

Bản án số: 1267/2025/DS-ST

Ngày: 29/9/2025

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 2 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Thanh Nga.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Đăng Vạn;
2. Bà Nguyễn Thị Chi.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Huyền – Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 2 - Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 2 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Giang - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 2 - Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý 2490/2024/TLST-DS ngày 20 tháng 11 năm 2024, về việc: “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1905/2025/QĐXXST-DS ngày 19 tháng 8 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 2766/2025/QĐST-DS ngày 09 tháng 9 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn :

- Công ty Cổ phần M (MARS);

Địa chỉ: Tầng A, Tòa nhà V, số I đường D, phường D, quận C (nay là phường C), Thành phố Hà Nội.

Địa chỉ liên hệ: Lầu D, Tòa CityHouse, số D đường N, Phường B, Quận C (nay là phường B), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Vũ Thị T hoặc ông Võ Trương Hoài B hoặc ông Hoàng Đức T1 (Văn bản ủy quyền số 4139/2025/UQ-MARS ngày 16/7/2025).

- Ngân hàng TMCP V1;

Địa chỉ: Tòa V, số H đường L, phường L, quận Đ (nay là phường Đ), Thành phố Hà Nội.

Địa chỉ liên hệ: Số I đường C, Phường D, Quận C (nay là phường B), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Chí B1 hoặc ông Nguyễn Văn H hoặc ông Trần Nhật B2 (Văn bản ủy quyền số 1573/2025/UQ-VPB) ngày 26/7/2025.

2. Bị đơn:

- Ông Vũ Văn H1, sinh năm 1980;
- Bà Nguyễn Bích V, sinh năm 1980;

Cùng địa chỉ: Căn hộ H Chung cư P, phường B, thành phố T (nay là phường B) Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Đại diện theo ủy quyền Ngân hàng TMCP V1 có ông Trần Nhật B2 trình bày:

Ngân hàng TMCP V1 (sau đây gọi tắt là Ngân hàng V2) và ông Vũ Văn H1, bà Nguyễn Bích V có ký các Hợp đồng tín dụng sau:

1. Hợp đồng tín dụng số LN2304118884232 ngày 14/4/2023, số tiền vay là 576.000.000 đồng. Mục đích vay: Vay mua bất động sản tại thửa đất số 282, tờ bản đồ số 116, địa chỉ: Xã L, huyện B (nay là xã B), tỉnh Lâm Đồng. Thời hạn vay 300 tháng. Lãi suất tại thời điểm giải ngân là 12%/năm. Lãi suất cho vay trong hạn được cố định 12 tháng kể từ ngày giải ngân (“Thời gian cố định”). Hết Thời gian 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, ngày điều chỉnh lãi suất tiếp theo là ngày đầu quý gần nhất tính từ ngày điều chỉnh lãi suất đầu tiên, sau đó lãi suất cho vay trong hạn được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/01 lần vào các ngày đầu quý tiếp theo. 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 được Bên Ngân hàng công bố có hiệu lực tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 2.5%/năm. Ngân hàng đã giải ngân toàn bộ khoản vay nêu trên cho ông H1 và bà V.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay nêu trên là: Toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Thửa đất số: 282, Tờ bản đồ số: 116, địa chỉ: xã L, huyện B (nay là xã B), tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DE 178377, Số vào sổ cấp GCN: CS11535 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 27/5/2022.

Tài sản được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp công chứng số 1937, quyền số 02/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/5/2023 tại Văn phòng C, địa chỉ: Số E đường T, Phường D, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng. Việc thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Quá trình thực hiện hợp đồng ông Vũ Văn H1 và bà Nguyễn Bích V đã trả cho Ngân hàng được tổng số tiền là 46.215.901 đồng, trong đó: Nợ gốc là 0 đồng và nợ lãi là 46.215.901 đồng. Ngày 15/3/2024, ông H1 và bà V vi phạm nghĩa vụ thanh toán và Ngân hàng đã chuyển toàn bộ khoản vay sang nợ quá hạn.

2. Giấy đăng ký kiêm hợp đồng cho vay không tài sản bảo đảm, mở và sử dụng tài khoản thanh toán và dịch vụ ngân hàng Đ ký ngày 14/11/2023, số tiền cho vay là 200.000.000 đồng. Mục đích vay: Mua đồ gia dụng. Thời hạn vay 60 tháng. Lãi suất tại thời điểm giải ngân là 22%/năm. Lãi suất cho vay trong hạn được cố định 03 tháng kể từ ngày giải ngân (“Thời gian cố định”). Hết thời gian cố định, lãi suất cho vay trong hạn sẽ được điều chỉnh. Ngân hàng đã giải ngân toàn bộ khoản vay nêu trên cho ông H1 và bà V.

Quá trình thực hiện hợp đồng ông Vũ Văn H1 và bà Nguyễn Bích V đã trả cho Ngân hàng được tổng số tiền là 7.904.777 đồng, trong đó: Nợ gốc là 3.992.245 đồng và nợ lãi là 3.912.532 đồng. Ngày 15/3/2024, ông H1 và bà V vi phạm nghĩa vụ thanh toán và Ngân hàng đã chuyển toàn bộ khoản vay sang nợ quá hạn.

3. Giấy đề nghị kiêm hợp đồng cấp hạn mức tín dụng thẻ, phát hành và sử dụng thẻ tín dụng dịch vụ ngân hàng Đ1 ký ngày 30/3/2023, chủ thẻ là ông Vũ Văn H1 có hạn mức là 100.000.000 đồng. Tính đến ngày 29/9/2025, ông Vũ Văn H1 còn nợ Ngân hàng tổng số tiền 159.056.805 đồng (Một trăm năm mươi chín triệu, không trăm năm mươi sáu nghìn, tám trăm lẻ năm đồng), trong đó: Nợ gốc là 96.540.745 và nợ lãi là 62.516.060 đồng.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông Vũ Văn H1 và bà Nguyễn Bích V 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.

Theo Hợp đồng mua bán nợ số 06/2024/VPB-MARS và Hợp đồng chuyển nhượng số 07/2024/VPB-MARS ngày 31/5/2024; Phụ lục đính kèm (nếu có) ký giữa Ngân hàng TMCP V1 (Ngân hàng V2) với Công ty M thì Ngân hàng V2 đồng ý bán và Công ty M đồng ý mua (các) khoản nợ của khách hàng vay là ông Vũ Văn H1 và bà Nguyễn Bích V, 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 ông Vũ Văn H1 và bà Nguyễn Bích V đã ký kết với Ngân hàng V2.

Đến ngày 30/11/2024, Ngân hàng V2 và Công ty M tiếp tục ký Hợp đồng Mua bán nợ số 14/VPB-MARS. Theo đó thì Công ty M mua thêm 9% khoản nợ của Hợp đồng Mua bán nợ số 06/2024/VPB-MARS ký ngày 31/5/2024. Theo đó, Ngân hàng V2 sẽ chuyển giao một phần quyền sở hữu, quyền lợi, lợi ích của Ngân hàng V2 (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 Ngân hàng V2 (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.

- Một phần (99%) khoản nợ phát sinh theo Hợp đồng cho vay số LN2304118884232 ngày 14/4/2023; Giấy đăng ký kiêm hợp đồng cho vay không tài sản đảm bảo, mở & sử dụng tài khoản thanh toán và dịch vụ ngân hàng Đ kí ngày 14/11/2023.

- Toàn bộ (100%) khoản nợ phát sinh theo Giấy đề nghị kiêm hợp đồng cấp hạn mức tín dụng thẻ, phát hành và sử dụng thẻ tín dụng, dịch vụ ngân hàng điện tử kí ngày 30/3/2023.

Tạm tính đến ngày 29/9/2025, ông Vũ Văn H1 và bà Nguyễn Bích V còn nợ Ngân hàng TMCP V3 tổng số tiền là 11.552.748 đồng, trong đó: Nợ gốc là 7.760.000 đồng và nợ lãi là 3.792.748 đồng.

Do ông Vũ Văn H1 và bà Nguyễn Bích V vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên Ngân hàng TMCP V1 khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông H1 và bà V phải trả cho Ngân hàng tổng số tiền tạm tính đến ngày 29/9/2025 là 11.552.748 đồng, trong đó: Nợ gốc là 7.760.000 đồng và nợ lãi là 3.792.748. Ông Vũ Văn H1 và bà Nguyễn Bích V còn phải tiếp tục chịu 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 ông Vũ Văn H1 và bà Nguyễn Bích V thực tế thanh toán hết nợ cho Ngân hàng V2. Lãi phát sinh phải trả cho Công ty Cổ phần M và Ngân hàng V2 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 Vũ Văn H1 và bà Nguyễn Bích V không trả nợ đầy đủ cho Ngân hàng TMCP V1 thì Ngân hàng V2 có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án kê biên, phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi khoản nợ cho Ngân hàng V2, cụ thể như sau: *“Toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Thửa đất số: 282, Tờ bản đồ số: 116, địa chỉ: xã L, huyện B (nay là xã B), tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DE 178377, Số vào sổ cấp GCN: CS11535 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 27/5/2022”*. 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 Cổ phần M sở hữu 99% và Ngân hàng TMCP V1 sở hữu 01% theo Hợp đồng mua bán nợ đã ký kết giữa Ngân hàng V2 và Công ty Cổ phần M.

Trong trường hợp tài sản bảo đảm sau khi kê biên, phát mại không đủ trả nợ, Công ty Cổ phần M có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xác minh, kê biên, phát mại các tài sản khác của ông Vũ Văn H1 và bà Nguyễn Bích V để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP V1 cho đến khi thực tế trả hết (các) khoản nợ.

Ông Vũ Văn H1 và bà Nguyễn Bích V phải chịu án phí và các chi phí tố tụng liên quan (nếu có).

- Công ty Cổ phần M có đại diện theo ủy quyền là bà Vũ Thị T trình bày:

Theo Hợp đồng mua bán nợ số 06/2024/VPB-MARS và Hợp đồng chuyển nhượng số 07/2024/VPB-MARS ngày 31/5/2024; Phụ lục đính kèm (nếu có) ký giữa Ngân hàng TMCP V1 (Ngân hàng V2) với Công ty Cổ phần M (Công ty M) thì Ngân hàng V2 đồng ý bán và Công ty Cổ phần M đồng ý mua (các) khoản nợ của khách hàng vay là ông Vũ Văn H1 và bà Nguyễn Bích V, 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 ông Vũ Văn H1 và bà Nguyễn Bích V đã ký kết với Ngân hàng V2. Đến ngày 30/11/2024, Ngân hàng V2 và Công ty M tiếp

tục ký Hợp đồng Mua bán nợ số 14/VPB-MARS. Theo đó thì Công ty M mua thêm 9% khoản nợ của Hợp đồng Mua bán nợ số 06/2024/VPB-MARS ký ngày 31/5/2024. Theo đó, Ngân hàng V2 sẽ chuyển giao một phần quyền sở hữu, quyền lợi, lợi ích của Ngân hàng V2 (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 V2 (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.

Một phần (99%) khoản nợ phát sinh theo Hợp đồng cho vay số LN2304118884232 ngày 14/04/2023; Giấy đăng ký kiêm hợp đồng cho vay không tài sản đảm bảo, mở & sử dụng tài khoản thanh toán và dịch vụ ngân hàng Đ kí ngày 14/11/2023.

- Toàn bộ (100%) khoản nợ phát sinh theo Giấy đề nghị kiêm hợp đồng cấp hạn mức tín dụng thẻ, phát hành và sử dụng thẻ tín dụng, dịch vụ ngân hàng điện tử kí ngày 30/3/2023.

Tạm tính đến ngày 29/9/2025, ông Vũ Văn H1 và bà Nguyễn Bích V còn nợ Công ty Cổ phần M tổng số tiền là 1.342.547.044 đồng, trong đó: Nợ gốc là 768.240.000 đồng; nợ lãi là 375.482.084 đồng và nợ thẻ 325-P-5772304 là 198.824.960 đồng.

Do ông Vũ Văn H1 và bà Nguyễn Bích V vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên Công ty Cổ phần M khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Vũ Văn H1 và bà Nguyễn Bích V phải thanh toán cho Công ty Cổ phần M tổng số tiền tạm tính đến ngày 29/9/2025 là 1.342.547.044 đồng, trong đó: Nợ gốc là 768.240.000 đồng; nợ lãi là 375.482.084 đồng và nợ thẻ 325-P-5772304 là 198.824.960 đồng. Ngoài ra, ông Vũ Văn H1 và bà Nguyễn Bích V còn phải chịu lãi suất 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 ông Vũ Văn H1 và bà Nguyễn Bích V thực tế thanh toán hết nợ cho Công ty Cổ phần M

- Kể từ ngày Bản án/Quyết định có hiệu lực pháp luật mà ông Vũ Văn H1 và bà Nguyễn Bích V 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 và tài sản gắn liền với đất tại Thửa đất số: 282, Tờ bản đồ số: 116, địa chỉ: xã L, huyện B (nay là xã B), tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DE 178377, Sổ vào sổ cấp GCN: CS11535 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 27/5/2022”*. 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 99% và Ngân hàng V2 sở hữu 01% theo Hợp đồng mua bán nợ đã ký kết giữa Ngân hàng V2 và Công ty M.

- Trong trường hợp tài sản bảo đảm sau khi kê biên, phát mại không đủ trả nợ, Công ty Cổ phần M có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xác minh, kê biên, phát mại các tài sản khác của ông Vũ Văn H1 và bà Nguyễn Bích V để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Công ty Cổ phần M cho đến khi thực tế trả hết (các) khoản nợ.

- Ông Vũ Văn H1 và bà Nguyễn Bích V phải chịu án phí và các chi phí tố tụng liên quan (nếu có).

- Bị đơn – ông Vũ Văn H1 và bà Nguyễn Bích V đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ Thông báo thụ lý, Thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải và Giấy triệu tập để tham gia phiên họp và hòa giải nhưng bị đơn vẫn vắng mặt không có lý do.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 2 – Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

1. Về tố tụng:

Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên, về thời hạn chuẩn bị xét xử đã vi phạm quy định tại điểm a khoản 1 Điều 203 Bộ luật Tố tụng dân sự nên Tòa án nhân dân Khu vực 2 – Thành phố Hồ Chí Minh cần rút kinh nghiệm.

2. Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

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 thủ tục tố tụng:

[1.1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Nguyên đơn - Ngân hàng TMCP V1 (Ngân hàng V2) và Công ty Cổ phần M khởi kiện “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” đối với ông Vũ Văn H1 và bà Nguyễn Bích V nên căn cứ vào khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

Bị đơn - ông Vũ Văn H1 và bà Nguyễn Bích V có đăng ký thường trú tại địa chỉ: Căn hộ H Chung cư P, phường B, thành phố T (nay là phường B), Thành phố Hồ Chí Minh nên căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; khoản 2 Điều 1 Luật 85/2025/QH15 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự có hiệu lực kể từ ngày 01/7/2025; Nghị quyết 01/2025/NQ-HĐTP ngày 27/6/2025 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định về tiếp nhận nhiệm vụ, thực hiện thẩm quyền của các Tòa án nhân dân (có hiệu lực kể từ ngày 01/7/2025), vụ án thuộc thẩm quyền thụ lý, giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 2-Thành phố Hồ Chí Minh.

[1.2] Xác định tư cách đương sự:

Căn cứ vào Hợp đồng mua bán nợ số 06/2024/VPB-MARS và Hợp đồng chuyển nhượng số 07/2024/VPB-MARS ngày 31/5/2024; Phụ lục đính kèm (nếu

có) ký giữa Ngân hàng TMCP V1 (Ngân hàng V2) với Công ty Cổ phần M (Công ty M) thì Ngân hàng V2 đồng ý bán và Công ty M đồng ý mua (các) khoản nợ của khách hàng vay là ông Vũ Văn H1 và bà Nguyễn Bích V, 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 ông Vũ Văn H1 và bà Nguyễn Bích V đã ký kết với Ngân hàng V2.

Căn cứ vào Hợp đồng Mua bán nợ số 14/VPB-MARS ngày 30/11/2024, Công ty M mua thêm 9% khoản nợ của Hợp đồng Mua bán nợ số 06/2024/VPB-MARS ký ngày 31/5/2024. Theo đó, Ngân hàng V2 sẽ chuyển giao một phần quyền sở hữu, quyền lợi, lợi ích của Ngân hàng V2 (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 V2 (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.

Như vậy, Ngân hàng TMCP V1 và Công ty M cùng khởi kiện yêu cầu ông Vũ Văn H1 và bà Nguyễn Bích V phải thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng tín dụng đã ký kết giữa Ngân hàng V2 và ông H1, bà V là đúng theo quy định pháp luật.

Trong quá trình tiến hành tố tụng, Tòa án nhân dân Khu vực 2 - Thành phố Hồ Chí Minh có tiến hành thu thập chứng cứ nên Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 2 – Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa sơ thẩm là thuộc trường hợp được quy định tại khoản 2 Điều 21 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3] Về sự vắng mặt của các đương sự:

Bị đơn - ông Vũ Văn H1 và bà Nguyễn Bích V vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân Khu vực 2 – Thành phố Hồ Chí Minh đã thực hiện thủ tục tổng đạt các văn bản tố tụng cho bị đơn theo địa chỉ ghi trên hợp đồng là đúng quy định theo điểm a, khoản 2 Điều 6 Nghị quyết số 04/2017/NQHĐTP ngày 05/5/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao;

Căn cứ Phiếu yêu cầu xác minh ngày 02/01/2025, Công an phường B, thành phố T cung cấp thông tin cho biết: “Ông Vũ Văn H1, sinh năm 1980 và bà Nguyễn Bích V, sinh năm 1980 có hộ khẩu thường trú tại căn hộ H Chung cư P, phường B, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh nhưng đã bán căn hộ chuyển về ở tại căn hộ A C/c C, phường C, Tp ., Tp .”; và Phiếu yêu cầu xác minh ngày 24/01/2025, Công an phường C, thành phố T cung cấp thông tin cho biết: “ Các bị đơn Vũ Văn H1, Nguyễn Bích V, không đăng ký thường trú, đăng ký tạm trú và thực tế cư trú tại địa chỉ căn hộ A Chung cư H (C), phường C, Tp .. Hiện không rõ Vũ Văn H1, Nguyễn Bích V cư trú tại nơi nào”;

Tại biên bản làm việc ngày 26/7/2025, Đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP V1 (V2) và Công ty Cổ phần M không đồng ý đăng thông báo giải quyết vụ án trên các phương tiện thông tin đại chúng.

Vì không thể thực hiện thủ tục tổng đạt trực tiếp được cho ông Vũ Văn H1 và bà Nguyễn Bích V, áp dụng Điều 179 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân Khu vực 2 – Thành phố Hồ Chí Minh đã tiến hành niêm yết các văn bản tố tụng tại 03 nơi: Nơi cư trú của ông Vũ Văn H1 và bà Nguyễn Bích V tại địa chỉ Căn hộ H Chung cư P, phường B, thành phố T (nay là phường B) Thành phố Hồ Chí Minh; Trụ sở Ủy ban nhân dân phường B, Thành phố Hồ Chí Minh và tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 2 – Thành phố Hồ Chí Minh thời gian niêm yết văn bản tố tụng là 15 ngày kể từ ngày niêm yết. Tòa án xét xử vắng mặt bị đơn là đúng quy định tại Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.4] Về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ, tài liệu trong hồ sơ vụ án và giải quyết khiếu nại nếu có:

Ngày 18/8/2025, Tòa án tiến hành phiên họp về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, các bên đã biết rõ tất cả và không khiếu nại các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án, không đề nghị Tòa án thu thập bổ sung chứng cứ, triệu tập người làm chứng, người tham gia tố tụng khác. Đương sự khởi kiện có nghĩa vụ cung cấp tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu của mình có căn cứ và hợp pháp, đương sự phản đối yêu cầu của người khác đối với mình phải thu thập, cung cấp, giao nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho sự phản đối đó và chịu trách nhiệm về nghĩa vụ cung cấp chứng cứ của mình theo quy định tại Điều 6, Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự. Đương sự đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng để tham gia quá trình giải quyết vụ án và cung cấp các chứng cứ, tài liệu liên quan nhưng vắng mặt, phải chịu trách nhiệm vì sự vắng mặt của mình. Do đó, Tòa án căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án để xem xét giải quyết theo quy định.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Xét yêu cầu buộc ông Vũ Văn H1, bà Nguyễn Bích V thanh toán nợ gốc, lãi cho Ngân hàng TMCP V1 và Công ty Cổ phần M, Hội đồng xét xử xét thấy:

Ngày 14/4/2023, Ngân hàng TMCP V1 và ông Vũ Văn H1, bà Nguyễn Bích V ký Hợp đồng tín dụng sau: Hợp đồng tín dụng số LN2304118884232, số tiền vay là 576.000.000 đồng. Mục đích vay: Vay mua bất động sản tại thửa đất số 282, tờ bản đồ số 116, địa chỉ: Xã L, huyện B (nay là xã B), tỉnh Lâm Đồng. Thời hạn vay 300 tháng. Lãi suất tại thời điểm giải ngân là 12%/năm. Lãi suất cho vay trong hạn được cố định 12 tháng kể từ ngày giải ngân (“Thời gian cố định”);

Ngày 14/11/2023, Ngân hàng TMCP V1 và ông Vũ Văn H1, bà Nguyễn Bích V ký Giấy đăng ký kiêm hợp đồng cho vay không tài sản bảo đảm, mở và sử dụng tài khoản thanh toán và dịch vụ ngân hàng Đ ký, số tiền cho vay là 200.000.000 đồng. Mục đích vay: Mua đồ gia dụng. Thời hạn vay 60 tháng. Lãi suất tại thời điểm giải ngân là 22%/năm. Lãi suất cho vay trong hạn được cố định 03 tháng kể từ ngày giải ngân (“Thời gian cố định”).

Ngày 30/3/2023, ông Vũ Văn H1 ký Giấy đề nghị kiêm hợp đồng cấp hạn mức tín dụng thẻ, phát hành và sử dụng thẻ tín dụng dịch vụ ngân hàng Đ1, chủ thẻ là ông Vũ Văn H1 có hạn mức là 100.000.000 đồng;

Như vậy, tại thời điểm ký kết các bên tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện, nội dung và mục đích của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, phù hợp với quy định tại Điều 117; Điều 118; Điều 119 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 do đó có giá trị pháp lý ràng buộc giữa các bên.

Căn cứ theo Hợp đồng mua bán nợ số 06/2024/VPB-MARS và Hợp đồng chuyển nhượng số 07/2024/VPB-MARS ngày 31/05/2024; Phụ lục đính kèm (nếu có) ký giữa Ngân hàng TMCP V1 (Ngân hàng V2) với Công ty M thì Ngân hàng V2 đồng ý bán và Công ty Cổ phần M đồng ý mua (các) khoản nợ của khách hàng vay là ông Vũ Văn H1 và bà Nguyễn Bích V, 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 ông Vũ Văn H1 và bà Nguyễn Bích V đã ký kết với Ngân hàng V2.

Căn cứ Hợp đồng Mua bán nợ số 14/VPB-MARS ngày 30/11/2024, Công ty Cổ phần M mua thêm 9% khoản nợ của Hợp đồng Mua bán nợ số 06/2024/VPB-MARS ký ngày 31/5/2024. Theo đó, Ngân hàng V2 sẽ chuyển giao một phần quyền sở hữu, quyền lợi, lợi ích của Ngân hàng V2 (theo tỷ lệ tương đương với phần nợ đã bán) đối với các khoản vay này cho Một phần (99%) khoản nợ phát sinh theo Hợp đồng cho vay số LN2304118884232 ngày 14/04/2023; Giấy đăng ký kiêm hợp đồng cho vay không tài sản đảm bảo, mở & sử dụng tài khoản thanh toán và dịch vụ ngân hàng Đ ký ngày 14/11/2023. Toàn bộ (100%) khoản nợ phát sinh theo Giấy đề nghị kiêm hợp đồng cấp hạn mức tín dụng thẻ, phát hành và sử dụng thẻ tín dụng, dịch vụ ngân hàng điện tử kí ngày 30/3/2023.

Do đó, Công ty Cổ phần M được nhận chuyển giao, kế thừa một phần quyền và nghĩa vụ của Ngân hàng V2 (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 đối với Hợp đồng tín dụng nêu trên.

Tòa án đã tiến hành thủ tục tổng đạt hợp lệ văn bản tố tụng về việc khởi kiện cho ông H1 và bà V thông báo về việc công khai chứng cứ và hòa giải và việc triệu tập của Tòa án đến tham dự các phiên họp, phiên tòa nhưng ông H1 và bà V vẫn vắng mặt không rõ lý do và không có văn bản phản đối. Do đó, theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự thì yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP V1 có người kế thừa một phần quyền, nghĩa vụ tố tụng là Công ty Cổ phần M không thuộc trường hợp phải chứng minh. Ông H1 và bà V phải chịu trách nhiệm về yêu cầu khởi kiện và những tài liệu chứng cứ mà Ngân hàng TMCP V1 và Công ty Cổ phần M là bên nhận chuyển giao một phần quyền sở hữu, quyền lợi, lợi ích của Ngân hàng V2 (theo tỷ lệ tương đương với phần nợ đã bán) đối với các khoản vay này đưa ra.

Hội đồng xét xử xét thấy, việc ông H1 và bà V không thanh toán đầy đủ khoản vay đã vi phạm thỏa thuận các bên theo các hợp đồng tín dụng đã ký, gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng V2 và Công ty Cổ phần M. Do đó, có cơ sở chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng V2 và Công ty Cổ phần M buộc ông Vũ Văn H1, bà Nguyễn Bích V phải trả số tiền nợ gốc theo Hợp đồng tín

dụng số LN2304118884232 ngày 14/4/2023 với số tiền nợ gốc là 576.000.000 đồng; Giấy đăng ký kiêm hợp đồng cho vay không tài sản bảo đảm, mở và sử dụng tài khoản thanh toán và dịch vụ ngân hàng Đ ký ngày 14/11/2023 với số tiền là nợ gốc là 200.000.000 đồng; Giấy đề nghị kiêm hợp đồng cấp hạn mức tín dụng thẻ, phát hành và sử dụng thẻ tín dụng dịch vụ ngân hàng Đ1 ký ngày 30/3/2023 với số tiền nợ gốc là 96.540.745 đồng

Xét, mức lãi suất đã được các bên tự nguyện thỏa thuận, phù hợp quy định tại khoản 2 Điều 91 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010 sửa đổi, bổ sung năm 2017; Điều 13, khoản 5 Điều 14, Điều 21 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng N. Do đó, có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông H1 và bà V phải trả cho Ngân hàng TMCP V1 số tiền lãi theo Hợp đồng tín dụng số LN2304118884232 ngày 14/4/2023 với số tiền là 163.044.899 đồng; theo Giấy đăng ký kiêm hợp đồng cho vay không tài sản bảo đảm, mở và sử dụng tài khoản thanh toán và dịch vụ ngân hàng Đ ký ngày 14/11/2023 với số tiền nợ lãi là 216.229.934 đồng; Giấy đề nghị kiêm hợp đồng cấp hạn mức tín dụng thẻ, phát hành và sử dụng thẻ tín dụng dịch vụ ngân hàng Đ1 ký ngày 30/3/2023 với nợ lãi là 102.284.206 đồng.

Tổng số tiền gốc, lãi và các loại phí ông Vũ Văn H1 và bà Nguyễn Bích V phải thanh toán cho Công ty Cổ phần M tổng số tiền tạm tính đến ngày 29/9/2025 là: 1.342.547.044 đồng (được xác định bằng 99% khoản nợ gốc, nợ lãi trong hạn, nợ lãi quá hạn và 100% khoản thẻ tín dụng) trong đó: Nợ gốc là 768.240.000 đồng, nợ lãi là 375.482.084 đồng và nợ thẻ 198.824.960 đồng;

Tổng số tiền gốc, lãi và các loại phí ông Vũ Văn H1 và bà Nguyễn Bích V phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP V1 tạm tính đến ngày 29/9/2025 ông Vũ Văn H1 và bà Nguyễn Bích V còn nợ Ngân hàng V2 số tiền là 11.552.748 đồng (Mười một triệu, năm trăm năm mươi hai nghìn, bảy trăm bốn mươi tám đồng) tương đương 1% dư nợ, trong đó, nợ gốc là: 7.760.000 đồng, nợ lãi: 3.792.748 đồng.

Ngoài ra, ông Vũ Văn H1 và bà Nguyễn Bích V còn phải chịu lãi suất 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 ông Vũ Văn H1 và bà Nguyễn Bích V thực tế thanh toán hết nợ cho Ngân hàng TMCP V1 và Công ty Cổ phần M.

[2.2] Đối với yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp:

Để đảm bảo cho việc hoàn trả đầy đủ số tiền vay và lãi suất phát sinh theo Hợp đồng tín dụng số LN2304118884232 ngày 14/4/2023, ông Vũ Văn H1, bà Nguyễn Bích V đã thế chấp tài sản đảm bảo Tài sản bảo đảm cho khoản vay nêu trên là: Toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Thửa đất số: 282, Tờ bản đồ số: 116, địa chỉ: Xã L, huyện B (nay là xã B), tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DE 178377, Sổ vào sổ cấp GCN: CS11535 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 27/5/2022. Tài sản được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp công chứng số 1937, quyền số 02/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/5/2023 tại Văn phòng C, địa chỉ: Số E đường T, Phường D, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 03 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức thể hiện thửa đất số 282, Tờ bản đồ số: 116, địa chỉ: Xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng là đất trống, không có công trình xây dựng trên đất.

Hội đồng xét xử xét thấy, hợp đồng thế chấp nêu trên đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm phù hợp với quy định tại Điều 292, Điều 295 và Điều 298 Bộ Luật dân sự 2015, Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm. Việc thế chấp tài sản để đảm bảo nghĩa vụ của hợp đồng tín dụng nêu trên phù hợp với quy định pháp luật nên yêu cầu của Ngân hàng TMCP V1 (V2) với Công ty Cổ phần M là có căn cứ để chấp nhận. Vì vậy, trong trường hợp ông Vũ Văn H1, bà Nguyễn Bích V không trả hoặc trả không đầy đủ các khoản nợ thì Ngân hàng TMCP V1 (V2) với Công ty Cổ phần M có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại tài sản đảm bảo để thu hồi nợ là có căn cứ để chấp nhận.

Trường hợp ông Vũ Văn H1, bà Nguyễn Bích V thanh toán đủ số nợ nêu trên mà không phải thực hiện việc phát mại tài sản đứng tên ông Vũ Văn H1 thì Ngân hàng TMCP V1 (V2) với Công ty Cổ phần M có trách nhiệm thực hiện thủ tục xóa thế chấp và trả lại những tài liệu đã nhận của ông H1.

Trường hợp ông Vũ Văn H1 và bà Nguyễn Bích V không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ nêu trên thì Ngân hàng TMCP V1 và Công ty Cổ phần M được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mại tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Thửa đất số: 282, Tờ bản đồ số: 116, địa chỉ: Xã L, huyện B (nay là xã B), tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DE 178377, Sổ vào sổ cấp GCN: CS11535 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 27/5/2022. Tài sản được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp công chứng số 1937, quyền số 02/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/5/2023 tại Văn phòng C, địa chỉ: Số E đường T, Phường D, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng. Số tiền thu được từ việc phát mại tài sản sẽ được phân chia theo tỷ lệ sở hữu khoản nợ cụ thể Công ty Cổ phần M sở hữu 99% và Ngân hàng TMCP V1 sở hữu 1%.

Trường hợp sau khi phát mại mà giá trị tài sản phát mại lớn hơn số nợ ông Vũ Văn H1 và bà Nguyễn Bích V còn phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP V1 và Công ty Cổ phần M thì ông H1, bà V được quyền hưởng giá trị chênh lệch lớn hơn này. Trường hợp sau khi phát mại mà giá trị tài sản phát mại nhỏ hơn số nợ mà ông H1, bà V còn phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP V1 và Công ty Cổ phần M thì ông Vũ Văn H1 và bà Nguyễn Bích V có trách nhiệm thanh toán cho đến khi thực tế trả hết các khoản nợ.

[3] Về chi phí tố tụng và chi phí khác:

Công ty Cổ phần M đã nộp số tiền 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng) tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ nên các bị đơn ông Vũ Văn H1, bà Nguyễn Bích V có nghĩa vụ trả lại số tiền này cho Ngân hàng theo quy định tại Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Về án phí:

Nguyên đơn được chấp nhận yêu cầu nên bị đơn phải chịu án phí. Án phí dân sự sơ thẩm bị đơn phải chịu trên số tiền thanh toán cho nguyên đơn là 52.622.994 đồng (Năm mươi hai triệu, sáu trăm hai mươi hai nghìn, chín trăm chín mươi tư đồng). Ông Vũ Văn H1 và bà Nguyễn Bích V chưa nộp án phí.

Công ty Cổ phần M và Ngân hàng TMCP V1 không phải chịu án phí. Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP V1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 22.185.474 đồng (Hai mươi hai triệu, một trăm tám mươi lăm nghìn, bốn trăm bảy mươi tư đồng) theo biên lai thu số 0067300 ngày 18/11/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức nay là Thi hành án dân sự Thành phố H.

[5]. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định tại Điều 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 30, điểm b Khoản 1 Điều 35, điểm a Khoản 1 Điều 39, Điều 228, khoản 1 Điều 273, Điều 147 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;
- Căn cứ khoản 2 Điều 1 Luật 85/2025/QH15 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật tố tụng dân sự có hiệu lực kể từ ngày 01/7/2025;
- Căn cứ Điều 328, 423, 427 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Căn cứ Khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;
- Căn cứ Khoản 1 Điều 4, Khoản 5 Điều 15, Khoản 2 Điều 23, Khoản 1, 2 Điều 56, Điều 60, Điều 61 Nghị định 163/2012/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính Phủ về giao dịch bảo đảm;
- Căn cứ Nghị định 83/2010/NĐ-CP ngày 23/7/2010 về đăng ký giao dịch bảo đảm.
- Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP V1 và Công ty Cổ phần M:

Buộc ông Vũ Văn H1 và bà Nguyễn Bích V phải thanh toán cho Công ty M tổng số tiền tạm tính đến ngày 29/9/2025 là 1.342.547.044 đồng (Một tỷ, ba trăm bốn mươi hai triệu, năm trăm bốn mươi bảy nghìn, không trăm bốn mươi bốn đồng) (được xác định bằng 99% khoản nợ gốc, nợ lãi trong hạn, nợ lãi quá hạn và 100% khoản thẻ tín dụng), trong đó: Nợ gốc là 768.240.000 đồng, nợ lãi là 375.482.084 đồng, nợ thẻ 198.824.960 đồng;

Buộc ông Vũ Văn H1 và bà Nguyễn Bích V phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP V1 tổng số tiền tạm tính đến ngày 29/9/2025 là 11.552.748 đồng (Mười

một triệu, năm trăm năm mươi hai nghìn, bảy trăm bốn mươi tám đồng) tương đương 1% dư nợ, trong đó: Nợ gốc là: 7.760.000 đồng, nợ lãi là 3.792.748 đồng.

Kể từ ngày 30/9/2025, ông Vũ Văn H1 và bà Nguyễn Bích V 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 thỏa thuận theo Hợp đồng tín dụng số LN2304118884232 ngày 14/4/2023 ; Giấy đăng ký kiêm hợp đồng cho vay không tài sản bảo đảm, mở và sử dụng tài khoản thanh toán và dịch vụ ngân hàng điện tử ký ngày 14/11/2023 ; Giấy đề nghị kiêm hợp đồng cấp hạn mức tín dụng thẻ, phát hành và sử dụng thẻ tín dụng dịch vụ ngân hàng Đ1 ký ngày 30/3/2023 cho đến ngày ông Vũ Văn H1 và bà Nguyễn Bích V thực tế thanh toán hết nợ cho Ngân hàng TMCP V1 và Công ty Cổ phần M tương ứng với tỷ lệ sở hữu của mỗi bên đối với từng khoản nợ.

Trường hợp ông Vũ Văn H1 và bà Nguyễn Bích V thanh toán đủ số nợ nêu trên mà không phải thực hiện việc phát mại tài sản thì Ngân hàng TMCP V1 và Công ty Cổ phần M có trách nhiệm thực hiện thủ tục xóa thế chấp và trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền của ông H1 và bà V.

Trường hợp ông Vũ Văn H1 và bà Nguyễn Bích V không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ nêu trên thì Ngân hàng TMCP V1 và Công ty Cổ phần M được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mại tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Thửa đất số: 282, Tờ bản đồ số: 116, địa chỉ: xã L, huyện B (nay là xã B), tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DE 178377, sổ vào sổ cấp GCN: CS11535 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 27/5/2022. Tài sản được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp công chứng số 1937, quyền số 02/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/5/2023 tại Văn phòng C, địa chỉ: Số E đường T, Phường D, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng. Số tiền thu được từ việc phát mại tài sản sẽ được phân chia theo tỷ lệ sở hữu khoản nợ cụ thể Công ty Cổ phần M sở hữu 99% và Ngân hàng TMCP V1 sở hữu 1%.

Trường hợp sau khi phát mại mà giá trị tài sản phát mại lớn hơn số nợ ông Vũ Văn H1 và bà Nguyễn Bích V còn phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP V1 và Công ty Cổ phần M thì ông H1, bà V được quyền hưởng giá trị chênh lệch lớn hơn này. Trường hợp sau khi phát mại mà giá trị tài sản phát mại nhỏ hơn số nợ mà ông H1, bà V còn phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP V1 và Công ty Cổ phần M thì ông Vũ Văn H1 và bà Nguyễn Bích V có trách nhiệm thanh toán cho đến khi thực tế trả hết các khoản nợ.

2. Về chi phí tố tụng:

Công ty Cổ phần M đã nộp số tiền 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng) tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ nên các bị đơn ông Vũ Văn H1 và bà Nguyễn Bích V có nghĩa vụ trả lại số tiền này cho Công ty Cổ phần M theo quy định tại Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự.

3 . Về án phí:

Nguyên đơn được chấp nhận yêu cầu nên bị đơn phải chịu án phí. Án phí dân sự sơ thẩm bị đơn phải chịu trên số tiền thanh toán cho nguyên đơn là 52.622.994 đồng (Năm mươi hai triệu, sáu trăm hai mươi hai nghìn, chín trăm chín mươi tư đồng). Ông Vũ Văn H1 và bà Nguyễn Bích V chưa nộp án phí.

Công ty Cổ phần M và Ngân hàng TMCP V1 không phải chịu án phí. Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP V1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 22.185.474 đồng (Hai mươi hai triệu, một trăm tám mươi lăm nghìn, bốn trăm bảy mươi tư đồng) theo biên lai thu số 0067300 ngày 18/11/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức nay là Thi hành án dân sự Thành phố H.

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 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.

3. Về quyền kháng cáo, kháng nghị: Ngân hàng TMCP V1, Công ty Cổ phần M, ông Vũ Văn H1, bà Nguyễn Bích V được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hoặc niêm yết theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 2 – Thành phố Hồ Chí Minh có quyền kháng nghị bản án này trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có quyền kháng nghị bản án này trong thời hạn 01 (Một) tháng kể từ ngày tuyên án.

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

- TAND TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND Khu vực 2 - TP. Hồ Chí Minh;
- Thi hành án dân sự TP. Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ vụ án./.

Phạm Thị Thanh Nga