TOÀ ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 3 - NINH BÌNH** Bản án số: 10/2026/DS-ST Ngày: 05-5-2026 *V/v: Tranh chấp Hợp đồng tín dụng*	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 3 - NINH BÌNH

Thành phần Hội đồng xứt xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Nguyễn Thị Hương Quỳnh
Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Phiếu; Bà Đoàn Thị Thu Thủy.
- Thư ký phiên toà*:* Ông Nguyễn Văn Bình – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân Khu vực 3 - Ninh Bình.
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 3 - Ninh Bình tham gia phiên tòa: Bà Hoàng Thị Thu Lan - Kiểm sát viên**.**
Ngày 05 tháng 5 năm 2026 tại Trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 3- Ninh Bình mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự sơ thẩm thụ lý số 122/2025/TLST-DS ngày 01 tháng 12 năm 2025 về việc: "Tranh chấp Hợp đồng tín dụng". Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 11/2026/QĐXXST - DS ngày 30 tháng 3 năm 2026; Quyết định hoãn phiên tòa số 13/2026/QĐ-DS ngày 24 tháng 4 năm 2026; giữa các đương sự:
- Nguyên đơn:
+ Công ty Cổ phần M1 (JUPITER). Địa chỉ: 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; Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Huy M - Chức vụ: Giám đốc Trung tâm xử lý nợ; Người đại diện theo ủy quyền lại: Ông Đinh Trung S - chuyên viên xử lý nợ.
+ Ngân hàng TMCP V (V1). Địa chỉ: Tòa nhà V, 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; Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Như G - Chức vụ: Trưởng phòng xử

lý nợ pháp lý tích hợp 2 - Khối thu hồi và Xử lý nợ; Người đại diện theo ủy quyền lại: Ông Lê Văn T1 - chuyên viên xử lý nợ..

- Bị đơn: Bà Phạm Thị H, sinh năm 1981; Ông Bùi Văn T2, sinh năm 1981. Địa chỉ: Xóm E, xã G, tỉnh Ninh Bình.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ông Bùi Văn T3, Địa chỉ: Xóm E, xã G, tỉnh Ninh Bình.

Tại phiên tòa: Có mặt đại diện theo ủy quyền lại của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt lần hai.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Bà Phạm Thị H và ông Bùi Văn T2 vay vốn tại Ngân hàng TMCP V (sau đây gọi tắt là V2) theo các Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ và các văn bản tín dụng sau: Khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số: LN2401251693544 ký ngày 29/01/2024 và khế ước nhận nợ, cụ thể như sau: Số tiền vay gốc ban đầu: 1.125.000.000 đồng (Bằng chữ: Một tỷ, một trăm hai mươi lăm triệu đồng); Thời hạn vay: 300 tháng; Mục đích sử dụng vốn: Vay mua BĐS tại thửa đất số 472; 473 tờ bản đồ số 25, tại địa chỉ: xã G, tỉnh Ninh Bình của chủ sở hữu bà Nguyễn Thị L. Khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số: 10291186 ký ngày 01/11/2024 và khế ước nhận nợ, cụ thể như sau: Số tiền vay gốc ban đầu: 376.000.000 đồng (Bằng chữ: Ba trăm bảy mươi sáu triệu đồng); Thời hạn vay: 12 tháng; Mục đích sử dụng vốn: Vay bổ sung vốn kinh doanh chăn nuôi buôn bán lợn rừng, dê thịt.

Để đảm bảo cho khoản vay trên, ông T2 và bà H đã thế chấp những tài sản sau:

- Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số: 472, tờ bản đồ số: 25; địa chỉ: xóm E, xã G, tỉnh Ninh Bình; theo "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất" số DN 343977, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: VP 00015 do Sở Tài Nguyên Môi Trường tỉnh N cấp ngày 06/03/2024. Thế chấp theo hợp đồng thế chấp số 1693544 ký ngày 08/03/2024 tại văn phòng C, số công chứng: 337; Quyển số:01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD.

- Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số: 473, tờ bản đồ số: 25; địa chỉ: xã G, tỉnh Ninh Bình; theo "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất" số

DN 343978, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: VP 00016 do Sở Tài Nguyên Môi Trường tỉnh N cấp ngày 06/03/2024. Thế chấp theo hợp đồng thế chấp số 1693544 ký ngày 08/03/2024 tại văn phòng C, số công chứng: 337; Quyển số: 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD.

Việc đăng ký giao dịch bảo đảm được thực hiện theo đúng 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 đảm bảo cho khoản vay.

Quá trình thực hiện khoản vay bà H và ông T2 đã thanh toán được 142.154.206 đồng (trong đó trả gốc 66.172.275 đồng và trả lãi 76.256.648 đồng*)*. Bà H và ông T2 đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán từ ngày 16/12/2024 nên toàn bộ khoản vay đã chuyển sang quá hạn toàn bộ và phải chịu lãi xuất quá hạn theo hợp đồng tín dụng đã ký kết.

* Theo Hợp đồng mua bán nợ số 17/2024/VPB-JUPITER *ngày 27/12/2024* và Phụ lục đính kèm giữa Ngân hàng TMCP V (V2) với Công ty Cổ Phần M1 thì V2 đồng ý bán và Công ty Cổ Phần M1 đồng ý mua (các) khoản nợ của khách hàng vay là bà Phạm Thị H và ông Bùi Văn T2, cụ thể như sau: Một phần (90%) khoản nợ phát sinh theo Hợp đồng tín dụng số: LN2401251693544 ký ngày 29/01/2024 và khế ước nhận nợ; Hợp đồng cho vay số: 10291186 ký ngày 01/11/2024 và khế ước nhận nợ.

Căn cứ vào quy định của pháp luật, Công ty M1 kế thừa một phần hoặc toàn bộ quyền, nghĩa vụ của V2 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, V2 tiếp tục là chủ nợ và bên nhận bảo đảm tương ứng với phần khoản nợ chưa bán cho Công ty M1.

Quá trình xử lý khoản vay, V2 và Công ty M1 đã nhiều lần đôn đốc, yêu cầu bà Phạm Thị H và ông Bùi Văn T2 thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản vay cho VPBank/Công ty Jupiter tuy nhiên ông bà Phạm Thị H và ông Bùi Văn T2 không thực hiện. Tạm tính đến ngày 18/3/2026, Bà Phạm Thị H và ông Bùi Văn T2 còn nợ Công ty M1 và V2 tổng số tiền là: 1.068.906.789 đồng, trong đó nợ gốc là 835.102.442 đồng, nợ lãi là 233.804.347 đồng. Trong đó tổng số nợ của Công ty M1 là 959.801.736 đồng, gốc là 751.592.198 đồng, nợ lãi 208.209.538 đồng. Số

nợ của V1 tổng là 109.105.053 đồng, trong đó nợ gốc là 83.510.244 đồng, nợ lãi là 25.594.809 đồng.

Vì các lẽ trên, J và V2 đồng khởi kiện Bà Phạm Thị H và ông Bùi Văn T2 ra Tòa án nhân dân Khu vực 3- Ninh Bình đề nghị giải quyết các nội dung sau:

* Buộc Bà Phạm Thị H và ông Bùi Văn T2 phải thanh toán cho Công ty Cổ phần M1 và V2 toàn bộ số tiền nợ gốc, nợ lãi, tiền phạt chậm trả lãi và các khoản phát sinh liên quan theo Hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ và các văn bản tín dụng nêu trên, tạm tính đến ngày 18/3/2026, Bà Phạm Thị H và ông Bùi Văn T2 còn nợ Công ty M1 và V2 tổng số tiền là: 1.068.906.789 đồng, trong đó nợ gốc là 835.102.442 đồng, nợ lãi là 233.804.347 đồng. Trong đó tổng số nợ của Công ty M1 là 959.801.736 đồng, gốc là 751.592.198 đồng, nợ lãi 208.209.538 đồng. Số nợ của V1 tổng là 109.105.053 đồng, trong đó nợ gốc là 83.510.244 đồng, nợ lãi là 25.594.809 đồng.

Đề nghị Tòa án tiếp tục cho tính lãi theo đúng thỏa thuận trong (các) Hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ (nếu có) và văn bản tín dụng của khoản vay cho đến ngày Bà Phạm Thị H và ông Bùi Văn T2 thực tế thanh toán hết nợ cho Công ty M1 và V2. Lãi phát sinh phải trả cho J và V2 tương ứng với tỷ lệ sở hữu của mỗi bên đối với từng khoản nợ.

Kể từ ngày Bản án/Quyết định có hiệu lực pháp luật mà Bà Phạm Thị H và ông Bùi Văn T2 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho J và V2 thì J và/hoặc V2 có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án kê biên, phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi khoản nợ cho M1 và/hoặc V2, cụ thể như sau: Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số: 472, tờ bản đồ số: 25; địa chỉ: xã G, tỉnh Ninh Bình; theo "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất" số DN 343977, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: VP 00015 do Sở Tài Nguyên Môi Trường tỉnh N cấp ngày 06/03/2024. Thế chấp theo hợp đồng thế chấp số 1693544 ký ngày 08/03/2024 tại văn phòng C, số công chứng: 337; Quyển số: 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD; Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số: 473, tờ bản đồ số: 25; địa chỉ: xã G, tỉnh Ninh Bình; theo "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất" số DN 343978, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: VP 00016 do Sở Tài Nguyên Môi Trường tỉnh N cấp ngày

06/03/2024. Thế chấp theo hợp đồng thế chấp số 1693544 ký ngày 08/03/2024 tại văn phòng C, số công chứng: 337; Quyển số: 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD. Mọi công trình, tài sản khác được cải tạo, xây dựng gắn liền với thửa đất nêu trên đều thuộc tài sản đảm. Mọi công trình, tài sản khác được cải tạo, xây dựng gắn liền với thửa đất nêu trên đều thuộc tài sản đảm bảo cho khoản vay.

Số tiền thu được từ việc kê biên, phát mại tài sản bảo đảm sẽ được thanh toán cho J và V2 theo đúng tỷ lệ sở hữu của mỗi bên đối với từng khoản nợ.

Trong trường hợp tài sản bảo đảm sau khi kê biên, phát mại không đủ trả nợ, Jupiter và/hoặc V2 có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xác minh, kê biên, phát mại các tài sản khác của Bà Phạm Thị H và ông Bùi Văn T2 để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho J và/hoặc V2 cho đến khi thực tế trả hết (các) khoản nợ.

Bà Phạm Thị H và ông Bùi Văn T2 phải chịu toàn bộ án phí và các chi phí liên quan (nếu có).

Đối với bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan mặc dù được Tòa án thông báo và triệu tập hợp lệ nhưng vẫn không có ý kiến phản hồi gửi cho Tòa án và không đến Tòa án làm việc trực tiếp.

Theo yêu cầu của đương sự và xét thấy cần thiết Toà án nhân dân Khu vực 3- Ninh Bình đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với các tài sản thế chấp được ngân hàng thẩm định khi cho vay. Kết quả xem xét thẩm định như sau:

- Đối với Thửa đất 473 tờ bản đồ số 25 có vị trí tại: Xóm E, xã G, tỉnh Ninh Bình. Hiện nay là thửa 473 tờ bản đồ 47; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất" số DN 343978 ngày 06/3/2024 mang tên ông Bùi Văn T2, sinh năm 1981 và bà Phạm Thị H, sinh năm 1981. Địa chỉ: Xóm E, xã G, tỉnh Ninh Bình.Tổng diện tích theo đo đạc thực tế: 204,5m². (143,5m^2 đất ở và 61,0m^2 đất vườn). Diện tích đo đạc thực tế bằng diện tích có trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện trạng sử dụng: Có mốc giới ổn định, không có tranh chấp với các hộ liền kề. Thửa đất có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đường dài 10,51m; Phía Tây giáp thửa 232 dài 9,81m; Phía Nam giáp thửa 474 dài 19,97m; Phía Bắc giáp thửa 472, dài 19,71m

Trên thửa đất có các công trình, tài sản sau: Nhà ở : Diện tích 56,2m2 mái bằng bê tông cốt thép; 01 Bếp diện tích 18,4m2 mái bằng bê tông cốt thép; 01 lán lợp tôn diện tích 33,1m2 có cột chống bằng thép; Sân bê tông diện tích 63,0m2; 01 giếng nước đường kính 1,5m, sâu khoảng 6-7m, tường rào trước nhà xây bằng

gạch bi cao khoảng 1,5m, dài 8m có rào sắt phía trên. Trụ cổng xây gạch bi 50x50 cao 2,1m, cánh cổng sắt balo kẽm; 01 cây hồng xiêm, 01 cây ổi, 02 cây cau.

Đối với thửa đất 472 tờ bản đồ số 25 nay là tờ bản đồ 47 có vị trí tại: Xóm E, xã G, tỉnh Ninh Bình. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất" số DN 343977 ngày 06/3/2024 mang tên ông Bùi Văn T2, sinh năm 1981 và bà Phạm Thị H, sinh năm 1981. Địa chỉ: Xóm E, xã G, tỉnh Ninh Bình. Tổng diện tích theo đo đạc thực tế: 290,5m². (72,5m^2 đất ở, 218,0m^2 đất vườn). Diện tích đo đạc thực tế bằng diện tích có trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện trạng sử dụng: Có mốc giới ổn định, không có tranh chấp với các hộ liền kề. Thửa đất có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đường dài 3,04m + 7,15m; Phía Tây giáp thửa 232 dài 4,68m+5,82m+ 6,3m; Phía Nam giáp thửa 473 dài 19,71m; Phía Bắc giáp đường dài 1,84m + 20,52m+ 4,71m

Các tài sản có trên thửa đất: Nhà ở: Diện tích 87,8m^2 mái bằng bê tông cốt thép; 01 Bếp + công trình vệ sinh diện tích 21,7m^2 mái bằng bê tông cốt thép; 01 nhà kho diện tích 5,6m^2, 01 bể phốt 3,5m^2, phía sau nhà 01 lán lợp tôn diện tích 40,6m^2; Sân bê tông diện tích 38,3m^2; tường rào trước nhà xây bằng gạch bi cao khoảng 1,5m, dài 37,26m có rào sắt phía trên. 01 cổng Trụ cổng xây gạch bi 60x2,7m đổ bê tông cốt thép, cánh cổng ba no kẽm 1,6x2,7/2 cánh; 02 vú sữa, 01 cây cóc, 02 cây bưởi, 01 cây xoài, 01 cây hồng xiêm

Do quá trình giải quyết vụ án, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không đến Tòa án tham gia phiên hòa giải, vì vậy vụ án được đưa ra xét xử theo thủ tục chung.

Tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xuất trình thêm chứng cứ là xác nhận dư nợ gốc và lãi của chị Phạm Thị H và anh Bùi Văn T2 tính đến ngày 05/5/2026. Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên quan điểm khởi kiện và đề nghị Tòa án giải quyết buộc chị Phạm Thị H và anh Bùi Văn T2 phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền gốc và lãi tính đến ngày 05/5/2026 và lãi phát sinh sau ngày 05/5/2026 cũng như các nghĩa vụ khác.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 3- Ninh Bình phát biểu ý kiến: Căn cứ vào: Khoản 3 Điều 26; Điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 145 và Điều 147; Điều 158; Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Các Điều 117, 119, 292, 298,318, 319, 320, 321, 322, 323, 385, 386, 398,463, Điều 466 và Điều 468 Bộ luật dân sự; Khoản 16 Điều 4, khoản

2 Điều 91, khoản 2 Điều 95, Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, sửa đổi bổ sung năm 2017; Các Điều 100, 102, 103 Luật các tổ chức tín dụng năm 2024; Các Điều 167, 168 Luật Đất đai năm 2013; Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án .

Căn cứ Điều 26 Luật thi hành án dân sự.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần M1 và V2 .

Buộc bà Phạm Thị H và ông Bùi Văn T2 phải thanh toán cho Công ty Cổ phần M1 và V2 tổng số tiền tạm tính đến ngày 05/5/2026 là: 1.085.728.816 đồng, trong đó nợ gốc là 835.102.442 đồng, lãi là 250.626.374 đồng. Cụ thể:

Bà Phạm Thị H và ông Bùi Văn T2 phải thanh toán cho Công ty Cổ phần M1 tổng số tiền tạm tính đến 05/5/2026 là 971.908.074 đồng, trong đó nợ gốc là 751.592.198 đồng, nợ lãi là 220.315.876 đồng.

Bà Phạm Thị H và ông Bùi Văn T2 phải thanh toán cho V1 tổng số tiền tạm tính đến 05/5/2026 là 113.820.742 đồng, trong đó nợ gốc là 83.510.244 đồng, nợ lãi là 30.310.498 đồng.

* Bà Phạm Thị H và ông Bùi Văn T2 tiếp tục chịu khoản tiền lãi phát sinh từ sau ngày 05/5/2026 đối với khoản nợ tiền nợ gốc phải trả cho đến khi thanh toán xong nghĩa vụ trả nợ đối với Công ty Cổ phần M1 và V2 theo mức lãi suất thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ cho đến khi tất toán khoản vay.

* Khi bản án có hiệu lực pháp luật mà bà Phạm Thị H và ông Bùi Văn T2 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Công ty Cổ phần M1 và V2 có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý nợ, tài sản bảo đảm tiền vay theo thỏa thuận tại Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 1693544 ngày 08/8/2024 giữa V2 với bà Phạm Thị H và ông Bùi Văn T2. Chi tiết tài sản bảo đảm:

- Đối với Thửa đất 473 tờ bản đồ số 25 có vị trí tại: Xóm E, xã G, tỉnh Ninh Bình. Hiện nay là thửa 473 tờ bản đồ 47; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất" số DN 343978 ngày 06/3/2024 mang tên ông Bùi Văn T2, sinh năm 1981 và bà Phạm Thị H, sinh năm 1981. Địa chỉ: Xóm E, xã G, tỉnh Ninh Bình.Tổng diện tích theo đo đạc thực tế: 204,5m². (143,5m^2 đất ở và 61,0m^2 đất vườn). Diện tích đo đạc thực tế bằng diện tích có

trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện trạng sử dụng: Có mốc giới ổn định, không có tranh chấp với các hộ liền kề. Thửa đất có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đường dài 10,51m; Phía Tây giáp thửa 232 dài 9,81m; Phía Nam giáp thửa 474 dài 19,97m; Phía Bắc giáp thửa 472, dài 19,71m

Trên thửa đất có các công trình, tài sản sau: Nhà ở : Diện tích 56,2m2 mái bằng bê tông cốt thép; 01 Bếp diện tích 18,4m2 mái bằng bê tông cốt thép; 01 lán lợp tôn diện tích 33,1m2 có cột chống bằng thép; Sân bê tông diện tích 63,0m2; 01 giếng nước đường kính 1,5m, sâu khoảng 6-7m, tường rào trước nhà xây bằng gạch bi cao khoảng 1,5m, dài 8m có rào sắt phía trên. Trụ cổng xây gạch bi 50x50 cao 2,1m, cánh cổng sắt balo kẽm; 01 cây hồng xiêm, 01 cây ổi, 02 cây cau.

Đối với thửa đất 472 tờ bản đồ số 25 nay là tờ bản đồ 47 có vị trí tại: Xóm E, xã G, tỉnh Ninh Bình. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất" số DN 343977 ngày 06/3/2024 mang tên ông Bùi Văn T2, sinh năm 1981 và bà Phạm Thị H, sinh năm 1981. Địa chỉ: Xóm E, xã G, tỉnh Ninh Bình. Tổng diện tích theo đo đạc thực tế: 290,5m². (72,5m^2 đất ở, 218,0m^2 đất vườn). Diện tích đo đạc thực tế bằng diện tích có trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện trạng sử dụng: Có mốc giới ổn định, không có tranh chấp với các hộ liền kề. Thửa đất có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đường dài 3,04m + 7,15m; Phía Tây giáp thửa 232 dài 4,68m+5,82m+ 6,3m; Phía Nam giáp thửa 473 dài 19,71m; Phía Bắc giáp đường dài 1,84m + 20,52m+ 4,71m

Các tài sản có trên thửa đất: Nhà ở: Diện tích 87,8m^2 mái bằng bê tông cốt thép; 01 Bếp + công trình vệ sinh diện tích 21,7m^2 mái bằng bê tông cốt thép; 01 nhà kho diện tích 5,6m^2, 01 bể phốt 3,5m^2, phía sau nhà 01 lán lợp tôn diện tích 40,6m^2; Sân bê tông diện tích 38,3m^2; tường rào trước nhà xây bằng gạch bi cao khoảng 1,5m, dài 37,26m có rào sắt phía trên. 01 cổng Trụ cổng xây gạch bi 60x2,7m đổ bê tông cốt thép, cánh cổng ba no kẽm 1,6x2,7/2 cánh; 02 vú sữa, 01 cây cóc, 02 cây bưởi, 01 cây xoài, 01 cây hồng xiêm.

Số tiền thu được từ việc kê biên, phát mại tài sản bảo đảm sẽ được thanh toán cho J và V2 theo đúng tỷ lệ sở hữu của mỗi bên đối với từng khoản nợ.

Trong trường hợp số tiền phát mại/Thu hồi từ tài sản bảo đảm vẫn không đủ để trả nợ cho V2 và Công ty M1 thì bà Phạm Thị H và ông Bùi Văn T2 phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho V2 và Công ty M1 cho đến khi tất toán khoản vay.

V2 và Công ty M1 tiếp tục quản lý giấy tờ về quyền sử dụng đất, tài sản thế chấp mang tên bà Phạm Thị H và ông Bùi Văn T2. Sau khi bà Phạm Thị H và ông Bùi Văn T2 thanh toán hết khoản tiền gốc và lãi theo quy định thì V2 và Công ty M1 trả lại cho bà Phạm Thị H và ông Bùi Văn T2 giấy tờ về quyền sử dụng đất, tài sản thế chấp nêu trên.

2.Về án phí:

- Ông Bùi Văn T2 và bà Phạm Thị H phải chịu theo quy định của pháp luật.
- Trả lại cho Công ty cổ phần M1 và Ngân hàng V số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Thi hành án dân sự tỉnh Ninh Bình.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

[1.1]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Đây là quan hệ pháp luật cho vay giữa một bên chủ thể là tổ chức tín dụng và một bên chủ thế là cá nhân không có đăng ký kinh doanh, vì vậy xác định đây là "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi bổ sung năm 2025).

[1.2].Về thẩm quyền giải quyết của Tòa án: Bị đơn có nơi cư trú tại xã G, tỉnh Ninh Bình nên Tòa án nhân dân Khu vực 3 - Ninh Bình thụ lý vụ án là phù hợp với quy định tại điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự (sửa đổi bổ sung năm 2025).

[2]. **Về nội dung:** *Căn cứ các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa HĐXX nhận thấy:*

[2.1].Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Xét Hợp đồng tín dụng số: LN2401251693544 ký ngày 29/01/2024 và Hợp đồng tín dụng số: 10291186 ký ngày 01/11/2024 và các khế ước nhận nợ: Cả hai hợp đồng này đã được hai bên thống nhất thoả thuận, ký kết bởi những người có đủ thẩm quyền, năng lực dân sự, trên tinh thần tự nguyện, hình thức, nội dung hợp đồng không vi phạm các điều cấm, không trái đạo đức xã hội và tuân thủ quy định của pháp luật. Do vậy hợp các đồng tín dụng trên được coi là hợp pháp, là căn cứ pháp lý để các bên thực hiện, căn cứ phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên.

Quá trình thực hiện hợp đồng: V1 đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ giải ngân cho người vay là chị Phạm Thị H và anh Bùi Văn T2 nhưng anh T2 và chị H không

thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ như đã cam kết. Do bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên nguyên đơn đã khởi kiện ra Tòa án là có căn cứ.

Đối với các khoản nợ gốc, nợ lãi được nguyên đơn tính dựa trên cơ sở số tiền mà V2 đã giải ngân sau khi đã trừ đi khoản mà bị đơn đã thanh toán về gốc và lãi, mức lãi suất theo thỏa thuận trong hợp đồng và trong phạm vi pháp luật quy định, vì vậy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ theo quy định tại Bộ luật dân sự 2015 nên Hội đồng xét xử thấy cần chấp nhận.

Đối với hợp đồng thế chấp tài sản được ký kết giữa V2 với chị Phạm Thị H và anh Bùi Văn T2: Hội đồng xét xử thấy đây là thỏa thuận tự nguyện thể hiện ý chí của các bên đã được chứng thực tại Văn phòng Công chứng, việc đăng ký giao dịch bảo đảm được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật, các tài sản thế chấp đều thuộc quyền sử dụng và sở hữu của chị Phạm Thị H và anh Văn T2. Tòa án nhân dân Khu vực 3- Ninh Bình đã phối hợp cùng chính quyền địa phương đã xem xét thẩm định tại chỗ đối với các tài sản thế chấp. Đây là những tình tiết sự kiện làm căn cứ giải quyết vụ án theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự.

Đối với việc ông Bùi Văn T3 là bố đẻ của anh Bùi Văn T2 hiện đang sinh sống tại căn nhà thuộc thửa đất số 472 tờ bản đồ số 47, quá trình giải quyết Tòa án có thông báo cho ông T3 tuy nhiên ông T3 không có ý kiến gì, mặt khác tại thời điểm ký hợp đồng thế chấp và quá trình thực hiện hợp đồng thì các tài sản thế chấp đều thuộc quyền sử dụng và sở hữu của anh Bùi Văn T2 và chị Phạm Thị H, vì vậy ông Bùi Văn T3 không liên quan đến các tài sản thế chấp nói trên.

[2.2].Về chi phí thẩm định: Trong quá trình Tòa án tiến hành xem xét thẩm định các tài sản thế chấp, nguyên đơn đã tự đứng lên chi trả và không yêu cầu bị đơn phải chịu cùng nên không đặt ra vấn đề xem xét giải quyết.

[2.3]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Chị Phạm Thị H và anh Bùi Văn T2 phải chịu án phí sơ thẩm theo quy định của pháp luật tính trên cơ sở số tiền phải trả cho V2 và Công ty M1.

- Nguyên đơn không phải chịu án phí nên được nhận lại toàn bộ số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Khoản 3 Điều 26; Điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 145 và Điều 147; Điều 158; Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Các Điều 117, 119, 292, 298,318, 319, 320, 321, 322, 323, 385, 386, 398,463, Điều 466 và Điều 468 Bộ luật dân sự; Khoản 16 Điều 4, khoản 2 Điều 91, khoản 2 Điều 95, Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, sửa đổi bổ sung năm 2017; Các Điều 100, 102, 103 Luật các tổ chức tín dụng năm 2024; Các Điều 167, 168 Luật Đất đai năm 2013; Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án .

Căn cứ Điều 26 Luật thi hành án dân sự.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần M1 và V2 **.**

Buộc bà Phạm Thị H và ông Bùi Văn T2 phải thanh toán cho Công ty Cổ phần M1 và V2 tổng số tiền tạm tính đến ngày 05/5/2026 là: 1.085.728.816 đồng, trong đó nợ gốc là 835.102.442 đồng, lãi là 250.626.374 đồng. Cụ thể:

Bà Phạm Thị H và ông Bùi Văn T2 phải thanh toán cho Công ty Cổ phần M1 tổng số tiền tạm tính đến 05/5/2026 là 971.908.074 đồng, trong đó nợ gốc là 751.592.198 đồng, nợ lãi là 220.315.876 đồng.

Bà Phạm Thị H và ông Bùi Văn T2 phải thanh toán cho V1 tổng số tiền tạm tính đến 05/5/2026 là 113.820.742 đồng, trong đó nợ gốc là 83.510.244 đồng, nợ lãi là 30.310.498 đồng.

* Bà Phạm Thị H và ông Bùi Văn T2 tiếp tục chịu khoản tiền lãi phát sinh từ sau ngày 05/5/2026 đối với khoản nợ tiền nợ gốc phải trả cho đến khi thanh toán xong nghĩa vụ trả nợ đối với Công ty Cổ phần M1 và V2 theo mức lãi suất thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ cho đến khi tất toán khoản vay.

* Khi bản án có hiệu lực pháp luật mà bà Phạm Thị H và ông Bùi Văn T2 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Công ty Cổ phần M1 và V2 có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý nợ, tài sản bảo đảm tiền vay theo thỏa thuận tại Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 1693544 ngày 08/8/2024 giữa V2 với bà Phạm Thị H và ông Bùi Văn T2. Chi tiết tài sản bảo đảm:

- Đối với Thửa đất 473 tờ bản đồ số 25 có vị trí tại: Xóm E, xã G, tỉnh Ninh Bình. Hiện nay là thửa 473 tờ bản đồ 47; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền

sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất" số DN 343978 ngày 06/3/2024 mang tên ông Bùi Văn T2, sinh năm 1981 và bà Phạm Thị H, sinh năm 1981. Địa chỉ: Xóm E, xã G, tỉnh Ninh Bình.Tổng diện tích theo đo đạc thực tế: 204,5m². (143,5m^2 đất ở và 61,0m^2 đất vườn). Diện tích đo đạc thực tế bằng diện tích có trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện trạng sử dụng: Có mốc giới ổn định, không có tranh chấp với các hộ liền kề. Thửa đất có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đường dài 10,51m; Phía Tây giáp thửa 232 dài 9,81m; Phía Nam giáp thửa 474 dài 19,97m; Phía Bắc giáp thửa 472, dài 19,71m

Trên thửa đất có các công trình, tài sản sau: Nhà ở : Diện tích 56,2m2 mái bằng bê tông cốt thép; 01 Bếp diện tích 18,4m2 mái bằng bê tông cốt thép; 01 lán lợp tôn diện tích 33,1m2 có cột chống bằng thép; Sân bê tông diện tích 63,0m2; 01 giếng nước đường kính 1,5m, sâu khoảng 6-7m, tường rào trước nhà xây bằng gạch bi cao khoảng 1,5m, dài 8m có rào sắt phía trên. Trụ cổng xây gạch bi 50x50 cao 2,1m, cánh cổng sắt balo kẽm; 01 cây hồng xiêm, 01 cây ổi, 02 cây cau.

Đối với thửa đất 472 tờ bản đồ số 25 nay là tờ bản đồ 47 có vị trí tại: Xóm E, xã G, tỉnh Ninh Bình. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất" số DN 343977 ngày 06/3/2024 mang tên ông Bùi Văn T2, sinh năm 1981 và bà Phạm Thị H, sinh năm 1981. Địa chỉ: Xóm E, xã G, tỉnh Ninh Bình. Tổng diện tích theo đo đạc thực tế: 290,5m². (72,5m^2 đất ở, 218,0m^2 đất vườn). Diện tích đo đạc thực tế bằng diện tích có trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện trạng sử dụng: Có mốc giới ổn định, không có tranh chấp với các hộ liền kề. Thửa đất có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đường dài 3,04m + 7,15m; Phía Tây giáp thửa 232 dài 4,68m+5,82m+ 6,3m; Phía Nam giáp thửa 473 dài 19,71m; Phía Bắc giáp đường dài 1,84m + 20,52m+ 4,71m

Các tài sản có trên thửa đất: Nhà ở: Diện tích 87,8m^2 mái bằng bê tông cốt thép; 01 Bếp + công trình vệ sinh diện tích 21,7m^2 mái bằng bê tông cốt thép; 01 nhà kho diện tích 5,6m^2, 01 bể phốt 3,5m^2, phía sau nhà 01 lán lợp tôn diện tích 40,6m^2; Sân bê tông diện tích 38,3m^2; tường rào trước nhà xây bằng gạch bi cao khoảng 1,5m, dài 37,26m có rào sắt phía trên. 01 cổng Trụ cổng xây gạch bi 60x2,7m đổ bê tông cốt thép, cánh cổng ba no kẽm 1,6x2,7/2 cánh; 02 vú sữa, 01 cây cóc, 02 cây bưởi, 01 cây xoài, 01 cây hồng xiêm.

(Có sơ đồ đo đạc hiện trạng kèm theo).

Số tiền thu được từ việc kê biên, phát mại tài sản bảo đảm sẽ được thanh toán cho J và V2 theo đúng tỷ lệ sở hữu của mỗi bên đối với từng khoản nợ.

Trong trường hợp số tiền phát mại/Thu hồi từ tài sản bảo đảm vẫn không đủ để trả nợ cho V2 và Công ty M1 thì bà Phạm Thị H và ông Bùi Văn T2 phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho V2 và Công ty M1 cho đến khi tất toán khoản vay.

V2 và Công ty M1 tiếp tục quản lý giấy tờ về quyền sử dụng đất, tài sản thế chấp mang tên bà Phạm Thị H và ông Bùi Văn T2. Sau khi bà Phạm Thị H và ông Bùi Văn T2 thanh toán hết khoản tiền gốc và lãi theo quy định thì V2 và Công ty M1 trả lại cho bà Phạm Thị H và ông Bùi Văn T2 giấy tờ về quyền sử dụng đất, tài sản thế chấp nêu trên.

2.Về án phí:

- Ông Bùi Văn T2 và bà Phạm Thị H phải chịu là 22.285.932 đồng .

- Trả lại cho Công ty cổ phần M1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 28.034.872 đồng theo Biên lai thu số 0003255 ngày 01/12/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Ninh Bình.

- Trả lại cho Ngân hàng V số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 4.658.652 đồng theo Biên lai thu số 0003254 ngày 01/12/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Ninh Bình.

3. Quyền kháng cáo: Án xử công khai sơ thẩm, các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự 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 tống đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án, quyết định 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 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 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:	**T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**
- *Các đương sự;*	**Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà**
- *TAND tỉnh Ninh Bình;*	
- *VKSND Khu vực 3 – Ninh Bình;*	
- *Thi hành án DS tỉnh Ninh Bình;*	
- *Lưu hồ sơ vụ án.*	

Nguyễn Thị Hương Quỳnh