể:

+ Số tiền phải thanh toán cho **Công ty Cổ phần M1** – nay là **Công ty Cổ phần J** là 5.667.562.831 đồng (*Năm tỷ sáu trăm sáu mươi bảy triệu năm trăm sáu mươi hai nghìn tám trăm ba mươi một đồng*), trong đó nợ gốc là 4.217.260.071 đồng (*bốn tỷ hai trăm mười bảy triệu hai trăm sáu mươi nghìn không trăm bảy mươi một đồng*), nợ lãi là 1.450.302.760 đồng (*một tỷ bốn trăm năm mươi triệu ba trăm linh hai nghìn bảy trăm sáu mươi đồng*).

+ Số tiền phải thanh toán cho **Ngân hàng Thương mại cổ phần V1** là 298.292.781 đồng (*Hai trăm chín mươi tám triệu hai trăm chín mươi hai nghìn bảy trăm tám mươi một đồng*), trong đó nợ gốc: 221.961.056 đồng (*Hai trăm hai mươi một triệu chín trăm sáu mươi một nghìn không trăm năm mươi sáu đồng*), nợ lãi 76.331.725 đồng (*Bảy mươi sáu triệu ba trăm ba mươi một nghìn bảy trăm hai mươi lăm đồng*).

- Ông Nguyễn Tấn P phải tiếp tục trả lãi kể từ ngày 01/8/2026 theo mức lãi suất các bên đã thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay số LN2312191289846 ngày 28/12/2023 và Khế ước nhận nợ kèm theo; Hợp đồng cho vay số LN2208126486894 ngày 26/08/2022 giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần V1 và ông Nguyễn Tấn P. Lãi phát sinh phải trả cho Công ty Cổ phần M1 - nay là Công ty Cổ phần J và Ngân hàng Thương mại cổ phần V1 tương ứng với tỷ lệ sở hữu của mỗi bên đối với từng khoản nợ.

- Trong trường hợp ông Nguyễn Tấn P không trả được nợ thì Công ty Cổ phần M1 nay là Công ty Cổ phần J và Ngân hàng Thương mại cổ phần V1 được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất công chứng số 9416, quyền số 10/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/10/2022 tại Văn phòng C và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp số công chứng 9416 được lập ngày 27/12/2023 tại Văn phòng C.

2. Về chi phí tố tụng:

Buộc ông Nguyễn Tấn P phải hoàn trả cho Công ty Cổ phần M1 nay là Công ty Cổ phần J số tiền 6.000.000 đồng (Sáu triệu đồng) chi phí xem xét thẩm định.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về án phí:

- Nguyên đơn không phải chịu án phí. Hoàn trả lại cho Ngân hàng Thương mại cổ phần V1 số tiền 6.347.000 đồng (sáu triệu ba trăm bốn mươi bảy nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001790, ngày 26/01/2026 của Phòng thi hành án khu vực 17 – Lâm Đồng. Hoàn trả lại cho Công ty Cổ phần M1 nay là Công ty Cổ phần J số tiền 56.538.000 đồng (Năm mươi sáu triệu năm trăm ba mươi tám nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001788, ngày 26/01/2026 của Phòng thi hành án khu vực 17 – Lâm Đồng.

- Ông Nguyễn Tấn P phải nộp 113.667.000 đồng (Một trăm mười ba triệu sáu trăm sáu mươi bảy nghìn đồng) án phí dân sự sung công quỹ Nhà nước.

4. Về quyền kháng cáo:

Nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn; Bị đơn, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tổng đạt hợp lệ hoặc kể từ ngày niêm yết theo quy định của pháp luật.

5. Trong trường hợp bản án, quyết định 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 và Điều 36 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND khu vực 17 – Lâm Đồng;
- Các đương sự;
- THADS tỉnh Lâm Đồng;
- Phòng THAKV 17 – Lâm Đồng;
- Lưu HS, án văn.

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

Phạm Thị Thu Vân