

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 8
TỈNH QUẢNG TRỊ**

Bản án số: 32/2026/DS-ST

Ngày 04/9/2026

Về việc “*Tranh chấp hợp đồng
tín dụng*”

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 8, TỈNH QUẢNG TRỊ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Phương

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Trần Thị Cúc và bà Nguyễn Thị Hương

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Thanh Tuấn – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 8, tỉnh Quảng Trị.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 8, tỉnh Quảng Trị tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Hồng Nhung - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 9 năm 2026, tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân khu vực 8, tỉnh Quảng Trị xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 109/2026/TLST-DS ngày 27 tháng 5 năm 2026 về “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 62/2026/QĐXXST-DS ngày 16/7/2026, Quyết định hoãn phiên tòa số 99/2026/QĐST-DS ngày 14/8/2026 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: - **Công ty Cổ phần J1** (**Công ty Cổ phần J1** thay đổi tên thành **Công ty cổ phần J1** kể từ ngày 05/5/2026 theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp mã số 0110652086, đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 05/5/2026) (*Sau đây viết tắt là Công ty J1*); Địa chỉ trụ sở: **Tầng A, Tòa nhà C, số B phố T, phường Y, thành phố Hà Nội**; Người đại diện theo pháp luật: Ông **Hoàng Anh T** – Tổng giám đốc.

- **Ngân hàng thương mại cổ phần V** (*Sau đây viết tắt là Ngân hàng V1*); Địa chỉ trụ sở: **Số H L, phường Đ, thành phố Hà Nội**; Người đại diện theo pháp luật: Ông **Ngô Chí D** – Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông **Trương Minh L** - Chuyên viên xử lý nợ - **Ngân hàng TMCP V** - **Chi nhánh Q** - Làm đại diện theo ủy quyền của **V1** (Văn bản ủy quyền số 6004/2026/UQN-PLTH2 ngày 27/3/2026 và Văn bản ủy quyền số 14204/2026/UQ-XLN-JUPITER ngày 27/3/2026) và ông **Đinh Duy D1** – Chuyên viên xử lý nợ (theo Văn bản ủy quyền số 14204/2026/UQ-XLN-JUPITER ngày 27/3/2026, Văn bản ủy quyền số 09/2025/UQ-TGD ngày 18/12/2025 của Tổng giám đốc **Công ty cổ phần J1**) – làm đại diện theo ủy quyền của **Công ty J1**. Đều có mặt.

Bị đơn: Bà **Nguyễn Thị Phương T1**, sinh năm 1997; Địa chỉ: **Thôn T, xã V, tỉnh Quảng Trị**; Nơi cư trú hiện nay: **Tổ dân phố N, phường Đ, tỉnh Quảng Trị**. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện đề ngày 20/5/2026 và quá trình giải quyết vụ án, người đại diện của nguyên đơn trình bày:

Bà **Nguyễn Thị Phương T1** có vay vốn tại **Ngân hàng V1** theo Hợp đồng cho vay hạn mức số 10225670 ngày 11/07/2024 và Khế ước nhận nợ ngày 11/07/2024, số tiền vay: 4.020.000.000 đồng (Bằng chữ: *Bốn tỷ, không trăm hai mươi triệu đồng*); Thời hạn vay: 12 tháng; Mục đích sử dụng vốn: Bổ sung vốn kinh doanh mua bán nội thất gỗ gia đình; Các kỳ trả nợ và lãi suất cho vay được quy định cụ thể tại Hợp đồng tín dụng và các Khế ước nhận nợ các bên đã ký kết: lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm giải ngân là 8,49%/năm (lãi suất được tính theo năm với một năm là 365 ngày), lãi suất cho vay trong hạn được cố định 06 tháng kể từ ngày giải ngân, sau đó lãi suất trong hạn được điều chỉnh định kỳ 01 tháng/01 lần, lãi suất quá hạn bằng 150% mức lãi suất cho vay trong hạn áp dụng tại thời điểm chuyển nợ quá hạn.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay nêu trên là: Toàn bộ Quyền sử dụng đất với thửa đất số 446 (Lô 165), tờ bản đồ số 45, tại địa chỉ: **Khu K.NĐH.GĐ3, phường Đ, thành phố Đ, Quảng Trị**, thuộc quyền sở hữu/sử dụng của bà **Nguyễn Thị Phương T1**, theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BV 561849, số vào sổ cấp GCN: CH06298 do **Ủy ban nhân dân thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị** cấp ngày 21/12/2015; Cập nhật thay đổi chủ sở hữu/sử dụng ngày 22/10/2020. Việc thế chấp đất được xác định theo Hợp đồng thế chấp số: 2738 ngày 18/04/2022 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng số 02/PLHD ngày 11/07/2024 tại **Phòng C** Tỉnh Quảng Trị. 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. Mọi công trình, tài sản khác được cải tạo, xây dựng gắn liền với thửa đất nêu trên đều thuộc tài sản bảo đảm cho khoản vay.

Quá trình thực hiện hợp đồng, bà **Nguyễn Thị Phương T1** đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ từ ngày 15/02/2025 nên toàn bộ khoản nợ đã chuyển sang quá hạn và phải chịu mức lãi suất nợ quá hạn.

Ngày 27/06/2025, theo Hợp đồng mua bán nợ số 29/2025/VPB-JUPITER và (các) Phụ lục đính kèm ký kết giữa **Ngân hàng V1** và **Công ty J1** thì **Ngân hàng V1** đồng ý bán và **Công ty J1** đồng ý mua một phần khoản nợ phát sinh theo (các) Hợp đồng tín dụng/Hợp đồng cho vay ký giữa **Ngân hàng V1** với bà **Nguyễn Thị Phương T1** cụ thể như sau: Một phần (95%) khoản nợ phát sinh theo Hợp đồng cho vay hạn mức số 10225670 ngày 11/07/2024 và Khế ước nhận nợ ngày 11/07/2024. Căn cứ vào quy định của pháp luật, **Công ty J1** kế thừa một phần quyền, nghĩa vụ của **Ngân hàng 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, **Ngân hàng V1** tiếp tục là chủ nợ

và bên nhận bảo đảm tương ứng với phần khoản nợ chưa bán cho Công ty J1. Công ty J1 đã có văn bản Thông báo về việc chuyển giao quyền đòi nợ và yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả nợ đến bà Nguyễn Thị Phương T1.

Yêu cầu khởi kiện: Do bà Nguyễn Thị Phương T1 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ tiền vay theo kỳ hạn thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng đã ký kết nên Ngân hàng V1 và Công ty J1 cùng khởi kiện bà T1 đến Tòa án, yêu cầu giải quyết:

- Buộc bà Nguyễn Thị Phương T1 phải thanh toán cho Ngân hàng V1 và Công ty J1 toàn bộ số tiền nợ lãi và các khoản phát sinh liên quan theo các Hợp đồng tín dụng nêu trên. Tính đến ngày 04/09/2026, bà Nguyễn Thị Phương T1 còn nợ Công ty J1 và V1 tổng số tiền 5.069.661.681 đồng, bao gồm: nợ gốc 4.020.000.000 đồng; nợ lãi 1.049.661.681 đồng (Trong đó: lãi trong hạn là 38.009.407 đồng; lãi quá hạn là 1.011.652.274 đồng). Nghĩa vụ cụ thể như sau:

+ Bà Nguyễn Thị Phương T1 phải thanh toán cho V1 số tiền 253.483.084 đồng, trong đó gốc là 201.000.000 đồng, lãi trong hạn là 1.900.470 đồng, lãi quá hạn là 50.582.614 đồng.

+ Bà Nguyễn Thị Phương T1 phải thanh toán cho Công ty J1 số tiền 4.816.178.597 đồng, trong đó gốc là 3.819.000.000 đồng, lãi trong hạn là 36.108.937 đồng, lãi quá hạn là 961.069.660 đồng.

- Yêu cầu Tòa án tiếp tục cho tính lãi theo đúng thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng nêu trên cho đến ngày bà Nguyễn Thị Phương T1 thực tế thanh toán hết toàn bộ số tiền nợ cho V1 và Công ty J1.

- Yêu cầu Tòa án tuyên nếu bà Nguyễn Thị Phương T1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ sau khi Bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật thì V1 có quyền xử lý tài sản hoặc yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự tiến hành xử lý tài sản bảo đảm là: Toàn bộ quyền sử dụng 231,6m² đất tại thửa đất số 446 (Lô A), tờ bản đồ số 45, tại địa chỉ: Khu K.NĐH.GĐ3, phường Đ, thành phố Đ, Quảng Trị nay là phường N, tỉnh Quảng Trị, thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị Phương T1 theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BV 561849, số vào sổ cấp GCN: CH06298 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị cấp ngày 21/12/2015; Cập nhật thay đổi chủ sử dụng ngày 22/10/2020 đứng tên bà Nguyễn Thị Phương T1.

- Số tiền thu được từ việc kê biên, phát mại tài sản bảo đảm sẽ được thanh toán cho Công ty J1 và V1 theo đúng tỷ lệ sở hữu của mỗi bên đối với từng khoản nợ. Trong trường hợp xử lý tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán nợ cho J và V1 thì Công ty J1 và V1 có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án Dân sự xử lý bất kỳ tài sản nào thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà Nguyễn Thị Phương T1 để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

- Bà Nguyễn Thị Phương T1 phải chịu toàn bộ án phí và các chi phí liên quan. Đối với số tiền nộp tạm ứng chi phí xem xét thẩm định đã chi, các nguyên đơn thống nhất xác định Công ty J1 là bên đã tạm chi toàn bộ, do đó yêu cầu bị đơn hoàn trả cho Công ty J1.

Tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải ngày 16/7/2026 bị đơn bà Nguyễn Thị Phương T1 trình bày:

Bà T1 thừa nhận có ký kết các Hợp đồng tín dụng vay số tiền 4.020.000.000 đồng và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất như trình bày của đại diện nguyên đơn. Tuy nhiên, bà T1 chưa có phương án trả nợ nên không đồng ý hòa giải.

Phát biểu của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:

- Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

- Về quan điểm giải quyết vụ án: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 117, 119, 299, 317, 318, 319, 365, 368, 463, 466 Bộ luật Dân sự; Khoản 2 Điều 100 Luật các Tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 18/01/2024; Điều 167, 188 Luật đất đai 2013, Điều 54 Luật công chứng 2014, xử:

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn;

- Buộc bà Nguyễn Thị Phương T1 chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bị đơn thực hiện nghĩa vụ phát sinh từ Hợp đồng tín dụng đã ký kết giữa các bên. Bị đơn bà Nguyễn Thị Phương T1 có địa chỉ ghi tại Hợp đồng là T, Vĩnh Long, V, Quảng Trị, nay là thôn T, xã V, tỉnh Quảng Trị. Bị đơn thay đổi nơi cư trú nhưng không thông báo cho ngân hàng, đồng thời các đương sự đã thống nhất tại hợp đồng “địa chỉ của các bên nêu tại phần đầu của hợp đồng là địa chỉ được sử dụng để Tòa án xác định thẩm quyền giải quyết tranh chấp”. Do đó, căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 2 Điều 1 Luật số 85/2025/QH15 sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự ngày 25/6/2025 xác định vụ việc là “tranh chấp hợp đồng tín dụng” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 8, tỉnh Quảng Trị.

[1.2] Về xét xử vắng mặt đương sự: Bị đơn bà Nguyễn Thị Phương T1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai đến phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý do nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3] Về việc bổ sung yêu cầu khởi kiện: Tại phiên tòa, nguyên đơn bổ sung thông tin tiền lãi tính đến ngày xét xử là không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện

ban đầu. Căn cứ khoản 1 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận xem xét yêu cầu bổ sung của nguyên đơn trong cùng vụ án.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Xét Hợp đồng tín dụng: Hợp đồng cho vay hạn mức số 10225670 ngày 11/7/2024 và Khế ước nhận nợ ngày 11/7/2024 được giao kết giữa người có thẩm quyền của tổ chức tín dụng với chủ thể là cá nhân có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, trên cơ sở tự nguyện; nội dung, mục đích giao dịch không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội; thỏa thuận về lãi suất phù hợp với quy định. Do đó, căn cứ Điều 117, 119, 134, 135, 137, 138 Bộ luật Dân sự, khoản 2 Điều 100 Luật các Tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 18/01/2024, Điều 7, 8 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 và các quy định tại Thông tư 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016, Thông tư 12/2024/TT-NHNN ngày 28/6/2024 xác định Hợp đồng cho vay hạn mức số 10225670 và Khế ước nhận nợ ngày 11/7/2024 giữa **Ngân hàng V1** và bà **Nguyễn Thị Phương T1** có hiệu lực, là căn cứ làm phát sinh quyền, nghĩa vụ giữa các bên theo thỏa thuận.

[2.2] Xét Hợp đồng thế chấp: Hợp đồng thế chấp số 2738 ngày 18/4/2022 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng số 02/PLHĐ ngày 11/7/2024 có chủ thể, đối tượng, nội dung và hình thức đều đảm bảo theo quy định tại các Điều 117, 119, 317, 318, 319, 502 Bộ luật Dân sự, Điều 167, 188 Luật đất đai 2013, Điều 54 Luật công chứng 2014, Nghị định 102/2017/NĐ-CP ngày 01/9/2017 và Nghị định 99/2022/NĐ-CP ngày 30/11/2022 của Chính phủ. Đối với thông tin ngày cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 561849 không thống nhất giữa ngày ghi trong Giấy và ngày ghi trong hợp đồng, đã được nguyên đơn trình bày là sai sót trong quá trình đánh máy, nhầm lẫn từ ngày 21/12/2015 thành ngày 22/12/2015 và được **Văn phòng Đ** - Chi nhánh khu vực XI xác nhận thông tin ngày cấp chính xác là 21/12/2015. Xét thấy, sai sót này không làm thay đổi bản chất đối tượng trong giao dịch thế chấp. Do đó, có đủ cơ sở xác định Hợp đồng thế chấp số 2738 ngày 18/4/2022 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng số 02/PLHĐ ngày 11/7/2024 có hiệu lực pháp luật, là căn cứ bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng cho vay hạn mức số 10225670 và Khế ước nhận nợ ngày 11/7/2024 của bà **T1**.

[2.3] Xét việc thực hiện quyền, nghĩa vụ của các bên: Sau khi ký kết hợp đồng tín dụng, nguyên đơn đã giải ngân đầy đủ 4.020.000.000 đồng cho bà **Nguyễn Thị Phương T1**, thực hiện đúng nghĩa vụ của bên cho vay theo hợp đồng. Trong quá trình vay, bị đơn đã thanh toán tiền lãi đến ngày 11/02/2025 là 175.796.220 đồng. Đến ngày 15/02/2025, khoản vay của bị đơn đã quá hạn thanh toán tiền lãi và đến ngày 12/7/2025 thì khoản vay đến hạn thanh toán tiền gốc, nhưng bị đơn không thanh toán. Như vậy, bị đơn đã không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ của bên vay theo quy định tại Điều 463, 466 Bộ luật Dân sự và thỏa thuận tại khoản 2, khoản 6 Điều 1 Khế ước nhận nợ ngày 11/7/2024, cam kết tại mục III Giấy đề nghị giải ngân số ngày 11/7/2024.

[2.4] Xét hợp đồng mua bán nợ: Hợp đồng mua bán nợ số 29/2025/VPB-JUPITER ngày 27/6/2025 và Phụ lục 01 Hợp đồng mua bán nợ số 29/2025/VPB-

JUPITER ngày 27/6/2025 đảm bảo về chủ thể giao kết, nội dung và hình thức tuân thủ đúng quy định tại Điều 117, 119 Bộ luật Dân sự, Luật các tổ chức tín dụng và Thông tư 09/2015/TT-NHNN ngày 17/7/2015 được sửa đổi, bổ sung tại Thông tư 18/2022/TT-NHNN ngày 26/12/2022 của Thống đốc Ngân hàng N về hoạt động mua bán nợ của tổ chức tín dụng, Chi nhánh ngân hàng nước ngoài. Theo quy định tại Điều 365 Bộ luật Dân sự, khoản 4 Điều 74 Bộ luật Tố tụng dân sự và thỏa thuận giữa các bên thì quyền yêu cầu đối với 95% khoản nợ phát sinh của Ngân hàng V1 đối với bà T1 theo Hợp đồng cho vay hạn mức số 10225670 và Khế ước nhận nợ ngày 11/7/2024 được chuyển giao cho Công ty J1, 05% khoản nợ còn lại Ngân hàng V1 tiếp tục là chủ sở hữu. Vì vậy, có cơ sở xác định Ngân hàng V1 và Công ty J1 đều là chủ thể có quyền yêu cầu đối với nghĩa vụ trả nợ của bà T1, phạm vi quyền yêu cầu của mỗi bên được xác định tương ứng với phần khoản nợ mà mỗi bên được quyền sở hữu, quản lý và thu hồi. Các bên đồng thời thống nhất việc thu hồi nợ và xử lý tài sản bảo đảm đều được thực hiện theo tỷ lệ trên, phù hợp với Điều 368 Bộ luật Dân sự.

[2.5] Xét yêu cầu trả nợ và yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm:

Theo [2.1], [2.3] thì khoản vay phát sinh từ Hợp đồng cho vay hạn mức số 10225670 ngày 11/7/2024 và Khế ước nhận nợ ngày 11/7/2024 của bà T1 đã quá hạn thanh toán nợ gốc và nợ lãi nhưng bà T1 vẫn không thực hiện nghĩa vụ, vi phạm thỏa thuận. Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bà T1 trả nợ là có căn cứ nên cần áp dụng Điều 463, khoản 1, 5 Điều 466 Bộ luật Dân sự để buộc bà Nguyễn Thị Phương T1 trả nợ tiền vay cho Ngân hàng V1 và Công ty J1 tổng số tiền tính đến ngày 04/9/2026 là 5.069.661.681 đồng, bao gồm nợ gốc 4.020.000.000 đồng và nợ lãi 1.049.661.681 đồng (Trong đó: lãi trong hạn là 38.009.407 đồng; lãi quá hạn là 1.011.652.274 đồng). Nghĩa vụ cụ thể được xác định theo tỷ lệ thỏa thuận giữa các nguyên đơn như sau:

+ Bà Nguyễn Thị Phương T1 phải thanh toán cho Ngân hàng V1 số tiền 253.483.084 đồng, trong đó gốc là 201.000.000 đồng, lãi trong hạn là 1.900.470 đồng, lãi quá hạn là 50.582.614 đồng.

+ Bà Nguyễn Thị Phương T1 phải thanh toán cho Công ty J1 số tiền 4.816.178.597 đồng, trong đó gốc là 3.819.000.000 đồng, lãi trong hạn là 36.108.937 đồng, lãi quá hạn là 961.069.660 đồng.

Bà T1 phải tiếp tục trả lãi theo lãi suất thỏa thuận cho Ngân hàng V1 và Công ty J1 kể từ ngày 05/9/2026 cho đến khi thực tế thanh toán hết nợ vay.

Ngoài ra, theo thỏa thuận tại điểm a khoản 1 Điều 8 Hợp đồng thế chấp số 2738 và quy định tại Điều 299 Bộ luật Dân sự thì trường hợp bên được bảo đảm không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng đã ký sẽ làm phát sinh quyền xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ của bên nhận bảo đảm. Đồng thời, kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 30/6/2026 đã phản ánh thực tế hiện trạng tài sản bảo đảm phù hợp với tài sản thế chấp được mô tả trong Hợp đồng thế

chấp số 2738 và Phiếu đăng ký giao dịch bảo đảm. Do đó, yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm của nguyên đơn là có cơ sở.

Từ những phân tích, đánh giá tại [2.1], [2.2], [2.3], [2.4] và [2.5], Hội đồng xét xử nhận thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở nên cần chấp nhận.

[3] Về chi phí tố tụng và án phí:

[3.1] Chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ trong vụ án là 3.603.800 đồng, nguyên đơn đã chi. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ nên bị đơn bà **Nguyễn Thị Phương T1** phải hoàn trả cho **Công ty Cổ phần J1** số tiền 3.603.800 đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 158 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3.2] Án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên cần buộc bị đơn bà **Nguyễn Thị Phương T1** chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho các nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 4 Điều 74, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 244, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Khoản 2 Điều 1 Luật số 85/2025/QH15 sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự ngày 25/6/2025;
- Điều 117, 119, 134, 135, 137, 138, 299, 317, 318, 319, 365, 368, 463, 466, 502 Bộ luật Dân sự;
- Khoản 2 Điều 100 Luật các Tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 18/01/2024;
- Điều 167, 188 Luật đất đai 2013, Điều 54 Luật công chứng 2014;
- Điều 7, 8, 13 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao;
- Khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án,

Tuyên xử :

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Buộc bà **Nguyễn Thị Phương T1** phải trả nợ tiền vay cho **Ngân hàng V1** và **Công ty J1** theo Hợp đồng cho vay hạn mức số 10225670 ngày 11/7/2024, Khế ước nhận nợ ngày 11/7/2024, Hợp đồng mua bán nợ số 29/2025/VPB-JUPITER và Phụ lục hợp đồng mua bán nợ số 29/2025/VPB-JUPITER ngày 27/6/2025, với tổng số tiền phát sinh tính đến ngày 04/9/2026 là 5.069.661.681 đồng (*Năm tỷ không trăm sáu mươi chín triệu sáu trăm sáu mươi một nghìn sáu trăm tám mươi một đồng*), bao

gồm nợ gốc là: 4.020.000.000 đồng và nợ lãi là 1.049.661.681 đồng, trong đó nợ lãi trong hạn: 38.009.407 đồng, nợ lãi quá hạn 1.011.652.274 đồng. Nghĩa vụ cụ thể được xác định theo tỷ lệ thỏa thuận giữa các nguyên đơn như sau:

+ Bà Nguyễn Thị Phương T1 phải thanh toán cho Ngân hàng V1 số tiền 253.483.084 đồng, trong đó gốc là 201.000.000 đồng, lãi trong hạn là 1.900.470 đồng, lãi quá hạn là 50.582.614 đồng.

+ Bà Nguyễn Thị Phương T1 phải thanh toán cho Công ty J1 số tiền 4.816.178.597 đồng, trong đó gốc là 3.819.000.000 đồng, lãi trong hạn là 36.108.937 đồng, lãi quá hạn là 961.069.660 đồng.

- Từ ngày 05/9/2026 cho đến khi trả hết số nợ vay, bà T1 còn phải tiếp tục chịu tiền lãi đối với số dư nợ gốc của số tiền còn phải thi hành chưa thanh toán theo mức lãi suất các bên thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay hạn mức số 10225670 ngày 11/7/2024 và Khế ước nhận nợ ngày 11/7/2024 cho Ngân hàng V1 và Công ty J1. Trường hợp hợp đồng có thỏa thuận điều chỉnh lãi suất thì mức lãi được điều chỉnh tương ứng với từng thời kỳ.

- Trường hợp bà Nguyễn Thị Phương T1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Công ty J1 và Ngân hàng V1 có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án kê biên, phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 2738 ngày 18/4/2022 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng số 02/PLHĐ là toàn bộ quyền sử dụng 231,6m² đất tại thửa đất 446 (lô 165), tờ bản đồ số 45, địa chỉ: khu K.NĐH.GĐ3, phường N, tỉnh Quảng Trị (trước đây là phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị) thuộc quyền sử dụng của bà T1 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 561849 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị cấp ngày 21/12/2015, cập nhật thay đổi thông tin chủ sử dụng Nguyễn Thị Phương T1 từ ngày 22/10/2020.

Số tiền thu được từ việc kê biên, phát mại tài sản bảo đảm được thanh toán cho Công ty J1 và Ngân hàng V1 theo đúng tỷ lệ sở hữu của mỗi bên đối với từng khoản nợ.

- Trường hợp xử lý tài sản thế chấp mà không thu đủ nợ thì khoản nợ còn lại bà Nguyễn Thị Phương T1 có trách nhiệm tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng V1 và Công ty J1 cho đến khi thực tế trả hết nợ.

2. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị Phương T1 phải chịu 3.603.800 đồng (Ba triệu sáu trăm lẻ ba nghìn tám trăm đồng) tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Bà Nguyễn Thị Phương T1 phải hoàn trả cho Công ty Cổ phần J1 số tiền 3.603.800 đồng.

Kể từ ngày Công ty J1 có đơn yêu cầu thi hành án đối với khoản tiền 3.603.800 đồng cho đến khi thi hành án xong, bà T1 còn phải chịu lãi đối với khoản tiền chậm trả này theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

3. Về án phí: Bà **Nguyễn Thị Phương T1** phải chịu 113.069.662 đồng (*Một trăm mười ba triệu không trăm sáu mươi chín nghìn sáu trăm sáu mươi hai đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho **Ngân hàng Thương mại cổ phần V** số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 5.890.435 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án ký hiệu BLTU/26E số 0002443 ngày 27/5/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Trị; hoàn trả cho **Công ty cổ phần J1** số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 56.238.365 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án ký hiệu BLTU/26E số 0002441 ngày 27/5/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Trị.

Trường hợp Bản án này 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.

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, bị đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Quảng Trị;
- VKSND khu vực 8, QT;
- THADS tỉnh Quảng Trị;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA.

Nguyễn Thị Thu Phượng

QUYẾT ĐỊNH
SỬA CHỮA, BỔ SUNG BẢN ÁN

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 8, TỈNH QUẢNG TRỊ

Căn cứ vào Điều 268 và Điều 486 của Bộ luật tố tụng dân sự;
Xét cần sửa chữa, bổ sung bản án do lỗi rõ ràng về chính tả trong Bản án số 32/2026/DS-ST ngày 04 tháng 9 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 8, tỉnh Quảng Trị đã xét xử sơ thẩm vụ án dân sự về “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*” giữa:
Nguyên đơn:

1. **Công ty Cổ phần J1** (Công ty Cổ phần MBN J1 thay đổi tên thành Công ty cổ phần J1 AMC kể từ ngày 05/5/2026 theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp mã số 0110652086, đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 05/5/2026); Địa chỉ trụ sở: Tầng 15, Tòa nhà C, số 219 phố Tr, phường Y, thành phố Hà Nội; Người đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng Anh T – Tổng giám đốc.

2. **Ngân hàng thương mại cổ phần V** (Sau đây viết tắt là Ngân hàng V); Địa chỉ trụ sở: Số 89 L, phường Đ, thành phố Hà Nội; Người đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Chí D – Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Bị đơn: Bà **Nguyễn Thị Phương T1**, sinh năm 1997; Địa chỉ: Thôn Th, xã V, tỉnh Quảng Trị; Nơi cư trú hiện nay: Tổ dân phố N, phường Đ, tỉnh Quảng Trị.

QUYẾT ĐỊNH

Sửa chữa, bổ sung Bản án số 32/2026/DS-ST ngày 04 tháng 9 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 8, tỉnh Quảng Trị như sau:

1. Tại dòng thứ 4 trang 4 từ dưới lên của Bản án đã ghi: “*xác định vụ việc thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 8, tỉnh Quảng Trị*”

Nay sửa chữa, bổ sung như sau: “*xác định vụ việc là “tranh chấp hợp đồng tín dụng” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 8, tỉnh Quảng Trị*”

2. Tại dòng 15 đến dòng 20 trang 9 từ trên xuống của Bản án ghi: “*Trường hợp Bản án này 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.*”

Nay sửa chữa, bổ sung như sau: “*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 dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 34, 36 và 72 Luật Thi hành án dân sự số 106/2025/QH15; thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 34 Luật thi hành án dân sự số 106/2025/QH15.*”

Tòa án nhân dân khu vực 8, tỉnh Quảng Trị thông báo cho Viện kiểm sát nhân dân khu vực 8, tỉnh Quảng Trị và các đương sự trong vụ án được biết.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- VKSND Khu vực 8;
- Phòng THADS Khu vực 8;
- Lưu hồ sơ vụ án.

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thị Thu Phượng