TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 1 – QUẢNG TRỊ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 82/2026/DS-ST
Ngày 13-8-2026
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 1 - QUẢNG TRỊ

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Phan Thị Mỹ Trang
Các hội thẩm nhân dân: Bà Phan Thị Lan Hương
Bà Đặng Thị Thu

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Nguyễn Thị Tú Anh - Thư ký Toà án nhân dân Khu vực 1, tỉnh Quảng Trị.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 1, tỉnh Quảng Trị tham gia phiên tòa: Bà Võ Thị Hoàng Mai - Kiểm sát viên.

Trong ngày 13 tháng 8 năm 2026, tại trụ sở Toà án nhân dân khu vực 1 - Quảng Trị xét xử công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 216/2025/TLST-DS ngày 01/12/2025 về việc "Tranh chấp Hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 166/2026/QĐXXST-KDTM ngày 15 tháng 5năm 2026; các Thông báo hoãn phiên toà liên quan; Quyết định tạm ngưng phiên toà số 11/QĐST-DS ngày 20/7/2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng TMCP V (V1);

Địa chỉ: Số H L, phường Đ, thành phố Hà Nội;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Chí D - chức danh: Chủ tịch Hội đồng quản trị;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Anh T - chức danh: Trưởng phòng xử lý nợ Pháp lý Khách hàng cá nhân 03;

Người được ủy quyền lại: Ông Lê Văn T1 - Trưởng bộ phận xử lý nợ; ông Đặng Nhật L - Chuyên viên xử lý nợ; ông Đinh Mạnh H - Chuyên viên xử lý nợ; bà Nguyễn Thị Ngọc T2 - Chuyên viên xử lý nợ; ông Lê Vũ H1 - Chuyên viên xử lý nợ địa chỉ: V1 - Tầng C số E đường T, phường Đ, tỉnh Quảng Trị, có mặt.

- *Người kế thừa một phần quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn:* Công ty Cổ phần J1;

Địa chỉ: Tầng A, Tòa nhà C, số B phố T, phường Y, thành phố Hà Nội;

Đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng Anh T3 - Chức vụ: Tổng Giám đốc;

Đại diện theo uỷ quyền: Ông Phan Huy M - Chức vụ: Giám đốc Trung tâm xử lý nợ;

Đại diện theo uỷ quyền lại tham gia tố tụng: Ông Đào Tùng L1 - Chuyên viên xử lý nợ (Theo quyết định uỷ quyền số 57707/2026/UQN-PLTH2 ngày 02/7/2026), địa chỉ: Tầng D V1, số A T, phường Đ, tỉnh Quảng Trị, có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Phạm Thị Ngọc T4, sinh năm: 1972;

Địa chỉ: Số C đường N, phường Đ, tỉnh Quảng Trị, vắng mặt lần thứ hai.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Trong đơn khởi kiện đề ngày 10/11/2025 và lời khai trong quá trình tố tụng, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn* Ngân hàng TMCP V *và người kế thừa một phần quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn* Công ty Cổ phần J1 *trình bày:*

Bà Phạm Thị Ngọc T4 đã ký kết với Ngân hàng TMCP V (V1) theo các hợp đồng số:

- Hợp đồng cho vay số LN2205105727344 ký ngày 31/05/2022 và toàn bộ khế ước nhận nợ kèm theo; Số tiền cho vay: 18.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Mười tám tỷ đồng). Thời hạn vay: 288 tháng. Mục đích sử dụng vốn: Vay mua BĐS tại thửa đất số 9 tờ bản đồ số 18 Địa chỉ T, Q, TP Đ, Quảng Bình.

Lãi suất trong hạn: Lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm giải ngân: 10,3%/năm (lãi suất được tính theo năm với một năm là 365 ngày). Cơ chế điều chỉnh lãi suất cho vay trong hạn: Lãi suất cho vay trong hạn được cố định 06 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 (ngày đầu quý là các ngày 01/01, 01/04, 01/07 và 01/10 hàng năm). Trường hợp ngày điều chỉnh lãi suất rơi vào ngày chủ nhật, ngày nghỉ lễ theo quy định của V1 thì ngày điều chỉnh lãi suất là ngày làm việc đầu tiên liền sau ngày chủ nhật, ngày nghỉ lễ đó. 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 300 tháng được Bên Ngân hàng công bố (được niêm yết tại website: www.V1.com.vn) có hiệu lực tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 3%/năm.

Lãi suất quá hạn: Lãi suất cho vay áp dụng đối với dư nợ gốc quá hạn bằng 150% mức lãi suất cho vay trong hạn áp dụng tại thời điểm chuyển nợ quá hạn.

Lãi suất chậm trả áp dụng đối với tiền lãi chậm trả bằng 150% lãi suất cho vay 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.

- Hợp đồng cho vay số LN2210147092540 ký ngày 19/10/2022: Số tiền cho vay: 1.900.000.000 đồng (Bằng chữ: Một tỷ chín trăm triệu đồng). Thời hạn vay: 240 tháng. Mục đích sử dụng vốn: Vay hoàn vốn mua BĐS tại thửa đất số 9 tờ bản đồ số 18; địa chỉ tại Thôn T, Xã Q, thành phố Đ, Quảng Bình.

Lãi suất trong hạn: Lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm giải ngân: 11%/năm (lãi suất được tính theo năm với một năm là 365 ngày). Cơ chế điều chỉnh lãi suất cho vay trong hạn: Lãi suất cho vay trong hạn được cố định 06 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 (ngày đầu quý là các ngày 01/01, 01/04, 01/07 và 01/10 hàng năm). Trường hợp ngày điều chỉnh lãi suất rơi vào ngày chủ nhật, ngày nghỉ lễ theo quy định của V1 thì ngày điều chỉnh lãi suất là ngày làm việc đầu tiên liền sau ngày chủ nhật, ngày nghỉ lễ đó. 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 240 tháng được Bên Ngân hàng công bố (được niêm yết tại website: www.V1.com.vn) có hiệu lực tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 3%/năm

Lãi suất quá hạn: Lãi suất cho vay áp dụng đối với dư nợ gốc quá hạn bằng 150% mức lãi suất cho vay trong hạn áp dụng tại thời điểm chuyển nợ quá hạn.

Lãi suất chậm trả áp dụng đối với tiền lãi chậm trả bằng 150% lãi suất cho vay 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.

- Hợp đồng cho vay số 10222631 ký ngày 04/07/2024: Số tiền cho vay: 5.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Năm tỷ đồng). Thời hạn vay: 120 tháng. Mục đích sử dụng vốn: Vay tiêu dùng mua sắm vật dụng gia đình.

Lãi suất trong hạn: Lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm giải ngân: 12%/năm (lãi suất được tính theo năm với một năm là 365 ngày). Cơ chế điều chỉnh lãi suất cho vay trong hạn: Lãi suất cho vay trong hạn được cố định 06 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 (ngày đầu quý là các ngày 01/01, 01/04, 01/07 và 01/10 hàng năm). Trường hợp ngày điều chỉnh lãi suất rơi vào ngày chủ nhật, ngày nghỉ lễ theo quy định của V1 thì ngày điều chỉnh lãi suất là ngày làm việc đầu tiên liền sau ngày chủ nhật, ngày nghỉ lễ đó. 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 Bên Ngân hàng công bố (được niêm yết tại website: www.V1.com.vn) có hiệu lực tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 2,5%/năm

Lãi suất quá hạn: Lãi suất cho vay áp dụng đối với dư nợ gốc quá hạn bằng 150% mức lãi suất cho vay trong hạn áp dụng tại thời điểm chuyển nợ quá hạn.

Lãi suất chậm trả áp dụng đối với tiền lãi chậm trả bằng 150% lãi suất cho vay 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.

Tài sản bảo đảm cho các khoản vay nêu trên là: Toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 9, tờ bản đồ số 18, tại địa chỉ: Thôn T, xã Q, Thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình (nay là Tổ dân phố Q, phường Đ, tỉnh Quảng Trị) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 446545, số vào sổ cấp GCN: CS1991 do Sở Tài nguyên và Môi trường Tỉnh Q cấp ngày 09/10/2019; Ngày 06/07/2022 tại Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Q - Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai thành phố

Đ chỉnh lý biến động chuyển nhượng cho bà Phạm Thị Ngọc T4 theo hồ sơ số 1991.CN.001 ngày 06/07/2022

Chi tiết Hợp đồng thế chấp số 6230 ký ngày 07/07/2022 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp số 8865/PLHĐ ngày 18/10/2022 giữa Bà Phạm Thị Ngọc T4 và Ngân hàng V1. Tài sản thế chấp thuộc quyền sở hữu/sử dụng của Bà Phạm Thị Ngọc T4. Hợp đồng thế chấp được các bên ký kết bằng văn bản, công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật.

Trong thời gian vay, bà T4 có trả cho Ngân hàng TMCP V (V1) số tiền 9.610.490.812 đồng. Trong đó: Nợ gốc 2.411.364.507 đồng, nợ lãi 7.199.126.305 đồng. Số tiền gốc còn lại bà T4 cần phải trả cho Ngân hàng TMCP V (V1) là 22.488.635.493 đồng.

Quá trình xử lý khoản vay, V1 đã nhiều lần đôn đốc, yêu cầu bà Phạm Thị Ngọc T4 thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản vay cho V1, tuy nhiên bà Phạm Thị Ngọc T4 không thực hiện nên toàn bộ khoản nợ chuyển sang quá hạn nên V1 đã khởi kiện ra Tòa án để đề nghị xử lý theo quy định.

Theo Hợp đồng mua bán nợ số 13/2026/VPB-JUPITER ngày 29 tháng 06 năm 2026 và Phụ lục đính kèm giữa Ngân hàng TMCP Vank) với Công ty Cổ Phần J1 thì V1 đồng ý bán và Công ty Cổ Phần J1 đồng ý mua (các) khoản nợ của khách hàng vay là bà Phạm Thị Ngọc T4 cụ thể như sau. Một phần (95%) khoản nợ phát sinh theo Theo Hợp đồng cho vay số LN2205105727344 ký ngày 31/05/2022, Hợp đồng cho vay số LN2210147092540 ký ngày 19/10/2022 và Hợp đồng cho vay số 10222631 ký ngày 04/07/2024.

Căn cứ vào quy định của pháp luật, J kế thừa một phần quyền, nghĩa vụ của V1 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, V1 tiếp tục là chủ nợ và bên nhận bảo đảm tương ứng với phần khoản nợ chưa bán cho J. Tính đến ngày 13/08/2026, bà còn nợ V1 và J, cụ thể như sau:

Số hợp đồng	**Gốc phải trả**		**Lãi trong hạn**		**Lãi quá hạn**		**Tổng Dư nợ**
	Jupiter	VPBank	Jupiter	VPBank	Jupiter	VPBank	
LN2205105727344	7,744,557,218	407,608,275	23,530,309	1,238,437	1,595,453,055	83,971,213	9,856,358,507
LN2205105727344	7,713,810,000	405,990,000	4,102,927	215,943	1,589,118,828	83,637,833	9,796,875,531
LN2210147092540	1,630,840,300	85,833,700	15,993,103	841,742	336,035,761	17,686,093	2,087,230,699
10222631	4,274,996,200	224,999,800	44,682,858	2,351,730	805,567,400	42,398,284	5,394,996,272
Tổng cộng	21,364,203,718	1,124,431,775	88,309,197	4,647,852	4,326,175,044	227,693,423	27,135,461,009

Vì các lẽ trên, J và V1 đồng khởi kiện bà Phạm Thị Ngọc T4 ra Tòa án nhân dân khu vực 1, kính đề nghị Quý Tòa giải quyết các nội dung sau:

- Đề nghị Tòa án buộc bà Phạm Thị Ngọc T4 phải thanh toán cho Công ty Cổ phần J1(J) và Ngân hàng TMCP Vank) toàn bộ số tiền nợ gốc, nợ lãi, tiền phạt chậm trả lãi và các khoản phát sinh liên quan theo Hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ và các văn bản tín dụng nêu trên, tạm tính đến ngày 13/08/2026 là: 27.135.461.009 đồng (Trong đó: Nợ gốc: 22.488.635.493đồng, Nợ lãi và L2 chậm trả lãi: 4.646.825.516 đồng);

+ Buộc bà Phạm Thị Ngọc T4 phải thanh toán cho J tổng số tiền tính đến ngày 13/08/2026 là: 25.778.687.959 đồng (Trong đó: Nợ gốc: 21.364.203.718 đồng, N lãi và L2 chậm trả lãi 4.414.484.241 đồng);

+ Buộc bà Phạm Thị Ngọc T4 phải thanh toán cho V1 tổng số tiền tính đến ngày 13/08/2026 là: 1.356.773.050 đồng (Trong đó: Nợ gốc: 1.124.431.775 đồng, Nợ lãi và L2 chậm trả lãi: 232.341.275 đồng).

- 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 các khoản vay cho đến ngày Bà Phạm Thị Ngọc T4 thực tế thanh toán hết nợ cho J và V1. Lãi phát sinh phải trả cho J và V1 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 Bà Phạm Thị Ngọc T4 không thanh toán hoặc không thanh toán đầy đủ toàn bộ nghĩa vụ trả nợ cho J và V1 thì J và/hoặc V1 có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án kê biên, phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi khoản nợ cho J và/hoặc V1. Tài sản bảo đảm cụ thể như sau: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 9, tờ bản đồ số 18, tại địa chỉ: Thôn T, xã Q, Thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình (nay là Tổ dân phố Q, phường Đ, tỉnh Quảng Trị) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 446545, số vào sổ cấp GCN: CS1991 do Sở Tài nguyên và Môi trường Tỉnh Q cấp ngày 09/10/2019; Ngày 06/07/2022 tại Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Q – Chi nhánh văn phòng Đăng ký đát đai thành phố Đ chỉnh lý biến động chuyển nhượng cho bà Phạm Thị Ngọc T4 theo hồ sơ số 1991.CN.001 ngày 06/07/2022. Chi tiết Hợp đồng thế chấp số 6230 ký ngày 07/07/2022 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp số 8865/PLHĐ ngày 18/10/2022 giữa Bà Phạm Thị Ngọc T4 và V1. Hợp đồng thế chấp được các bên ký kết bằng văn bản, công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật.

- Số tiền thu được từ việc kê biên, phát mại tài sản bảo đảm sẽ được thanh toán cho J và V1 theo đúng tỷ lệ sở hữu của mỗi bên đối với từng khoản nợ. Trong trường hợp tài sản bảo đảm sau khi kê biên, phát mại không đủ trả nợ, Jupiter và/hoặc V1 có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xác minh, kê biên, phát mại các tài sản khác của Bà Phạm Thị Ngọc T4 để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho J và/hoặc V1 cho đến khi thực tế trả hết (các) khoản nợ.

- Bà Phạm Thị Ngọc T4 phải chịu án phí và các chi phí tố tụng liên quan (nếu có).

Tại bản tự khai ngày 30/01/2026, bị đơn bà Phạm Thị Ngọc T4 *trình bày:* Ngày 31/5/2022, bà có vay vốn của V1 cụ thể như sau:

- Hợp đồng cho vay số LN2205105727344 ký ngày 31/05/2022 và toàn bộ khế ước nhận nợ kèm theo; Số tiền cho vay: Số tiền cho vay: 18.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Mười tám tỷ đồng).Thời hạn vay: 288 tháng. Mục đích sử dụng vốn: Bay mua BĐS tại thửa đất số 9 tờ bản đồ số 18 Địa chỉ: T, Q, TP Đ, Quảng Bình. Lãi suất trong hạn: Lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm giải ngân: 10,3%/năm (lãi suất được tính theo năm với một năm là 365 ngày). Cơ chế điều chỉnh lãi suất cho vay trong hạn: Lãi suất cho vay trong hạn được cố định 06 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 (ngày đầu quý là các ngày 01/01, 01/04, 01/07 và 01/10 hàng năm). Trường hợp ngày điều chỉnh lãi suất rơi vào ngày chủ nhật, ngày nghỉ lễ theo quy định của V1 thì ngày điều chỉnh lãi suất là ngày làm việc đầu tiên liền sau ngày chủ nhật, ngày nghỉ lễ đó. 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 300 tháng được Bên Ngân hàng công bố (được niêm yết tại website: www.V1.com.vn) có hiệu lực tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 3%/năm. Lãi suất quá hạn: Lãi suất cho vay áp dụng đối với dư nợ gốc quá hạn bằng 150% mức lãi suất cho vay trong hạn áp dụng tại thời điểm chuyển nợ quá hạn. Lãi suất chậm trả áp dụng đối với tiền lãi chậm trả bằng 150% lãi suất cho vay 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.

- Hợp đồng cho vay số LN2210147092540 ký ngày 19/10/2022: Số tiền cho vay: 1.900.000.000 đồng (Bằng chữ: Một tỷ chín trăm triệu đồng). Thời hạn vay: 240 tháng. Mục đích sử dụng vốn: Vay hoàn vốn mua BĐS tại thửa đất số 9 tờ bản đồ số 18; địa chỉ tại Thôn T, Xã Q, thành phố Đ, Quảng Bình. Lãi suất trong hạn: Lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm giải ngân: 11%/năm (lãi suất được tính theo năm với một năm là 365 ngày). Cơ chế điều chỉnh lãi suất cho vay trong hạn: Lãi suất cho vay trong hạn được cố định 06 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 (ngày đầu quý là các ngày 01/01, 01/04, 01/07 và 01/10 hàng năm). Trường hợp ngày điều chỉnh lãi suất rơi vào ngày chủ nhật, ngày nghỉ lễ theo quy định của V1 thì ngày điều chỉnh lãi suất là ngày làm việc đầu tiên liền sau ngày chủ nhật, ngày nghỉ lễ đó. 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 240 tháng được Bên Ngân hàng công bố (được niêm yết tại website: www.V1.com.vn) có hiệu lực tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 3%/năm. Lãi suất quá hạn: Lãi suất cho vay áp dụng đối với dư nợ gốc quá hạn bằng 150% mức lãi suất cho vay trong hạn áp dụng tại thời điểm chuyển nợ quá hạn. Lãi suất chậm trả áp dụng đối với tiền lãi chậm trả bằng 150% lãi suất cho vay 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.

- Hợp đồng cho vay số 10222631 ký ngày 04/07/2024: Số tiền cho vay: 5.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Năm tỷ đồng). Thời hạn vay: 120 tháng. Mục đích sử dụng vốn: Vay tiêu dùng mua sắm vật dụng gia đình. Lãi suất trong hạn: Lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm giải ngân: 12%/năm (lãi suất được tính theo năm với một năm là 365 ngày). Cơ chế điều chỉnh lãi suất cho vay trong hạn: Lãi

suất cho vay trong hạn được cố định 06 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 (ngày đầu quý là các ngày 01/01, 01/04, 01/07 và 01/10 hàng năm). Trường hợp ngày điều chỉnh lãi suất rơi vào ngày chủ nhật, ngày nghỉ lễ theo quy định của V1 thì ngày điều chỉnh lãi suất là ngày làm việc đầu tiên liền sau ngày chủ nhật, ngày nghỉ lễ đó. 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 Bên Ngân hàng công bố (được niêm yết tại website: www.V1.com.vn) có hiệu lực tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 2,5%/năm. Lãi suất quá hạn: Lãi suất cho vay áp dụng đối với dư nợ gốc quá hạn bằng 150% mức lãi suất cho vay trong hạn áp dụng tại thời điểm chuyển nợ quá hạn. Lãi suất chậm trả áp dụng đối với tiền lãi chậm trả bằng 150% lãi suất cho vay 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.

Tài sản bảo đảm cho các khoản vay nêu trên là: Toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 9, tờ bản đồ số 18, tại địa chỉ: Thôn T, xã Q, Thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình (nay là Tổ dân phố Q, phường Đ, tỉnh Quảng Trị) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 446545, số vào sổ cấp GCN: CS1991 do Sở Tài nguyên và Môi trường Tỉnh Q cấp ngày 09/10/2019; Ngày 06/07/2022 tại Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Q – Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đ chỉnh lý biến động chuyển nhượng cho bà Phạm Thị Ngọc T4 theo hồ sơ số 1991.CN.001 ngày 06/07/2022

Chi tiết Hợp đồng thế chấp số 6230 ký ngày 07/07/2022 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp số 8865/PLHĐ ngày 18/10/2022 giữa Bà Phạm Thị Ngọc T4 và Ngân hàng V1. Tài sản thế chấp thuộc quyền sở hữu/sử dụng của Bà Phạm Thị Ngọc T4. Hợp đồng thế chấp được các bên ký kết bằng văn bản, công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật.

Trong thời gian vay, bà có trả cho Ngân hàng TMCP V (V1) số tiền 9.610.490.812 đồng. Trong đó: Nợ gốc 2.411.364.507 đồng, nợ lãi 7.199.126.305 đồng. Số tiền gốc còn lại bà cần phải trả cho Ngân hàng TMCP V (V1) là 22.488.635.493 đồng.

Quá trình thực hiện Hợp đồng, bà đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên toàn bộ khoản nợ đã chuyển sang quá hạn, tính đến ngày 13/08/2026 là: 27.135.461.009 đồng (Trong đó: Nợ gốc: 22.488.635.493đồng, nợ lãi và lãi chậm trả lãi: 4.646.825.516 đồng)

Để có căn cứ giải quyết vụ án, Tòa án đã thực hiện việc xem xét thẩm định tại chỗ các tài sản thế chấp, kết quả: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 9, tờ bản đồ số 18, tại địa chỉ: Thôn T, xã Q, Thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình (nay là Tổ dân phố Q, phường Đ, tỉnh Quảng Trị). Trên đất đã xây dựng tài sản là nhà ở, tình trạng sử dụng ổn định, không có tranh chấp.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tổ chức hòa giải để các đương sự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết các tranh chấp trong vụ án nhưng bị đơn không

chấp hành các giấy triệu tập của Tòa án. Vì vậy, vụ án được được ra xét xử theo quy định.

Tại phiên tòa:

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn bà Phạm Thị Ngọc T4 đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt, không thuộc trường hợp bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1, tỉnh Quảng Trị phát biểu quan điểm:

Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước khi Hội đồng xét xử vào nghị án đảm bảo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Nguyên đơn đã thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại Điều 70, 71 Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn chưa thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại Bộ luật tố tụng dân sự.

Bị đơn đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do, không thuộc trường hợp bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan nên đề nghị HĐXX áp dụng Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt các đương sự này.

Về nội dung: Áp dụng các Điều 116, 117, 119, 280, 292, 317, 318, 323, 388, 398, 401,466, 468 Bộ luật dân sự và Điều 100, 103, 209 Luật các tổ chức tín dụng 2024, Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao đề nghị HĐXX chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn xử: Buộc bị đơn bà Phạm Thị Ngọc T4 phải thanh toán cho bị đơn Ngân hàng TMCP V và Công ty J1 theo nội dung:

+ Buộc Bà Phạm Thị Ngọc T4 phải thanh toán cho J tổng số tiền tính đến ngày 13/08/2026 là: 25.778.687.959 đồng (Trong đó: Nợ gốc: 21.364.203.718 đồng, N lãi và L2 chậm trả lãi 4.414.484.241 đồng);

+ Buộc bà Phạm Thị Ngọc T4 phải thanh toán cho V1 tổng số tiền tính đến ngày 13/08/2026 là: 1.356.773.050 đồng (Trong đó: Nợ gốc: 1.124.431.775 đồng, Nợ lãi và L2 chậm trả lãi: 232.341.275 đồng).

Trường hợp bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì tài sản bảo đảm được cơ quan có thẩm quyền xử lý để thu hồi nợ là Toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 9, tờ bản đồ số 18, tại địa chỉ: Thôn T, xã Q, Thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình (nay là Tổ dân phố Q, phường Đ, tỉnh Quảng Trị) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 446545, số vào sổ cấp GCN: CS1991 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp ngày 09/10/2019; Ngày 06/07/2022 tại Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Q - Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đ chỉnh lý biến động chuyển nhượng cho bà Phạm Thị Ngọc T4 theo hồ sơ số 1991.CN.001 ngày 06/07/2022. Chi tiết Hợp đồng thế chấp số 6230 ký ngày 07/07/2022 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp số 8865/PLHĐ ngày 18/10/2022 giữa Bà Phạm Thị Ngọc T4 và V1. Hợp đồng thế chấp được các bên ký kết bằng văn bản, công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật.

Bà Phạm Thị Ngọc T4 còn phải tiếp tục trả tiền lãi theo quy định tại Thỏa thuận các điều khoản mà Hợp đồng cấp tín dụng đã ký kết tính kể từ ngày xét xử sơ thẩm đến ngày trả hết nợ.

Án phí, chi phí thẩm định: Đương sự phải chịu án theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1]. Về tố tụng:

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

Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đây là vụ án "Tranh chấp hợp đồng tín dụng", tranh chấp phát sinh trong hoạt động tín dụng giữa Ngân hàng và cá nhân có địa chỉ tại phường Đ, tỉnh Quảng Trị nên đây là tranh chấp dân sự, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 1 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Do đó, căn cứ quy định tại Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Nghị quyết số 01/2025/NQ-HĐTP ngày 27/6/2025 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Quảng Trị.

[1.2] Về sự có mặt của đương sự tại phiên tòa:

Tại phiên tòa bị đơn bà Phạm Thị Ngọc T4 đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt lần thứ hai, không thuộc trường hợp bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Căn cứ quy định tại các điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

2. Về nội dung vụ án:

[2.1]. Xét yêu cầu thanh toán nợ theo các Hợp đồng tín dụng:

Xét các Hợp đồng cho vay số LN2205105727344 ký ngày 31/05/2022 và toàn bộ khế ước nhận nợ kèm theo, Hợp đồng cho vay số LN2210147092540 ký ngày 19/10/2022, Hợp đồng cho vay số 10222631 ký ngày 04/07/2024 và các Khế ước nhận nợ, Giấy đề nghị giải ngân đã được ký kết bởi người đại diện hợp pháp của V1 và bà Phạm Thị Ngọc T4, thỏa mãn các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định tại Điều 117 của Bộ luật dân sự và quy định của Luật các tổ chức tín dụng nên có hiệu lực pháp luật, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên tham gia giao kết hợp đồng.

Quá trình giải quyết vụ án, vào ngày 20/7/2026, đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn xuất trình Hợp đồng mua bán nợ số 13/2026/VPB-JUPITER ngày 29 tháng 06 năm 2026 và Phụ lục đính kèm giữa Ngân hàng TMCP Vank) với Công ty Cổ Phần J1 thì V1 đồng ý bán và Công ty Cổ Phần J1 đồng ý mua (các) khoản nợ của khách hàng vay là bà Phạm Thị Ngọc T4 cụ thể như sau. Một phần (95%) khoản nợ phát sinh theo Theo Hợp đồng cho vay số LN2205105727344 ký ngày 31/05/2022, Hợp đồng cho vay số LN2210147092540 ký ngày 19/10/2022 và Hợp đồng cho vay số 10222631 ký ngày 04/07/2024. Ngày 31/7/2026, Toà án nhân dân khu vực 1 đã ra thông báo số 4592/TB-TA thông báo bổ sung người tham gia tố tụng đối với Công ty Cổ Phần J1 tư cách là người kế thừa một phần quyền, nghĩa vụ tố tụng của V1.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn V1 và người kế thừa một phần quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn Công ty Cổ Phần J1 về việc buộc bị đơn bà Phạm Thị Ngọc T4 phải thanh toán số tiền nợ gốc và nợ lãi phát sinh theo các Hợp đồng tín dụng đã ký kết, Hội đồng xét xử xét thấy: Bà Phạm Thị Ngọc T4 đã vay vốn tại V1, việc vay vốn được thực hiện gồm 04 lần nhận nợ, bắt đầu từ ngày 31/5/2022 đến ngày 19/10/2022, tổng số tiền vay là 24.900.000.000 đồng. Phương thức cho vay trả gốc và lãi hàng tháng theo thời hạn các bên cam kết trong Hợp đồng. Quá trình thực hiện hợp đồng bà Phạm Thị Ngọc T4 đã trả được số tiền 9.610.490.812 đồng. Trong đó: Nợ gốc 2.411.364.507 đồng, nợ lãi 7.199.126.305 đồng. Kể từ ngày 11/8/2025, bà Phạm Thị Ngọc T4 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo các thỏa thuận về nghĩa vụ trả nợ gốc, nợ lãi cam kết tại các Hợp đồng tín dụng đã ký kết nên Ngân hàng TMCP V đã chuyển khoản vay của bà Phạm Thị Ngọc T4 sang nợ quá hạn.

Căn cứ các Hợp đồng tín dụng mà bà Phạm Thị Ngọc T4 đã ký kết với Ngân hàng TMCP V; căn cứ quá trình thực hiện nghĩa vụ trả nợ của bà Phạm Thị Ngọc T4 đối với Ngân hàng. Kể từ thời điểm các khoản vay bị chuyển nợ quá hạn, V1 đã thực hiện thông báo nợ quá hạn đến bà Phạm Thị Ngọc T4 và yêu cầu bà T4 thanh toán nợ tuy nhiên bị đơn đã không thanh toán. Như vậy, kể từ khi phát sinh dư nợ, bà Phạm Thị Ngọc T4 không thanh toán đúng hạn theo cam kết trả nợ gốc và nợ lãi mà các bên đã thỏa thuận tại Điều 6 của Hợp đồng cho vay số: Hợp đồng cho vay số LN2205105727344 ký ngày 31/05/2022, Hợp đồng cho vay số LN2210147092540 ký ngày 19/10/2022, Hợp đồng cho vay số 10222631 ký ngày 04/07/2024 và Hợp đồng mua bán nợ số 13/2026/VPB-JUPITER ngày 29 tháng 06 năm 2026 và Phụ lục đính kèm nên Ngân hàng TMCP V và Công ty Cổ phần J1 khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bị đơn bà Phạm Thị Ngọc T4 thanh toán toàn bộ khoản nợ gốc và các khoản nợ lãi phát sinh là có cơ sở chấp nhận.

Theo đó, tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 13/8/2026) bà Phạm Thị Ngọc T4 còn phải trả cho Ngân hàng TMCP V và Công ty Cổ Phần J1 số tiền còn nợ theo các Hợp đồng tín dụng đã ký là: 27.135.461.009 đồng (Trong đó: Nợ gốc: 22.488.635.493 đồng, Nợ lãi và L2 chậm trả lãi: 4.646.825.516 đồng). Cụ thể:

+ Bà Phạm Thị Ngọc T4 phải thanh toán cho J tổng số tiền tính đến ngày 13/08/2026 là: 25.778.687.959 đồng (Trong đó: Nợ gốc: 21.364.203.718 đồng, N lãi và L2 chậm trả lãi 4.414.484.241 đồng);

+ Bà Phạm Thị Ngọc T4 phải thanh toán cho V1 tổng số tiền tính đến ngày 13/08/2026 là: 1.356.773.050 đồng (Trong đó: Nợ gốc: 1.124.431.775 đồng, Nợ lãi và L2 chậm trả lãi: 232.341.275 đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, bà Phạm Thị Ngọc T4 còn phải tiếp tục trả tiền lãi, phạt chậm trả lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định tại các Hợp đồng tín dụng đã ký kết cho đến ngày trả hết nợ.

[2.2]. Xét yêu cầu xử lý tài sản đảm bảo theo Hợp đồng thế chấp:

Để bảo đảm cho việc vay vốn theo các Hợp đồng cho vay số LN2205105727344 ký ngày 31/05/2022, Hợp đồng cho vay số

LN2210147092540 ký ngày 19/10/2022, Hợp đồng cho vay số 10222631 ký ngày 04/07/2024 và các Khế ước nhận nợ cụ thể, bà Phạm Thị Ngọc T4 đã thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sử dụng, quyền sở hữu của mình thuộc các thửa đất, gồm: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 9, tờ bản đồ số 18, tại địa chỉ: Thôn T, xã Q, Thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình (nay là Tổ dân phố Q, phường Đ, tỉnh Quảng Trị) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 446545, số vào sổ cấp GCN: CS1991 do Sở Tài nguyên và Môi trường Tỉnh Q cấp ngày 09/10/2019; Ngày 06/07/2022 tại Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Q - Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đ chỉnh lý biến động chuyển nhượng cho bà Phạm Thị Ngọc T4 theo hồ sơ số 1991.CN.001 ngày 06/07/2022.

Xét thỏa thuận của V1 và bà Phạm Thị Ngọc T4 tại Hợp đồng thế chấp số 6230 ký ngày 07/07/2022 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp số 8865/PLHĐ ngày 18/10/2022 đã ký là phù hợp với quy định của pháp luật. Hợp đồng thế chấp đã được công chứng và đăng ký thế chấp hợp lệ nên phát sinh hiệu lực, ràng buộc quyền và nghĩa vụ của bên thế thế chấp, bên nhận thế chấp tài sản. Căn cứ quy định tại các Điều 299, 317, 318, 323, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn: Trường hợp bà Phạm Thị Ngọc T4 không thực hiện nghĩa vụ hoặc thực hiện nghĩa vụ trả nợ không đầy đủ cho V1 và J thì V1 và J có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, xử lý tài sản đảm bảo theo các Hợp đồng thế chấp đã ký kết để thu nồi nợ.

Trường hợp sau khi xử lý xong tài sản bảo đảm mà vẫn không đủ thu hồi khoản nợ thì bà Phạm Thị Ngọc T4 vẫn phải có trách nhiệm thanh toán khoản nợ còn lại cho V1 và J.

Ý kiến của kiểm sát viên tham gia phiên tòa về việc giải quyết vụ án là phù hợp nên hội đồng xét xử chấp nhận.

3. Về án phí và chi phí tố tụng khác:

- *Về án phí:*

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn bà Phạm Thị Ngọc T4 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Trả lại cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

- *Về chi phí tố tụng:* Bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Chi phí này V1 đã nộp tạm ứng và chi phí đủ nên bà Phạm Thị Ngọc T4 có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 74; Điều 147, 157, 158, 227, 228, 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết

01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

- Áp dụng các điều 116, 117, 119, 280, 292, 299, 317, 318, 323, 385, 398, 401, 463, 466 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Áp dụng các điều 100, 103, 209 và Điều 210 Luật tổ chức tín dụng năm 2024;

- Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP V và Công ty Cổ Phần J1.

Buộc bà Phạm Thị Ngọc T4 phải trả cho Ngân hàng TMCP V và Công ty Cổ Phần J1 số tiền nợ tính đến ngày 13/8/2026 là 27.135.461.009 đồng *(Hai mươi bảy tỷ, một trăm ba mươi lăm triệu, bốn trăm sáu mươi mốt nghìn, không trăm lẻ chín đồng)*. Trong đó:

+ Bà Phạm Thị Ngọc T4 phải thanh toán cho J tổng số tiền tính đến ngày 13/08/2026 là: 25.778.687.959 đồng (Trong đó: Nợ gốc: 21.364.203.718 đồng, nợ lãi và lãi chậm trả lãi 4.414.484.241 đồng);

+ Bà Phạm Thị Ngọc T4 phải thanh toán cho V1 tổng số tiền tính đến ngày 13/08/2026 là: 1.356.773.050 đồng (Trong đó: Nợ gốc: 1.124.431.775 đồng, nợ lãi và lãi chậm trả lãi: 232.341.275 đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, bà Phạm Thị Ngọc T4 còn phải tiếp tục trả các khoản tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định tại các Hợp đồng cho vay số LN2205105727344 ký ngày 31/05/2022, Hợp đồng cho vay số LN2210147092540 ký ngày 19/10/2022, Hợp đồng cho vay số 10222631 ký ngày 04/07/2024 và các Khế ước nhận nợ cụ thể cho đến ngày thanh toán hết khoản nợ.

Trường hợp trong các Hợp đồng tín dụng các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của ngân hàng cho vay.

Trường hợp bà Phạm Thị Ngọc T4 không thực hiện nghĩa vụ hoặc thực hiện nghĩa vụ trả nợ không đầy đủ cho Ngân hàng TMCP V và Công ty Cổ Phần J1 thì Ngân hàng TMCP V và/hoặc Công ty Cổ Phần J1 có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, xử lý tài sản đảm bảo để thu hồi nợ, gồm: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 9, tờ bản đồ số 18, tại địa chỉ: Thôn T, xã Q, Thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình (nay là Tổ dân phố Q, phường Đ, tỉnh Quảng Trị) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 446545, số vào sổ cấp GCN: CS1991 do Sở Tài nguyên và Môi trường Tỉnh Q cấp ngày 09/10/2019; Ngày 06/07/2022 tại Văn phòng Đăng

ký đất đai tỉnh Q - Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đ chỉnh lý biến động chuyển nhượng cho bà Phạm Thị Ngọc T4 theo hồ sơ số 1991.CN.001 ngày 06/07/2022 theo Hợp đồng thế chấp số 6230 ký ngày 07/07/2022 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp số 8865/PLHĐ ngày 18/10/2022 được ký giữa Ngân hàng TMCP V - Chi nhánh Q và bà Phạm Thị Ngọc T4, Hợp đồng đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm đúng theo qui định.

Trường hợp toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm vẫn không đủ thanh toán hết các nghĩa vụ trả nợ của bà Phạm Thị Ngọc T4 đối với Ngân hàng TMCP V và Công ty Cổ Phần J1 thì bà Phạm Thị Ngọc T4 vẫn phải có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán số tiền nợ còn lại cho Ngân hàng TMCP V và Công ty Cổ Phần J1.

2. Về án phí và chi phí tố tụng khác:

- *Về án phí:*

+ Buộc bà Phạm Thị Ngọc T4 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 135.135.461 đồng (*Một trăm ba mươi lăm triệu, một trăm ba mươi lăm nghìn, bốn trăm sáu mươi mốt đồng).*

+ Trả lại cho Ngân hàng TMCP V số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 65.632.347 đồng (*Sáu mươi lăm triệu, sáu trăm ba mươi hai nghìn, ba trăm bốn mươi bảy đồng)* theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí ký hiệu BLTU/25E số 0002083 ngày 01/12/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Trị.

- *Về chi phí tố tụng khác:*

Buộc bà Phạm Thị Ngọc T4 phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ với số tiền là 3.500.000 đồng *(Ba triệu năm trăm nghìn đồng chẵn)*. Số tiền này Ngân hàng TMCP V đã nộp tạm ứng nên bà Phạm Thị Ngọc T4 có nghĩa vụ trả lại cho Ngân hàng TMCP V.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Về quyền kháng cáo:

Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày Tòa án niêm yết bản án theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự số 106/2025/QH15 thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận về việc thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án; người phải thi hành án có nghĩa vụ thi hành đầy đủ, kịp thời bản án, quyết định; trường hợp có điều kiện thi hành án mà không tự nguyện thi hành thì bị cưỡng chế thi hành án theo quy định của Luật Thi hành án dân sự số 106/2025/QH15; thời hiệu yêu cầu

thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 Luật Thi hành án dân sự số 106/2025/QH15.

Nơi nhận:
- TAND, VKSND tỉnh Quảng Trị;
- VKSND, THADS Khu vực 1- QT;
- Các đương sự;
- Lưu HS vụ án.

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

(Đã ký)

Phan Thị Mỹ Trang