

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN BÌNH CHÁNH
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 246/2025/DS-ST

Ngày: 14-4-2025.

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 HUYỆN BÌNH CHÁNH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Ngọc Chiến.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Nguyên.

2. Ông Vũ Huy Hoàng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thúy Hiền- Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 762/2024/TLST-DS ngày 10 tháng 10 năm 2024 về việc việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng; hợp đồng thế chấp” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 189/2025/QĐXXST-DS ngày 14 tháng 3 năm 2025; giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Việt Nam TV (VPBank); Địa chỉ trụ sở: 89 Láng Hạ, phường Láng Hạ, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật của nguyên đơn: Ông Ngô Chí Dũng – chức danh: Chủ tịch HĐQT. Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Thái Thị Hồng Hoa – chức vụ: Phó Giám đốc trung tâm thu hồi nợ KHCN - VPBank (Văn bản ủy quyền số 62/2023/QĐ-CTQT ngày 02/8/2023). Người được ủy quyền lại: Ông Trần Dương Khang, bà Nguyễn Thu An (Văn bản ủy quyền số 0518/2024/UQ-VPB ngày 20/10/2024). Địa chỉ liên hệ: Tầng 3, Tòa nhà VPBank, số 2B Quang Trung, Phường 3, Quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kế thừa một phần quyền và nghĩa vụ của VPBank: Công ty cổ phần M. Địa chỉ: 12 tòa nhà Việt Á, số 9 Duy Tân, phường Dịch Vọng Hậu, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội. Đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Duy Cảnh, bà Nguyễn Hoàng Ánh Tuyết, bà Nguyễn Thị Lan Phương. Cùng địa chỉ: tầng 3, số 2B Quang Trung, phường 3, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Bà Trương Thị TP, sinh năm 1972; Ông Quách VT, sinh năm 1971; (bà Phụng có đơn xin giải quyết vắng mặt). Cùng địa chỉ: A28/20C, ấp 13, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

- Bà Trần Ngọc Dung, sinh năm 1993; (có đơn xin giải quyết vắng mặt).
- Ông Trần Ngọc Châu, sinh năm 1960;
- Ông Trần Lê, sinh năm 1988;
- Bà Lê Bích Nguyệt, sinh năm 1960; (có đơn xin giải quyết vắng mặt).
- Trẻ Trần Lê Hoài An, sinh năm 2018 người đại diện theo pháp luật ông Trần Lê, sinh năm 1988;

- Bà Đặng Quỳnh Trang, sinh năm 1990; (có đơn xin giải quyết vắng mặt).
- Ông Trần Đình Nhân, sinh năm 1997; (có đơn xin giải quyết vắng mặt).
- Ông Lê Đức, sinh năm 1992; (có đơn xin giải quyết vắng mặt).

Cùng địa chỉ: 544/8 Lý Thường Kiệt, phường 7, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

-Văn phòng công chứng Châu Á. (có đơn xin giải quyết vắng mặt).
Địa chỉ: 44 Võ Văn Tần, phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản không tiến hành hòa giải được; đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Đại diện nguyên đơn ông Trần Dương Khang trình bày: Theo Hợp đồng mua bán nợ số 08/2024/VPB-M ngày 30/09/2024 và Phụ lục đính kèm (nếu có) ký giữa Ngân hàng TMCP Việt Nam TV (VPBank) với Công ty M thì VPBank đồng ý bán và Công ty M đồng ý mua (các) khoản nợ của khách hàng vay là bà Trương Thị TP và ông Quách VT, được xác định bằng 90% khoản 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) phát sinh theo các Hợp đồng tín dụng và các văn kiện tín dụng liên quan mà bà Trương Thị TP và ông Quách VT đã ký kết với VPBank. Theo đó, VPBank đã chuyển giao một phần quyền sở hữu, quyền lợi, lợi ích của VPBank (theo tỷ lệ tương đương với phần nợ đã bán) đối với các khoản vay này cho Công ty M, Công ty M được nhận chuyển giao, kế thừa một phần quyền và nghĩa vụ của VPBank (theo tỷ lệ tương đương với phần nợ đã mua) tại Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho đến khi giải quyết xong toàn bộ khoản nợ.

Thông tin khoản nợ cụ thể như sau:

1. Hợp đồng cho vay số: LN2302088296836 ký ngày 07/03/2023 giải ngân theo Khế ước nhận nợ ký ngày 08/03/2023.

Số tiền vay: 8.000.000.000 đồng (Bằng chữ: tám tỷ đồng); Mục đích vay: Vay hoàn vốn mua BĐS tại thửa đất số 26, tờ bản đồ số 14 (BĐDC-2005), địa chỉ: 544/8 Lý Thường Kiệt, Phường 7, Quận Tân Bình, TP.HCM. Thời hạn vay 276 tháng. Lãi suất tại thời điểm giải ngân là 13.89%/năm. Sau 12 tháng thì điều chỉnh lãi suất cho vay trong hạn được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/01 lần. Mức lãi suất điều chỉnh được xác định bằng mức Lãi suất cơ sở VNĐ áp dụng đối với khoản vay có tài sản bảo đảm dành cho khách hàng cá nhân kỳ hạn 276 tháng được Ngân hàng công bố có hiệu lực tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 3%/năm.

2. Hợp đồng cho vay số: LN2303178660333 ký ngày 22/03/2023.

Số tiền cho vay: 1.000.000.000 đồng (Bằng chữ: một tỷ đồng); Mục đích vay: Tiêu dùng mua sắm vật dụng, trang thiết bị gia đình. Thời hạn vay 120 tháng. Lãi suất tại thời điểm giải ngân là 15.4%/năm. Sau 12 tháng thì điều chỉnh lãi suất 01 tháng/lần. Mức lãi suất điều chỉnh được xác định bằng mức Lãi suất cơ sở VNĐ áp dụng đối với khoản vay

có tài sản bảo đảm dành cho khách hàng cá nhân kỳ hạn 120 tháng được Ngân hàng công bố có hiệu lực tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 3.5%/năm.

Dư nợ tạm tính đến ngày 14/4/2025 của các khoản vay trên:

Đơn vị tính: đồng

	Công ty M (90%)	VPBank (10%)	Công ty M và VPBank
- Nợ gốc:	8.054.996.400	894.999.600	8.949.996.000
- Nợ lãi	2.190.273.521	243.363.725	2.433.637.245
- Tổng cộng:	10.245.269.921	1.138.363.325	11.383.633.245

Tài sản bảo đảm cho khoản vay nêu trên là:

Toàn bộ Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 108712, Số cấp vào sổ GCN: CH00320 do Ủy Ban Nhân Dân Quận Tân Bình, TP.HCM cấp ngày 01/06/2011 diện tích xây dựng: 82.62 m², diện tích sàn: 71.07 m². Thuộc thửa đất số: 26, tờ bản đồ số: 14 (BĐĐC-2005), Tọa lạc tại địa chỉ: 544/8 Lý Thường Kiệt, Phường 07, Quận Tân Bình, TP.HCM.

Tài sản thế chấp đã được đăng ký thế chấp theo đúng quy định của pháp luật.

Quá trình thực hiện hợp đồng, bà Trương Thị TP và ông Quách VT đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên toàn bộ (các) khoản nợ đã chuyển sang quá hạn và phải chịu mức lãi suất nợ quá hạn.

Ngày 30/09/2024, Công ty Cổ phần M đã mua từ VPBank một phần khoản nợ phát sinh theo (các) Hợp đồng tín dụng/Hợp đồng cho vay ký giữa VPBank với bà Trương Thị TP và ông Quách VT. Căn cứ vào quy định của pháp luật, Công ty M nhận chuyển giao, kế thừa một phần quyền, nghĩa vụ của VPBank phát sinh từ các hợp đồng này và các biện pháp bảo đảm kèm theo. Trong đó, có quyền thực hiện khởi kiện khách hàng vay, bên có nghĩa vụ trả nợ, bên bảo đảm tại Tòa án theo quy định pháp luật. Đồng thời, VPBank tiếp tục là chủ nợ và bên nhận bảo đảm tương ứng với phần khoản nợ chưa bán cho Công ty M.

Tạm tính đến ngày 14/4/2025, bà Trương Thị TP và ông Quách VT còn nợ VPBank tổng số tiền, cụ thể như sau:

Đơn vị tính: đồng

	VPBank (10%)
- Nợ gốc:	894.999.600
- Nợ lãi	243.363.725
- Tổng cộng:	1.138.363.325

Quá trình xử lý khoản vay, VPBank và Công ty M đã nhiều lần đôn đốc, yêu cầu bà Trương Thị TP và ông Quách VT thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản vay cho VPBank/ Công ty M tuy bà Trương Thị TP và ông Quách VT không thực hiện.

Phân yêu cầu của Người khởi kiện:

VPBank đề nghị Tòa án giải quyết các nội dung sau:

1. Buộc bà Trương Thị TP và ông Quách VT phải thanh toán cho VPBank tổng số tiền tạm tính đến ngày 14/4/2025 là: 1.138.363.325 đồng (được xác định bằng 10% khoản nợ gốc, nợ lãi trong hạn, nợ lãi quá hạn) (trong đó, Nợ gốc: 894.999.600 đồng, Nợ lãi: 243.363.725 đồng);

2. Đề nghị Tòa án tiếp tục cho tính lãi theo đúng thỏa thuận trong (các) Hợp đồng tín

dụng, khế ước nhận nợ (nếu có) và văn bản tín dụng của khoản vay cho đến ngày bà Trương Thị TP và ông Quách VT thực tế thanh toán hết nợ cho VPBank. Lãi phát sinh phải trả cho M và VPBank tương ứng với tỷ lệ sở hữu của mỗi bên đối với từng khoản nợ.

3. Kể từ ngày Bản án/Quyết định có hiệu lực pháp luật mà bà Trương Thị TP và ông Quách VT không trả nợ đầy đủ cho VPBank thì VPBank có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án kê biên, phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi khoản nợ cho VPBank, cụ thể như sau: *“Toàn bộ Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 108712, Sổ cấp vào sổ GCN: CH00320 do Ủy Ban Nhân Dân Quận Tân Bình, TP.HCM cấp ngày 01/06/2011 diện tích xây dựng: 82.62 m², diện tích sàn: 71.07 m². Thuộc thửa đất số: 26, tờ bản đồ số: 14 (BĐĐC-2005), Tọa lạc tại địa chỉ: 544/8 Lý Thường Kiệt, Phường 7, Quận Tân Bình, TP.HCM”*. Trong trường hợp số tiền thu được từ việc kê biên phát mại tài sản bảo đảm sẽ được phân chia theo tỷ lệ sở hữu khoản nợ cụ thể Công ty M sở hữu 90% và VPBank sở hữu 10% theo Hợp đồng mua bán nợ đã ký kết giữa VPBank và Công ty M.

4. Trong trường hợp tài sản bảo đảm sau khi kê biên, phát mại không đủ trả nợ, VPBank có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xác minh, kê biên, phát mại các tài sản khác của bà Trương Thị TP và ông Quách VT để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho VPBank cho đến khi thực tế trả hết (các) khoản nợ.

5. Bà Trương Thị TP và ông Quách VT phải chịu án phí và các chi phí tố tụng liên quan (nếu có).

6. Đối với yêu cầu độc lập của ông Trần Ngọc Châu yêu cầu “Tuyên bố Hợp đồng thế chấp số công chứng 002379 ngày 07/03/2023 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung, bổ sung Hợp đồng thế chấp số công chứng 002379 ngày 22/3/2023 tại Văn phòng Công chứng Châu Á giữa bà Trương Thị TP và Ngân hàng Việt Nam TV – Chi nhánh Sài Gòn vô hiệu” là không có căn cứ vì Ngân hàng Việt Nam TV đã thực hiện quy trình thế chấp tài sản theo đúng quy định của pháp luật. Ngoài ra không có yêu cầu gì khác.

Người kế thừa một phần quyền và nghĩa vụ của ngân hàng TMCP Việt Nam TV: Công ty cổ phần M có ông Nguyễn Duy Cảnh đại diện trình bày: Theo Hợp đồng mua bán nợ số 08/2024/VPB-M ngày 30/09/2024 và Phụ lục đính kèm (nếu có) ký giữa Ngân hàng TMCP Việt Nam TV (VPBank) với Công ty M thì VPBank đồng ý bán và Công ty M đồng ý mua (các) khoản nợ của khách hàng vay là bà Trương Thị TP và ông Quách VT, được xác định bằng 90% khoản 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) phát sinh theo các Hợp đồng tín dụng và các văn kiện tín dụng liên quan mà bà Trương Thị TP và ông Quách VT đã ký kết với VPBank. Theo đó,

VPBank đã chuyển giao một phần quyền sở hữu, quyền lợi, lợi ích của VPBank (theo tỷ lệ tương đương với phần nợ đã bán) đối với các khoản vay này cho Công ty M, Công ty M được nhận chuyển giao, kế thừa một phần quyền và nghĩa vụ của VPBank (theo tỷ lệ tương đương với phần nợ đã mua) tại Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho đến khi giải quyết xong toàn bộ khoản nợ.

Thông tin khoản nợ cụ thể như sau:

3. Hợp đồng cho vay số: LN2302088296836 ký ngày 07/03/2023 giải ngân theo Khế ước nhận nợ ký ngày 08/03/2023.

Số tiền vay: 8.000.000.000 đồng (Bằng chữ: tám tỷ đồng); Mục đích vay: Vay hoàn vốn mua BDS tại thửa đất số 26, tờ bản đồ số 14 (BĐĐC-2005), địa chỉ: 544/8 Lý Thường Kiệt, Phường 7, Quận Tân Bình, TP.HCM. Thời hạn vay 276 tháng. Lãi suất tại

thời điểm giải ngân là 13.89%/năm. Sau 12 tháng thì điều chỉnh lãi suất cho vay trong hạn được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/01 lần. Mức lãi suất điều chỉnh được xác định bằng mức Lãi suất cơ sở VNĐ áp dụng đối với khoản vay có tài sản bảo đảm dành cho khách hàng cá nhân kỳ hạn 276 tháng được Ngân hàng công bố có hiệu lực tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 3%/năm.

4. Hợp đồng cho vay số: LN2303178660333 ký ngày 22/03/2023

Số tiền cho vay: 1.000.000.000 đồng (Bằng chữ: một tỷ đồng); Mục đích vay: Tiêu dùng mua sắm vật dụng, trang thiết bị gia đình. Thời hạn vay 120 tháng. Lãi suất tại thời điểm giải ngân là 15.4%/năm. Sau 12 tháng thì điều chỉnh lãi suất 01 tháng/lần. Mức lãi suất điều chỉnh được xác định bằng mức Lãi suất cơ sở VNĐ áp dụng đối với khoản vay có tài sản bảo đảm dành cho khách hàng cá nhân kỳ hạn 120 tháng được Ngân hàng công bố có hiệu lực tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 3.5%/năm.

Dư nợ tạm tính đến ngày 14/4/2025 của các khoản vay trên:

Đơn vị tính: đồng

	Công ty M (90%)	VPBank (10%)	Công ty M và VPBank
- Nợ gốc:	8.054.996.400	894.999.600	8.949.996.000
- Nợ lãi	2.190.273.521	243.363.725	2.433.637.245
- Tổng cộng:	10.245.269.921	1.138.363.325	11.383.633.245

Tài sản bảo đảm cho khoản vay nêu trên là: Toàn bộ Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 108712, Số cấp vào sổ GCN: CH00320 do Ủy Ban Nhân Dân Quận Tân Bình, TP.HCM cấp ngày 01/06/2011 diện tích xây dựng: 82.62 m², diện tích sàn: 71.07 m². Thuộc thửa đất số: 26, tờ bản đồ số: 14 (BĐĐC-2005), Tọa lạc tại địa chỉ: 544/8 Lý Thường Kiệt, Phường 07, Quận Tân Bình, TP.HCM.

Tài sản thế chấp đã được đăng ký thế chấp theo đúng quy định của pháp luật.

Quá trình thực hiện hợp đồng, bà Trương Thị TP và ông Quách VT đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên toàn bộ (các) khoản nợ đã chuyển sang quá hạn và phải chịu mức lãi suất nợ quá hạn.

Ngày 30/09/2024, Công ty Cổ phần M đã mua từ VPBank một phần khoản nợ phát sinh theo (các) Hợp đồng tín dụng/Hợp đồng cho vay ký giữa VPBank với bà Trương Thị TP và ông Quách VT. Căn cứ vào quy định của pháp luật, Công ty M nhận chuyển giao, kế thừa một phần quyền, nghĩa vụ của VPBank phát sinh từ các hợp đồng này và các biện pháp bảo đảm kèm theo. Trong đó, có quyền thực hiện khởi kiện khách hàng vay, bên có nghĩa vụ trả nợ, bên bảo đảm tại Tòa án theo quy định pháp luật. Đồng thời, VPBank tiếp tục là chủ nợ và bên nhận bảo đảm tương ứng với phần khoản nợ chưa bán cho Công ty M.

Tạm tính đến ngày 14/4/20245 bà Trương Thị TP và ông Quách VT còn nợ Công ty M tổng số tiền, cụ thể như sau:

Đơn vị tính: đồng

	Công ty M (90%)
- Nợ gốc:	8.054.996.400
- Nợ lãi	2.190.273.521
- Tổng cộng:	10.245.269.921

Quá trình xử lý khoản vay, VPBank và Công ty M đã nhiều lần đôn đốc, yêu cầu bà Trương Thị TP và ông Quách VT thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản vay cho VPBank/ Công ty M tuy bà Trương Thị TP và ông Quách VT không thực hiện.

Công ty Cổ phần M đề nghị Tòa án giải quyết các nội dung sau:

1. Buộc bà Trương Thị TP và ông Quách VT phải thanh toán cho Công ty M tổng số tiền tạm tính đến ngày 14/4/2025 là: 910.245.269.921 đồng (được xác định bằng 90% khoản nợ gốc, nợ lãi trong hạn, nợ lãi quá hạn) (trong đó, Nợ gốc: 8.054.996.400 đồng, Nợ lãi: 2.190.273.521 đồng);

2. Đề nghị Tòa án tiếp tục cho tính lãi theo đúng thỏa thuận trong (các) Hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ (nếu có) và văn bản tín dụng của khoản vay cho đến ngày bà Trương Thị TP và ông Quách VT thực tế thanh toán hết nợ cho Công ty M. Lãi phát sinh phải trả cho M và VPBank tương ứng với tỷ lệ sở hữu của mỗi bên đối với từng khoản nợ.

3. Kể từ ngày Bản án/Quyết định có hiệu lực pháp luật mà bà Trương Thị TP và ông Quách VT không trả nợ đầy đủ cho Công ty M thì Công ty M 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 M, cụ thể như sau: *“Toàn bộ Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 108712, Sổ cấp vào sổ GCN: CH00320 do Ủy Ban Nhân Dân Quận Tân Bình, TP.HCM cấp ngày 01/06/2011 diện tích xây dựng: 82.62 m², diện tích sàn: 71.07 m². Thuộc thửa đất số: 26, tờ bản đồ số: 14 (BĐĐC-2005), Tọa lạc tại địa chỉ: 544/8 Lý Thường Kiệt, Phường 7, Quận Tân Bình, TP.HCM”*. Trong trường hợp số tiền thu được từ việc kê biên phát mại tài sản bảo đảm sẽ được phân chia theo tỷ lệ sở hữu khoản nợ cụ thể Công ty M sở hữu 90% và VPBank sở hữu 10% theo Hợp đồng mua bán nợ đã ký kết giữa VPBank và Công ty M.

4. Trong trường hợp tài sản bảo đảm sau khi kê biên, phát mại không đủ trả nợ, Công ty M có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xác minh, kê biên, phát mại các tài sản khác của bà Trương Thị TP và ông Quách VT để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Công ty M cho đến khi thực tế trả hết (các) khoản nợ.

5. Bà Trương Thị TP và ông Quách VT phải chịu án phí và các chi phí tố tụng liên quan (nếu có).

6. Đối với yêu cầu độc lập của ông Trần Ngọc Châu yêu cầu “Tuyên bố Hợp đồng thế chấp số công chứng 002379 ngày 07/03/2023 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung, bổ sung Hợp đồng thế chấp số công chứng 002379 ngày 22/3/2023 tại Văn phòng Công chứng Châu Á giữa bà Trương Thị TP và Ngân hàng Việt Nam TV – Chi nhánh Sài Gòn vô hiệu” là không có căn cứ vì Ngân hàng Việt Nam TV đã thực hiện quy trình thế chấp tài sản theo đúng quy định của pháp luật.

Ngoài ra không có yêu cầu gì khác.

Tại bản tự khai, biên bản hòa giải bị đơn: Quách VT và bà Trương Thị TP trình bày: Ông Tuấn và bà Phượng xác nhận nội dung đơn khởi kiện là đúng; ông Tuấn và vợ Trương Thị TP có vay ngân hàng VIPBank tổng số tiền là 09 tỷ đồng; ngân hàng đã giải ngân số tiền nêu trên cho vợ chồng ông; ông Tuấn xác nhận đã nhận đủ số tiền giải ngân từ ngân hàng VPBank; quá trình sử dụng vốn ông Tuấn đã thanh toán cho nguyên đơn số tiền gốc 50.004.000 đồng và 659.483.093 đồng tiền lãi. Từ ngày 15/11/2023 thì vợ chồng ông Tuấn vi phạm nghĩa vụ thanh toán.

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu thanh toán số tiền nợ gốc và lãi như trên thì ông đồng ý. Tuy nhiên do làm ăn khó khăn nên ông đề nghị phát mại tài sản để thu hồi nợ.

Ông Tuấn không đồng ý với yêu cầu độc lập của người liên quan. Ngoài ra không có yêu cầu gì khác.

Tại bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Ngọc Châu có yêu cầu độc lập trình bày:

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên và bị đơn về tranh chấp hợp đồng tín dụng thì ông không ý kiến và yêu cầu gì. Riêng đối với hợp đồng thế chấp tài sản thì ông đã có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp vì gia đình ông không quan hệ với ngân hàng. Ông Châu xác nhận những hình ảnh do nguyên đơn cung cấp là hình ảnh nhà của ông; người trong hình cũng là hình của ông.

Ông Châu xác nhận chữ ký trong giấy ủy quyền lập ngày 17/8/2022 tại Phòng công chứng số 2, Thành phố Hồ Chí Minh là chữ ký của ông. Đối với yêu cầu phát mãi tài sản thu hồi nợ thì ông không đồng ý. Ngoài ra không có yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Trần Lê; bà Trần Ngọc Dung, bà Đặng Quỳnh Trang, bà Lê Bích Nguyệt, Trần Đình Nhân; Lê Đức đều có ý kiến và yêu cầu giống với ông Châu. Ngoài ra không có yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Văn Phòng công chứng Châu Á có đơn xin giải quyết vắng mặt và có bản tự khai trình bày với nội dung: Việc công chứng đúng theo quy định pháp luật. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật. Ngoài ra không có yêu cầu gì khác.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa đã phát biểu ý kiến: Đề nghị Hội đồng xét xử tạm hoãn phiên tòa xác minh kết quả giải quyết vụ kiện tại Tòa án Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh theo phiếu xác nhận đơn khởi kiện số 294, ngày 22/8/2024.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định đây là vụ án dân sự về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng, tranh chấp hợp đồng thế chấp tài sản”. Bị đơn ông Quách VT và bà Trương Thị TP có nơi cư trú tại huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh nên căn vào khoản 3 Điều 26; tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

[1.2]. Về sự vắng mặt của bị đơn bà Trương Thị TP, Văn phòng công chứng Châu Á; bà Trần Ngọc Dung, bà Đặng Quỳnh Trang, bà Lê Bích Nguyệt, Trần Đình Nhân; Lê Đức; tất cả đều có bản tự khai và đơn xin xét xử vắng mặt.

Tòa án đã tiến hành tổng đạt, niêm yết hợp lệ thông báo về việc thụ lý vụ án, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, giấy triệu tập đương sự tham gia tố tụng theo quy định tại Điều 179 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Hội đồng xét xử đưa vụ án ra xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên theo quy định tại Điều 227 và khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần Việt Nam TV thành lập theo giấy chứng nhận

đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần; mã số doanh nghiệp 0100233583 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Thành Phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 08/9/1993, đăng ký thay đổi lần thứ 43 ngày 06/12/2022; có chức năng cho vay tín dụng.

Công ty cổ phần M thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần; mã số doanh nghiệp 0110467848 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Thành Phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 31/8/2023, đăng ký thay đổi lần thứ 3, ngày 14/08/2024;

[2.2]. Theo Hợp đồng mua bán nợ số 08/2024/VPB-M ngày 30/09/2024 và Phụ lục đính kèm ký giữa Ngân hàng TMCP Việt Nam TV (VPBank) với Công ty M thì VPBank đồng ý bán và Công ty M đồng ý mua (các) khoản nợ của khách hàng vay là bà Trương Thị TP và ông Quách VT, được xác định bằng 90% khoản 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) phát sinh theo các Hợp đồng tín dụng và các văn kiện tín dụng liên quan mà bà Trương Thị TP và ông Quách VT đã ký kết với VPBank. Theo đó, VPBank đã chuyển giao một phần quyền sở hữu, quyền lợi, lợi ích của VPBank (theo tỷ lệ tương đương với phần nợ đã bán) đối với các khoản vay này cho Công ty M, Công ty M được nhận chuyển giao, kế thừa một phần quyền và nghĩa vụ của VPBank (theo tỷ lệ tương đương với phần nợ đã mua).

[2.3]. Ngày 07/3/2023 và ngày 22/3/2023, bà Trương Thị TP và ông Quách VT đã ký kết với VPBank các hợp đồng tín dụng sau:

+Hợp đồng cho vay số: LN2302088296836 ký ngày 07/03/2023 giải ngân theo Khế ước nhận nợ ký ngày 08/03/2023: Số tiền vay: 8.000.000.000 đồng (Bằng chữ: tám tỷ đồng); Mục đích vay: Vay hoàn vốn mua BĐS tại thửa đất số 26, tờ bản đồ số 14 (BĐĐC-2005), địa chỉ: 544/8 Lý Thường Kiệt, Phường 7, Quận Tân Bình, TP.HCM. Thời hạn vay 276 tháng. Lãi suất tại thời điểm giải ngân là 13.89%/năm. Sau 12 tháng thì điều chỉnh lãi suất cho vay trong hạn được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/01 lần. Mức lãi suất điều chỉnh được xác định bằng mức Lãi suất cơ sở VNĐ áp dụng đối với khoản vay có tài sản bảo đảm dành cho khách hàng cá nhân kỳ hạn 276 tháng được Ngân hàng công bố có hiệu lực tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 3%/năm.

+Hợp đồng cho vay số: LN2303178660333 ký ngày 22/03/2023: Số tiền cho vay: 1.000.000.000 đồng (Bằng chữ: một tỷ đồng); Mục đích vay: Tiêu dùng mua sắm vật dụng, trang thiết bị gia đình. Thời hạn vay 120 tháng. Lãi suất tại thời điểm giải ngân là 15.4%/năm. Sau 12 tháng thì điều chỉnh lãi suất 01 tháng/lần. Mức lãi suất điều chỉnh được xác định bằng mức Lãi suất cơ sở VNĐ áp dụng đối với khoản vay có tài sản bảo đảm dành cho khách hàng cá nhân kỳ hạn 120 tháng được Ngân hàng công bố có hiệu lực tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 3.5%/năm.

Căn cứ vào các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và sự thừa nhận của bị đơn; có cơ sở xác định các bên có quan hệ tín dụng, nguyên đơn đã giải ngân đúng theo thỏa thuận, bị đơn đã nhận đủ tiền.

[2.4]. Dư nợ tạm tính đến ngày 14/4/2025 của các khoản vay trên: đơn vị tính: đồng.

	Công ty M (90%)	VPBank (10%)	Công ty M và VPBank
- Nợ gốc:	8.054.996.400	894.999.600	8.949.996.000
- Nợ lãi	2.190.273.521	243.363.725	2.433.637.245
- Tổng cộng:	10.245.269.921	1.138.363.325	11.383.633.245

Căn cứ vào các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và căn cứ vào sự thừa nhận của bị đơn thì có cơ sở xác định bà Trương Thị TP và ông Quách VT còn nợ số tiền nêu trên.

Do bà Trương Thị TP và ông Quách VT vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở và được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.5]. Xét yêu cầu của công ty cổ phần M.

Căn cứ Hợp đồng mua bán nợ số 08/2024/VPB-M ngày 30/09/2024 và Phụ lục đính kèm ký giữa Ngân hàng TMCP Việt Nam TV (VPBank) với Công ty M thì VPBank đồng ý bán và Công ty M đồng ý mua (các) khoản nợ của khách hàng vay là bà Trương Thị TP và ông Quách VT, được xác định bằng 90% khoản 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) phát sinh theo các Hợp đồng tín dụng và các văn kiện tín dụng liên quan mà bà Trương Thị TP và ông Quách VT đã ký kết với VPBank.

Dư nợ tạm tính đến ngày 14/4/2025, bà Trương Thị TP và ông Quách VT còn nợ công ty cổ phần M và VPBank số tiền theo tỷ lệ như sau: đơn vị tính: đồng.

	Công ty M (90%)	VPBank (10%)	Công ty M và VPBank
- Nợ gốc:	8.054.996.400	894.999.600	8.949.996.000
- Nợ lãi	2.190.273.521	243.363.725	2.433.637.245
- Tổng cộng:	10.245.269.921	1.138.363.325	11.383.633.245

Do bị đơn bà Trương Thị TP và ông Quách VT vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên yêu cầu của công ty cổ phần M và VPBank là có cơ sở và được Hội đồng xét xử chấp nhận.

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

[2.7]. Đối với yêu cầu kê biên phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ:

Nguyên đơn và bị đơn ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng nhà đất số công chứng 002379; quyển 03/2023/TP/CC-SCC/HDGD ngày 07/3/2023 của Văn phòng công chứng Châu Á. Hợp đồng thế chấp được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật đối với tài sản: Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 108712, Sổ cấp vào sổ GCN: CH00320 do Ủy Ban Nhân Dân Quận Tân Bình, TP.HCM cấp ngày 01/06/2011 diện tích xây dựng: 82.62 m², diện tích sàn: 71.07 m². Thuộc thửa đất số: 26, tờ bản đồ số: 14 (BĐĐC-2005), Tọa lạc tại địa chỉ: 544/8 Lý Thường Kiệt, Phường 07, Quận Tân Bình, TP.HCM

Theo thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp quyền về tài sản nêu trên thì trường hợp bị đơn không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ toàn bộ các khoản nợ nêu trên thì nguyên đơn được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mãi toàn bộ tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp mà các bên đã ký kết. Việc thế chấp tài sản theo đúng quy định pháp luật và trên cơ sở tự nguyện. Do đó, yêu cầu của nguyên đơn có cơ sở và được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.8] Căn cứ vào bản sao kê thanh toán và các chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án và sự thừa nhận, xác nhận của các đương sự; từ những nhận định, viện dẫn và phân tích

nêu trên; xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở nên được Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3]. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Theo Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán thì: Đối với trường hợp chậm thực hiện nghĩa vụ trong hợp đồng mà các bên có thỏa thuận về việc trả lãi thì quyết định kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm 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.

[4]. Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận nên bị đơn phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 5.000.000 đồng. Nguyên đơn đã tạm ứng trước số tiền này nên bị đơn có nghĩa vụ hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền này. Ngân hàng TMCP Việt Nam TV và công ty cổ phần M thỏa thuận việc hoàn trả tiền tạm ứng án phí hoặc thu thêm tiền án phí; chịu án phí, tiền xem xét thẩm định tại chỗ thì do công ty cổ phần M được hưởng và chịu.

Do đó buộc bị đơn bà Trương Thị TP và ông Quách VT hoàn trả cho công ty cổ phần M số tiền xem xét thẩm định tại chỗ là 5.000.000 đồng.

[5]. Xét yêu cầu độc lập của ông Trần Ngọc Châu: Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên và bị đơn về tranh chấp hợp đồng tín dụng thì ông Trần Ngọc Châu không ý kiến và yêu cầu gì.

Ông Châu có yêu cầu độc lập: Tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp số công chứng 002379; quyền 03/2023/TP/CC-SCC/HDGD ngày 07/3/2023 của Văn phòng công chứng Châu Á đối với tài sản: Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 108712, Số cấp vào sổ GCN: CH00320 do Ủy Ban Nhân Dân Quận Tân Bình, TP.HCM cấp ngày 01/06/2011 diện tích xây dựng: 82.62 m², diện tích sàn: 71.07 m². Thuộc thửa đất số: 26, tờ bản đồ số: 14 (BĐĐC-2005), Tọa lạc tại địa chỉ: 544/8 Lý Thường Kiệt, Phường 07, Quận Tân Bình, TP.HCM vì gia đình ông không quan hệ với ngân hàng, không xem xét thẩm định tại chỗ.

Xét thấy, hợp đồng thế chấp số công chứng 002379; quyền 03/2023/TP/CC-SCC/HDGD ngày 07/3/2023 của Văn phòng công chứng Châu Á được thực hiện theo đúng quy định pháp luật trên cơ sở tự nguyện của nguyên đơn và bị đơn nên có hiệu lực thi hành.

Nguyên đơn đã tiến hành việc thẩm định giá, xem xét tài sản thực tế có sự chứng kiến và hướng dẫn của ông Lê, ông Châu cũng có mặt tại thời điểm đó và ký vào biên bản thẩm định; Ông Châu xác nhận những hình ảnh do nguyên đơn cung cấp là hình ảnh nhà của ông; người trong hình cũng chính là hình của ông.

Như vậy, việc nguyên đơn đến nhà 544/8 Lý Thường Kiệt, Phường 07, Quận Tân Bình, TP.HCM tiến hành thẩm định giá, xem xét hiện trạng có sự hiện diện và chứng kiến của ông Châu; đồng thời chính ông Châu là người ký vào biên bản thẩm định giá, nên yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp số công chứng 002379; quyền 03/2023/TP/CC-SCC/HDGD ngày 07/3/2023 của Văn phòng công chứng Châu Á là không có cơ sở và không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6]. Các đương sự được Tòa án triệu tập đến để ghi nhận ý kiến, tiến hành thủ tục giao nộp tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải cũng như việc tham gia phiên tòa xét

xử giải quyết vụ án với nguyên đơn nhưng vẫn vắng mặt. Vì vậy, đã tự từ bỏ quyền được chứng minh của mình, phải chịu hậu quả của việc không chứng minh theo quy định tại Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ yêu cầu khởi kiện, lời trình bày cũng như chứng cứ do nguyên đơn, bị đơn, người liên quan cung cấp để làm cơ sở xem xét giải quyết vụ án.

[7] Xét phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh: Đề nghị Hội đồng xét xử tạm hoãn phiên tòa để xác minh kết quả giải quyết vụ kiện tại Tòa án Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh theo phiếu xác nhận đơn khởi kiện số 294, ngày 22/8/2024.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã nhiều lần yêu cầu ông Châu cung cấp chứng cứ về việc đã khởi kiện tại tòa án Quận 5; Tuy nhiên ông không cung cấp cho Tòa án. Tại phiên tòa hôm nay ông cung cấp bản phô tô phiếu xác nhận đơn khởi kiện số 294, ngày 22/8/2024; trong phiếu chỉ thể hiện nội dung “yêu cầu tòa án giải quyết tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu”.

Như vậy, không có cơ sở xác định việc khởi kiện tại Tòa án Quận 5 của ông Châu có liên quan đến vụ án này hay không; mặt khác trên phiếu quy định sau 8 ngày phải đến để xử lý đơn...Tuy nhiên từ ngày 22/8/2024 đến nay ông Châu không đến Tòa án nhân dân Quận 5 để xử lý đơn kiện. Do đó, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh là không có cơ sở nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[8]. Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Ông Châu là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

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, khoản 2 Điều 227, khoản 1, khoản 3 Điều 228, Điều 273 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;

Điều 463, Điều 466 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Điều 91, Điều 94, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán

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

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng.

1.1. Buộc bà Trương Thị TP và ông Quách VT trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam TV số tiền tạm tính đến hết ngày 14/4/2025 là: 1.138.363.325 (Một tỷ, một trăm ba mươi tám triệu, ba trăm sáu mươi ba nghìn, ba trăm hai mươi lăm) đồng

(tương ứng 10%); gồm nợ gốc 894.999.600 đồng; nợ lãi: 243.363.725 đồng. Theo hợp đồng tín dụng số LN2302088296836 ký ngày 07/03/2023 giải ngân theo Khế ước nhận nợ ký ngày 08/03/2023 và hợp đồng tín dụng số LN2303178660333 ký ngày 22/03/2023; Hợp đồng mua bán nợ số 08/2024/VPB-M ngày 30/09/2024 ký giữa Ngân hàng TMCP Việt Nam TV (VPBank) với Công ty cổ phần M.

1.2. Buộc bà Trương Thị TP và ông Quách VT trả cho công ty cổ phần M số tiền tạm tính đến hết ngày 14/4/2025 là: 10.245.269.921 (Mười tỷ, hai trăm bốn mươi lăm triệu, hai trăm sáu mươi chín nghìn, chín trăm hai mươi một) đồng (tương ứng 90%); gồm nợ gốc 8.054.996.400 đồng; nợ lãi: 2.190.273.521 đồng. Theo hợp đồng tín dụng số LN2302088296836 ký ngày 07/03/2023 giải ngân theo Khế ước nhận nợ ký ngày 08/03/2023 và hợp đồng tín dụng số LN2303178660333 ký ngày 22/03/2023; Hợp đồng mua bán nợ số 08/2024/VPB-M ngày 30/09/2024 ký giữa Ngân hàng TMCP Việt Nam TV (VPBank) với Công ty cổ phần M.

2. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm 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. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trần Ngọc Châu về việc yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp số công chứng 002379; quyền 03/2023/TP/CC-SCC/HDGD ngày 07/3/2023 của Văn phòng công chứng Châu Á và hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp số công chứng 002379 ngày 22/3/2023 của Văn phòng công chứng Châu Á.

4. Buộc bà Trương Thị TP và ông Quách VT hoàn trả công ty cổ phần M số tiền xem xét thẩm định là 5.000.000 (Năm triệu) đồng.

Các bên thi hành án tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

5. Trường hợp bà Trương Thị TP và ông Quách VT không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam TV và công ty cổ phần M có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại các tài sản thế chấp để thu hồi nợ theo hợp đồng thế chấp số công chứng 002379; quyền 03/2023/TP/CC-SCC/HDGD ngày 07/3/2023 của Văn phòng công chứng Châu Á và hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp số công chứng 002379 ngày 22/3/2023 của Văn phòng công chứng Châu Á đối với tài sản là quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 108712, Sổ cấp vào sổ GCN: CH00320 do Ủy Ban Nhân Dân Quận Tân Bình, TP.HCM cấp ngày 01/06/2011 diện tích xây dựng: 82.62 m², diện tích sàn: 71.07 m². Thuộc thửa đất số: 26, tờ bản đồ số: 14 (BĐĐC-2005), Tọa lạc tại địa chỉ: 544/8 Lý Thường Kiệt, Phường 7, Quận Tân Bình, TP.HCM”.

5.1. Số tiền thu được từ việc kê biên phát mại tài sản bảo đảm sẽ được phân chia theo tỷ lệ sở hữu khoản nợ cụ thể Công ty cổ phần M sở hữu 90% và VPBank sở hữu 10% theo Hợp đồng mua bán nợ đã ký kết giữa VPBank và Công ty M.

5.2. Trong trường hợp tài sản bảo đảm sau khi kê biên, phát mại không đủ trả nợ thì bà Trương Thị TP và ông Quách VT phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam TV và công ty cổ phần M cho đến khi trả hết các khoản nợ.

2/ Án phí dân sự sơ thẩm:

2.1. bà Trương Thị TP và ông Quách VT liên đới chịu 119.383.633 (Một trăm mười chín triệu, ba trăm tám mươi ba nghìn, sáu trăm ba mươi ba) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

2.2. Hoàn trả cho công ty cổ phần M số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 58.845.272 (Năm mươi tám triệu, tám trăm bốn mươi lăm nghìn, hai trăm bảy mươi hai) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0036197 ngày 12/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.3. Ông Trần Ngọc Châu là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

3/ Quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt được quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được niêm yết, tổng đạt hợp lệ.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân Tp.HCM
- Các đương sự (4);
- VKSND H. Bình Chánh (2);
- Chi cục THADS H. Bình Chánh (1);
- Lưu hồ sơ vụ án (4).

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

2AAKKBP*hgdcac+

Vũ Ngọc Chiến