

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC M
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 15/2025/KDTM-ST

Ngày 27/11/2025

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp*”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC M – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – chủ tọa phiên tòa: Bà Nông Thị Tình.

Các hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lê Ngọc Phi;

2. Bà Đỗ Thị Ngân.

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Đàm Lê Nhân – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực M – Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Đại diện viện kiểm sát nhân dân khu vực M – Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Sang – Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 11 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực M – Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 28/2025/TLST-KDTM ngày 07 tháng 8 năm 2025 về việc “*Tranh chấp Hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp*”; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 12/2025/QĐXXST-DS ngày 28/10/2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 138/2025/QĐST-KDTM ngày 12/11/2025; Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số: 27/QĐ-TĐNTHTT ngày 26/11/2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Công ty cổ phần M (gọi tắt là M);

Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 12, toà nhà V, số 9 Đường D, phường C, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Bùi Công T – Chức vụ: Giám đốc.

Ông Bùi Công T uỷ quyền cho:

- Ông Nguyễn Phú N – Chức vụ: Giám đốc xử lý nợ Vùng Miền Nam I.

- Ông Đặng Quốc Đ – Chức vụ: Giám đốc xử lý nợ Vùng Miền Nam II.

- Ông Nguyễn Quốc H – Chức vụ: Phó Giám đốc công ty.

Ông Nguyễn Phú N uỷ quyền lại cho:

- Ông Đoàn Văn A, sinh năm 1990 – Chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ;

- Ông Nguyễn Duy C – Chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ.

Địa chỉ liên hệ: 485B Đường N, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.2. Ngân hàng TMCP V (gọi tắt là V).

Địa chỉ trụ sở chính: Tòa V Tower, số 89 Đường L, phường Đ, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Chí D – Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Ông D uỷ quyền lại cho:

- Ông Đỗ Hoàng L – Chức vụ: Giám đốc Trung tâm Thu hồi nợ khách hàng doanh nghiệp và xử lý nợ pháp lý;

- Ông Phạm Tuấn A1, ông Đỗ Thành T1 – Chức vụ: Phó Giám đốc Trung tâm Thu hồi nợ khách hàng doanh nghiệp và xử lý nợ pháp lý;

- Ông Nguyễn Minh B – Chức vụ: Trưởng phòng xử lý nợ khách hàng doanh nghiệp Miền Bắc 1 – Trung tâm THN KHDN và xử lý nợ pháp lý;

- Ông Lê Đức L – Chức vụ: Trưởng phòng xử lý nợ khách hàng doanh nghiệp Miền Bắc 2 – Trung tâm THN KHDN và xử lý nợ pháp lý;

- Ông Vũ Ngọc Q – Chức vụ: Trưởng phòng xử lý nợ khách hàng cá nhân Miền Bắc 1 – Trung tâm THN KHDN và xử lý nợ pháp lý;

- Ông Nguyễn Văn V – Chức vụ: Trưởng phòng xử lý nợ khách hàng cá nhân Miền Bắc 2 – Trung tâm THN KHDN và xử lý nợ pháp lý;

- Ông Nguyễn Tân V2 – Chức vụ: Trưởng phòng xử lý nợ khách hàng doanh nghiệp miền Nam – Trung tâm THN KHDN và xử lý nợ pháp lý;

- Ông Nguyễn Như G và ông Cao Duy T3 – Chức vụ: Trưởng phòng xử lý nợ khách hàng doanh nghiệp miền Bắc 3 – Trung tâm THN KHDN và xử lý nợ pháp lý.

- Ông Nguyễn Đức V3 – Chức vụ: Tổng giám đốc V.

Ông Đỗ Thành T1 uỷ quyền lại cho:

- Ông Nguyễn Văn H1 – Chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ;

- Ông Trần Nhật B3 – Chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ.

Địa chỉ liên hệ: Lầu 1, số 96 Đường T, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn P, sinh năm 1992;

Địa chỉ: 9/5 tổ N, ấp S, xã H, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị L4, sinh năm 1947 và ông Nguyễn D4, sinh năm 1979.

Cùng địa chỉ: 9/5 tổ N, ấp S, xã H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông A, ông H1 có mặt, ông P, ông D4 vắng mặt; bà L4 có đơn xin vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 01/7/2025 và các biên bản hòa giải, làm việc tiếp theo tại Tòa án, tại phiên tòa, đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn Công ty cổ phần M là ông Đoàn Văn A và Ngân hàng TMCP V là ông Nguyễn Văn H1 trình bày:

Ngày 22/01/2024, Ngân hàng TMCP V và ông Nguyễn P ký Hợp đồng cho vay hạn mức số: 10117853/HĐTD cho ông Nguyễn P vay số tiền 3.360.000.000 đồng; Thời hạn vay: 12 tháng, tính từ ngày tiếp theo ngày 22/01/2024 đến ngày 22/01/2025. Lãi suất cho vay 6,99%/năm. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn.

Đến ngày 22/01/2025, ông Nguyễn P đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên toàn bộ khoản nợ đã chuyển sang quá hạn và phải chịu mức lãi suất nợ quá hạn.

Ngày 29/5/2025, Ngân hàng TMCP V và Công ty cổ phần M ký Hợp đồng Mua bán nợ số 09/2025/VPB-M và cùng các Phụ lục đính kèm; thì V đồng ý bán và M đồng ý mua (các) khoản nợ của khách hàng vay là ông Nguyễn P bao gồm các khoản nợ gốc, nợ lãi, nợ lãi quá hạn, bồi thường thiệt hại và các nghĩa vụ tài chính khác (nếu có) phát sinh theo các Hợp đồng cho vay/Hợp đồng cho vay mà ông Nguyễn P đã ký kết với V. Theo đó, V đã chuyển một phần quyền sở hữu, quyền lợi, lợi ích của V đối với các khoản vay này cho M, M được kế thừa một phần quyền và nghĩa vụ của V tại Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho đến khi khách hàng giải quyết xong toàn bộ khoản nợ, cụ thể: Một phần 95% khoản nợ phát sinh theo Hợp đồng cho vay hạn mức số: 10117853/HĐTD ký ngày 22/01/2024.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông Nguyễn P đã thanh toán cho V được tổng số tiền là 232.458.755đồng, trong đó: nợ gốc: 0 đồng; lãi: 232.458.755đồng.

Tại phiên tòa, Ngân hàng TMCP V với Công ty Cổ phần M yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn P phải thanh toán cho Công ty cổ phần M và Ngân hàng TMCP V tổng số tiền tạm tính đến ngày 27/11/2025 là: 3.896.243.886đồng (trong đó, nợ gốc: 3.360.000.000đồng, nợ lãi trong hạn: 91.066.900đồng; nợ lãi quá hạn: 445.176.986đồng), cụ thể:

+ Buộc ông Nguyễn P phải thanh toán cho Công ty cổ phần M tổng số tiền tạm tính đến ngày 27/11/2025 là: 3.701.431.692đồng, (trong đó, nợ gốc: 3.192.000.000đồng; Nợ lãi trong hạn: 86.513.555đồng; nợ lãi quá hạn là: 422.918.137đồng);

+ Buộc ông Nguyễn P phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP V tổng số tiền tạm tính đến ngày 12/11/2025 là: 194.812.194đồng, (trong đó, nợ gốc: 168.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 4.553.345đồng; nợ lãi quá hạn là: 26.812.194đồng).

Ông Nguyễn P phải tiếp tục trả số tiền lãi phát sinh từ ngày 28/11/2025 theo đúng thỏa thuận trong (các) Hợp đồng cho vay, khế ước nhận nợ (nếu có) và văn bản tín dụng của khoản vay cho đến ngày ông Nguyễn P thực tế thanh toán hết nợ cho M và V. Lãi phát sinh phải trả cho M và V tương ứng với tỷ lệ sở hữu của mỗi bên đối với từng khoản nợ.

Kể từ ngày Bản án/Quyết định có hiệu lực pháp luật mà ông Nguyễn P không trả nợ đầy đủ cho M và V thì M và V có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên, phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi khoản nợ cho M và/hoặc V, cụ thể là: Toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 18, tờ bản đồ số 4, địa chỉ: xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là xã H, Thành phố Hồ Chí Minh), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BB 420633, sổ vào sổ cấp GCN: CH 00282-4148/QĐ-UBND do UBND huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 30/11/2010, Cập nhật thay đổi chủ sở hữu/ sử dụng ngày 15/6/2020.

Trong trường hợp tài sản bảo đảm sau khi kê biên, phát mại không đủ trả nợ, M và V có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xác minh, kê biên, phát mại các tài sản khác của ông Nguyễn P để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho M và/hoặc V cho đến khi thực tế trả hết (các) khoản nợ.

Ông Nguyễn P phải chịu án phí và các chi phí tố tụng liên quan (nếu có).

Quá trình tố tụng bị đơn là ông Nguyễn P trình bày:

Bị đơn công nhận có ký Hợp đồng cho vay hạn mức số: 10117853/HĐTD ký ngày 22/01/2024 với Ngân hàng TMCP V để vay số tiền là 3.360.000.000đồng. Thời hạn vay: 12 tháng, tính từ ngày tiếp theo ngày 22/01/2024 đến ngày 22/01/2025. Lãi suất cho vay 6,99%/năm.

Quá trình vay do gặp khó khăn về kinh tế dẫn đến ngày 22/01/2025 ông thanh toán trễ hạn cho Ngân hàng TMCP V.

Ông Nguyễn P đồng ý nhận nợ và trả nợ theo yêu cầu của Ngân hàng TMCP V và Công ty cổ phần M.

Trường hợp không trả được nợ ông Nguyễn P đồng ý để Ngân hàng TMCP V và Công ty cổ phần M phát mại tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 12/01/2021; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng số 01/PLHĐ ngày 26/5/2022; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng số 02/PLHĐ ngày 22/01/2024 để thu hồi nợ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L4 và ông Nguyễn D4 vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng và tại phiên tòa nên không có ý kiến trình bày.

*** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực M – Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:**

Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án là đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L4 đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của đương sự; bị đơn

ông Nguyễn P; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn D4 vắng mặt không có lý do là chưa chấp hành đúng quy định pháp luật.

Về nội dung, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc Tranh chấp Hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp với bị đơn.

Buộc ông Nguyễn P phải trả toàn bộ dư nợ tại Ngân hàng TMCP V và Công ty cổ phần M là 3.896.243.886 đồng (trong đó, nợ gốc: 3.360.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 91.066.900 đồng; nợ lãi quá hạn: 445.176.986 đồng) tạm tính đến ngày 27/11/2025 và lãi sẽ tiếp tục được tính từ ngày 28/11/2025 cho đến khi thanh toán toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay và khế ước nhận nợ đã ký được ký kết giữa ngân hàng với ông Nguyễn P. Nếu bị đơn không trả hoặc trả không đủ được nợ thì tuyên ngân hàng được quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi xem xét các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

- *Về tố tụng:*

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn thì quan hệ pháp luật tranh chấp giữa các bên là “Tranh chấp Hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp”, bị đơn vay tiền của nguyên đơn mục đích bổ sung vốn kinh doanh bỏ sỉ lẻ cả phê do đó Tòa án xác định quan hệ tranh chấp là kinh doanh thương mại; bị đơn có địa chỉ tại: 9/5 tổ N, ấp S, xã H, Thành phố Hồ Chí Minh, vì vậy thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực M – Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại Điều 30, Điều 35, Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ khoản 2 Điều 1 của Luật số 85/2025/QH15 ngày 25 tháng 6 năm 2025 của Quốc hội về 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 tại Tòa án vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực M – Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Áp dụng pháp luật: Hợp đồng cho vay hạn mức số 10117853/HĐTD ký ngày 22/01/2024 và Khế ước nhận nợ ngày 22/01/2024 đang được thực hiện, có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015. Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử áp dụng quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 để giải quyết.

- *Về nội dung vụ án:*

[3] Về xác lập hợp đồng:

Ngày 22/01/2024, Ngân hàng TMCP V và ông Nguyễn P ký Hợp đồng cho vay hạn mức số: 10117853/HĐTD cho ông Nguyễn P vay số tiền 3.360.000.000 đồng (Ba tỷ, ba trăm sáu mươi triệu đồng); Để thực hiện Hợp đồng cho vay nêu trên, Ngân hàng TMCP V đã giải ngân cho ông Nguyễn P 3.360.000.000 đồng theo Khế ước nhận nợ ngày 22/01/2024. Tính đến ngày 27/11/2025, dư nợ gốc, lãi của

hợp đồng là: 3.896.243.886 đồng (trong đó, nợ gốc: 3.360.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 91.066.900 đồng, nợ lãi quá hạn: 445.176.986 đồng).

Như vậy, Hợp đồng được các bên ký kết (bao gồm cả các hợp đồng chính và các phụ lục, văn bản kèm theo) có nội dung, hình thức phù hợp với quy định pháp luật, nên có giá trị pháp lý đối với các bên theo quy định của Điều 117 của Bộ luật Dân sự; Điều 91, 95 của Luật các tổ chức tín dụng.

[4] Về thực hiện Hợp đồng và nghĩa vụ trả lãi:

[4.1] Hợp đồng cho vay hạn mức số 10117853/HĐTD ký ngày 22/01/2024 và Khế ước nhận nợ ngày 22/01/2024 thể hiện người cho vay là Ngân hàng TMCP V, người vay là ông Nguyễn P. Tại các buổi làm việc, hòa giải các bên thừa nhận có ký Hợp đồng cho vay, khế ước nhận nợ nêu trên, có đủ cơ sở khẳng định ông Nguyễn P có vay tiền chưa thanh toán của Ngân hàng TMCP V.

Đến ngày 22/01/2025, ông Nguyễn P đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên toàn bộ khoản nợ đã chuyển sang quá hạn và phải chịu mức lãi suất nợ quá hạn.

Ngày 29/5/2025, Ngân hàng TMCP V và Công ty cổ phần M ký Hợp đồng Mua bán nợ số 09/2025/VPB-M và cùng các Phụ lục đính kèm; thì V đồng ý bán và M đồng ý mua (các) khoản nợ của khách hàng vay là ông Nguyễn P bao gồm các khoản nợ gốc, nợ lãi, nợ lãi quá hạn, bồi thường thiệt hại và các nghĩa vụ tài chính khác (nếu có) phát sinh theo các Hợp đồng cho vay/Hợp đồng cho vay mà ông Nguyễn P đã ký kết với V. Theo đó, V đã chuyển một phần quyền sở hữu, quyền lợi, lợi ích của V đối với các khoản vay này cho M, M được kế thừa một phần quyền và nghĩa vụ của V tại Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho đến khi khách hàng giải quyết xong toàn bộ khoản nợ, cụ thể: Một phần 95% khoản nợ phát sinh theo Hợp đồng cho vay hạn mức số: 10117853/HĐTD ký ngày 22/01/2024.

Quá trình vay ông Nguyễn P có trả được một số khoản tiền lãi, nên cần chấp nhận những khoản đã trả nợ, các khoản vay và còn nợ được thể như sau: tạm tính đến ngày 27/11/2025 là: 3.896.243.886 đồng (trong đó, nợ gốc: 3.360.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 91.066.900 đồng; nợ lãi quá hạn: 445.176.986 đồng) cụ thể:

+ Nợ Công ty cổ phần M 95% của Hợp đồng tổng số tiền tạm tính đến ngày 27/11/2025 là: 3.701.431.692 đồng, (trong đó, nợ gốc: 3.192.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn: 86.513.555 đồng, nợ lãi quá hạn là: 422.918.137 đồng).

+ Nợ V 5% của Hợp đồng tổng số tiền tạm tính đến ngày 27/11/2025 là: 194.812.194 đồng, (trong đó, nợ gốc: 168.000.000 đồng, Nợ lãi trong hạn: 4.553.345 đồng; nợ lãi quá hạn là: 26.812.194 đồng).

[4.2] Về lãi suất:

Lãi suất các bên thỏa thuận trong Hợp đồng cho vay hạn mức số 10117853/HĐTD ký ngày 22/01/2024 và Khế ước nhận nợ ngày 22/01/2024 là: Lãi suất cho vay 6,99%/năm. Lãi suất cho vay trong hạn được cố định 3 tháng kể từ ngày giải ngân. Hết thời hạn cố định, lãi suất cho vay trong hạn sẽ được điều

chỉnh. Ngày điều chỉnh lãi suất đầu tiên là ngày đầu tiên sau thời gian cố định, sau đó lãi suất cho vay trong hạn được điều chỉnh định kỳ 01 tháng/01 lần tính từ ngày điều chỉnh lãi suất đầu tiên. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn.

Xét các bên tự nguyện thỏa thuận lãi suất, mức lãi suất này không trái quy định của pháp luật nên cần chấp nhận mức lãi suất này.

Tại phiên toà, căn cứ Bảng tính lãi tính của ông Nguyễn P tính đến ngày 27/11/2025 do Ngân hàng TMCP V và Công ty cổ phần M cung cấp thì quá trình thực hiện hợp đồng, ông Nguyễn P đã trả được cho Ngân hàng TMCP V tổng số tiền lãi là 232.458.755đồng. Dư nợ còn lại là 3.896.243.886 đồng (trong đó, nợ gốc: 3.360.000.000đồng, nợ lãi trong hạn: 91.066.900đồng; nợ lãi quá hạn: 445.176.986đồng).

Ngân hàng TMCP V, Công ty cổ phần M khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn P trả tổng số tiền nợ gốc và nợ lãi của hợp đồng nêu trên là 3.896.243.886đồng (trong đó, nợ Ngân hàng TMCP V là 194.812.194đồng và nợ Công ty cổ phần M là 3.701.431.692đồng) và lãi suất phát sinh từ ngày 28/11/2025 cho đến khi thanh toán xong khoản vay căn cứ vào Hợp đồng cho vay, khế ước nhận nợ đã xác lập giữa hai bên. Trong quá trình thực hiện hợp đồng ông Nguyễn P đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán số nợ gốc, nợ lãi hàng tháng. Theo quy định tại khoản 1, khoản 5 Điều 466 của Bộ luật dân sự năm 2015, yêu cầu của các nguyên đơn buộc bị đơn phải thanh toán số tiền nợ gốc và lãi nêu trên là có cơ sở chấp nhận.

[5] Về hợp đồng thế chấp:

Để đảm bảo cho Hợp đồng cho vay nêu trên thì ông Nguyễn P đã ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 176, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/01/2021 tại Văn phòng công chứng Đoàn Huy Q, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng số 01/PLHĐ (Sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp số 176 ngày 12/01/2021) ngày 26/5/2022 tại văn phòng công chứng Đoàn Huy Q, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, số công chứng 2993, quyền số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng số 02/PLHĐ (Sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp số 176 ngày 12/01/2021) ngày 22/01/2024 tại văn phòng công chứng Đoàn Huy Q, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, số công chứng 268, quyền số 01/2024TP/CC-SCC/HĐGD để thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 18, tờ bản đồ số 4, địa chỉ: xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là xã H, Thành phố Hồ Chí Minh), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BB 420633, số vào sổ cấp GCN: CH 00282-4148/QĐ-UBND do UBND huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 30/11/2010, cập nhật thay đổi chủ sở hữu/sử dụng ngày 15/6/2020.

Xét hợp đồng thế chấp là sự tự nguyện của các bên, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng theo quy định và có thẩm định khi thế chấp. Do vậy, hợp đồng thế chấp này có hiệu lực pháp luật.

[6] Từ những phân tích nêu trên, yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP V, Công ty cổ phần M là có căn cứ cần chấp nhận. Buộc ông Nguyễn P phải thanh toán tổng số tiền tính đến ngày 27/11/2025 là 3.896.243.886đồng (trong đó, nợ

gốc: 3.360.000.000đồng, nợ lãi trong hạn: 91.066.900đồng; nợ lãi quá hạn: 445.176.986đồng), cụ thể:

+ Trả cho Công ty cổ phần M 95% của Hợp đồng tổng số tiền tạm tính đến ngày 27/11/2025 là: 3.701.431.692đồng, (trong đó, nợ gốc: 3.192.000.000đồng; nợ lãi trong hạn: 86.513.555đồng, nợ lãi quá hạn là: 422.918.137đồng).

+ Trả cho V 5% của Hợp đồng tổng số tiền tạm tính đến ngày 27/11/2025 là: 194.812.194đồng, (trong đó, nợ gốc: 168.000.000đồng, Nợ lãi trong hạn: 4.553.345đồng; nợ lãi quá hạn là: 26.812.194đồng).

Ông Nguyễn P có nghĩa vụ thanh toán tiền lãi, phí phát sinh trên số nợ chưa thanh toán từ ngày 28/11/2025 cho Công ty cổ phần M và Ngân hàng TMCP V cho đến khi ông Nguyễn P thanh toán hết nợ theo đúng thỏa thuận trong (các) Hợp đồng cho vay, khế ước nhận nợ (nếu có) và văn bản tín dụng của khoản vay cho đến ngày ông Nguyễn P thực tế thanh toán hết nợ cho M và V. Lãi phát sinh phải trả cho M và V tương ứng với tỷ lệ sở hữu của mỗi bên đối với từng khoản nợ.

Trường hợp ông Nguyễn P không trả được nợ hoặc trả không đầy đủ thì Ngân hàng TMCP V, Công ty cổ phần M được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản của ông Nguyễn P để thế chấp cho Ngân hàng TMCP V để thu hồi nợ theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 176, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/01/2021 tại Văn phòng công chứng Đoàn Huy Q, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng số 01/PLHĐ (Sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp số 176 ngày 12/01/2021) ngày 26/5/2022 tại văn phòng công chứng Đoàn Huy Q, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, số công chứng 2993, quyền số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng số 02/PLHĐ (Sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp số 176 ngày 12/01/2021) ngày 22/01/2024 tại văn phòng công chứng Đoàn Huy Q, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, số công chứng 268, quyền số 01/2024TP/CC-SCC/HĐGD để thu hồi nợ.

[7] Về chi phí tố tụng: Chi phí thu thập tài liệu, chứng cứ, xem xét thẩm định tại chỗ hết tổng số tiền là 8.000.000đ. Số tiền chi phí này ông Nguyễn P phải chịu, tuy nhiên Công ty cổ phần M đã nộp tạm ứng. Do vậy, buộc ông Nguyễn P có nghĩa vụ hoàn lại số tiền 8.000.000đ này cho Công ty cổ phần M.

[8] Về án phí: Bị đơn ông Nguyễn P phải chịu án phí theo quy định.

Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực M-Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 30, 35, 39, 91, 147, 266 và 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 116, 117, 299, 317, 320, 323, 463, 466, 468, 688 Bộ luật dân sự; các Điều 90, 91, 94, 95 Luật các tổ chức tín dụng; khoản 2 Điều 1 của Luật số 85/2025/QH15 ngày 25 tháng 6 năm 2025 của Quốc hội về 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 tại Tòa án; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần V và Công ty cổ phần M về việc “Tranh chấp Hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp” với bị ông Nguyễn P.

Buộc ông Nguyễn P phải thanh toán nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần V, Công ty cổ phần M của Hợp đồng cho vay hạn mức số 10117853/HĐTD ký ngày 22/01/2024 và Khế ước nhận nợ ngày 22/01/2024 với tổng số tiền tính đến ngày 27/11/2025 là 3.896.243.886đồng (Ba tỷ, tám trăm chín mươi sáu triệu, hai trăm bốn mươi ba triệu, tám trăm tám mươi sáu đồng; (trong đó, nợ gốc: 3.360.000.000đồng (Ba tỷ, ba trăm sáu mươi triệu đồng), nợ lãi trong hạn: 91.066.900đồng (Chín mươi một triệu, không trăm sáu mươi sáu nghìn, chín trăm đồng), nợ lãi quá hạn: 445.176.986đồng (Bốn trăm bốn mươi lăm triệu, một trăm bảy mươi sáu triệu, chín trăm tám mươi sáu đồng); cụ thể từng phần như sau:

+ Buộc ông Nguyễn P phải thanh toán cho Công ty cổ phần M tổng số tiền tạm tính đến ngày 27/11/2025 là: 3.701.431.692đồng (Ba tỷ, bảy trăm lẻ một triệu, bốn trăm ba mươi một nghìn, sáu trăm chín mươi hai đồng); (trong đó, nợ gốc: 3.192.000.000đồng (Ba tỷ, một trăm chín mươi hai triệu đồng), nợ lãi trong hạn: 86.513.555đồng (Tám mươi sáu triệu, năm trăm mười ba nghìn, năm trăm năm mươi lăm đồng), nợ lãi quá hạn là: 422.918.137đồng (Bốn trăm hai mươi hai triệu, chín trăm mười tám nghìn, một trăm ba mươi bảy đồng).

+ Buộc ông Nguyễn P phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP V tổng số tiền tạm tính đến ngày 27/11/2025 là: 194.812.194đồng (Một trăm chín mươi bốn triệu, tám trăm mười hai nghìn, một trăm chín mươi bốn đồng); (trong đó, nợ gốc: 168.000.000đồng (Một trăm sáu mươi tám triệu đồng), nợ lãi trong hạn: 4.553.345đồng (Bốn triệu, năm trăm năm mươi ba triệu, ba trăm bốn mươi lăm đồng), nợ lãi quá hạn là: 26.812.194 (Hai mươi sáu triệu, tám trăm mười hai nghìn, một trăm chín mươi bốn đồng).

Ông Nguyễn P có nghĩa vụ thanh toán tiền lãi, phí phát sinh trên số nợ chưa thanh toán từ ngày 28/11/2025 cho Công ty cổ phần M và Ngân hàng TMCP V cho đến khi ông Nguyễn P thanh toán hết nợ theo đúng thỏa thuận trong (các) Hợp đồng cho vay, khế ước nhận nợ (nếu có) và văn bản tín dụng của khoản vay cho đến ngày ông Nguyễn P thực tế thanh toán hết nợ cho M và V. Lãi phát sinh phải trả cho M và V tương ứng với tỷ lệ sở hữu của mỗi bên đối với từng khoản nợ.

Trường hợp ông Nguyễn P không trả được số tiền nêu trên hoặc trả không đầy đủ thì Ngân hàng thương mại cổ phần V, Công ty cổ phần M có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng thửa đất số 18, tờ bản đồ số 4, địa chỉ: xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là xã H, Thành phố Hồ Chí Minh), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BB 420633, số vào sổ cấp GCN: CH 00282-4148/QĐ-UBND do UBND huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 30/11/2010, cập nhật thay đổi chủ sở hữu/sử dụng ngày 15/6/2020 và tài sản gắn liền với đất theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 176, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/01/2021 tại Văn phòng công chứng Đoàn Huy Q, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng số 01/PLHĐ (Sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp số 176 ngày 12/01/2021) ngày 26/5/2022 tại văn phòng công chứng Đoàn Huy Q, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, số công chứng 2993,

quyển số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng số 02/PLHĐ (Sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp số 176 ngày 12/01/2021) ngày 22/01/2024 tại văn phòng công chứng Đoàn Huy Q, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, số công chứng 268, quyển số 01/2024TP/CC-SCC/HĐGD để thu hồi nợ.

Trong trường hợp tài sản bảo đảm sau khi kê biên, phát mại không đủ trả nợ, M và V có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xác minh, kê biên, phát mại các tài sản khác của ông Nguyễn P để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho M và/hoặc V cho đến khi thực tế trả hết (các) khoản nợ.

2. Về chi phí tố tụng: Chi phí thu thập tài liệu, chứng cứ, xem xét thẩm định tại chỗ hết tổng số tiền là 8.000.000đ. Số tiền chi phí này ông Nguyễn P phải chịu, tuy nhiên Công ty cổ phần M đã nộp tạm ứng. Do vậy, buộc ông Nguyễn P có nghĩa vụ hoàn lại số tiền 8.000.000đ này cho Công ty cổ phần M.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải trả cho bên được thi hành án khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

3. Về án phí:

- Buộc ông Nguyễn P phải nộp 54.962.439đồng (Năm mươi bốn triệu, chín trăm sáu mươi hai nghìn, bốn trăm ba mươi chín đồng) tiền án phí sơ thẩm.

- Hoàn trả cho nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần V và Công ty cổ phần M số tiền tạm ứng án phí 52.600.000 đồng (năm mươi hai triệu, sáu trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0006636 ngày 31-7-2025 tại Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự được quyền kháng cáo bản án để yêu cầu Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm, đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa thời hạn 15 ngày được tính từ ngày nhận hoặc niêm yết bản án.

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, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND khu vực M-TP.HCM;
- THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS khu vực M-TP.HCM
- TAND TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND TP. Hồ Chí Minh;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nông Thị Tình

