

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 8 – LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 18/2025/DS-ST.

Ngày: 15-9-2025.

V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 8 – LÂM ĐỒNG**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Thu Hà.

Các hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Đình Liên và bà Võ Thị Thanh Huệ.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Hà Thị Thúy Nga, là Thư ký viên Tòa án nhân dân khu vực 8 – Lâm Đồng.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 8 – Lâm Đồng tham gia phiên tòa:* Ông Thái Lê Anh Tuấn – Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 8 – Lâm Đồng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 268/2024/TLST-DS ngày 18 tháng 11 năm 2024 về việc: “ *Tranh chấp hợp đồng tín dụng*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 12/2025/QĐXXST-DS ngày 05 tháng 8 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 19/2025/QĐST-DS ngày 28 tháng 8 năm 2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Công ty Cổ phần M.

Địa chỉ trụ sở chính: Tầng N, Tòa nhà A, số V đường D, phường C, Thành phố Hà Nội (Tầng N, Tòa nhà A, số V đường D, phường D, quận G, Thành phố Hà Nội cũ).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Bùi Công T – Giám đốc; CCCD số 04008600XXXX.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Quốc T – Phó Giám đốc; CCCD số 03608600XXXX - Văn bản ủy quyền số 01/2024/UQ-MARS ngày 19-4-2024.

Người đại diện theo ủy quyền lại: Ông Nguyễn Hữu M, CCCD số 03509100XXXX – Chuyên viên xử lý nợ - Văn bản ủy quyền số 27/2025/UQ-MARS(VPB) ngày 07-01-2025 – Có mặt.

Địa chỉ: Công ty Cổ phần M – Chi nhánh TP.HCM, Tầng D, Tòa nhà C, đường N, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh (đường N, Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh cũ).

Bị đơn: Ông Trần Văn N, sinh năm 1976, CMND số 24550XXXX do Công an tỉnh Đắk Nông (cũ) cấp ngày 12-8-2020 – *Vắng mặt*.

Địa chỉ: Thôn D, xã T, tỉnh Lâm Đồng (Thôn D, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông cũ).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ngân hàng TMCP T.

Địa chỉ: Tòa nhà V, số N đường H, phường Đ, Thành phố Hà Nội (số N đường H, phường H, quận Đ, Thành phố Hà Nội cũ).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Chí D, CCCD số 00106800XXXX – Chủ tịch HĐQT.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Nhật B, CCCD số 05420300XXXX – Chuyên viên xử lý nợ - Văn bản ủy quyền số 1544/2025/UQ-VPB ngày 30-7-2025 – Có đơn xin xét xử vắng mặt.

Địa chỉ: Đường N, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh (đường N, Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh cũ).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu M trình bày:

Ngày 03-6-2022, ông Trần Văn N ký Hợp đồng cho vay số LN2205205819531, vay Ngân hàng TMCP T (*Chi nhánh Cộng Hòa*), sau viết tắt là Tbank số tiền 3.000.000.000đ (*Ba tỷ đồng*), thời hạn 300 tháng, mục đích thanh toán tiền nhận chuyển nhượng thửa đất số 401 + 385, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại thôn S, xã P, huyện B, tỉnh Bình Phước (cũ). Cùng ngày, ông N ký khế ước nhận nợ với Ngân hàng Tbank, số tiền nhận nợ là 3.000.000.000đ (*Ba tỷ đồng*), tiền được chuyển khoản vào tài khoản của bên thụ hưởng ngày 15-6-2022.

Lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm giải ngân là 10.3%/năm, lãi cố định trong hạn 12 tháng kể từ ngày giải ngân. Sau đó điều chỉnh 03 tháng/lần vào các ngày đầu quý tiếp theo, mức điều chỉnh được xác định bằng lãi suất cơ sở áp dụng đối với khoản vay có tài sản đảm bảo dành cho khách hàng cá nhân kỳ hạn 300 tháng, được bên Ngân hàng công bố (*niêm yết tại website www.Tbank.com.vn có hiệu lực tại thời điểm điều chỉnh + biên độ 3%/năm*).

Kỳ trả nợ gốc: Ông N được ân hạn trả nợ gốc trong 12 tháng đầu, sau đó trả định kỳ 01/tháng/lần vào ngày 05, kỳ trả nợ gốc đầu tiên vào ngày 05-7-2023, mỗi kỳ trả 10.417.000 đồng, kỳ cuối trả dứt nợ vay. Kỳ trả nợ lãi: Định kỳ 01 tháng/lần, vào ngày 05, kỳ trả nợ lãi đầu tiên vào ngày 05-7-2022.

Lãi suất nợ quá hạn theo điểm e khoản 7 Điều 1 của Hợp đồng cho vay là 150% lãi suất trong hạn áp dụng tại thời điểm chậm trả lãi nhưng tối đa không quá 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Ngoài ra còn thỏa thuận phí và chi phí khác.

Đối với khoản vay này ông N chưa trả nợ gốc; lãi đã trả 172.886.415 đồng.

Ngày 11-7-2022, ông Trần Văn N ký Giấy đăng ký kiêm hợp đồng cho vay không tài sản đảm bảo, mở và sử dụng tài khoản thanh toán và dịch vụ ngân hàng điện tử, vay Tbank số tiền 299.000.000đ (*Hai trăm chín mươi chín triệu đồng*), mục đích mua đồ gia dụng, thời hạn vay 60 tháng, giải ngân tiền vào tài khoản số 261022017

mở tại Tbank, lãi suất 20%/năm, sau đó lãi được điều chỉnh 03 tháng/lần. Khoản vay này ông N đã trả 20.285.829 đồng nợ gốc; 26.198.574 đồng tiền lãi.

Ngày 25-5-2022, ông Trần Văn N ký Giấy đề nghị vay vốn có tài sản đảm bảo kiêm phương án sử dụng vốn; giấy đề nghị kiêm hợp đồng cấp hạn mức tín dụng thẻ, phát hành và sử dụng thẻ tín dụng; giấy đề nghị kiêm hợp đồng mở và sử dụng tài khoản thanh toán, dịch vụ ngân hàng điện tử, vay Tbank số tiền 99.000.000 đồng, mục đích phục vụ nhu cầu đời sống. Lãi suất cố định 27%/năm, bắt đầu tính từ ngày thứ 46 sau ngày 25-5-2022. Ông N đã thanh toán được 9.697.756 đồng nợ gốc.

Để đảm bảo khoản vay, ông Trần Văn N và Tbank ký kết Hợp đồng thế chấp ngày 28-6-2022, ông N là bên thế chấp, Tbank là bên nhận thế chấp; tài sản đảm bảo gồm quyền sử dụng thửa đất số 385, tờ bản đồ số 5, diện tích 28576,3m², đất trồng cây lâu năm, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp GCNQSD số CM 1593XX ngày 03-8-2018, cập nhật thay đổi chủ sử dụng ngày 23-6-2022 và thửa đất số 401, tờ bản đồ số 5, diện tích 69275,4m², đất trồng cây lâu năm, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp GCNQSD số CM 1593XX ngày 04-9-2018, cập nhật thay đổi chủ sử dụng ngày 23-6-2022 và các quyền, lợi ích phát sinh hoặc có liên quan tới 02 tài sản này. Đất tọa lạc tại thôn S, xã P, huyện B, tỉnh Bình Phước (cũ). Hợp đồng thế chấp được công chứng ngày 28-6-2022 tại Văn phòng công chứng Bình Phước, tỉnh Bình Phước số 25895. Đăng ký thế chấp ngày 28-7-2022 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Bù Đăng.

Ngày 06-02-2023, ông N bắt đầu vi phạm nghĩa vụ trả nợ của người vay đối với Tbank.

Ngày 29-12-2023, Tbank bán nợ cho Công ty TNHH MTV M theo Hợp đồng mua bán nợ số 01/2023/VPB-MARS và Hợp đồng chuyển nhượng số 02/2023/VPB-MARS, theo đó toàn bộ khoản nợ và quyền, nghĩa vụ phát sinh từ các hợp đồng cho vay, khế ước nhận nợ, hợp đồng thế chấp giữa ông Trần Văn N và Tbank được chuyển cho Công ty TNHH MTV M.

Ngày 03-01-2024, Tbank đã ban hành thông báo số 301/2024/TB-VPB thông báo cho ông Trần Văn N về việc bán nợ cho Công ty M.

Ngày 04-01-2024, Công ty TNHH MTV M đã ban hành thông báo chuyển giao quyền đòi nợ và yêu cầu thực hiện nghĩa vụ đến ông Trần Văn N theo Thông báo số 1356/2024/TB-MARS.

Nghĩa vụ tính đến thời điểm ngày 01-4-2024 của ông N đối với Công ty TNHH MTV M là 4.155.765.377 đồng. Đến nay ông N chưa thanh toán bất kỳ số tiền nợ gốc, lãi nào.

Ngày 16-4-2024 Công ty TNHH MTV M chuyển đổi mô hình đăng ký doanh nghiệp thành Công ty Cổ phần M theo Giấy phép đăng ký kinh doanh số 0110467848 của Sở Kế hoạch và Đầu tư Hà Nội.

Công ty Cổ phần M không liên lạc được với ông N, không biết ông N hiện tại đang ở đâu.

Nay Công ty Cổ phần M khởi kiện, yêu cầu ông Trần Văn N thanh toán nợ đã mua từ Tbank gồm 3.368.016.415 đồng nợ gốc và lãi phát sinh theo các Hợp đồng vay, khế ước nhận nợ nêu trên. Trường hợp ông N không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, Công ty Cổ phần M có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên, phát mãi tài sản đảm bảo để thu hồi nợ (*gồm quyền sử dụng đất cùng các quyền, lợi ích phát sinh hoặc có liên quan theo Hợp đồng thế chấp đã ký*). Trường hợp sau khi xử lý tài sản đảm bảo không trả được hết nợ, ông Trần Văn N phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho Công ty Cổ phần M.

Ông Trần Văn N đã được triệu tập hợp lệ nhưng không có mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án nên không có trình bày.

Tại phiên tòa: Nguyên đơn yêu cầu Hội đồng xét xử buộc bị đơn ông Trần Văn N thanh toán nợ tính đến ngày 15-9-2025 số tiền 5.447.397.525 đồng, gồm 3.368.016.415 đồng nợ gốc, 65.730.336 đồng lãi trong hạn; 1.613.067.887 đồng lãi quá hạn; 400.582.887 đồng lãi chậm trả. Tuyên buộc ông N tiếp tục chịu tiền lãi kể từ ngày 16-9-2025 và xử lý tài sản đảm bảo nếu không thực hiện trả nợ hoặc trả không đầy đủ. Trường hợp xử lý tài sản đảm bảo không đủ thì ông N vẫn phải có nghĩa vụ trả nợ đối với Công ty Cổ phần M.

Phát biểu ý kiến của Kiểm sát viên:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán đã thực hiện đúng nhiệm vụ, quyền hạn của mình theo quy định tại Điều 48 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử, Thư ký đã thực hiện đúng các quy định về việc xét xử sơ thẩm vụ án. Nguyên đơn đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định tại các Điều 70, 71 và Điều 234 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Bị đơn đã được tổng đạt hợp lệ văn bản tố tụng nhưng vắng mặt tại phiên tòa lần thứ 2 không có lý do; người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, ông Trần Nhật B có đơn xin xét xử vắng mặt, Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1, 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, xét xử vắng mặt của ông Trần Văn N và ông Trần Nhật B.

Về việc giải quyết vụ án: Ông Trần Văn N vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi theo hợp đồng tín dụng đã ký kết, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bên cho vay và hiện tại là bên mua nợ. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng; Thông tư số 09/2015/TT-NHNN ngày 17-7-2015 của Ngân hàng Nhà nước quy định về hoạt động mua, bán nợ của tổ chức tín dụng; Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11-01-2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện, tuyên buộc ông Trần Văn N trả nợ gốc còn lại, lãi theo hợp đồng cho vay đã ký kết giữa ông N và Ngân hàng Tbank tới ngày xét xử sơ thẩm và tiền lãi trên nợ gốc cho đến khi trả nợ xong cho Công ty Cổ phần M. Trường hợp ông N không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, Công ty Cổ phần M có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên, phát mãi tài sản đảm bảo theo hợp đồng thế chấp đã ký để thu hồi nợ. Trường hợp sau khi xử lý tài sản đảm bảo

không trả được hết nợ, ông Trần Văn N phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho Công ty Cổ phần M.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về tố tụng:

Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Xét yêu cầu khởi kiện và các tài liệu, chứng cứ do đương sự cung cấp, Tòa án thu thập trong quá trình giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp là “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Địa chỉ của bị đơn ông Trần Văn N được ghi trong Hợp đồng tín dụng và các tài liệu như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu thể hiện nơi đăng ký thường trú tại Thôn 4, xã Năm N’Jang, huyện Đắc Song, tỉnh Đắc Nông cũ, nay là Thôn 4, xã Trường Xuân, tỉnh Lâm Đồng. Vì vậy, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 8 – Lâm Đồng theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 81/2025/UBTVQH15 ngày 27-6-2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về thành lập Tòa án nhân dân cấp tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực; quy định phạm vi thẩm quyền theo lãnh thổ của Tòa án nhân dân cấp tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực.

Về việc vắng mặt của các đương sự: Sau khi thông báo, triệu tập, tổng đạt văn bản nhiều lần, ông Trần Văn N, là bị đơn không có mặt làm việc, Tòa án đã tiến hành xác minh tại Công an xã N, huyện Đ, tỉnh Đắc Nông cũ, nay là Công an xã T, tỉnh Lâm Đồng. Kết quả xác định ông Trần Văn N, sinh ngày 08-10-1976, CMND số 24550XXXX hiện không đăng ký thường trú, tạm trú tại Thôn D, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắc Nông cũ, nay là Thôn D, xã T, tỉnh Lâm Đồng. Thời gian chuyển hộ khẩu và nơi chuyển đến sinh sống không rõ. Xác minh tại Công an xã P, huyện B, tỉnh Bình Phước (nơi có đất thế chấp), ông Trần Văn N không đăng ký thường trú, tạm trú tại thôn S, xã P, huyện B, tỉnh Bình Phước (cũ). Ông Trần Văn N chuyển nơi cư trú nhưng không thông báo cho Ngân hàng TMCP T và Công ty Cổ phần M, là bên có quyền biết địa chỉ nơi cư trú mới. Tòa án nhân dân khu vực 8 – Lâm Đồng căn cứ điểm e khoản 1 Điều 192 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 5, khoản 2 Điều 6 Nghị quyết số 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05-5-2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, tiến hành thủ tục niêm yết công khai các văn bản tố tụng đối với ông N theo quy định tại Điều 179 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn ông Trần Văn N đã được thông báo, tổng đạt hợp lệ văn bản tố tụng của Tòa án nhưng vắng mặt tại phiên tòa lần thứ 2 không có lý do. Vì vậy, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt ông N theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, ông Trần Nhật B có đơn xin xét xử vắng mặt, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, xét xử vắng mặt ông Trần Nhật B.

[2]. Xét yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần M:

2.1 Xét hợp đồng tín dụng:

Ngày 03-6-2022, ông Trần Văn N ký Hợp đồng cho vay số LN2205205819531, vay Ngân hàng TMCP T (CN Cộng Hòa), sau viết tắt là Tbank số tiền 3.000.000.000đ (Ba tỷ đồng), thời hạn 300 tháng, mục đích nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 401 và 385, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại thôn S, xã P, huyện B, tỉnh Bình Phước (cũ). Cùng ngày, ông N ký khế ước nhận nợ với Ngân hàng Tbank, số tiền 3.000.000.000đ (Ba tỷ đồng), tiền được giải ngân ngày 15-6-2022. Đối với khoản vay này ông N chưa trả nợ gốc; lãi đã trả 172.886.415 đồng.

Ngày 11-7-2022, ông Trần Văn N ký Giấy đăng ký kiêm hợp đồng cho vay không tài sản đảm bảo, mở và sử dụng tài khoản thanh toán và dịch vụ ngân hàng điện tử, vay Tbank số tiền 299.000.000đ (Hai trăm chín mươi chín triệu đồng), mục đích mua đồ gia dụng, thời hạn vay 60 tháng, giải ngân vào tài khoản số 261022017 mở tại Tbank, lãi suất 20%/năm, sau đó điều chỉnh 03 tháng/lần. Đối với khoản vay này ông N đã trả 20.285.829 đồng nợ gốc; 26.198.574 đồng tiền lãi.

Ngày 25-5-2022, ông Trần Văn N ký Giấy đề nghị vay vốn có tài sản đảm bảo kiêm phương án sử dụng vốn; giấy đề nghị kiêm hợp đồng cấp hạn mức tín dụng thẻ, phát hành và sử dụng thẻ tín dụng; giấy đề nghị kiêm hợp đồng mở và sử dụng tài khoản thanh toán, dịch vụ ngân hàng điện tử, vay Tbank số tiền 99.000.000đ. Lãi suất cố định 27%/năm, bắt đầu tính từ ngày thứ 46 sau ngày 25-5-2022. Ông N đã thanh toán được 9.697.756 đồng nợ gốc.

Thời điểm ký kết, chủ thẻ xác lập các hợp đồng trên có đầy đủ năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự, hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, nội dung và hình thức của hợp đồng phù hợp theo quy định tại Điều 398 và Điều 401 của Bộ luật Dân sự; khoản 2 Điều 91 của Luật các Tổ chức tín dụng, đã phát sinh hiệu lực thi hành kể từ ngày ký từng hợp đồng.

Ngày 02-6-2023, ông N bắt đầu vi phạm nghĩa vụ trả nợ của người vay đối với Tbank.

2.2 Xét hợp đồng thế chấp: Để đảm bảo khoản vay, ông Trần Văn N và Tbank ký hợp đồng thế chấp ngày 28-6-2022, theo đó ông N thế chấp cho Tbank tài sản đảm bảo gồm quyền sử dụng thửa đất số 385, tờ bản đồ số 5, diện tích 28576,3m², đất trồng cây lâu năm, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp GCNQSD số CM 1593XX ngày 03-8-2018, cập nhật thay đổi chủ sử dụng ngày 23-6-2022 và thửa đất số 401, tờ bản đồ số 5, diện tích 69275,4m², đất trồng cây lâu năm, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp GCNQSD số CM1593XX ngày 04-9-2018, cập nhật thay đổi chủ sử dụng ngày 23-6-2022, cùng toàn bộ các quyền, lợi ích phát sinh từ hoặc có liên quan tới 02 tài sản này. Đất tọa lạc tại thôn S, xã P, huyện B, tỉnh Bình Phước (cũ). Hợp đồng thế chấp được công chứng ngày 28-6-2022 tại Văn phòng công chứng Bình Phước, tỉnh Bình Phước số 258XX. Đăng ký thế chấp ngày 28-7-2022 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Bù Đăng. Như

vậy, hợp đồng thế chấp được thực hiện đúng trình tự, thủ tục và đã phát sinh hiệu lực thi hành từ ngày 28-6-2022 theo quy định tại Điều 317, 318, 319 của Bộ luật Dân sự và khoản 3 Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013.

Ngày 25-3-2025, thực hiện Quyết định ủy thác thu thập tài liệu, chứng cứ số 06/2025/QĐ-UTTA ngày 09-01-2025 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông; Tòa án nhân dân huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước đã phối hợp với chính quyền xã P, huyện B, tỉnh Bình Phước xem xét thẩm định tại chỗ, xác định đất thế chấp có diện tích thực tế như diện tích theo GCNQSDĐ được cấp, trên đất không có tài sản, hiện trạng chủ yếu là cây rừng và cây chồi. Không ghi nhận có người khác đang trực tiếp quản lý, sử dụng cũng như tranh chấp gì, với ai.

2.3 Về nghĩa vụ trả nợ:

Ngày 29-12-2023, Tbank bán nợ cho Công ty TNHH M theo Hợp đồng mua bán nợ số 01/2023/VPB-MARS và Hợp đồng chuyển nhượng số 02/2023/VPB-MRRS; Phụ lục 01 Hợp đồng chuyển nhượng số 02/2023/VPB-MRRS (số thứ tự 42), theo đó toàn bộ khoản nợ và quyền, nghĩa vụ phát sinh từ các hợp đồng cho vay, khế ước nhận nợ, hợp đồng thế chấp giữa ông Trần Văn N và Tbank được chuyển cho Công ty TNHH MTV M kể từ ngày bên mua hoàn tất nghĩa vụ thanh toán số tiền mua bán nợ cho bên bán nợ. Công ty TNHH MTV M đã thanh toán tiền cho Tbank theo ủy nhiệm chi ngày 29-12-2023 vào số tài khoản VNĐ của Tbank Hội sở.

Ngày 03-01-2024, Tbank đã ban hành thông báo số 301/2024/TB-VPB thông báo cho ông Trần Văn N về việc bán nợ cho Công ty TNHH MTV M theo nghĩa vụ thỏa thuận tại Điều 5 của Hợp đồng mua bán nợ số 01/2023/VPB-MARS.

Ngày 04-01-2024, Công ty TNHH MTV M đã ban hành thông báo chuyển giao quyền đòi nợ và yêu cầu thực hiện nghĩa vụ đến ông Trần Văn N theo Thông báo số 1356/2024/TB-MARS.

Công ty TNHH MTV M được Phòng Đăng ký kinh doanh thuộc Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy phép thành lập và hoạt động, mã số doanh nghiệp 0110467848, đăng ký lần đầu ngày 31 tháng 8 năm 2023. Ngày 16-4-2024 chuyển đổi mô hình kinh doanh thành Công ty Cổ phần M, giữ nguyên mã số doanh nghiệp, địa chỉ trụ sở chính.

Căn cứ khoản 2 Điều 95 Luật các Tổ chức tín dụng; các Điều 3, 4, 14, 16 Thông tư số 09/2015/TT-NHNN ngày 17-7-2015 của Ngân hàng Nhà nước quy định về hoạt động mua, bán nợ của tổ chức tín dụng; việc thông báo theo hợp đồng mua bán nợ thì Công ty Cổ phần M hiện nay là bên kế thừa quyền và nghĩa vụ của Tbank đối với khoản nợ của ông Trần Văn N.

Ngày 06-02-2023, ông N bắt đầu vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng cho vay số LN2205205819531, căn cứ Điều 282 của Bộ luật Dân sự; Điều 91, 95 của Luật các Tổ chức tín dụng; Điều 7, khoản 2,3,4 Điều 8, Điều 10 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11-01-2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao, hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm,

cần buộc ông Trần Văn N phải thanh toán nợ Công ty Cổ phần M đã mua từ Tbank tính đến ngày 15-9-2025 đối với 03 hợp đồng cho vay, cụ thể như sau:

Nợ gốc: 3.368.016.415 đồng;

Lãi trong hạn: 65.730.336 đồng;

Lãi quá hạn: 1.613.067.887 đồng;

Lãi chậm trả: 400.582.887 đồng;

Tổng số tiền phải thanh toán: 5.447.397.525 đồng.

Kể từ ngày 16-9-2025, ông Trần Văn N tiếp tục chịu tiền lãi theo lãi suất thỏa thuận, trên nợ gốc của các Hợp đồng cho vay số LN2205205819531 ngày 03-6-2022, Giấy đăng ký kiêm hợp đồng cho vay không tài sản đảm bảo, mở và sử dụng tài khoản thanh toán và dịch vụ ngân hàng điện tử ngày 11-7-2022 và Giấy đề nghị vay vốn có tài sản đảm bảo kiêm phương án sử dụng vốn; giấy đề nghị kiêm hợp đồng cấp hạn mức tín dụng thẻ, phát hành và sử dụng thẻ tín dụng; giấy đề nghị kiêm hợp đồng mở và sử dụng tài khoản thanh toán, dịch vụ ngân hàng điện tử ngày 25-5-2022 được ký kết giữa ông Trần Văn N và Tbank cho đến khi thực hiện xong các nghĩa vụ của bên vay.

2. 4 Về xử lý tài sản đảm bảo: Nghĩa vụ được bảo đảm quy định tại Điều 3 Hợp đồng thế chấp ngày 28-6-2022 như sau: Tài sản thế chấp được bảo đảm để thực hiện toàn bộ nghĩa vụ hiện tại và nghĩa vụ trong tương lai, bao gồm nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi, các khoản phí, các khoản phạt ... của Hợp đồng cho vay số LN2205205819531 ngày 03-6-2022 và các văn kiện tín dụng được ký trước, trong và sau ngày ký kết hợp đồng cho vay số LN2205205819531 ngày 03-6-2022 (được hiểu bao gồm nhưng không giới hạn các thỏa thuận về việc cung cấp và sử dụng tín dụng, hợp đồng tín dụng, hợp đồng cấp hạn mức tín dụng, hợp đồng cho vay, hợp đồng cho vay hạn mức, hợp đồng cho vay hạn mức thấu chi tài khoản, hợp đồng về cấp hạn mức, phát hành và sử dụng thẻ tín dụng... hay bất kỳ hợp đồng, thỏa thuận nào ghi nhận các giao dịch cấp tín dụng giữa bên ngân hàng và bên được bảo đảm hoặc bất kỳ giao dịch nào khác xác nhận nghĩa vụ nợ của bên được bảo đảm với bên ngân hàng). Do ông Trần Văn N vi phạm nghĩa vụ trả nợ của bên vay theo kỳ theo các hợp đồng cho vay đã ký kết, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bên cho vay, hiện tại là bên mua nợ Công ty Cổ phần M, trường hợp ông N không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, Công ty Cổ phần M có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên, phát mại tài sản đảm bảo theo hợp đồng thế chấp đã ký để thu hồi nợ theo quy định tại khoản 1 Điều 299, khoản 6 Điều 320, khoản 2 Điều 322, khoản 7 Điều 323 của Bộ luật Dân sự. Trường hợp sau khi xử lý tài sản đảm bảo không trả được hết nợ, ông Trần Văn N phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho Công ty Cổ phần M.

[3]. Về chi phí tố tụng (xem xét thẩm định tại chỗ): Do yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần M được chấp nhận nên ông Trần Văn N phải chịu 4.000.000 đồng (bảng kê của Tòa án nhân dân huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước) theo quy định tại

Điều 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Công ty Cổ phần M đã nộp tạm ứng nên ông Trần Văn N phải hoàn trả 4.000.000 đồng cho Công ty Cổ phần M.

[4]. Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần M được chấp nhận nên ông Trần Văn N phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[5]. Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 8 – Lâm Đồng tại phiên tòa là có căn cứ, đúng pháp luật, Hội đồng xét xử chấp nhận.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, điểm e khoản 1 Điều 192, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1, 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 282, khoản 1 Điều 299, các Điều 303, 317, 318, 319, 320, 322, 398 và Điều 401 của Bộ luật Dân sự; Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng; khoản 3 Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 5, khoản 2 Điều 6 Nghị quyết số 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05-5-2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; các Điều 3, 4, 14, 16 Thông tư số 09/2015/TT-NHNN ngày 17-7-2015 của Ngân hàng Nhà nước quy định về hoạt động mua, bán nợ của tổ chức tín dụng; Điều 7, khoản 2,3,4 Điều 8, Điều 10 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11-01-2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm; Nghị quyết số 81/2025/UBTVQH15 ngày 27-6-2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về thành lập Tòa án nhân dân cấp tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực; quy định phạm vi thẩm quyền theo lãnh thổ của Tòa án nhân dân cấp tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần M đối với ông Trần Văn N.

Buộc ông Trần Văn N phải trả cho Công ty Cổ phần M số tiền 5.447.397.525đ (*Năm tỷ bốn trăm bốn mươi bảy triệu ba trăm chín mươi bảy nghìn năm trăm hai mươi lăm đồng*) tính tới ngày xét xử sơ thẩm, ngày 15-9-2025. Gồm 3.368.016.415 đồng nợ gốc, 65.730.336 đồng lãi trong hạn, 1.613.067.887 đồng lãi quá hạn, 400.582.887 đồng lãi chậm trả.

Kể từ ngày 16-9-2025, ông Trần Văn N tiếp tục chịu tiền lãi theo lãi suất thỏa thuận trên nợ gốc của các Hợp đồng cho vay số LN2205205819531 ngày 03-6-2022, Giấy đăng ký kiêm hợp đồng cho vay không tài sản đảm bảo, mở và sử dụng tài khoản thanh toán và dịch vụ ngân hàng điện tử ngày 11-7-2022 và Giấy đề nghị vay vốn có tài sản đảm bảo kiêm phương án sử dụng vốn; giấy đề nghị kiêm hợp đồng cấp hạn mức tín dụng thẻ, phát hành và sử dụng thẻ tín dụng; giấy đề nghị kiêm hợp đồng mở và sử dụng tài khoản thanh toán, dịch vụ ngân hàng điện tử ngày 25-5-2022 được ký kết giữa ông Trần Văn N và Tbank cho đến khi trả xong nợ.

Trường hợp ông Trần Văn N không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, Công ty Cổ phần M có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý đảm bảo là quyền sử dụng thửa đất số 385, tờ bản đồ số 5, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp GCNQSD số CM 1593XX ngày 03-8-2018, cập nhật thay đổi chủ sử dụng ngày 23-6-2022 và thửa đất số 401, tờ bản đồ số 5, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp GCNQSD số CM1593XX ngày 04-9-2018, cập nhật thay đổi chủ sử dụng ngày 23-6-2022 cùng toàn bộ các quyền, lợi ích phát sinh từ hoặc có liên quan; đất tọa lạc tại thôn S, xã P, huyện B, tỉnh Bình Phước (cũ) theo hợp đồng thế chấp ngày 28-6-2022 ký giữa Ngân hàng TMCP T và ông Trần Văn N để thu hồi nợ. Trường hợp khoản tiền thu được từ xử lý tài sản đảm bảo không đủ để thanh toán toàn bộ khoản nợ thì ông Trần Văn N vẫn có nghĩa vụ trả nợ đối với Công ty Cổ phần M.

2. Về chi phí tố tụng (xem xét thẩm định tại chỗ): Ông Trần Văn N phải chịu số tiền 4.000.000đ (*Bốn triệu đồng*). Công ty Cổ phần M đã nộp tạm ứng nên ông Trần Văn N phải hoàn trả 4.000.000đ (*Bốn triệu đồng*) cho Công ty Cổ phần M.

3. Về án phí:

Ông Trần Văn N phải nộp 113.447.397đ (*Một trăm mười ba triệu bốn trăm bốn mươi bảy nghìn ba trăm chín mươi bảy đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho Công ty Cổ phần M 56.079.000đ (*Năm mươi sáu triệu không trăm bảy mươi chín nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0004393 ngày 11 tháng 11 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đắc Song, tỉnh Đắk Nông (cũ) tại Phòng Thi hành án dân sự khu vực 8 – Lâm Đồng.

4. Quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

“Trường hợp bản án, quyết định được thi hành 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 tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND khu vực 8 – Lâm Đồng;
- Phòng THADS khu vực 8 – Lâm Đồng;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Đã ký và đóng dấu

Lê Thị Thu Hà