| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**KHU VỰC 2- HÀ NỘI** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |
| Bản án số: **08**/2026/DS-ST<br>Ngày 21-01-2026<br>*V/v tranh chấp Hợp đồng tín dụng* | |

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 2- HÀ NỘI

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Phương Thúy;

*Các hội thẩm nhân dân:* Bà Dương Tú Anh;

Bà Nguyễn Minh Phương.

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Trần Thu Hà- Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 2- Hà Nội.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2- Hà Nội tham gia phiên tòa:*** Bà Phạm Hà Thanh- Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 01 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 2- Hà Nội xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 401/2025/TLST-DS ngày 03 tháng 6 năm 2025 về *Tranh chấp Hợp đồng tín dụng* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 453/2025/QĐXX-ST ngày 08/12/2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 505/2025/QĐST-HPT ngày 29/12/2025 giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Ngân hàng TMCP V (V); Địa chỉ trụ sở chính: Số 89 L phường Đ, Hà Nội; Đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Chí D- Chủ tịch HĐQT; Người kế thừa một phần quyền và nghĩa vụ tố tụng: Công ty cổ phần MBN J; Đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng Anh T- Tổng Giám đốc; Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Tiến T (Văn bản ủy quyền số 17608 ngày 01/8/2025).

*Bị đơn:* Bà Dương Thị X, sinh năm 1971; ĐKNKTT: Số 75, phố T, phường V, Hà Nội.

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

1- Bà Ngô Thị T, sinh năm 1968;

2- Anh Vũ Văn Tr, sinh năm 1993;

Người đại diện của anh Tr là bà Ngô Thị T (mẹ đẻ).

Cùng ĐKNKTT: Tổ dân phố Đại Bát, phường T, thành phố H.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***Tại đơn khởi kiện đề ngày 26/02/2025 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện nguyên đơn trình bày:***

Bà Dương Thị X vay của Ngân hàng V theo 01 Hợp đồng tín dụng tổng số tiền là 3.200.000.000 đồng, cụ thể nhưsau:

* Hợp đồng tín dụng số LN2409133729815 ngày 26/9/2024:

- Số tiền vay: 3.200.000.000 đồng.

- Thời hạn vay: 240 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 mua bất động sản tại thửa đất số 121, tờ bản đồ 84, địa chỉ: Phường Hoàng Tân, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương.

- Lãi suất trong hạn và cơ chế điều chỉnh lãi suất: Lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm giải ngân là 7,6%/năm. Lãi suất cho vay được cố định 12 tháng kể từ ngày giải ngân ("Thời gian cố định"). Hết thời gian cố định, lãi suất cho vay trong hạn sẽ được điều chỉnh. Ngày điều chỉnh lãi suất đầu tiên là ngày đầu tiên sau Thời gian cố định. Ngày điều chỉnh lãi suất tiếp theo là ngày đầu tiên 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 của quý tiếp theo (ngày đầu quý là các ngày 01/01, 01/04, 01/07 và 01/10 hàng năm). Mức điều chỉnh lãi suất 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 V công bố có hiệu lực tại thời điểm điều chỉnh + biên độ 3,5%/năm.

- Lãi suất quá hạn: Bằng 150% lãi suất trong 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 trên là: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Thửa đất số 121 tờ bản đồ số 84, diện tích 1090,2m$^2$ tại địa chỉ: Phường Hoàng Tân, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương; Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DO 935134, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CN05013 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Chí Linh cấp ngày 11/3/2024. Tài sản được thế chấp tại V theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 3444 quyển số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/10/2024 được lập tại Văn phòng Công chứng Phạm Văn Vĩnh, tỉnh Hải Dương và các phụ lục kèm theo (nếu có). Việc đăng ký giao dịch bảo đảm được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

Quá trình thực hiện Hợp đồng, bà Dương Thị X đã thanh toán được số tiền tạm tính đến ngày 16/9/2025 là 53.324.279 đồng (trong đó Nợ gốc: 0 đồng, nợ lãi 53.324.279 đồng).

Bà Dương Thị X đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ từ ngày 16/12/2024 và phải chịu mức lãi suất nợ quá hạn theo thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng.

Theo Hợp đồng mua bán nợ số 33/2025/VPB-JUPITER ngày 28/7/2025 và các Phụ lục đính kèm, giữa Ngân hàng TMCP V (V) với Công ty Cổ phần MBN Jupiter, theo đó V đồng ý bán và Công ty Cổ phần MBN Jupiter đồng ý mua (các) khoản nợ của khách hàng vay là bà Dương Thị X, cụ thể như sau: Một phần (95%) khoản nợ phát sinh theo Hợp đồng tín dụng số LN2409133729815 ngày 26/9/2024.

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

Quá trình xử lý khoản vay, V và Công ty Jupiter đã nhiều lần đôn đốc, yêu cầu bà Dương Thị X thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản vay cho V/Công ty Jupiter tuy nhiên bà Dương Thị X không thực hiện.

Tạm tính đến ngày 29/12/2025, bà Dương Thị X còn nợ Công ty Jupiter và V tổng số tiền cụ thể như sau:

- Công ty Jupiter: Nợ gốc 3.040.000.000 đồng, nợ lãi và lãi chậm trả lãi: 442.502.724 đồng. Tổng cộng: 3.482.502.724 đồng.

- V: Nợ gốc 160.000.000 đồng, nợ lãi và lãi chậm trả lãi: 23.289.617 đồng. Tổng cộng: 183.289.617 đồng.

Tổng cộng: Nợ gốc 3.200.000.000 đồng, nợ lãi và lãi chậm trả lãi: 465.792.341 đồng. Tổng cộng: 3.665.792.341 đồng.

Công ty Jupiter và V đề nghị Tòa án giải quyết những nội dung sau:

1. Buộc bà Dương Thị X phải thanh toán cho Jupiter và V tổng số tiền tạm tính đến ngày 29/12/2025 là: 3.665.792.341 đồng (trong đó: Nợ gốc: 3.200.000.000 đồng, Nợ lãi và Lãi chậm trả lãi: 465.792.341 đồng).

Cụ thể:

- Buộc bà Dương Thị X phải thanh toán cho Jupiter tổng số tiền tạm tính đến ngày 29/12/2025 là: 3.482.502.724 đồng (trong đó: Nợ gốc: 3.040.000.000 đồng, Nợ lãi và Lãi chậm trả lãi: 442.502.724 đồng).

- Buộc bà Dương Thị X phải thanh toán cho V tổng số tiền tạm tính đến ngày 29/12/2025 là: 183.289.617 đồng (trong đó: Nợ gốc: 160.000.000 đồng, Nợ lãi và Lãi chậm trả lãi: 23.289.617 đồng).

2. 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 bà Dương Thị X thực tế thanh toán hết nợ cho Jupiter và V. Lãi phát sinh phải trả cho Jupiter và V tương ứng với tỷ lệ sở hữu của mỗi bên đối với từng khoản nợ.

3. Kể từ ngày Bản án/Quyết định có hiệu lực pháp luật mà bà Dương Thị X không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Jupiter và/hoặc V thì Jupiter và/hoặc V có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án kê biên, phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi khoản nợ cho Jupiter và/hoặc V, tài sản bảo đảm là:

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 121, tờ bản đồ số 84, diện tích 1090,2m$^2$ tại địa chỉ: Phường Hoàng Tân, thành phố Chí Linh,

tỉnh Hải Dương. Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DO 935134, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CN05013 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Chí Linh cấp ngày 11/3/2024. Tài sản được thế chấp tại V theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng: 3444 quyển số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/10/2024 được lập tại Văn phòng công chứng Phạm Văn Vĩnh, tỉnh Hải Dương và các phụ lục kèm theo (nếu có). Việc đăng ký giao dịch bảo đảm được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

Số tiền thu được từ việc kê biên, phát mại tài sản bảo đảm được thanh toán cho Jupiter và V theo đúng tỉ lệ sở hữu của mỗi bên đối với từng khoản nợ.

4. Trường hợp tài sản bảo đảm sau khi kê biên, phát mại không đủ trả nợ, Jupiter và/hoặc V có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xác minh, kê biên, phát mại các tài sản khác của bà Dương Thị X để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Jupiter và/hoặc V cho đến khi thực tế trả hết (các) khoản nợ.

5. Bà Dương Thị X phải chịu toàn bộ án phí và các chi phí liên quan (nếu có).

***Bị đơn bà Dương Thị X*** đã được triệu tập hợp lệ, được tống đạt các văn bản tố tụng của vụ án nhưng không có mặt theo triệu tập. Tòa án đã đến nơi bà Mai đăng ký nhân khẩu thường trú nhưng hiện bà Mai không còn cư trú tại địa chỉ trên nên Tòa án không lấy được lời khai của bà Mai.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị T trình bày:***

Do nhu cầu cần tiền nên bà T nhờ chị Nguyễn Thị Bình vay số tiền 970.000.000 đồng. Khi vay có ký văn bản thỏa thuận và Vi bằng vay tiền vào ngày 15/3/2024 tại Văn phòng thừa phát lại Thủ đô. Trên thực tế chị Bình chỉ đưa cho bà T 750.000.000 đồng. Sau đó chị Bình nói với bà T là phải ký giấy tờ chuyển nhượng nhà đất của bà T cho chị Nguyễn Thị Hải (là em họ của chị Bình) để chị Hải giúp bà T vay tiền của Ngân hàng. Nay bà T được biết nhà đất của bà T lại được chuyển nhượng cho bà Dương Thị X, bà T không biết bà Mai là ai. Từ thời điểm ký Hợp đồng chuyển nhượng đến nay, bà T vẫn ở trên nhà đất này. Việc chuyển nhượng nhà đất cho chị Hải chỉ nhằm mục đích vay tiền chứ không phải chuyển nhượng thật. Bà T không liên quan đến việc bà Mai nợ Ngân hàng nên đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo pháp luật để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho gia đình bà.

**Tại phiên tòa:**

** Đại diện nguyên đơn trình bày:* Đề nghị Tòa án giải quyết các nội dung sau:

- Buộc bà Dương Thị X phải thanh toán cho Jupiter và V tổng số tiền tạm tính đến ngày 21/01/2026 là: 3.705.717.821 đồng (trong đó: Nợ gốc 3.200.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn 20.635.173 đồng; Nợ lãi quá hạn 464.341.918 đồng; Lãi chậm trả lãi 20.740.730 đồng).

Cụ thể:

- Buộc Bà Dương Thị X phải thanh toán cho Jupiter tổng số tiền tạm tính đến ngày 21/01/2026 là: 3.520.431.930 đồng (trong đó: Nợ gốc: 3.040.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 19.603.414 đồng; Nợ lãi quá hạn: 441.124822 đồng; Lãi chậm trả lãi: 19.703.694 đồng).

- Buộc Bà Dương Thị X phải thanh toán cho V tổng số tiền tạm tính đến ngày 21/01/2026 là: 185.285.891 đồng (trong đó: Nợ gốc: 160.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 1.031.759 đồng; Nợ lãi quá hạn: 23.217.096 đồng; Lãi chậm trả lãi: 1.037.036 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 bà Dương Thị X thực tế thanh toán hết nợ cho Jupiter và V. Lãi phát sinh phải trả cho Jupiter và V 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 Dương Thị X không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Jupiter và/hoặc V thì Jupiter và/hoặc V có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án kê biên, phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi khoản nợ cho Jupiter và/hoặc V, cụ thể là tài sản sau:

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 121 tờ bản đồ số 84, diện tích 1090,2m$^2$ tại địa chỉ: Phường Hoàng Tân, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DO 935134, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CN05013 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Chí Linh cấp ngày 11/3/2024. Tài sản được thế chấp tại V theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng: 3444 quyển số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/10/2024 được lập tại Văn phòng công chứng Phạm Văn Vĩnh, tỉnh Hải Dương và các phụ lục kèm theo (nếu có).

Số tiền thu được từ việc kê biên, phát mại tài sản bảo đảm được thanh toán cho Jupiter và V theo đúng tỉ lệ sở hữu của mỗi bên đối với từng khoản nợ.

Trường hợp tài sản bảo đảm sau khi kê biên, phát mại không đủ trả nợ, Jupiter và/hoặc V có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xác minh, kê biên, phát mại các tài sản khác của bà Dương Thị X để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Jupiter và/hoặc V cho đến khi thực tế trả hết (các) khoản nợ.

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2- Hà Nội phát biểu ý kiến:*

Về tố tụng: Hội đồng xét xử, thư ký đã thực hiện đúng quyền hạn, nhiệm vụ theo quy định tại Chương 14 Bộ luật tố tụng dân sự.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn đã thực hiện đúng các quy định tại Điều 70, 71, 234 Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn, người liên quan chưa thực hiện đúng các quy định tại Điều 72, 73 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng V và Jupiter về việc buộc bà Dương Thị X phải thanh toán số tiền gốc, lãi tính đến ngày xét xử theo Hợp đồng tín dụng số LN2409133729815 ngày 26/9/2024.

Đề nghị Tòa án tiếp tục tính lãi theo đúng thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ và văn bản tín dụng của khoản vay cho đến ngày bà Dương Thị X thực tế thanh toán hết nợ cho Jupiter và V. Lãi phát sinh phải trả cho Jupiter và V 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 Dương Thị X không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Jupiter và/hoặc V thì Jupiter và/hoặc V có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án kê biên, phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi khoản nợ cho Jupiter và/hoặc V.

Bà Dương Thị X phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

*[1] Về tố tụng:*

** Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:* Nguyên đơn Ngân hàng TMCP V và Công ty cổ phần MBN Jupiter khởi kiện yêu cầu bà Dương Thị X thực hiện nghĩa vụ trả nợ phát sinh từ Hợp đồng tín dụng đã ký kết, đây là tranh chấp về hợp đồng tín dụng thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 sửa đổi bổ sung năm 2025.

Bị đơn bà Dương Thị X đăng ký nhân khẩu thường trú tại số 75, phố Tôn Đức Thắng, phường Văn Miếu- Quốc Tử Giám, Hà Nội, do đó vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 2- Hà Nội theo quy định tại Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 sửa đổi bổ sung năm 2025.

** Về sự tham gia tố tụng của các đương sự:* Bị đơn bà Dương Thị X đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Tòa án đã tiến hành xác minh tại nơi đăng ký hộ khẩu thường trú của bà Mai nhưng hiện bà Mai không còn cư trú tại địa chỉ này. Căn cứ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị T đã được Tòa án thông báo đầy đủ về quyền và nghĩa vụ tố tụng, có lời trình bày trong hồ sơ vụ án nhưng không có yêu cầu độc lập, không yêu cầu Tòa án giải quyết việc hủy hoặc tuyên vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có liên quan. Do đó, việc giải quyết vụ án vắng mặt bà T không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

*[2] Về nội dung vụ án và yêu cầu khởi kiện:*

Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn Công ty cổ phần MBN Jupiter và Ngân hàng TMCP V giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và điều chỉnh số tiền yêu cầu bà Dương Thị X phải thanh toán theo số liệu cập nhật đến ngày 21/01/2026.

Xét Hợp đồng tín dụng số LN2409133729815 ngày 26/9/2024 được ký kết giữa bà Dương Thị X và Ngân hàng TMCP V, Hội đồng xét xử nhận thấy: Hợp đồng được giao kết trên cơ sở tự nguyện, nội dung và hình thức phù hợp

quy định pháp luật; lãi suất trong hạn, lãi suất quá hạn, lãi chậm trả lãi được thỏa thuận cụ thể, không trái quy định pháp luật tại thời điểm giao kết. Do đó, Hợp đồng tín dụng có hiệu lực pháp luật và làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên.

Quá trình thực hiện hợp đồng, bà Dương Thị X không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận, mặc dù đã được Ngân hàng TMCP V và Công ty cổ phần MBN Jupiter nhiều lần thông báo, đôn đốc. Việc bà Mai không thanh toán nợ đúng hạn là vi phạm nghĩa vụ dân sự theo quy định của pháp luật.

Theo Hợp đồng mua bán nợ số 33/2025/VPB-JUPITER ngày 28/7/2025, Ngân hàng TMCP V đã chuyển nhượng cho Công ty cổ phần MBN Jupiter 95% khoản nợ phát sinh từ Hợp đồng tín dụng nêu trên. Việc mua bán nợ được thực hiện phù hợp quy định pháp luật, do đó Công ty cổ phần MBN Jupiter có quyền và nghĩa vụ tương ứng với phần khoản nợ đã nhận chuyển nhượng, bao gồm quyền khởi kiện yêu cầu bà Dương Thị X thực hiện nghĩa vụ trả nợ.

Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc bà Dương Thị X thanh toán số tiền tạm tính đến ngày 21/01/2026 là 3.705.717.821 đồng (trong đó: Nợ gốc: 3.200.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 20.635.173 đồng; Nợ lãi quá hạn: 464.341.918 đồng; Lãi chậm trả lãi: 20.740.730 đồng).

Cụ thể:

- Bà Dương Thị X phải thanh toán cho Công ty cổ phần MBN Jupiter số tiền 3.520.431.930 đồng, gồm: Nợ gốc: 3.040.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 19.603.414 đồng; Nợ lãi quá hạn: 441.124.822 đồng; Lãi chậm trả lãi: 19.703.694 đồng.

- Bà Dương Thị X phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP V số tiền 185.285.891 đồng, gồm: Nợ gốc: 160.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 1.031.759 đồng; Nợ lãi quá hạn: 23.217.096 đồng; Lãi chậm trả lãi: 1.037.036 đồng.

Yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bà Dương Thị X thanh toán các khoản tiền nêu trên là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Đối với yêu cầu tiếp tục tính lãi kể từ ngày 22/01/2026 cho đến khi bà Dương Thị X thanh toán xong toàn bộ khoản nợ, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu này phù hợp với thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và quy định của pháp luật nên được chấp nhận; tiền lãi phát sinh được phân chia cho Công ty cổ phần MBN Jupiter và Ngân hàng TMCP V tương ứng với tỷ lệ sở hữu khoản nợ của mỗi bên.

*[3] Về tài sản bảo đảm và ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

Tài sản bảo đảm cho khoản vay là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 121, tờ bản đồ số 84, phường Hoàng Tân, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương (nay là phường Trần Nhân Tông, thành phố Hải Phòng), đã được ghi nhận tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về việc chuyển nhượng cho bà Dương Thị X và được thế chấp hợp pháp tại Ngân hàng TMCP

V; hợp đồng thế chấp được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định pháp luật.

*Xét lời trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị T, Hội đồng xét xử nhận thấy:* Bà Ngô Thị T cho rằng việc ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà với bà Nguyễn Thị Hải chỉ nhằm mục đích vay tiền, không phải là chuyển nhượng thực tế; bà T không biết bà Dương Thị X là ai và không liên quan đến nghĩa vụ trả nợ của bà Mai đối với Ngân hàng. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã thông báo đầy đủ cho bà Ngô Thị T về quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, đồng thời làm rõ việc bà T có hay không yêu cầu Tòa án tuyên hủy hoặc tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa bà với bà Nguyễn Thị Hải hoặc Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Hải và bà Dương Thị X. Bà Ngô Thị T không có yêu cầu Tòa án hủy hoặc tuyên vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng nêu trên. Theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án chỉ giải quyết trong phạm vi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu phản tố và yêu cầu độc lập của đương sự. Trong vụ án này, nguyên đơn Công ty cổ phần MBN Jupiter và Ngân hàng TMCP V chỉ yêu cầu Tòa án buộc bà Dương Thị X thực hiện nghĩa vụ trả nợ và cho phép xử lý tài sản bảo đảm trong trường hợp bà Mai không thực hiện nghĩa vụ; bà Dương Thị X không có yêu cầu phản tố; bà Ngô Thị T không có yêu cầu độc lập. Do đó, mặc dù bà Ngô Thị T cho rằng các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ nhằm mục đích vay tiền, nhưng bà T không có yêu cầu Tòa án tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, nên Hội đồng xét xử không có căn cứ và không xem xét, đánh giá tính hợp pháp của các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Ngô Thị T với bà Nguyễn Thị Hải và giữa bà Nguyễn Thị Hải với bà Dương Thị X trong vụ án này.

Trong khi chưa có bản án hoặc quyết định có hiệu lực pháp luật tuyên hủy hoặc tuyên vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thì tài sản nêu trên vẫn được xác định là tài sản hợp pháp của bà Dương Thị X và là tài sản bảo đảm hợp pháp cho khoản vay. Do đó, yêu cầu của Công ty Cổ phần MBN Jupiter và Ngân hàng TMCP V về việc xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ trong trường hợp bà Dương Thị X không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật.

Trường hợp bà Dương Thị X không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, thì Công ty cổ phần MBN Jupiter và/hoặc Ngân hàng TMCP V có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự kê biên, phát mại tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 121, tờ bản đồ số 84, phường Hoàng Tân, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương (nay là phường Trần Nhân Tông, thành phố Hải Phòng) theo Hợp đồng thế chấp đã ký kết hợp pháp để thu hồi nợ; số tiền thu được được thanh toán cho các bên theo đúng tỷ lệ sở hữu khoản nợ.

Trường hợp giá trị tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán hết nghĩa vụ trả nợ, thì Công ty cổ phần MBN Jupiter và/hoặc Ngân hàng TMCP V có quyền

yêu cầu cơ quan Thi hành án tiếp tục xác minh, kê biên và xử lý các tài sản khác thuộc sở hữu của bà Dương Thị X theo quy định của pháp luật cho đến khi nghĩa vụ được thực hiện xong.

Đối với bà Ngô Thị T, trong trường hợp bà cho rằng quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm từ các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, thì bà có quyền khởi kiện bằng một vụ án dân sự khác theo thủ tục chung để được Tòa án xem xét, giải quyết.

*[4] Về án phí:* Do nguyên đơn Ngân hàng TMCP V được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên được hoàn trả tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Bị đơn bà Dương Thị X phải chịu án phí đối với số tiền phải trả cho nguyên đơn là 106.114.356 đồng.

*Vì các lẽ trên,*

## QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 26; Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 3 Điều 144; Điều 147; Điều 227 và khoản 3 Điều 228; Điều 254; Điều 271; Điều 273; Điều 278 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 sửa đổi bổ sung năm 2025.

- Căn cứ Điều 280; Điều 317; Điều 318; Điều 320; Điều 323; Điều 365; Điều 368; khoản 1 Điều 466 Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Căn cứ khoản 2 Điều 91, khoản 2 Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, sửa đổi, bổ sung năm 2017.

- Căn cứ Điều 7, khoản 2 Điều 8 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán TANDTC hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật lãi, lãi suất và phạt vi phạm.

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

***Xử:***

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP V và Công ty cổ phần MBN Jupiter đối với bà Dương Thị X.

2. Buộc bà Dương Thị X phải thanh toán trả cho Ngân hàng TMCP V và Công ty cổ phần MBN Jupiter số tiền nợ gốc, lãi tính đến ngày 21/01/2026 là 3.705.717.821 đồng (trong đó: Nợ gốc: 3.200.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 20.635.173 đồng; Nợ lãi quá hạn: 464.341.918 đồng; Lãi chậm trả lãi: 20.740.730 đồng).

Cụ thể như sau:

- Bà Dương Thị X phải thanh toán cho Công ty cổ phần MBN Jupiter số tiền 3.520.431.930 đồng, gồm: Nợ gốc: 3.040.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 19.603.414 đồng; Nợ lãi quá hạn: 441.124.822 đồng; Lãi chậm trả lãi: 19.703.694 đồng.

- Bà Dương Thị X phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP V số tiền 185.285.891 đồng, gồm: Nợ gốc: 160.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 1.031.759 đồng; Nợ lãi quá hạn: 23.217.096 đồng; Lãi chậm trả lãi: 1.037.036 đồng.

Kể từ ngày 22/01/2026, bà Dương Thị X tiếp tục phải chịu lãi theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ và các văn bản tín dụng của khoản vay cho đến ngày bà Mai thực tế thanh toán hết nợ cho Ngân hàng TMCP V và Công ty cổ phần MBN Jupiter. Lãi phát sinh phải trả cho Ngân hàng TMCP V và Công ty cổ phần MBN Jupiter tương ứng với tỷ lệ sở hữu của mỗi bên đối với khoản nợ.

3. Sau khi bà Dương Thị X thanh toán trả nợ đầy đủ cho Ngân hàng TMCP V và Công ty cổ phần MBN Jupiter thì Ngân hàng TMCP V và Công ty cổ phần MBN Jupiter có nghĩa vụ giải chấp tài sản đã thế chấp tại Ngân hàng TMCP V theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bản án có hiệu lực pháp luật mà bà Dương Thị X không thực hiện nghĩa vụ thanh toán số tiền còn nợ theo Hợp đồng tín dụng nêu trên và lãi phát sinh thì Ngân hàng TMCP V và Công ty cổ phần MBN Jupiter có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xử lý tài sản thế chấp sau:

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Thửa đất số 121 tờ bản đồ số 84, diện tích 1090,2m$^2$ tại địa chỉ: Phường Hoàng Tân, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương (nay là phường Trần Nhân Tông, thành phố Hải Phòng); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DO 935134, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CN05013 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Chí Linh cấp ngày 11/3/2024. Tài sản được thế chấp tại V theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 3444 quyển số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/10/2024 được lập tại Văn phòng Công chứng Phạm Văn Vĩnh, tỉnh Hải Dương. Tài sản thế chấp thuộc quyền sở hữu của bà Dương Thị X.

Số tiền thu được từ việc kê biên, phát mại tài sản bảo đảm phải được thanh toán cho Ngân hàng TMCP V và Công ty cổ phần MBN Jupiter theo đúng tỷ lệ sở hữu của mỗi bên đối với khoản nợ.

Trường hợp giá trị tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán hết nghĩa vụ trả nợ, thì Công ty cổ phần MBN Jupiter và/hoặc Ngân hàng TMCP V có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án tiếp tục xác minh, kê biên và xử lý các tài sản khác thuộc sở hữu của bà Dương Thị X theo quy định của pháp luật cho đến khi nghĩa vụ được thực hiện xong.

4. Dành quyền khởi kiện cho bà Ngô Thị T đối với các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng một vụ án dân sự khác khi bà có yêu cầu và theo quy định của pháp luật.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Dương Thị X phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 106.114.356 đồng.

- Ngân hàng TMCP V được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí là 48.000.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0026659 ngày 30/5/2025 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Đống Đa, Hà Nội (nay là Phòng Thi hành án Dân sự khu vực 2- Hà Nội.

6. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng

mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày được tống đạt bản án hợp lệ.

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 và người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận việc 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 Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

***Nơi nhận:***
- TAND thành phố HN;
- VKSND thành phố Hà Nội;
- VKSND khu vực 2- Hà Nội,
- Phòng THADS khu vực 2- Hà Nội;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu văn phòng.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**
**THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Nguyễn Phương Thúy**

TAND KHU VỰC 2

MRI210126.TL.QDBA
264