TOÀ ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 2 - HẢI PHÒNG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 70/2026/DS-ST
Ngày 20-8-2026
"V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 2 - HẢI PHÒNG

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Phạm Tuấn Anh

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Trần Thị Nhạn

Bà Phùng Ngọc Anh

- Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Thị Gấm - Thư ký Toà án nhân dân khu vực 2 - Hải Phòng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 2 - Hải Phòng tham gia phiên toà: Ông Phạm Hải Nam - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 8 năm 2026, tại trụ sở Toà án nhân dân khu vực 2 - Hải Phòng xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự sơ thẩm thụ lý số 449/2025/TLST-DS ngày 18 tháng 12 năm 2025 về việc: "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 65/2026/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 6 năm 2026, Quyết định hoãn phiên tòa số 94/2026/QĐST-DS ngày 10 tháng 7 năm 2026, Quyết định hoãn phiên tòa số 115/2026/QĐST-DS ngày 07 tháng 8 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*:

+ Công ty Cổ phần J1; địa chỉ trụ sở chính: Tầng A, tòa nhà C, số B phố T, phường Y, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền của Công ty Cổ phần J1: Ông Lưu Việt A, ông Nguyễn Xuân N, ông Nguyễn Lê Q, ông Vũ Văn H (theo văn bản ủy quyền số 360001 ngày 01/10/2025); vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt.

+ Ngân hàng Thương mại cổ phần V; địa chỉ: Số H L, phường Đ, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Thương mại cổ phần V: Ông Nguyễn Văn T - Cán bộ xử lý nợ (theo văn bản ủy quyền số 4/2025/UQN-PGĐTT ngày 01/4/2025); vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt.

- *Bị đơn*: Ông Nguyễn Văn C, sinh ngày 06 tháng 6 năm 1981, căn cước công dân số 031081006906 và bà Bùi Thị Á, sinh ngày 16 tháng 9 năm 1986, căn cước công dân số 031186001636; cùng địa chỉ: Thôn L, xã A, thành phố Hải Phòng; vắng mặt

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

+ Ông Tô Văn T1 và bà Trịnh Thị T2, cùng địa chỉ: Tổ dân phố Đ (nay là tổ dân phố Đ), phường H, thành phố Hải Phòng; vắng mặt

+ Ông Tô Văn C1 và bà Phạm Thị T3, cùng địa chỉ: Tổ dân phố Đ (nay là tổ dân phố Đ), phường H, thành phố Hải Phòng; vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án Công ty cổ phần J1 và Ngân hàng Thương mại cổ phần V cùng thống nhất trình bày:

Ngày 10/8/2023 Ngân hàng Thương mại cổ phần V với ông Nguyễn Văn C và bà Bùi Thị Á ký kết hợp đồng cho vay số LN2307269829334, để vay số tiền: 1.200.000.000 đồng (Bằng chữ: Một tỷ hai trăm triệu đồng); thời hạn cho vay: 300 tháng, tính từ ngày tiếp theo của ngày Bên Ngân hàng giải ngân vốn vay đầu tiên cho Bên vay; mục đích sử dụng vốn vay: Vay mua bất động sản tại địa chỉ: T đất số 414C, tờ bản đồ số 06, diện tích 122m² tại địa chỉ: Thôn B, xã H, huyện T, thành phố Hải Phòng; lãi suất cho vay trong hạn: + lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm giải ngân: 12.3%/năm (lãi suất được tính theo năm với một năm là 365 ngày); lãi suất cho vay trong hạn được cố định 6 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 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 Ngân hàng công bố có hiệu lực tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 3.0%/năm.

Ngoài ra, ngày 08/8/2023 Ngân hàng Thương mại cổ phần V với ông Nguyễn Văn C và bà Bùi Thị Á có ký kết giấy đề nghị vay vốn có tài sản bảo đảm kiêm phương án sử dụng vốn; giấy đề nghị kiêm hợp đồng cấp hạn mức tín dụng

thẻ, phát hành và sử dụng thẻ tín dụng; giấy đề nghị kiêm hợp đồng mở và sử dụng tài khoản thanh toán, dịch vụ điện tử, cụ thể: Hạn mức tín dụng: 60.000.000 đồng; lãi suất: Theo quy định của Ngân hàng Thương mại cổ phần V.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay nêu trên là: Toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 414C, tờ bản đồ số: 06, tại địa chỉ: Thôn B, xã H, huyện T, thành phố Hải Phòng (nay là tổ dân phố Đ, phường H, thành phố Hải Phòng) theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 196817, Số vào sổ cấp GCN: CH01612 do Ủy ban nhân dân huyện T, thành phố Hải Phòng cấp ngày 23/10/2017. Ngày 17/08/2023 xác nhận chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn C và bà Bùi Thị Á tại Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H – Chi nhánh huyện T. Chi tiết Hợp đồng thế chấp số LN2307269829334 ngày 21/8/2023, số công chứng: 12772/HĐTC/2023, quyển số: 05/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C2.

Quá trình thực hiện các Hợp đồng trên, ông Nguyễn Văn C và bà Bùi Thị Á đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ từ ngày 15/02/2024 đối với Ngân hàng thương mại cổ phần V nên toàn bộ các khoản nợ đã chuyển sang quá hạn và phải chịu mức lãi suất nợ quá hạn theo thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng.

Ngày 29/06/2024 Ngân hàng Thương mại cổ phần V với Công ty Cổ phần J1 (nay là Công ty Cổ phần J1) ký hợp đồng Mua bán nợ số 01/2024/VPB-JUPITER, theo đó Công ty Cổ phần J1 đồng ý mua một phần (90%) khoản nợ của ông C, bà Á đối với hợp đồng cho vay số LN2307269829334 ngày 10/8/2023.

Ngày 29/06/2024 Ngân hàng Thương mại cổ phần V với Công ty Cổ phần J1 (nay là Công ty Cổ phần J1) ký Hợp đồng chuyển nhượng số 02/2024/VPB-JUPITER theo đó Công ty Cổ phần J1 đồng ý mua toàn bộ (100%) khoản nợ của ông C, bà Á đối với giấy đề nghị vay vốn có tài sản bảo đảm kiêm phương án sử dụng vốn; giấy đề nghị kiêm hợp đồng cấp hạn mức tín dụng thẻ, phát hành và sử dụng thẻ tín dụng; giấy đề nghị kiêm hợp đồng mở và sử dụng tài khoản thanh toán, dịch vụ điện tử ngày 08/8/2023, bao gồm các khoản nợ gốc, nợ lãi, 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, Hợp đồng cho vay mà ông Nguyễn Văn C và bà Bùi Thị Á đã ký kết với Ngân hàng Thương mại cổ phần V. Căn cứ vào quy định của pháp luật, Công ty Cổ phần J1 kế thừa một phần quyền, nghĩa vụ của Ngân hàng Thương mại cổ phần 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 Thương mại cổ phần V tiếp tục là chủ nợ và bên nhận bảo đảm tương ứng với phần khoản nợ chưa bán cho J.

Tạm tính đến ngày 20/8/2026, ông Nguyễn Văn C và bà Bùi Thị Á còn nợ Ngân hàng Thương mại cổ phần V và Công ty Cổ phần J1 tổng số tiền là: 1.746.665.027 đồng; trong đó; nợ gốc là 1.200.000.000 đồng; lãi trong hạn là 12.245.689 đồng; lãi quá hạn là 534.419.338 đồng;

Vì vậy, Ngân hàng Thương mại cổ phần V và Công ty Cổ phần J1 khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết:

Buộc ông Nguyễn Văn C và bà Bùi Thị Á phải thanh toán cho Công ty Cổ phần J1 tổng số tiền là: 1.571.998.524 đồng; trong đó; nợ gốc là 1.080.000.000 đồng; lãi trong hạn là 11.021.120 đồng; lãi quá hạn là 480.977.404 đồng;

Buộc ông Nguyễn Văn C và bà Bùi Thị Á phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP V tổng số tiền là: 174.666.503 đồng; trong đó; nợ gốc là 120.000.000 đồng; lãi trong hạn là 1.224.569 đồng; lãi quá hạn là 53.441.934 đồng;

Ông Nguyễn Văn C và bà Bùi Thị Á phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng Thương mại cổ phần V và Công ty Cổ phần J1 AMC các khoản 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 thực tế ông Nguyễn Văn C và bà Bùi Thị Á thanh toán hết nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần V và Công ty Cổ phần J1. Lãi phát sinh phải trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần V và Công ty Cổ phần J1 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 ông Nguyễn Văn C và Bà Bùi Thị Á không thực hiện đúng và đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng Thương mại cổ phần V và Công ty Cổ phần J1 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 Thương mại cổ phần V và Công ty Cổ phần J1, cụ thể như sau: Toàn bộ Quyền sử dụng diện tích 122 m^2 đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 414C, tờ bản đồ số: 06, tại địa chỉ: Thôn B, xã H, huyện T, thành phố Hải Phòng (nay là tổ dân phố Đ, phường H, thành phố Hải Phòng) theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 196817, Số vào sổ cấp GCN: CH01612 do Ủy ban nhân dân huyện T, thành phố Hải Phòng cấp ngày 23/10/2017.

Tại phiên tòa, Ngân hàng Thương mại cổ phần V và Công ty Cổ phần J1 có đơn trình bày: Quá trình thẩm định, định giá xác định một phần căn nhà cấp 4 có diện tích 14,2m2 thuộc tài sản thế chấp lấn sang đất nhà ông Tô Văn C1 và bà Phạm Thị T3. Nếu trong trường hợp phải phát mại tài sản thì Ngân hàng Thương mại cổ phần V và Công ty Cổ phần J1 nhất trí chỉ phát mại vật kiến trúc trong diện tích 122,0m^2. Đồng ý tháo dỡ phần diện tích lấn sang đất nhà ông Tô Văn C1 và bà Phạm Thị T3.

Ngoài ra, Ngân hàng Thương mại cổ phần V và Công ty Cổ phần J1 có ý kiến rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc bị đơn ông Nguyễn Văn C và bà Bùi Thị Á phải chịu lãi chậm trả lãi.

Công ty Cổ phần J1 rút yêu cầu buộc ông Nguyễn Văn C và bà Bùi Thị Á phải thanh toán số tiền dư nợ thẻ số 256-P-1094583 theo giấy đề nghị vay vốn có tài sản bảo đảm kiêm phương án sử dụng vốn; giấy đề nghị kiêm hợp đồng cấp hạn mức tín dụng thẻ, phát hành và sử dụng thẻ tín dụng; giấy đề nghị kiêm hợp đồng mở và sử dụng tài khoản thanh toán, dịch vụ điện tử ngày 08/8/2023 tổng số tiền là 121.354.212 đồng.

** Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã nhiều lần triệu tập bị đơn là ông Nguyễn Văn C và bà Bùi Thị Á nhưng ông C và bà Á vắng mặt, ông C không có ý kiến. Bị đơn bà Á có ý kiến trình bày:*

Vợ chồng ông C, bà Á có vay của Ngân hàng Thương mại cổ phần V số tiền là 1.200.000.000 đồng theo hợp đồng tín dụng số LN2307269829334 ngày 10/8/2023, để vay số tiền: 1.200.000.000 đồng; mục đích để thanh toán tiền mua bất động sản tại huyện T, thành phố Hải Phòng.

Để đảm bảo cho khoản vay trên, vợ chồng ông C và bà Á đã thế chấp toàn bộ Quyền sử dụng thửa đất số 414C, tờ bản đồ số: 06, tại địa chỉ: Thôn B, xã H, huyện T, thành phố Hải Phòng (nay là tổ dân phố Đ, phường H, thành phố Hải Phòng). Trên thửa đất có 01 căn nhà cấp 4 và một số công trình phụ. Khi thế chấp, Ngân hàng biết hiện trạng nhà đất, cụ thể như thế nào.

Do làm ăn, kinh tế khó khăn nên vợ chồng bà Á đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng. Đến nay, nguyên đơn yêu cầu ông C và bà Á trả số tiền tạm tính đến ngày 07/8/2026 là 1.738.394.890 đồng thì bà Á đồng ý. Trong trường hợp vợ chồng bà Á không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp trên.

Đối với phần công trình xây dựng chồng lấn sang diện tích đất liền kề khoảng 14m2 thì đề nghị tháo dỡ để trả lại đất cho hộ liên kề. Đề nghị phát mại phần tài sản đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

** Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã nhiều lần triệu tập người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Trịnh Thị T2 nhưng bà T2 vắng mặt không gửi ý kiến cho Tòa án. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Tô Văn T1 trình bày:*

Thửa đất số 414C, tờ bản đồ số: 06, diện tích 122,0m^2; địa chỉ: Thôn B, Xã H, huyện T, thành phố Hải Phòng (nay là tổ dân phố Đ, phường H, thành phố Hải Phòng) có nguồn gốc là của ông T1 và bà T2 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn

C và vợ là bà Bùi Thị Á. Sau khi chuyển nhượng thửa đất trên, ông T1 và bà T2 vẫn ăn ở trên thửa đất. Vợ chồng ông T1 biết ông C và bà Á đã thế chấp thửa đất này cho Ngân hàng Thương mại cổ phần V để vay tiền. Đến nay, do vợ chồng ông C chậm thực hiện nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng đã khởi kiện yêu cầu ông C thanh toán toàn bộ số tiền còn nợ.

Vợ chồng ông T1 không có ý kiến gì trong trường hợp Ngân hàng phát mại thửa đất trên để thu hồi nợ. Hiện nay, một phần tài sản trên đất đang nằm sang phần đất của anh trai ông T1 là ông Tô Văn C1. Nếu trong trường hợp phát mại thì đề nghị trả lại phần đất cho ông Tô Văn C1 và bà Phạm Thị T3.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tô Văn C1 và bà Phạm Thị T3 trình bày:*

Thửa đất số 414c, tờ bản đồ số 06 tại thôn B xã H, huyện T, thành phố Hải Phòng (nay là tổ dân phố Đ, phường H, thành phố Hải Phòng) có nguồn gốc từ thửa đất của bố mẹ đẻ ông C1 tách ra. Hiện nay, có một phần vật kiến trúc trên thửa đất này nằm trên đất của ông. Vợ chồng ông C1 biết ông C và bà Á đã thế chấp thửa đất này cho Ngân hàng Thương mại cổ phần V để vay tiền. Đến nay, do vợ chồng ông C chậm thực hiện nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng đã khởi kiện yêu cầu ông C, bà Á thanh toán toàn bộ số tiền còn nợ. Nếu trong trường hợp ngân hàng đề nghị phát mại thửa đất trên thì ông C1 và bà T3 yêu cầu phải tháo dỡ phần vật kiến trúc đã lấn sang nhà ông, bà.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 2 – Hải Phòng phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chưa chấp hành đầy đủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Tại phiên tòa, kiểm sát viên có ý kiến đề nghị Hội đồng xét xử tạm dừng phiên tòa để định giá tài sản trên thửa đất số 414C, tờ bản đồ số: 06, diện tích 122,0m^2; địa chỉ: Thôn B, xã H, huyện T, thành phố Hải Phòng. Tuy nhiên, do Tòa án vẫn tiến hành xét xử nên Kiểm sát viên không phát biểu về đường lối giải quyết vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

- Về tố tụng:

[1] Về thẩm quyền và quan hệ pháp luật: Đây là vụ án về tranh chấp Hợp đồng tín dụng thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn ông Nguyễn Văn C và bà Bùi Thị Á, cùng địa chỉ: Thôn L, xã A, thành phố Hải Phòng. Vì vậy, vụ án thuộc thẩm quyền

giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Hải Phòng theo quy định Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về việc vắng mặt của đương sự: Tại phiên tòa, nguyên đơn vắng mặt có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ lần thứ 2 nhưng vắng mặt không có lý do nên căn cứ Điều 227; Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt các đương sự.

[3] *Về việc nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện:* Quá trình giải quyết, Ngân hàng Thương mại cổ phần V và Công ty Cổ phần J1 rút yêu cầu đề nghị: Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn C và bà Bùi Thị Á phải chịu lãi chậm trả lãi.

Công ty Cổ phần J1 rút yêu cầu đề nghị: Buộc ông Nguyễn Văn C và bà Bùi Thị Á phải thanh toán số tiền dư nợ thẻ tín dụng số 256-P-1094583 theo giấy đề nghị vay vốn có tài sản bảo đảm kiêm phương án sử dụng vốn, giấy đề nghị kiêm hợp đồng cấp hạn mức tín dụng thẻ, phát hành và sử dụng thẻ tín dụng, giấy đề nghị kiêm hợp đồng mở và sử dụng tài khoản thanh toán, dịch vụ điện tử ngày 08/8/2023 tổng số tiền là 121.354.212 đồng;

Xét việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện và không trái quy định của pháp luật nên căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự, đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[4] Về áp dụng pháp luật: Ngân hàng Thương mại cổ phần V với ông C và bà Á ký các hợp đồng tín dụng tại thời điểm Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 sửa đổi bổ sung năm 2017 có hiệu lực pháp luật. Căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 210 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2024, Hội đồng xét xử áp dụng các quy định tại Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 sửa đổi bổ sung năm 2017 để giải quyết.

[5] *Về hợp đồng tín dụng:*

Ngày 10/8/2023 Ngân hàng Thương mại cổ phần V với ông Nguyễn Văn C và bà Bùi Thị Á ký kết hợp đồng cho vay số LN2307269829334, để vay số tiền: 1.200.000.000 đồng (Bằng chữ: Một tỷ hai trăm triệu đồng); thời hạn cho vay: 300 tháng, tính từ ngày tiếp theo của ngày Ngân hàng giải ngân vốn vay đầu tiên cho ông C, bà Á; mục đích sử dụng vốn vay: Vay mua bất động sản; tại địa chỉ: T đất số D. Tờ bản đồ số 06. Diện tích 122m² tại địa chỉ: Thôn B, Xã H, huyện T (nay là tổ dân phố Đ, phường H), thành phố Hải Phòng; lãi suất theo hợp đồng tín dụng đã ký.

Việc ký kết hợp đồng tín dụng giữa hai bên là hoàn toàn tự nguyện, có nội dung và hình thức phù hợp quy định tại Điều 117, Điều 119 của Bộ luật Dân sự, Điều 91 của Luật Các tổ chức tín dụng và không trái đạo đức xã hội nên Hợp đồng

tín dụng giữa các bên là hợp pháp và có hiệu lực pháp luật, làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên ký kết hợp đồng.

[6] Về quá trình thực hiện hợp đồng:

Sau khi ký kết hợp đồng, hai bên cùng thống nhất về việc Ngân hàng đã giải ngân cho ông C và bà Á đầy đủ số tiền theo hợp đồng đã ký kết. Quá trình thực hiện hợp đồng, do điều kiện kinh tế khó khăn nên ông C và bà Á đã không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng theo các hợp đồng đã ký kết. Ngân hàng cũng đã nhiều lần đôn đốc, tạo điều kiện để ông C và bà Á trả nợ nhưng ông C và bà Á không thanh toán được khoản nợ.

Ngày 29/06/2024 Ngân hàng TMCP V với Công ty Cổ phần J1 ký hợp đồng Mua bán nợ số 01/2024/VPB-JUPITER và Phụ lục đính kèm thỏa thuận về việc Công ty Cổ phần J1 đồng ý mua một phần (90%) khoản nợ của khách hàng vay là ông Nguyễn Văn C và bà Bùi Thị Á, bao gồm các khoản nợ gốc, nợ lãi, nợ lãi quá hạn, tiền phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại và các nghĩa vụ tài chính khác (nếu có) phát sinh theo hợp đồng cho vay số LN2307269829334 ngày 10/08/2023 mà ông Nguyễn Văn C và bà Bùi Thị Á đã ký kết với Ngân hàng TMCP V

Căn cứ vào quy định của pháp luật, Công ty Cổ phần J1 kế thừa một phần quyền, nghĩa vụ của Ngân hàng Thương mại cổ phần V phát sinh từ các hợp đồng này và các biện pháp bảo đảm kèm theo.

Do vậy, căn cứ các Điều 117, Điều 307, 466 của Bộ luật Dân sự, Điều 95 của Luật Các tổ chức tín dụng, chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng Thương mại cổ phần V và Công ty Cổ phần J1 buộc:

Buộc ông Nguyễn Văn C và bà Bùi Thị Á phải thanh toán cho Công ty Cổ phần J1 tổng số tiền tạm tính đến ngày 20/8/2026 là: 1.571.998.524 đồng; trong đó; nợ gốc là 1.080.000.000 đồng; lãi trong hạn là 11.021.120 đồng; lãi quá hạn là 480.977.404 đồng;

Buộc ông Nguyễn Văn C và bà Bùi Thị Á phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP V tổng số tiền tạm tính đến ngày 20/8/2026 là: 174.666.503 đồng; trong đó; nợ gốc là 120.000.000 đồng; lãi trong hạn là 1.224.569 đồng; lãi quá hạn là 53.441.934 đồng;

[7] *Về yêu cầu tính lãi suất:* Xét, yêu cầu tính lãi suất của Ngân hàng Thương mại cổ phần V và Công ty Cổ phần J1 là phù hợp với thỏa thuận của hai bên trong Hợp đồng tín dụng và giấy nhận nợ được ký kết giữa hai bên và phù hợp với các quy định pháp luật nên cần buộc ông C và bà Á phải tiếp tục thanh toán các khoản tiền lãi trong hạn và lãi quá hạn trả theo thỏa thuận đã được ký kết tại Hợp đồng và giấy nhận nợ giữa hai bên kể từ sau ngày xét xử sơ thẩm.

[8] *Về yêu cầu xử lý tài sản thế chấp:*

Để đảm bảo cho khoản vay, ông Nguyễn Văn C và bà Bùi Thị Á với Ngân hàng Thương mại cổ phần V đã ký hợp đồng thế chấp số LN2307269829334 ngày 21/8/2023 để thế chấp: Toàn bộ quyền sử dụng diện tích 122 m^2 đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 414C, tờ bản đồ số: 06, tại địa chỉ: Thôn B, xã H, huyện T (sau này đổi tên là tổ dân phố Đ - hiện nay là tổ dân phố Đ, phường H), thành phố Hải Phòng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 196817, Số vào sổ cấp GCN: CH01612 do Ủy ban nhân dân huyện T, thành phố Hải Phòng cấp ngày 23/10/2017.

Hội đồng xét xử nhận thấy: Hợp đồng thế chấp trên có mục đích và nội dung phù hợp với quy định tại các điều 317, 318 của Bộ luật Dân sự và không trái đạo đức xã hội nên hợp đồng thế chấp có hiệu lực, các bên phải thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình đối với nhau theo nội dung đã thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp.

Theo các tài liệu có trong hồ sơ thể hiện: Một phần căn nhà cấp 4 có diện tích 14,2m² nằm ngoài diện tích 122m² đất thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Văn C và bà Bùi Thị Á, chồng lấn sang phần đất thuộc quyền sử dụng của ông Tô Văn C1 và bà Phạm Thị T3. Quá trình thế chấp, ông Nguyễn Văn C, bà Bùi Thị Á và Ngân hàng Thương mại cổ phần V đều biết về hiện trạng này; ông C, bà Á cũng đã cam kết chịu trách nhiệm đối với phần công trình xây dựng trên đất.

Quá trình giải quyết vụ án, ông Tô Văn C1 và bà Phạm Thị T3 yêu cầu tháo dỡ phần công trình diện tích 14,2m² nằm trên đất của mình trong trường hợp xử lý tài sản bảo đảm. Hội đồng xét xử nhận thấy, phần công trình diện tích 14,2m² nằm trên đất thuộc quyền sử dụng của ông Tô Văn C1 và bà Phạm Thị T3 nên không thuộc phạm vi quyền sử dụng đất được thế chấp và không có căn cứ để xử lý cùng quyền sử dụng diện tích 122m² đất của ông C, bà Á. Mặt khác, quá trình giải quyết vụ án Ngân hàng Thương mại cổ phần V, Công ty Cổ phần J1 và bà Bùi Thị Á cũng thống nhất tháo dỡ phần công trình này. Do đó, trường hợp xử lý tài sản bảo đảm, cần tháo dỡ phần công trình diện tích 14,2m² này để trả lại đất cho ông Tô Văn C1 và bà Phạm Thị T3.

Đối với phần quyền sử dụng đất diện tích 122m² và phần vật kiến trúc nằm trong phạm vi diện tích đất này, đây là tài sản thuộc quyền của ông Nguyễn Văn C và bà Bùi Thị Á và đã được thế chấp hợp pháp cho Ngân hàng Thương mại cổ phần V. Vì vậy, trường hợp ông C, bà Á không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì có căn cứ để xử lý tài sản bảo đảm theo quy định của pháp luật.

[9] Tại phiên tòa, kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử tạm dừng phiên tòa để tiến hành định giá tài sản trên thửa đất 414C, tờ bản đồ số: 06, tại địa chỉ: Thôn B, xã H, huyện T (nay là tổ dân phố Đ, phường H), thành phố Hải Phòng. Tuy nhiên, như phân tích tại mục [8] Hội đồng xét xử nhận thấy: Quá trình giải quyết vụ án, ông C1, bà T3 yêu cầu ông C và bà Á phải tháo giỡ phần vật kiến trúc lấn

chiếm sang đất của mình; Ngân hàng Thương mại cổ phần V, Công ty Cổ phần J1 và bà Bùi Thị Á cũng thống nhất tháo dỡ phần công trình xây dựng lấn sang đất ông C1, bà T3. Các bên đương sự không ai có ý kiến đề nghị định giá phần tài sản trên đất nên việc Kiểm sát viên yêu cầu xem xét định giá tài sản trên đất là không cần thiết. Do đó, hội đồng xét xử không tạm dừng phiên tòa mà vẫn tiến hành xét xử theo thủ tục chung.

[10] *Về chi phí tháo dỡ tài sản lấn chiếm trong trường hợp phát mại tài sản:* Quá trình thế chấp, ông Nguyễn Văn C, bà Bùi Thị Á và Ngân hàng Thương mại cổ phần V đều biết phần công trình có diện tích 14,2m² nằm trên đất của ông Tô Văn C1 và bà Phạm Thị T3. Các bên thống nhất khi xử lý tài sản bảo đảm thì tháo dỡ phần công trình này để trả lại diện tích đất cho ông C1 và bà T3. Do đó, trường hợp phải xử lý tài sản bảo đảm, ông Nguyễn Văn C và bà Bùi Thị Á có trách nhiệm phối hợp thực hiện việc tháo dỡ. Chi phí tháo dỡ được xác định là chi phí phục vụ việc xử lý tài sản bảo đảm và được thanh toán theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự từ số tiền thu được do xử lý tài sản bảo đảm.

[11] *Về án phí*: Ông C và bà Á phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 238, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các điều 117, 119, 280, 292, 295, 298, 303, 307, 323, 357, 463, 466, 470 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ các điều 90, 91, 95, 98 của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 sửa đổi bổ sung năm 2017;

Căn cứ 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.

Xử:

1. Đình chỉ xét xử sơ thẩm một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần J1 về việc:

Buộc ông Nguyễn Văn C và bà Bùi Thị Á phải thanh toán số tiền dư nợ thẻ số 256-P-1094583 theo giấy đề nghị vay vốn có tài sản bảo đảm kiêm phương án sử dụng vốn, giấy đề nghị kiêm hợp đồng cấp hạn mức tín dụng thẻ, phát hành và sử dụng thẻ tín dụng, giấy đề nghị kiêm hợp đồng mở và sử dụng tài khoản thanh toán, dịch vụ điện tử ngày 08/8/2023 tổng số tiền là 121.354.212 đồng;

2. Đình chỉ xét xử sơ thẩm một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần V và Công ty Cổ phần J1 về việc: Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn C và bà Bùi Thị Á phải chịu lãi chậm trả lãi.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần V và Công ty Cổ phần J1.

Buộc ông Nguyễn Văn C và bà Bùi Thị Á phải thanh toán cho Công ty Cổ phần J1 số tiền còn nợ theo hợp đồng cho vay số LN2307269829334 ngày 10/8/2023 (tính đến ngày 20/8/2026) là: 1.571.998.524 đồng; trong đó; nợ gốc là 1.080.000.000 đồng; lãi trong hạn là 11.021.120 đồng; lãi quá hạn là 480.977.404 đồng;

Buộc ông Nguyễn Văn C và bà Bùi Thị Á phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP V số tiền còn nợ theo hợp đồng cho vay số LN2307269829334 ngày 10/8/2023 (tính đến ngày 20/8/2026) là: 174.666.503 đồng; trong đó; nợ gốc là 120.000.000 đồng; lãi trong hạn là 1.224.569 đồng; lãi quá hạn là 53.441.934 đồng;

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng; Giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ. Lãi phát sinh phải trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần V và Công ty Cổ phần J1 tương ứng với tỷ lệ sở hữu của mỗi bên đối với từng khoản nợ. Trường hợp trong 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 Thương mại cổ phần V và Công ty Cổ phần J1 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 nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật.

- Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật mà ông Nguyễn Văn C và bà Bùi Thị Á không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng Thương mại cổ phần V và Công ty Cổ phần J1 có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án kê biên, phát mại tài sản bảo đảm là quyền sử dụng thửa đất số 414C, diện tích 122 m^2; tờ bản đồ số: 06, tại địa chỉ: Thôn B, xã H, huyện T (nay là tổ dân phố Đ, phường H), thành phố Hải Phòng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 196817, Số vào sổ cấp GCN: CH01612 do Ủy ban nhân dân huyện T, thành phố Hải Phòng cấp ngày 23/10/2017 và toàn bộ phần vật kiến trúc nằm trên phần diện tích 122m^2.

(Phần diện tích 122 m^2 và toàn bộ vật kiến trúc nằm trong diện tích 122 m^2 có các mốc giới 1-2-3-6-7-8-9-10-11-1 theo sơ đồ kèm theo bản án).

- Trường hợp phải xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ, ông Nguyễn Văn C và bà Bùi Thị Á có trách nhiệm phối hợp tháo dỡ phần vật kiến trúc có diện tích

14,2m², (theo các mốc giới 3-4-5-6-3 của sơ đồ kèm theo bản án), xây dựng trên phần đất thuộc quyền sử dụng của ông Tô Văn C1 và bà Phạm Thị T3 để trả lại phần đất này cho ông C1 và bà T3. Chi phí tháo dỡ được thanh toán từ số tiền thu được do xử lý tài sản bảo đảm.

- Nếu sau khi xử lý tài sản thế chấp, số tiền thu được được ưu tiên thanh toán chi phí tháo dỡ phần công trình lấn chiếm. Số tiền còn lại được dùng để thanh toán khoản nợ của ông Nguyễn Văn C và bà Bùi Thị Á đối với Ngân hàng Thương mại cổ phần V và Công ty Cổ phần J1 nếu còn thừa thì trả lại cho ông C và bà Á. Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp không đủ thanh toán khoản nợ thì ông C và bà Á phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho đến khi thanh toán hết khoản nợ.

- Về án phí:

Trả lại Công ty Cổ phần J1 số tiền 26.143.000 đồng tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số 0008212 ngày 17 tháng 12 năm 2025 của Thi hành án dân sự thành phố Hải Phòng.

Trả lại Ngân hàng Thương mại cổ phần V số tiền 3.583.000 đồng tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số 0008211 ngày 17 tháng 12 năm 2025 của Thi hành án dân sự thành phố Hải Phòng.

Ông Nguyễn Văn C và Bà Bùi Thị Á phải chịu 64.399.950 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Về quyền yêu cầu thi hành án: Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự năm 2025 thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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, 8 và 36 Luật thi hành án dân sự năm 2025; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 34 Luật thi hành án dân sự năm 2025.

Nơi nhận:
- Đương sự;
- TAND thành phố Hải Phòng;
- VKSND thành phố Hải Phòng;
- VKSND khu vực 2 - Hải Phòng;
- Phòng THADS khu vực 2 - HP;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Phạm Tuấn Anh