TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 10** **THÀNH PHỐ HÀ NỘI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 288/2026/DS-ST
Ngày: 17/7/2026
V/v: tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 10 – THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đào Thị Thúy.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Sỹ Danh Huệ.

2. Bà Đỗ Thị Thúy Nga.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Hà – Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 10, Thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Quốc Oai tham gia phiên toà: Bà Nguyễn Thị Cúc - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 7 năm 20265, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 10, Thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 225/2026/TLST-DS ngày 13 tháng 5 năm 2026 về tranh chấp hợp đồng tín dụng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 63/2026/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 6 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 92/2026/QĐST-DS ngày 30 tháng 6 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

+ Công ty J.

Địa chỉ: Địa chỉ Công ty J.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Ông H - Chức vụ: Tổng Giám đốc

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Ông V – Cán bộ xử lý nợ theo văn bản uỷ quyền số 85405/2026/UQ-XLN-JUPITER gày 29/5/2026. Có mặt.

+ Ngân hàng V.

Địa chỉ: Tòa Ngân hàng V Tower, số 89 Láng Hạ, phường Đống Đa, Thành phố Hà Nội.

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

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Ông V – Chuyên viên xử lý nợ theo văn bản uỷ quyền số 20205/2026/UQN-PLTH2 ngày 29/5/2026. Có mặt.

- **Bị đơn: Anh Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1995.** CCCD số: 001095015370 do Cục cảnh sát QLHC về TTXH cấp ngày 22/11/2021.

Cư trú tại: Địa chỉ A. Xin vắng mặt.

- **Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

+ Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1960.

+ Bà Trương Thị T, sinh năm 1962 (vợ Nguyễn Văn L).

+ Anh Nguyễn Văn Lo, sinh năm 1982 (con Nguyễn Văn L – Trương Thị T).

+ Anh Nguyễn Văn Lu, sinh năm 1986 (con Nguyễn Văn L – Trương Thị T) và vợ Đặng Thị X, sinh năm 1990 cùng các con: Nguyễn Văn N sinh năm 2008, Nguyễn Xuân Tr sinh năm 2012, Nguyễn Minh H sinh năm 2014, Nguyễn Phương Li sinh năm 2024.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan hiện đang ở tại: Địa chỉ B. Đều vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 22/12/2025 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Anh Nguyễn Văn Đ có vay tại Ngân hàng V (sau đây viết tắt là Ngân hàng V) số tiền 1.968.000.000 đồng (Một tỷ chín trăm sáu mươi tám triệu đồng) theo Hợp đồng tín dụng số LN2304188950270 ký ngày 20/04/2023 (sau đây viết tắt là Hợp đồng tín dụng) với thời hạn cho vay là 300 tháng tính từ ngày tiếp theo của ngày Bên Ngân hàng giải ngân vốn vay đầu tiên cho Bên vay; Mục đích vay vốn: Vay hoàn vốn mua BĐS tại thửa đất số 43, tờ bản đồ 29, diện tích 198m2, tại thôn Trần Xá, xã Yên Trung, huyện Yên Phong (nay là xã Yên Trung), tỉnh Bắc Ninh. Ngân hàng V đã thực hiện giải ngân số tiền 1.968.000.000 đồng (Một tỷ chín trăm sáu mươi tám triệu đồng) cho Nguyễn Văn Đ bằng hình thức chuyển khoản vào tài khoản của bên thụ hưởng.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay trên là toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 43, tờ bản đồ 29, tại thôn Trần Xá, xã Yên Trung, huyện Yên Phong (nay là xã Yên Trung), tỉnh Bắc Ninh; Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 530311, số vào sổ cấp GCN: CH000254 do UBND huyện Yên Phong (cũ), tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 31/07/2013. Ngày 07/04/2023 tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bắc Ninh – Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Yên Phong đã đăng ký chuyển nhượng cho anh Nguyễn Văn Đ. Tài sản được thế chấp tại Ngân hàng V theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất có số công chứng: 1170; Quyển số: 01/2023

TP/CC-SCC/HĐGD được lập tại Văn phòng công chứng Tất Thắng (địa chỉ tại: Địa chỉ Văn phòng công chứng X) và được đăng ký thế chấp ngày 20/04/2023.

Quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng anh Nguyễn Văn Đ đã trả được 2000đ (Hai nghìn đồng) nợ gốc và 58.050.071 đ (Năm mươi tám triệu không trăm năm mươi nghìn không trăm bảy mươi mốt đồng) nợ lãi.

Từ ngày 15/06/2024 Nguyễn Văn Đ vi phạm nghĩa vụ trả nợ và phải chịu mức lãi suất nợ quá hạn theo thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng. Tạm tính đến ngày 17/7/2026, khoản vay của Nguyễn Văn Đ có số ngày quá hạn lớn nhất là 763 ngày.

Theo Hợp đồng mua bán nợ số 17/2024/VPB-JUPITER ngày 27/12/2024 và Phụ lục đính kèm giữa Ngân hàng V với Công ty cổ phần MBN Công ty J (nay là Công ty cổ phần Công ty J sau đây viết tắt là Công ty J) thì Ngân hàng V đồng ý bán và Công ty J đồng ý mua (các) khoản nợ của khách hàng vay Nguyễn Văn Đ là một phần (90%) khoản nợ phát sinh theo Hợp đồng tín dụng số LN2304188950270 ký ngày 20/04/2023 nêu trên.

Căn cứ vào quy định của pháp luật, Công ty J kế thừa một phần quyền, nghĩa vụ của Ngân hàng V 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, Ngân hàng V tiếp tục là chủ nợ và bên nhận bảo đảm tương ứng với phần khoản nợ chưa bán cho Công ty J.

Quá trình xử lý khoản vay, Ngân hàng V và Công ty J đã nhiều lần đôn đốc, yêu cầu Nguyễn Văn Đ thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản vay cho Ngân hàng V và Công ty J nhưng Đức không thực hiện được. Vì vậy, Ngân hàng V và Công ty J đã khởi kiện yêu cầu Tòa án:

- Buộc Nguyễn Văn Đ phải thanh toán cho Công ty cổ phần Công ty J AMC tổng số tiền tạm tính đến ngày 17/7/2026 là: 2.724.453.558 đồng (trong đó: nợ gốc: 1.771.198.200 đồng, nợ lãi trong hạn: 201.613.874 đồng, nợ lãi quá hạn: 709.495.899 đồng và nợ lãi chậm trả lãi: 42.145.585 đồng).

- Buộc Nguyễn Văn Đ phải thanh toán cho Ngân hàng V tổng số tiền tạm tính đến ngày 17/7/2026 là: 302.717.062 đồng (trong đó: nợ gốc: 196.799.800 đồng, nợ lãi trong hạn: 22.401.541 đồng, nợ lãi quá hạn: 78.832.878 đồng và nợ lãi chậm trả lãi: 4.682.843 đồng).

- Đề nghị Tòa án tiếp tục cho tính lãi theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ và văn bản tín dụng của khoản vay cho đến ngày Nguyễn Văn Đ thực tế thanh toán hết nợ cho Công ty J và Ngân hàng V. Lãi phát sinh phải trả cho Công ty J và Ngân hàng V tương ứng với tỷ lệ sở hữu của mỗi bên đối với từng khoản nợ.

- Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật mà Nguyễn Văn Đ không thực

hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Công ty J và Ngân hàng V thì Công ty J và/hoặc Ngân hàng V có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án kê biên, phát mại tài sản bảo đảm như nêu trên để thu hồi khoản nợ cho Công ty J và/hoặc Ngân hàng V.

Toà án đã thực hiện việc tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho bị đơn là anh Nguyễn Văn Đ nhưng Nguyễn Văn Đ không đến Toà án làm việc mà gửi đơn xin được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật, không cung cấp tài liệu, chứng cứ gì.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn L và vợ Trương Thị T cùng các con Nguyễn Văn Lu, Nguyễn Văn Lo trình bày:

Thửa đất số 43, tờ bản đồ 29, tại thôn Trần Xá, xã Yên Trung, huyện Yên Phong (nay là xã Yên Trung), tỉnh Bắc Ninh là đất của gia đình ông bà. Vào năm 2023 thửa đất này được gia đình thế chấp tại ngân hàng xăng dầu và đã đến thời điểm phải tất toán khoản nợ tại ngân hàng này nhưng gia đình không có tiền. Cùng với việc gia đình cũng muốn sửa sang lại khu nhà trọ của gia đình (nhà trọ xây trên thửa đất 43) nên số tiền gia đình cần là 800.000.000đ (Tám trăm triệu đồng). Thông qua hàng xóm giới thiệu, gia đình đã gặp một người nói tên là Nguyễn Thị La (không biết địa chỉ ở đâu), người này đã hướng dẫn cho gia đình làm thủ tục tất toán tại ngân hàng xăng dầu để rút sổ đỏ của thửa đất số 43 về và làm thủ tục thế chấp tiếp tại một ngân hàng khác để vay tiền nhưng gia đình không rõ là ngân hàng nào. Trong số 800.000.000đ (Tám trăm triệu đồng) vay được thì phải nộp trả 700.000.000đ (Bảy trăm triệu đồng) cho ngân hàng xăng dầu còn gia đình chỉ được nhận số tiền 100.000.000đ do bà Lan đưa cho. Số tiền 100.000.000đ được gia đình sử dụng cho việc sửa chữa, cải tạo lại dãy nhà trọ. Ông Lung – Trương Thị T có gặp anh Nguyễn Văn Đ một lần để ký vi bằng về việc đồng ý chuyển nhượng thửa đất nói trên cho Nguyễn Văn Đ. Ông bà còn gặp một người nữa nói tên là B, đi cùng bà Lan. Mọi thủ tục như lấy sổ đỏ từ ngân hàng xăng dầu về, thủ tục chuyển nhượng thửa đất và tiếp tục thế chấp thửa đất cho ngân hàng khác đều do bà Lan thực hiện, ông bà chỉ biết ký vào các giấy tờ. Ông bà còn ký với Nguyễn Văn Đ 1 giấy vay số tiền 800.000.000đ nói trên. Đến ngày trả lãi ông bà liên lạc với bà Lan và anh B thì không liên lạc được và cũng không biết họ ở đâu để tìm. Trên thửa đất này, hiện toàn bộ gia đình ông bà vẫn đang sinh sống thường xuyên. Nay Tòa án đến nhà làm việc và đã phổ biến, giải thích cho gia đình hiểu rõ quyền và nghĩa vụ của gia đình trong vụ án này nhưng Nguyễn Văn L, Trương Thị T và các con đều không có yêu cầu độc lập. Gia đình ông bà không biết việc Nguyễn Văn Đ vay tiền của ngân hàng trong vụ án này như thế nào, Nguyễn Văn Đ phải có trách nhiệm trả cho ngân hàng. Còn gia đình ông bà sẽ tìm gặp Nguyễn Văn Đ để giải quyết việc vay tiền giữa gia đình và Nguyễn Văn Đ.

Tại phiên tòa:

- Đại diện nguyên đơn đề nghị Nguyễn Văn Đ trả cho Ngân hàng V và Công ty J số tiền còn nợ tạm tính đến ngày 17/7/2026 như nêu trên.

- Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

+ Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án; Về việc các đương sự thực hiện quyền, nghĩa vụ của mình.

+ Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc Nguyễn Văn Đ phải trả cho Ngân hàng V và Công ty J số tiền còn nợ tạm tính đến ngày 17/7/2026 cụ thể như đại diện nguyên đơn trình bày tại phiên tòa. Anh Đức còn phải tiếp tục chịu lãi phát sinh từ ngày 18/7/2026 đối với số tiền còn phải thi hành án tương ứng với tỷ lệ sở hữu của mỗi bên đối với khoản nợ, theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong HĐTD đã ký và phù hợp với quy định của pháp luật cho đến ngày trả hết nợ. Trường hợp các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng V thì lãi suất mà Nguyễn Văn Đ phải tiếp tục thanh toán cho Công ty J và Ngân hàng V theo quyết định của Tòa án cũng được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng V. Trường hợp Nguyễn Văn Đ không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì dề nghị tuyên Công ty J và Ngân hàng V có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm như đã nêu, để thu hồi nợ. Do bị đơn không có yêu cầu phản tố, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập nên không xem xét và dành quyền khởi kiện cho các đương sự bằng vụ án khác nếu có yêu cầu theo quy định của pháp luật. Anh Đức phải chịu toàn bộ án phí theo quy định của pháp luật. Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

- Ngày 27/12/2024, Ngân hàng V đã bán một phần khoản nợ của anh Nguyễn Văn Đ cho Công ty cổ phần MBN Công ty J (nay là Công ty cổ phần Công ty J), cụ thể: 90% (chín mươi phần trăm) của nợ gốc, nợ lãi trong hạn (ngoại trừ nợ lãi dự thu trên phần gốc trong hạn kể từ kỳ thu lãi gần nhất đến ngày chuyển giao quyền quyền sở hữu các khoản nợ mua bán), 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 ký giữa bên bán nợ (Ngân hàng V) và bên nợ (khách hang vay). Còn 10% khoản nợ của Nguyễn Văn Đ vẫn thuộc sở hữu của Ngân hàng V. Do vậy, Công ty cổ phần Công ty J và Ngân hàng V đồng khởi kiện tranh chấp hợp đồng tín dụng với bị đơn là anh Nguyễn Văn Đ hiện đăng ký thường trú tại Đội 1, thôn Đông Hạ, xã Đông Yên, huyện Quốc Oai,

Thành phố Hà Nội (nay là xã Phú Cát, Thành phố Hà Nội) theo đúng địa chỉ ghi trong hợp đồng tín dụng và được Tòa án nhân dân Khu vực 10 – Hà Nội thụ lý giải quyết là đúng quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Tòa án đã tiến hành tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan xin vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này theo quy định tại khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

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

[2.1]. Về nội dung và hiệu lực của Hợp đồng tín dụng:

Ngày 20/4/2023, anh Nguyễn Văn Đ đã ký với Ngân hàng V Hợp đồng tín dụng số LN2304188950270 để vay số tiền 1.968.000.000 đồng (Một tỷ chín trăm sáu mươi tám triệu đồng) với thời hạn cho vay là 300 tháng tính từ ngày tiếp theo của ngày Ngân hàng V giải ngân vốn vay đầu tiên; Mục đích vay vốn: Vay hoàn vốn mua bất động sản là thửa đất số 43, tờ bản đồ 29, diện tích 198m2, tại Địa chỉ B. Nợ gốc được Ngân hàng V ân hạn trong 12 tháng đầu tiên sau đó thì trả định kỳ 1 tháng/lần vào ngày 15, kỳ trả đầu tiên là ngày 15/4/2024, nợ gốc trả mỗi kỳ là 6.830.000đ (Sáu triệu tám trăm ba mươi nghìn đồng). Riêng kỳ cuối trả 6.929.000đ (Sáu triệu chín trăm hai mươi chín nghìn đồng). Nợ lãi cũng trả vào ngày 15 hàng tháng, mỗi tháng 1 lần, lần trả lãi đầu tiên là ngày 15/5/2023. Hợp đồng tín dụng còn ghi rõ thỏa thuận của các bên về lãi suất cho vay và cơ chế điều chỉnh lãi suất cho vay trong hạn, biện pháp bảo đảm cấp tín dụng, chấm dứt vay và thu hồi nợ trước hạn,... Ngân hàng V đã thực hiện việc giải ngân toàn bộ số tiền 1.968.000.000 đồng (Một tỷ chín trăm sáu mươi tám triệu đồng) cho Nguyễn Văn Đ bằng hình thức chuyển khoản vào tài khoản của bên thụ hưởng (số tài khoản là 284741668 mở tại Ngân hàng V, người thụ hưởng mang tên anh Nguyễn Văn Đ).

Các chủ thể đã tự nguyện thoả thuận ký kết các Hợp đồng tín dụng theo hình thức, nội dung phù hợp với quy định tại Điều 385, 401 Bộ luật Dân sự 2015; khoản 14 và 16 Điều 4, khoản 3 Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2017. Do đó, Hợp đồng tín dụng phát sinh hiệu lực đối với các bên.

[2.2]. Về yêu cầu trả nợ:

* Về nợ gốc: Kỳ trả gốc đầu tiên là ngày 15/4/2024 (do được ân hạn 12 tháng) nhưng Nguyễn Văn Đ chỉ trả nợ gốc được 2000đ (Hai nghìn đồng) sau đó vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Từ ngày 15/6/2024 toàn bộ khoản nợ bị chuyển nợ quá hạn (theo thỏa thuận tại bản Điều kiện giao dịch chung về cấp tín dụng dành cho khách hàng cá nhân) và bị áp dụng mức lãi suất quá hạn bằng 150% mức lãi suất cho vay trong hạn áp dụng tại thời điểm chuyển nợ quá hạn. Theo điều 8 của Hợp đồng tín dụng, khi *"bên vay vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi, chi phí và bất kỳ nghĩa vụ nào khác đối với bên ngân hàng (bao gồm cả nghĩa vụ trả nợ theo bất kỳ Kỳ trả nợ gốc, Kỳ trả nợ lãi nào)*"…. thì ngân hàng có quyền chấm dứt cho vay, dừng giải ngân và thu hồi toàn bộ dư nợ vay còn lại của bên vay trước thời hạn. Vì

vậy, Công ty J và Ngân hàng V khởi kiện buộc Nguyễn Văn Đ phải trả toàn bộ khoản nợ vay là có căn cứ nên được chấp nhận. Tạm tính đến ngày 17/7/2026, dư nợ gốc khoản vay của Nguyễn Văn Đ là 1.967.998.000đ (Một tỷ chín trăm sáu mươi bảy triệu chín trăm chín mươi tám nghìn đồng) trong đó: nợ gốc phải trả cho Công ty J là 1.771.198.200đ (Một tỷ bảy trăm bảy mươi mốt triệu một trăm chín mươi tám nghìn hai trăm đồng), nợ gốc phải trả cho Ngân hàng V là 196.799.800đ (Một trăm chín mươi sáu triệu bảy trăm chín mươi chín nghìn tám trăm đồng).

* Về nợ lãi: Tại Hợp đồng tín dụng và Điều kiện giao dịch chung về cấp tín dụng dành cho khách hàng cá nhân, các bên đã tự nguyện thỏa thuận cụ thể về lãi suất cho vay, phương pháp tính lãi, kỳ trả lãi. Thỏa thuận này hoàn toàn phù hợp với quy định về lãi suất cho vay tại các thông tư của Ngân hàng nhà nước quy định về hoạt động cho vay của các tổ chức tín dụng; Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2017; Điều 7 và 8 của 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; khoản 5 Điều 466 Bộ luật dân sự năm 2015. Căn cứ bảng kê tính lãi của khoản vay, Hội đồng xét xử thấy: Mức lãi suất của khoản vay đã được Ngân hàng áp dụng, điều chỉnh đúng như đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và không vượt quá quy định của pháp luật về lãi suất cho vay. Do vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về trả nợ lãi như đại diện nguyên đơn trình bày tại phiên tòa là có căn cứ chấp nhận. Buộc Nguyễn Văn Đ phải trả cho Công ty J và Ngân hàng V nợ lãi tạm tính đến ngày 17/7/2026 như sau:

- Trả nợ lãi cho Công ty cổ phần Công ty J AMC số tiền 953.255.358đ:

+ Nợ lãi trong hạn: 201.613.874đ (Hai trăm linh một triệu sáu trăm mười ba nghìn tám trăm bảy mươi bốn đồng).

+ Nợ lãi quá hạn: 709.495.899đ (Bảy trăm linh chín triệu bốn trăm chín mươi lăm nghìn tám trăm chín mươi chín đồng).

+ Nợ lãi chậm trả lãi: 42.145.585đ (Bốn mươi hai triệu một trăm bốn mươi lăm nghìn năm trăm tám mươi lăm đồng).

- Trả nợ lãi cho Ngân hàng V số tiền 105.917.262đ:

+ Nợ lãi trong hạn: 22.401.541đ (Hai mươi hai triệu bốn trăm linh một nghìn năm trăm bốn mươi mốt đồng).

+ Nợ lãi quá hạn: 78.832.878đ (Bảy mươi tám triệu tám trăm ba mươi hai nghìn tám trăm bảy mươi tám đồng).

+ Nợ lãi chậm trả lãi: 4.682.843đ (Bốn triệu sáu trăm tám mươi hai nghìn tám trăm bốn mươi ba đồng).

Tổng số tiền nợ gốc và nợ lãi Nguyễn Văn Đ phải trả cho Công ty cổ phần Công ty J AMC và Ngân hàng V tạm tính đến ngày 17/7/2026 là: 3.027.170.620đ (Ba tỷ không trăm hai mươi bảy triệu một trăm bảy mươi nghìn sáu trăm hai mươi đồng).

Từ ngày 18/7/2026, anh Đức còn phải tiếp tục trả tiền lãi phát sinh cho Công ty cổ phần Công ty J AMC và Ngân hàng V đối với số tiền phải thi hành án (tương ứng với tỷ lệ sở hữu của mỗi bên trong khoản vay) theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số LN2304188950270 nói trên cho đến khi thanh toán hết nợ, nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật.

Trường hợp các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng V thì lãi suất mà Nguyễn Văn Đ còn phải tiếp tục thanh toán cho Công ty cổ phần Công ty J AMC và Ngân hàng V theo quyết định của Tòa án cũng được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng V.

[2.3] Về yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ:

Ngày 20/4/2023 tại Văn phòng công chứng Tất Thắng (địa chỉ tại: Địa chỉ Văn phòng công chứng X), anh Nguyễn Văn Đ cùng với Ngân hàng V ký Hợp đồng thế chấp có số công chứng: 1170; Quyển số: 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD để đảm bảo cho khoản vay nêu trên của Nguyễn Văn Đ. Theo Hợp đồng thế chấp, tài sản bảo đảm là: quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 43, tờ bản đồ 29, tại thôn Trần Xá, xã Yên Trung, huyện Yên Phong (nay là xã Yên Trung), tỉnh Bắc Ninh theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 530311, số vào sổ cấp GCN: CH000254 do UBND huyện Yên Phong (cũ), tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 31/07/2013 cho hộ ông Nguyễn Văn L. Ngày 03/8/2017 đã tặng cho cho ông Nguyễn Văn L. Ngày 07/04/2023 tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bắc Ninh – Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Yên Phong đã đăng ký chuyển nhượng cho anh Nguyễn Văn Đ.

Các chủ thể tham gia ký kết hợp đồng thế chấp có đầy đủ năng lực hành vi dân sự; Hợp đồng đảm bảo về nội dung và hình thức theo quy định của pháp luật. Việc thế chấp đã được đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Yên Phong ngày 20/4/2023 là hoàn toàn phù hợp theo quy định tại khoản 3 Điều 167 Luật đất đai 2013, Điều 295 và 298 Bộ luật dân sự 2015. Do đó, Hợp đồng thế chấp phát sinh hiệu lực và có giá trị pháp lý kể từ thời điểm đăng ký thế chấp.

Nguyên đơn đề nghị về việc xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ nếu Nguyễn Văn Đ không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ là đúng như thỏa thuận của các bên tại Điều 8 Hợp đồng thế chấp. Thỏa thuận này là phù hợp với quy định tại Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2017, Nghị định 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính phủ Quy định thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ, Điều 299 Bộ luật dân sự 2015 nên có căn cứ và được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Quá trình giải quyết vụ án, Toà án nhân dân Khu vực 10 – Hà Nội đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đối với tài sản bảo đảm, thấy: Hiện nay, trên thửa đất số 43, tờ bản đồ 29, tại thôn Trần Xá, xã Yên Trung, huyện Yên Phong (nay là xã Yên Trung), tỉnh Bắc Ninh đã được ông Nguyễn Văn L và bà Trương Thị T xây dựng nhà ở kín hết diện tích đất: Một nhà 3 tầng do vợ chồng Nguyễn Văn L -

Trương Thị T xây dựng năm 2002 hiện có vợ chồng Nguyễn Văn L – Trương Thị T, anh Lợi (con của Nguyễn Văn L – Trương Thị T), anh Nguyễn Văn Lu (con của Nguyễn Văn L – Trương Thị T) cùng vợ Nguyễn Thị Xuyến và 04 con Nguyễn Văn N, Nguyễn Xuân Tr, Nguyễn Minh H, Nguyễn Phương Li sinh sống. Ngoài ra còn có 1 nhà 2 tầng ông bà xây năm 2017, tầng 2 xây chia thành các phòng nhỏ (kiểu nhà trọ) cho công nhân thuê, tầng 1 là cổng và công trình phụ, bếp. Ông Lung và Trương Thị T khai các công nhân đến thuê trọ không phải cải tạo, sửa chữa gì đối với phòng thuê.

Do bị đơn không có yêu cầu phản tố và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập nên dành quyền khởi kiện cho các đương sự bằng một vụ án khác khi có yêu cầu theo quy định của pháp luật.

Tài sản bảo đảm được xử lý theo diện tích, kích thước thực tế tại thời điểm xử lý tài sản bảo đảm. Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán hết khoản nợ thì Nguyễn Văn Đ vẫn phải có nghĩa vụ thanh toán số nợ còn lại cho Công ty cổ phần Công ty J AMC và Ngân hàng V đến khi trả xong nợ. Nếu thừa sẽ được trả lại cho chủ sở hữu tài sản.

Khi xử lý tài sản bảo đảm, các đương sự, những người đăng ký hộ khẩu thường trú, tạm trú, sinh sống tại tài sản bảo đảm có nghĩa vụ chấp hành quyết định của cơ quan xử lý tài sản bảo đảm.

[3]. Về án phí: Anh Đức phải chịu toàn bộ 92.543.412đ (Chín mươi hai triệu năm trăm bốn mươi ba nghìn bốn trăm mười hai đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Công ty cổ phần Công ty J AMC và Ngân hàng V không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[4]. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Xử:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; khoản 2 Điều 227; Điều 228; Điều 271 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ các Điều 295, 298, 299, 385, 401 và 466 Bộ Luật Dân sự 2015.

Căn cứ Điều 4, 91, 95 và 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2017.

Căn cứ khoản 3 điều 167 Luật đất đai 2013;

Căn cứ Nghị định 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính phủ Quy định thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ.

Căn cứ Điều 7 và 8 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.

Căn cứ Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần Công ty J AMC và Ngân hàng V đối với anh Nguyễn Văn Đ.

2. Buộc anh Nguyễn Văn Đ phải trả cho Công ty cổ phần Công ty J AMC và Ngân hàng V số tiền còn nợ theo Hợp đồng tín dụng số LN2304188950270 ngày 20/4/2023, tạm tính đến ngày 17/7/2026, tổng số tiền là 3.027.170.620đ (Ba tỷ không trăm hai mươi bảy triệu một trăm bảy mươi nghìn sáu trăm hai mươi đồng), trong đó:

- Trả cho Công ty cổ phần Công ty J AMC tổng số tiền 2.724.453.558đ (Hai tỷ bảy trăm hai mươi bốn triệu bốn trăm năm mươi ba nghìn đồng năm trăm năm mươi tám đồng), bao gồm:

+ Nợ gốc: 1.771.198.200đ (Một tỷ bảy trăm bảy mươi mốt triệu một trăm chín mươi tám nghìn hai trăm đồng).

+ Nợ lãi trong hạn: 201.613.874đ (Hai trăm linh một triệu sáu trăm mười ba nghìn tám trăm bảy mươi bốn đồng).

+ Nợ lãi quá hạn: 709.495.899đ (Bảy trăm linh chín triệu bốn trăm chín mươi lăm nghìn tám trăm chín mươi chín đồng).

+ Nợ lãi chậm trả lãi: 42.145.585đ (Bốn mươi hai triệu một trăm bốn mươi lăm nghìn năm trăm tám mươi lăm đồng).

- Trả cho Ngân hàng V tổng số tiền 302.717.062đ (Ba trăm linh hai triệu bảy trăm mười bảy nghìn không trăm súa mươi hai đồng), bao gồm:

+ Nợ gốc: 196.799.800đ (Một trăm chín mươi sáu triệu bảy trăm chín mươi chín nghìn tám tram đồng).

+ Nợ lãi trong hạn: 22.401.541đ (Hai mươi hai triệu bốn trăm linh một nghìn năm trăm bốn mươi mốt đồng).

+ Nợ lãi quá hạn: 78.832.878đ (Bảy mươi tám triệu tám trăm ba mươi hai nghìn tám trăm bảy mươi tám đồng).

+ Nợ lãi chậm trả lãi: 4.682.843đ (Bốn triệu sáu trăm tám mươi hai nghìn tám trăm bốn mươi ba đồng).

3. Kể từ ngày 18/7/2026, anh Nguyễn Văn Đ còn phải tiếp tục trả tiền lãi phát sinh đối với số tiền còn phải thi hành án (tương ứng với tỷ lệ sở hữu của mỗi bên trong khoản vay) theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số LN2304188950270 ngày 20/4/2023 cho đến khi thanh toán hết nợ, nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật.

Trường hợp các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng V thì lãi suất mà Nguyễn Văn Đ còn phải tiếp tục thanh toán cho Công ty cổ phần Công ty J AMC và Ngân hàng V theo quyết định của Tòa án cũng được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng V.

4. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, trường hợp anh Nguyễn Văn Đ không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Công ty cổ phần Công ty J AMC và Ngân hàng V có quyền đề nghị Cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp có số công chứng: 1170; Quyển số: 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Tất Thắng (địa chỉ tại: Địa chỉ Văn phòng công chứng X) công chứng ngày 20/4/2023, để thu hồi toàn bộ khoản nợ. Tài sản bảo đảm đã được các bên đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Yên Phong ngày 20/4/2023.

Tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 43, tờ bản đồ 29, tại thôn Trần Xá, xã Yên Trung, huyện Yên Phong (nay là xã Yên Trung), tỉnh Bắc Ninh theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 530311, số vào sổ cấp GCN: CH000254 do UBND huyện Yên Phong (cũ), tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 31/07/2013 cho hộ ông Nguyễn Văn L. Ngày 03/8/2017 đã tặng cho cho ông Nguyễn Văn L. Ngày 07/04/2023 tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bắc Ninh – Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Yên Phong đã đăng ký chuyển nhượng cho anh Nguyễn Văn Đ.

Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán hết khoản nợ thì anh Nguyễn Văn Đ vẫn phải có nghĩa vụ thanh toán số nợ còn lại cho Công ty cổ phần Công ty J AMC và Ngân hàng V đến khi trả xong nợ. Nếu thừa, được trả lại cho chủ sở hữu tài sản.

Tài sản bảo đảm được xử lý theo diện tích, kích thước thực tế tại thời điểm xử lý tài sản bảo đảm.

Khi xử lý tài sản bảo đảm, các đương sự và những người đăng ký hộ khẩu thường trú, tạm trú, sinh sống tại tài sản bảo đảm có nghĩa vụ chấp hành quyết định của cơ quan xử lý tài sản bảo đảm.

5. Bị đơn không có yêu cầu phản tố, những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập nên dành quyền khởi kiện cho các đương sự bằng vụ án khác khi có yêu cầu theo quy định của pháp luật.

6. Về án phí:

- Anh Nguyễn Văn Đ phải chịu toàn bộ 92.543.412đ (Chín mươi hai triệu năm trăm bốn mươi ba nghìn bốn trăm mười hai đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả Công ty cổ phần MBN Công ty J (nay là Công ty cổ phần Công ty J AMC) số tiền 44.822.000đ (Bốn mươi bốn triệu tám trăm hai mươi hai nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0011440 ngày 13/5/2026 tại Thi hành án dân sự Thành phố Hà Nội.

- Hoàn trả Ngân hàng V số tiền 7.205.000đ (Bảy triệu hai trăm linh năm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0011439 ngày 13/5/2026 tại Thi hành án dân sự Thành phố Hà Nội.

7. Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết theo quy định.

Trường hợp bản án 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 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:
- TANDTP Hà Nội;
- VKSND Khu vực 10 – Hà Nội;
- THADS TP Hà Nội;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ VA; VPTA;

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

Đào Thị Thúy

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

Các Hội thẩm nhân dân **Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà**

Nơi nhận:
- TANDTP Hà Nội;
- VKSND huyện Quốc Oai;
- Chi cục THADS H. Quốc Oai;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ VA; VPTA;

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

Đào Thị Thúy