TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 8** **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 1896/2025/DS-ST
Ngày 30-09-2025
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 8 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Trần Thị Kim Hoài

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Ngọc Cảnh

2. Ông Nguyễn Văn Vân

- Thư ký phiên toà: Ông Lê Minh Quang – Thư ký Toà án nhân dân khu vực 8 - Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 8 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Bùi Thị Thu - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 09 năm 2025 tại trụ sở Toà án nhân dân khu vực 8 - Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 314/2024/TLST-DS ngày 24 tháng 04 năm 2024, về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 582/2025/QĐXXST-DS ngày 27 tháng 08 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 492/2025/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 09 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty TNHH một thành viên M (nay là Công ty cổ phần M); địa chỉ: Tầng A Tòa nhà V, số I đường D, phường C (phường D, quận C cũ), thành phố Hà Nội.

Người đại diện ủy quyền của nguyên đơn: Ông Đặng Quang V, bà Lê Thị Thảo N và ông Đặng Quốc Đ; cùng địa chỉ: Lầu D, số D đường N, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

2. Bị đơn: Bà Lê Thị N1, sinh năm 1955; địa chỉ: số E Đường F, ấp B, xã T (xã P, huyện C cũ), Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Chị Phan Thị Anh T, sinh năm 1981; địa chỉ: số E Đường F, ấp B, xã T (xã P, huyện C cũ), Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền, Văn bản ủy quyền ngày 07 tháng 06 năm 2024 (vắng mặt).

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

- Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1983 và bà Hà Thị T2, sinh năm 1987; cùng địa chỉ: số B đường N, ấp X, xã N (T, huyện C cũ), Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- Trẻ Nguyễn Chí T3, sinh năm 2010; người đại diện hợp pháp của trẻ T3: ông Nguyễn Văn T1 và bà Hà Thị T2; cùng địa chỉ: số B đường N, ấp X, xã N (xã T, huyện C cũ), Thành phố Hồ Chí Minh (ông Nguyễn Văn T1 có mặt).

- Bà Nguyễn Thị Thùy L, sinh năm 1986; địa chỉ: số B đường N, ấp X, xã N (xã T, huyện C cũ), Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

- Chị Phan Thị Anh T, sinh năm 1981; địa chỉ: số E Đường F, ấp B, xã T (xã P, huyện C cũ), Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các biên bản làm việc tại Tòa án, nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Theo Hợp đồng mua bán nợ số 01/2023/VPB-MARS cùng Phụ lục đính kèm giữa Ngân hàng TMCP V1 với Công ty TNHH Một thành viên M (nay là Công ty cổ phần M) thì Ngân hàng TMCP V1 đồng ý bán và Công ty cổ phần M đồng ý mua khoản nợ của khách hàng vay là bà Lê Thị N1, bao gồm 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 Hợp đồng cho vay mà bà Lê Thị N1 đã ký kết với Ngân hàng TMCP V1. Thông tin khoản nợ cụ thể như sau: Hợp đồng cho vay hạn mức LN2205265859375 và Phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ cùng ngày 16/06/2022, số tiền vay là 1.290.000.000 đồng; mục đích vay là hoàn vốn mua bất động sản tại thửa đất số 17, tờ bản đồ số 35, địa chỉ: xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, thời hạn vay 93 tháng, lãi suất tại thời điểm giải ngân là 10,3%/năm, lãi suất cố định trong thời hạn 12 tháng kể từ thời điểm giải ngân, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay nêu trên là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa số 17, tờ bản đồ số 35, tại xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CD495021, số vào sổ cấp GCN: CS04113 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố T5 cấp ngày 18/7/2016, cập nhật thay đổi ngày 16/06/2022. Hợp đồng thế chấp đã được Văn phòng công chứng C, Thành phố Hồ Chí Minh công chứng ngày 16/06/2022. Tài sản thế chấp đã được đăng ký thế chấp theo đúng quy định của pháp luật. Quá trình thực hiện Hợp đồng, bà Lê Thị N1 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên toàn bộ khoản nợ đã chuyển sang quá hạn, dư nợ hiện tại của bà Lê Thị N1 là 1.523.080.782 đồng, trong đó nợ gốc là 1.290.000.000 đồng, nợ lãi là 233.080.782 đồng.Do bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bị đơn bà Lê Thị N1 phải thanh toán cho nguyên đơn toàn bộ số tiền nợ tạm tính đến ngày 12/03/2024 là 1.523.080.782 đồng, trong đó nợ gốc là 1.290.000.000 đồng, nợ lãi là 233.080.782 đồng và tiền lãi quá hạn phát sinh theo quy định tại hợp đồng tín dụng đã ký kể từ

ngày 13/03/2024 cho đến khi bị đơn thanh toán xong toàn bộ khoản nợ. Trường hợp, bị đơn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và tiền lãi phát sinh, thì yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp ký kết giữa Ngân hàng V1 và bị đơn ngày 16/06/2022 để thu hồi nợ vay cho nguyên đơn. Trường hợp sau khi phát mại tài sản bảo đảm nêu trên mà vẫn chưa trả hết nợ thì bị đơn vẫn phải tiếp tục trả hết số nợ còn lại cho nguyên đơn.

Ý kiến của bị đơn: Bị đơn xác nhận có vay của Ngân hàng V1 số tiền 1.290.000.000 đồng, thời hạn vay và lãi suất như nguyên đơn trình bày. Bị đơn đã thanh toán được khoảng 5 tháng tiền lãi sau đó thì ngưng không trả lãi nữa vì làm ăn thua lỗ. Do tình hình kinh tế khó khăn, bị đơn xin đóng phần lãi và vốn hàng tháng là 12.000.000 đồng đến khi hết số tiền vốn và lãi đã vay. Bị đơn chỉ là người đứng tên hộ cho con gái là Phạm Thị Anh T4 đối với thửa đất số 17, tờ bản đồ số 35, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. Việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giữa con gái bị đơn Phan Thị Anh T và ông Nguyễn Văn T1, bị đơn không giao tiền nhận chuyển nhượng thửa đất trên cho ông T1. Mọi giao dịch đều do con gái bị đơn thực hiện nên đề nghị Tòa án liên hệ với chị Phan Thị Anh T để biết rõ ý kiến của chị T.

Tòa án đã thông báo cho bị đơn biết người đại diện hợp pháp của bị đơn là chị Phan Thị Anh T không đến làm việc theo giấy triệu tập của Tòa án nhưng bị đơn xác định vẫn ủy quyền cho chị T tiếp tục tham gia vụ án và trình bày ý kiến thay bị đơn trong vụ án này.

Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ý kiến của ông Nguyễn Văn T1: Ngày 04/06/2022 chị Phan Thị Anh T cho ông T1 vay số tiền 200.000.000 đồng, sau đó ông T1 vay thêm 100.000.000 đồng nữa, tổng cộng là 300.000.000 đồng, lãi suất 4.500.000 đồng/tháng, thời hạn vay 120 tháng, để đảm bảo cho khoản vay này chị T yêu cầu ông T1 thế chấp thửa đất số 17, tờ bản đồ số 35, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh; thửa đất trên có một căn nhà cấp 4 do ông T1 xây dựng, khi xây dựng có xin phép chính quyền địa phương nhưng chưa làm thủ tục hoàn công. Ngay khi nhận 200.000.000 đồng của chị T, cùng ngày 04/06/2022 hai bên đến Văn phòng công chứng C1 ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên, chị T nhờ mẹ ruột là bà Lê Thị N1 đứng tên hộ trên Hợp đồng chuyển nhượng. Hai bên thỏa thuận nếu trong vòng 03 tháng liên tục mà ông T1 không thanh toán tiền lãi theo thỏa thuận thì chị T có quyền định đoạt thửa đất trên. Sau khi vay, ông T1 trả lãi cho chị T được khoảng 4 - 5 tháng thì không có khả năng trả lãi nữa, anh trai của ông T1 cho ông T1 mượn tiền để chuộc sổ về nhưng chị T không đồng ý cho ông T1 lấy sổ về, ông T1 yêu cầu chị T đưa các giấy tờ đã ký kết giữa ông T1 và chị T thì chị T đưa cho ông T1 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên và Giấy thỏa thuận ngày 24/03/2022, chị T cho ông T1 vay tiền vào ngày 04/06/2022 nhưng không hiểu sao chị T lại viết giấy thỏa thuận vay tiền vào ngày 24/03/2024. Đến ngày 02/12/2022 hai bên gặp nhau và thỏa thuận ông T1 chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 17 nêu trên cho chị T với giá chuyển nhượng là 1.600.000.000

đồng. Chị T tính tổng số tiền nợ gốc 300.000.000 đồng đã cho ông T1 vay và tiền lãi tính đến ngày 02/12/2022 là 154.000.000 đồng, tổng cộng là 454.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận số tiền nợ gốc và lãi này là tiền đặt cọc, chị T có nghĩa vụ thanh toán số tiền còn lại cho ông T1 là 1.146.000.000 đồng trong thời hạn từ ngày 02/12/2022 đến hết ngày 16/01/2023. Hết thời hạn này mà chị T không thanh toán cho ông T1 thì phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng cho ông T1. Tuy nhiên đến hết ngày 16/01/2023 chị T không thanh toán cho ông T1 thêm bất cứ khoản tiền nào, ông T1 đến nhà tìm thì chỉ gặp được bà N1, bà N1 nói chỉ là người đứng tên giúp chị T, bà N1 yêu cầu ông T1 đi gặp chị T để giải quyết vụ việc. Ông T1 đã nhiều lần đi tìm chị T nhưng không gặp được chị T, không liên lạc được với chị T qua điện thoại.

Nay ông T1 không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc trong trường hợp bà N1 không trả được nợ thì yêu cầu phát mại tài sản thế chấp là thửa đất trên để thu hồi nợ cho nguyên đơn. Ngày 04/03/2025 ông T1 có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án buộc chị T phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên cho ông T1. Sau đó tại một buổi làm việc ông T1 yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) ký kết giữa ông T1 và chị T (do bị đơn đứng tên hộ) ngày 04/06/2022 tại Văn phòng công chứng C1 vô hiệu do giao dịch giữa ông T1 và chị T là giao dịch vay tiền, không phải giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hiện nay gia đình ông T1 vẫn đang quản lý và sử dụng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 17, tờ bản đồ số 35, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh; hủy cập nhật thay đổi ngày 13/06/2022 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS04113 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố T5 cấp cho ông Nguyễn Văn T1 ngày 18/07/2016; tuyên vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ký kết giữa Ngân hàng TMCP V1 và bà Lê Thị N1 ngày 16/06/2022; buộc Công ty cổ phần M trả lại cho ông T1 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS04113 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố T5 cấp cho ông Nguyễn Văn T1 ngày 18/07/2016.

Đối với số tiền nợ gốc và tiền lãi là 454.000.000 đồng ông T1 và chị T đã thỏa thuận là tiền đặt cọc tại Hợp đồng đặt cọc ngày 02/12/2022, do chị T không thanh toán số tiền còn lại là 1.146.000.000 đồng trong thời hạn từ ngày 02/12/2022 đến hết ngày 16/01/2023 theo thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc ngày 02/12/2022 nên chị T phải chịu mất số tiền cọc này. Trường hợp thửa đất trên bị phát mại thì ông T1 yêu cầu chị T và bà N1 phải bồi thường cho ông T1 số tiền là 1.600.000.000 đồng.

Tòa án đã giải thích cho ông T1 về việc sửa đổi, bổ sung đơn yêu cầu độc lập và nộp tiền tạm ứng án phí theo Thông báo nộp tiền tạm ứng án phí của Tòa án nhưng ông T1 từ chối nộp tạm ứng án phí và giữ nguyên yêu cầu độc lập ban đầu về việc buộc chị Phan Thị Anh T và bà Lê Thị N1 phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS04113 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố T5 cấp cho ông Nguyễn Văn T1 ngày 18/07/2016.

Chị Phan Thị Anh T, bà Hà Thị T2 và bà Nguyễn Thị Thùy L vắng mặt suốt

quá trình giải quyết vụ án nên Tòa án không ghi nhận được ý kiến.

Các đương sự không có ý kiến gì đối với Bản đồ hiện trạng vị trí đã được kiểm tra nội nghiệp ngày 19/09/2024 và Biên bản định giá tài sản ngày 19/11/2024: giá trị quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 17, tờ bản đồ số 35, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh là 1.048.510.000 đồng, giá trị tài sản gắn liền với đất là 88.944.520 đồng; các đương sự không yêu cầu đo vẽ, định giá lại.

Tại phiên tòa, nguyên đơn có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt và yêu cầu Hội đồng xét xử buộc bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn toàn bộ nợ gốc và lãi tính đến ngày 30 tháng 09 năm 2025 là 1.931.108.586 đồng, trong đó nợ gốc là 1.290.000.000 đồng, nợ lãi là 641.108.586 đồng, phát sinh từ Hợp đồng cho vay hạn mức số LN2205265859375 và Phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ ký kết giữa Ngân hàng TMCP V1 và bị đơn cùng ngày 16/06/2022 và tiền lãi phát sinh kể từ ngày 01 tháng 10 năm 2025 cho đến khi bị đơn thanh toán hết nợ theo mức lãi suất thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng nêu trên; ngay khi bị đơn thanh toán hết nợ thì nguyên đơn sẽ trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CD495021, số vào sổ cấp GCN: CS04113 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố T5 cấp ngày 18/7/2016, cập nhật thay đổi ngày 16/06/2022; trường hợp bị đơn không thanh toán được nợ hoặc thanh toán không đầy đủ thì yêu cầu phát mãi toàn bộ tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho nguyên đơn, sau khi xử lý tài sản thế chấp mà vẫn không đủ trả nợ thì bị đơn phải tiếp tục trả nợ cho đến khi tất toán khoản nợ, về chi phí tố tụng khác là 10.000.000 đồng bị đơn có nghĩa vụ thanh toán lại cho nguyên đơn.

Bị đơn, người đại diện hợp pháp của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hà Thị T2, bà Nguyễn Thị Thùy L và chị Phan Thị Anh T vắng mặt không có lý do.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 8 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu:

1. Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa và các đương sự:

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán: Quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về xác định thẩm quyền giải quyết vụ án, xác định tư cách pháp lý và mối quan hệ của những người tham gia tố tụng; thực hiện việc gửi các văn bản tố tụng, hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu đúng quy định, tuy nhiên còn vi phạm về thời hạn chuẩn bị xét xử.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đúng quy định tại Điều 70, Điều 71, 72 và Điều 73 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

2. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền của Tòa án:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 2 Điều 1 của 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 hòa giải, đối thoại ở Tòa án năm 2025, tranh chấp giữa giữa các đương sự là tranh chấp hợp đồng tín dụng thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt; bị đơn, người đại diện hợp pháp của bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hà Thị T2, bà Nguyễn Thị Thùy L, chị Phan Thị Anh T vắng mặt không có lý do, căn cứ Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[3] Về yêu cầu của các đương sự:

[3.1] Xét tính hợp pháp của Hợp đồng cho vay hạn mức LN2205265859375 và Phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ (Sửa đổi, bổ sung Hợp đồng cho vay hạn mức số LN2205265859375) ký kết giữa Ngân hàng TMCP V1 và bị đơn cùng ngày 16/06/2022:

Căn cứ Hợp đồng cho vay hạn mức LN2205265859375 và Phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ (Sửa đổi, bổ sung Hợp đồng cho vay hạn mức số LN2205265859375) ký kết giữa Ngân hàng TMCP V1 và bị đơn cùng ngày 16/06/2022, bản tự khai của nguyên đơn, bị đơn và các tài liệu, chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án, xét thấy Ngân hàng TMCP V1 và bị đơn tự nguyện ký kết Hợp đồng tín dụng và Phụ lục hợp đồng tín dụng nêu trên, nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, hình thức của hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật nên căn cứ Điều 117 của Bộ luật dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định các hợp đồng tín dụng nêu trên có hiệu lực pháp luật.

[3.2] Xét tính hợp pháp của Hợp đồng thế chấp ký kết giữa Ngân hàng TMCP V1 và bị đơn ngày 16/06/2022:

Căn cứ Giấy chứng nhận số CD495021, số vào sổ cấp GCN: CS04113 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố T5 cấp ngày 18/7/2016, cập nhật thay đổi ngày 16/06/2022, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định bị đơn là người được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 17, tờ bản đồ số 35, tại xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh; Hợp đồng thế chấp tài sản ký kết giữa Ngân hàng TMCP V1 và bị đơn được Văn phòng công chứng C, Thành phố Hồ Chí Minh công chứng số 008039, quyển số 06/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16 tháng 06 năm 2022, tài

sản thế chấp đã được Ngân hàng TMCP V1 xem xét, thẩm định và được đăng ký giao dịch bảo đảm đúng quy định;

Căn cứ Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 11/06/2024, Bản đồ hiện trạng vị trí đã được kiểm tra nội nghiệp ngày 19/09/2024; Hội đồng xét xử có cơ sở xác định trên thửa đất số 17, tờ bản đồ số 35, tại xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh có 01 căn nhà cấp 4;

Căn cứ Công văn số 1298/UBND-QLĐT và các chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định căn nhà cấp 4 xây dựng trên thửa đất nêu trên do ông Nguyễn Văn T1 xây dựng, khi xây dựng có xin phép chính quyền địa phương, căn nhà xây dựng trên phần diện tích đất có 125,7 m2 là đất ở nông thôn nên căn nhà được phép tồn tại;

Căn cứ quy định tại Điều 325 của Bộ luật dân sự: "1. Trường hợp thế chấp quyền sử dụng đất mà không thế chấp tài sản gắn liền với đất và người sử dụng đất đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì tài sản được xử lý bao gồm cả tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

2. Trường hợp thế chấp quyền sử dụng đất mà người sử dụng đất không đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì khi xử lý quyền sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được tiếp tục sử dụng đất trong phạm vi quyền, nghĩa vụ của mình; quyền và nghĩa vụ của bên thế chấp trong mối quan hệ với với chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được chuyển giao cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác";

Căn cứ nội dung án lệ số 11/2017/AL về công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất mà trên đất có tài sản không thuộc sở hữu của bên thế chấp:

"[4] Trường hợp trên đất có nhiều tài sản gắn liền với đất mà có tài sản thuộc sở hữu của người sử dụng đất, có tài sản thuộc sở hữu của người khác mà người sử dụng đất chỉ thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của mình, hợp đồng thế chấp có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của pháp luật thì hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật...";

Xét thấy, bị đơn là người được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 17, tờ bản đồ số 35, tại xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, trên thửa đất có 01 căn nhà cấp 4 do ông T1 xây dựng, tuy nhiên tại khoản 1 Điều 2 của Hợp đồng thế chấp các bên thỏa thuận chỉ thế chấp quyền sử dụng đất, không thế chấp tài sản gắn liền với đất, việc thế chấp đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật, nên căn cứ quy định tại Điều 325 của Bộ luật dân sự và nội dung Án lệ số 11/2017/AL, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định hợp đồng thế chấp ký kết giữa Ngân hàng TMCP V1 và bị đơn ngày 16 tháng 06 năm 2020 có hiệu lực pháp luật.

[3.3] Xét tính hợp pháp của Hợp đồng mua bán nợ số 01/2023/VPB-MARS và Phụ lục 01 Hợp đồng Mua bán nợ số 01/2023/VPB-Mars ký hiệu 918/HDD01 ký kết giữa nguyên đơn và Ngân hàng TMCP V1 ngày 29/12/2023:

Căn cứ Hợp đồng mua bán nợ số 01/2023/VPB-MARS và Phụ lục 01 Hợp đồng Mua bán nợ số 01/2023/VPB-Mars ký hiệu 918/HDD01 ký kết giữa nguyên đơn và Ngân hàng TMCP V1 cùng ngày 29/12/2023, lời khai của nguyên đơn và các tài liệu, chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án; Hội đồng xét xử có cơ sở xác định Ngân hàng TMCP V1 đã bán toàn bộ khoản nợ của bị đơn theo Hợp đồng cho vay hạn mức LN2205265859375 và Phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ ký kết giữa Ngân hàng TMCP V1 và bị đơn cùng ngày 16/06/2022 với giá bán là 949.871.253 đồng cho nguyên đơn, nguyên đơn đã thanh toán đủ số tiền 949.871.253 đồng cho Ngân hàng TMCP V1;

Tài sản bảo đảm cho các khoản nợ trên là quyền sử dụng đất thuộc thửa số 17, tờ bản đồ số 35, tại xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ký kết giữa Ngân hàng TMCP V1 và bị đơn ngày 16 tháng 06 năm 2022;

Ngày 03/01/2024 Ngân hàng TMCP V1 đã ban hành Thông báo V/v: Bán nợ và thông báo cho bị đơn biết về việc Ngân hàng TMCP V1 đã chuyển giao toàn bộ khoản nợ nêu trên của bị đơn cho nguyên đơn kể từ ngày 30/12/2023;

Xét thấy, nguyên đơn và Ngân hàng TMCP V1 tự nguyện ký kết Hợp đồng mua bán nợ số 01/2023/VPB-MARS, Phụ lục 01 Hợp đồng mua bán nợ số 01/2023/VPB-MARS cùng ngày 29 tháng 12 năm 2023, nội dung các hợp đồng trên không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, hình thức của hợp đồng đã tuân thủ đúng quy định tại Điều 13 của Thông tư số 09/2015/TT-NHNN ngày 17 tháng 07 năm 2015 quy định về hoạt động mua, bán nợ của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài, nguyên đơn đã thanh toán đủ số tiền chuyển nhượng khoản nợ trên cho Ngân hàng TMCP V1, giữa Ngân hàng TMCP V1 và bị đơn không có thỏa thuận bằng văn bản về việc không được mua, bán khoản nợ, Ngân hàng TMCP V1 đã thông báo việc bán nợ cho bị đơn, nên căn cứ các Điều 1, 2 và 4 của Thông tư số 09/2015/TT-NHNN ngày 17 tháng 07 năm 2015 và Điều 117 của Bộ luật dân sự năm 2015; Hội đồng xét xử có cơ sở xác định Hợp đồng mua bán nợ số 01/2023/VPB-MARS ngày 29 tháng 12 năm 2023 ký kết giữa nguyên đơn và Ngân hàng TMCP V1 có hiệu lực pháp luật; kể từ ngày 29 tháng 12 năm 2023, quyền và nghĩa vụ liên quan đến các khoản nợ trên của bị đơn được chuyển giao từ Ngân hàng TMCP V1 cho nguyên đơn theo quy định tại Điều 14 Thông tư số 09/2015/TT-NHNN ngày 17 tháng 07 năm 2015.

[3.4] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền nợ gốc và tiền lãi tính đến ngày 30 tháng 09 năm 2025 tổng cộng là 1.931.108.586 đồng, trả một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật:

Căn cứ Hợp đồng cho vay hạn mức LN2205265859375 và Phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ ký kết giữa Ngân hàng TMCP V1 và bị đơn bà Lê Thị N1 ngày 16 tháng 06 năm 2022, bản tự khai của nguyên đơn, bị đơn và các tài liệu, chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở để xác định Ngân hàng TMCP V1 có cho bị đơn vay số tiền 1.290.000.000 đồng, bị đơn được ân hạn nợ gốc

trong 12 tháng đầu tiên, kỳ trả nợ gốc đầu tiên là ngày 15/07/2023, hàng tháng bị đơn phải thanh toán tiền gốc là 15.926.000 đồng, tiền lãi trên số dư nợ gốc thực tế. Tính đến ngày 30 tháng 09 năm 2025, bị đơn mới thanh toán được tiền lãi là 55.684.030 đồng, chưa thanh toán nợ gốc; bị đơn còn nợ nguyên đơn là 1.931.108.586 đồng, trong đó nợ gốc là 1.290.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 55.038.157 đồng, nợ lãi quá hạn là 586.070.429 đồng; do bị đơn không thanh toán nợ đúng hạn nên ngày 15 tháng 12 năm 2022 toàn bộ khoản nợ đã bị chuyển sang nợ quá hạn; như vậy, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ.

Căn cứ phân tích tại mục [3.3], Hợp đồng mua bán nợ số 01/2023/VPB-MARS ngày 29 tháng 12 năm 2023 ký kết giữa nguyên đơn và Ngân hàng TMCP V1 có hiệu lực pháp luật nên căn cứ Điều 463, Điều 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu của nguyên đơn là hợp pháp nên chấp nhận, buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền còn nợ là 1.931.108.586 đồng, trong đó nợ gốc là 1.290.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 55.038.157 đồng, nợ lãi quá hạn là 586.070.429 đồng, phát sinh từ Hợp đồng cho vay hạn mức LN2205265859375, Phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ ký kết giữa Ngân hàng TMCP V1 và bị đơn cùng ngày 16 tháng 06 năm 2022, trả một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

[3.5] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải thanh toán tiền lãi quá hạn phát sinh theo các hợp đồng tín dụng nêu trên kể từ ngày 20 tháng 11 năm 2024 cho đến khi bị đơn thanh toán hết nợ:

Căn cứ 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 về việc hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm và sự thỏa thuận của các đương sự tại hợp đồng tín dụng, Hội đồng xét xử xét thấy, yêu cầu của nguyên đơn là hợp pháp nên chấp nhận, buộc bị đơn phải tiếp tục thanh toán tiền lãi quá hạn đối với khoản nợ gốc kể từ sau khi tuyên án sơ thẩm cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc, theo mức lãi suất mà các bên đã thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng nêu trên.

Căn cứ khoản 1 Điều 322 của Bộ luật dân sự năm 2015, ngay khi bị đơn trả hết toàn bộ khoản nợ, thì nguyên đơn phải trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD495021, số vào sổ cấp GCN: CS04113 do sở T5 cấp ngày 18/7/2016, cập nhật thay đổi ngày 13/06/2022 cho bị đơn.

[3.6] Xét yêu cầu của nguyên đơn trong trường hợp bị đơn không thanh toán được nợ hoặc thanh toán không đầy đủ thì phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho nguyên đơn:

Căn cứ mục [3.2] và mục [3.3], Hợp đồng thế chấp tài sản ký kết giữa Ngân hàng TMCP V1 và bị đơn ngày 16 tháng 06 năm 2022, Hợp đồng mua bán nợ số 01/2023/VPB-MARS ký kết giữa nguyên đơn Ngân hàng TMCP V1 ngày 29 tháng

12 năm 2023 có hiệu lực pháp luật, ngày 12 tháng 02 năm 2025 nguyên đơn đã thực hiện thủ tục đăng ký thay đổi bên nhận bảo đảm đối với tài sản thế chấp nên căn cứ các Điều 317, 319, 320, 323 và 325 của Bộ luật dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, trong trường hợp bị đơn không thanh toán được nợ hoặc thanh toán không đầy đủ thì nguyên đơn có quyền yêu cầu phát mại tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản ngày 16/06/2022 để thu hồi nợ cho nguyên đơn.

Sau khi xử lý tài sản thế chấp mà không đủ trả nợ thì bị đơn tiếp tục phải thanh toán nợ cho nguyên đơn cho đến khi tất toán khoản nợ. Số tiền xử lý tài sản thế chấp sau khi thanh toán hết nợ cho nguyên đơn mà còn dư thì được trả lại cho bị đơn.

[3.7] Xét yêu cầu của bị đơn: Quá trình giải quyết vụ án bị đơn đề nghị nguyên đơn cho bị đơn trả dần tiền nợ gốc và lãi hàng tháng là 12.000.000 đồng đến khi hết nợ nhưng nguyên đơn không đồng ý nên Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận yêu cầu của bị đơn.

[3.8] Xét yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T1: Quá trình giải quyết vụ án, ông T1 có Đơn yêu cầu độc lập yêu cầu bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Phan Thị Anh T phải trả lại Giấy chứng nhận số quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD495021, số vào sổ cấp GCN: CS04113 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố T5 cấp ngày 18/7/2016 cho ông T1, tuy nhiên ông T1 không nộp tạm ứng án phí theo Thông báo nộp tạm ứng án phí số 04/TB-TA ngày 16/04/2025 nên không được Tòa án thụ lý yêu cầu độc lập, do đó, Hội đồng xét xử không có cơ sở xem xét, giải quyết yêu cầu của ông T1. Sau này ông T1 có tranh chấp hợp đồng vay tài sản, hợp đồng đặt cọc ký kết giữa ông T1 với chị Phan Thị Anh T và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) ký kết giữa ông T1 với bị đơn ngày 04/06/2022 tại Văn phòng công chứng C1 thì sẽ được giải quyết bằng một vụ án khác.

[4] Đối với phần phát biểu của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 8 - Thành phố Hồ Chí Minh về việc giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử nhận thấy: quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 8 - Thành phố Hồ Chí Minh phù hợp với quy định của pháp luật và phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác:

Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 69.933.258 đồng.

Hoàn lại tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn.

Bị đơn có nghĩa vụ thanh toán chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo vẽ, định giá tài sản thế chấp cho nguyên đơn là 10.000.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 1 của 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 hòa giải, đối thoại ở Tòa án năm 2025;

Căn cứ Điều 463, khoản 1 Điều 466 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 91, Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

Căn cứ Điều 6, 7, 9 và 30 Luật thi hành án dân sự;

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQHQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Căn cứ 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 về việc hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

Căn cứ các Điều 1, 2, 3, 13 và 14 của Thông tư số 09/2015/TT-NHNN ngày 17 tháng 07 năm 2015 quy định về hoạt động mua, bán nợ của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng N2;

Tuyên xử:

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

Buộc bà Lê Thị N1 phải thanh toán toàn bộ nợ gốc và lãi tính đến ngày 30 tháng 09 năm 2025 cho Công ty TNHH Một thành viên M (nay là Công ty cổ phần M) là 1.931.108.586 đồng (Một tỷ chín trăm ba mươi mốt triệu một trăm lẻ tám nghìn năm trăm tám mươi sáu đồng), trong đó nợ gốc là 1.290.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 55.038.157 đồng, nợ lãi quá hạn là 586.070.429 đồng, phát sinh từ Hợp đồng cho vay hạn mức LN2205265859375, Phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ ký kết giữa Ngân hàng TMCP V1 với bà Lê Thị N1 cùng ngày 16/06/2022; trả một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, bà Lê Thị N1 còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thoả thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán hết số tiền nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thoả thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng TMCP V1, thì lãi suất bà Lê Thị N1 phải tiếp tục thanh toán cho Công ty cổ phần M theo quyết định của Toà án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng TMCP V1.

Ngay khi bà Lê Thị N1 trả hết toàn bộ khoản nợ thì Công ty cổ phần M phải trả lại Giấy chứng nhận số CD495021, số vào sổ cấp GCN: CS04113 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố T5 cấp ngày 18/07/2016, cập nhật thay đổi ngày 13/06/2022 cho bà Lê Thị N1.

Trường hợp bà Lê Thị N1 không thanh toán được nợ hoặc thanh toán không đầy đủ, thì Công ty cổ phần M được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thuộc thửa số 17, tờ bản đồ số 35, tại xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là xã T, Thành phố Hồ Chí Minh), diện tích 512 m2, theo Giấy chứng nhận số CD495021, số vào sổ cấp GCN: CS04113 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố T5 cấp ngày 18/7/2016, cập nhật thay đổi ngày 13/06/2022, theo Hợp đồng thế chấp ký kết giữa Ngân hàng TMCP V1 và bà Lê Thị N1 ngày 16/06/2022 để thu hồi nợ cho Công ty cổ phần M.

Sau khi xử lý tài sản bảo đảm mà vẫn không đủ trả nợ, bà Lê Thị N1 có nghĩa vụ tiếp tục trả nợ cho cho Công ty cổ phần M đến khi tất toán khoản nợ. Số tiền phát mại tài sản thế chấp sau khi thanh toán hết nợ cho Công ty cổ phần M, nếu còn dư được trả lại cho bà Lê Thị N1.

2. Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác:

Bà Lê Thị N1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 69.933.258 đồng (Sáu mươi chín triệu chín trăm ba mươi ba nghìn hai trăm năm mươi tám đồng).

Hoàn lại tiền tạm tạm ứng án phí cho Công ty cổ phần M là 28.846.212 đồng (Hai mươi tám triệu tám trăm bốn mươi sáu nghìn hai trăm mười hai đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0015101 ngày 23 tháng 04 năm 2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Lê Thị N1 có nghĩa vụ thanh toán lại chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ và định giá tài sản thế chấp cho Công ty cổ phần M là 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng).

3. Về quyền kháng cáo: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T1 có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

4. 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 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- TAND TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND khu vực 8-TP. Hồ Chí Minh;
- THADS TP. Hồ Chí Minh;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Trần Thị Kim Hoài