TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 6-BẮC NINH** **----------** Án số: 34/2026/DSST. Ngày 23/7/2026 ---------- *Vụ án: 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 6-BẮC NINH**

Với Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thúy Hằng

Các hội thẩm nhân dân: Ông Ngô Văn Lưu; Bà Hoàng Thảo Yến.

Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Vân Thanh, Thư ký Tòa án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 6-Bắc Ninh: Bà Vũ Thị Thanh Hằng-Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 7 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 6-Bắc Ninh mở phiên tòa xét xử công khai vụ án Dân sự sơ thẩm "Tranh chấp Hợp đồng tín dụng" thụ lý số 183/2026/TLST-DS ngày 13 tháng 01 năm 2026 theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 88/2026/QĐXXST-DS ngày 07/7/2026 giữa các đương sự:

**Nguyên đơn*: Ngân hàng TMCP Việt Nam T;

Địa chỉ: Số 89 L, phường Đ, TP Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Chí D-Chủ tịch HĐQT

Đại diện theo ủy quyền: Ông Vũ Ngọc Q-Trưởng phòng xử lý nợ pháp lý khách hàng cá nhân 2-Trung tâm xử lý nợ pháp lý khách hàng cá nhân; Địa chỉ liên lạc: Tầng 07, Tòa nhà V, số 78 Phố D, phường C, TP Hà Nội. (Văn bản ủy quyền số 50 ngày 01/11/2025)

Đại diện theo ủy quyền lại: Ông Nguyễn Thành H-Trưởng bộ phận XLN

Ông Nguyễn Thanh H1-Chuyên viên XLN;

Địa chỉ: Tầng 4 V Từ Sơn, số 241 T, Đ, phường T, Bắc Ninh;

**Người kế thừa một phần quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn:* Công ty cổ phần J; Địa chỉ: Tầng 15 Tòa nhà C, số 219 phố T, phường Y, thành phố Hà Nội;

Đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng Anh T-Tổng GĐ

Đại diện theo ủy quyền: Ông Ngô Văn P-Trưởng bộ phận XLN

Ông Phan Huy M-Giám đốc TTXLN

Đại diện theo ủy quyền lại của V và J: Ông Nguyễn Phạm Văn A-Cán bộ xử lý nợ (văn bản ủy quyền số 11807 ngày 07/7/2026 và văn bản ủy quyền số 6107 ngày 07/7/2026) (có mặt)

**Bị đơn*: Anh Trương Quốc K, sinh năm 1992; Nơi đăng ký thường trú tại: số 09 N, TDP T, phường K, tỉnh Bắc Ninh;CCCD số 027092002144 do Cục CSQLHC về TTXH cấp ngày 16/4/2021;

Hiện đang tạm giam tại Trại tạm giam số 02 Công an tỉnh P;

**Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan*: Công ty Cổ phần H; (vắng mặt)

Địa chỉ: 203 N, phường T, TP Hà Nội

Đại diện theo pháp luật: Ông Vũ Kim T1-Chủ tịch HĐQT kiêm TGĐ

Ông Trịnh Thanh T2-Giám đốc kỹ thuật;

Ông Thạch Tuấn D1-Phó TGĐ;

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện cũng như các lời khai tại Tòa án Nguyên đơn có lời khai trình bày: Ngân hàng V và Công ty Cổ phần H là đối tác liên kết cụ thể: Công ty Cổ phần H là đơn vị có thẩm quyền bán các căn hộ thuộc dự án khu đô thị mới T-Đ-V tại phường T, quận N TP Hà Nội. Các đối tượng mua căn hộ của H sẽ được sự hỗ trợ của V trong việc vay vốn. Bị đơn (Trương Quốc K) là đối tượng mua căn hộ của H cụ thể:

Tại Hợp đồng mua bán nhà ở số V3.3617/HĐMB/H ngày 04/3/2025 (Các Phụ lục hợp đồng kèm theo) Bị đơn có mua của Công ty H căn hộ số V3.3617 tầng 36 tòa nhà V3 (dự án I-The Victoria) là dự án thành phần thuộc dự án "Khu đô thị mới T-Đ-V"

Giá trị của căn hộ là: 3.514.693.068đ

Theo hợp đồng số tiền được thanh toán cụ thể làm 14 đợt (quy định tại Phụ lục III) tuy nhiên tại "Văn bản thỏa thuận v/v sửa đổi Hợp đồng mua bán nhà ở ngày 04/3/2025 giữa công ty H và bên mua (ông K) tại điều 1 của Văn bản thỏa thuận đã sửa đổi lại nội dung thanh toán làm 04 lần;

Lần 1: Thanh toán 30% trong vòng 09 ngày kể từ ngày ký hợp đồng mua bán

Lần 2: Thanh toán 40% trong vòng 10 ngày kể từ ngày ký hợp đồng mua bán

Lần 3: Thanh toán 25% chậm nhất vào ngày bàn giao căn hộ

Lần 4: Thanh toán 5% kể từ ngày Công ty H gửi cho bên mua thông báo giao nhận Giấy chứng nhận;

Đồng thời tại Điều 2 của văn bản thỏa thuận đã nêu nội dung bên mua căn hộ được ưu đãi giảm 12% giá bán căn hộ trước chiết khấu (tương ứng số tiền 377.002.742đ)

Đối với các đối tượng được mua căn hộ của H sẽ được sự hỗ trợ vay vốn từ ngân hàng V (đây là sự liên kết giữa Công ty H và ngân hàng V)

Ông K thời điểm đó là nhân viên của V cũng thuộc đối tượng ưu tiên được vay vốn ngân hàng khi mua căn hộ của H nên giữa ông K và Ngân hàng có sự ký kết Phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ (đính kèm Hợp đồng cho vay số LN2502174954011 và Hợp đồng cho vay LN2502174954012) trong đó có nội dung cam kết khi được vay vốn bên vay phải làm việc tại ngân hàng tối thiểu 36 tháng. V sẽ hỗ trợ cho người mua căn hộ được vay 90% giá trị của căn hộ. Như vậy, đối với trường hợp của ông K sẽ được V cho vay số tiền 2.823.921.293đ

Trên cơ sở tỷ lệ được vay vốn của ông K với ngân hàng nên ngân hàng đã giải ngân cho ông K tương ứng với số tiền thanh toán Lần 1 (30%); lần 2 (40%) và 20% của lần 3, cụ thể các ngày giải ngân 90% khoản tiền được vay của ông K làm 02 lần:

Lần 1: Tại hợp đồng cho vay số LN250217495011 ngày 08/3/2025 ngân hàng giải ngân cho ông K số tiền 671.521.718đ; Ông K đã nhận tiền tại Khế ước nhận nợ

cùng ngày 08/3/2025 và đã được ngân hàng phê duyệt giải ngân ngày 12/3/2025 với số tiền 614.971.307đ

Lần 2: Tại hợp đồng cho vay số LN250217495012 ngày 08/3/2025 ngân hàng giải ngân cho ông K số tiền 2.152.399.575đ; Ông K đã nhận tiền tại 02 Khế ước nhận nợ cùng ngày 08/3/2025 đã được ngân hàng phê duyệt giải ngân ngày 12/3/2025 (lần 1 là 922.456.961đ; lần 2 là 1.229.942.614đ)

Để đảm bảo cho các khoản vay bên vay dùng chính căn hộ được mua làm tài sản thế chấp cho ngân hàng cụ thể: Tại Hợp đồng thế chấp số LN2502174954012 ngày 08/3/2025 ông K ký thế chấp với ngân hàng; Tài sản thế chấp là quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán. Như vậy, tổng công V đã giải ngân cho ông K là 2.767.370.882đ.

Quá trình làm việc ông K vi phạm trong công việc dẫn đến ông K đã nghỉ việc tại V. Như vậy, ông K đã vi phạm quy định tại Phụ lục số 01/PLHĐ (đính kèm Hợp đồng cho vay số LN2502174954011; Hợp đồng cho vay số LN2502174954012) nên ngân hàng đã yêu cầu ông K phải tất toán các khoản vay tuy nhiên do ngân hàng không liên hệ được với ông K nữa nên phải khởi kiện. Ngân hàng yêu cầu ông K phải có trách nhiệm tất toàn toàn bộ khoản vay gốc, lãi theo quy định cho ngân hàng. Trường hợp ông K không trả được nợ ngân hàng yêu cầu cơ quan chức năng xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ cho ngân hàng;

Phía bị đơn (anh Trương Quốc K) có lời khai trình bày: Trước đây anh là nhân viên của V nên được ưu tiên mua căn hộ của công ty H cụ thể tại Hợp đồng mua bán nhà ở số V3 3617/HĐMB/H ngày 04/3/2025 anh có mua của công ty H căn hộ V3.3617 tầng 36 tòa nhà V3 (dự án I-The Victoria là dự án thành phần thuộc "Khu đô thị mới T-Đ-V" và vì là nhân viên của V nên anh được ưu tiên vay vốn ngân hàng 90% giá trị căn hộ. Để đảm bảo cho khoản vay anh dùng chính quyền tài sản của căn hộ được mua để thế chấp cho V (hai bên có ký hợp đồng thế chấp đầy đủ). Toàn bộ tiền vay V chuyển khoản trực tiếp cho công ty H.

Sau khi ký hợp đồng mua bán nhà ở vào tháng 3/2025 thì khoảng tháng 4/2025 anh thôi việc tại V. Do không còn là nhân viên của V nên quá trình giao dịch giữa anh và H anh không được hưởng chính sách mua căn hộ với danh nghĩa nhân viên V nữa. Đến nay giữa anh và H chưa tất toán hết các khoản tiền mua căn hộ.

Tháng 3/2026 anh bị Cơ quan cảnh sát điều tra công an tỉnh Phú Thọ bắt tạm giam để điều tra làm rõ về hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản nên thời gian vừa rồi ngân hàng khởi kiện, Tòa án thông báo anh không thể đến Tòa làm việc.

Đến nay đối với yêu cầu khởi kiện của V anh xác định việc V khởi kiện là lỗi của anh. Toàn bộ các tài liệu V nộp khởi kiện (các hợp đồng vay, hợp đồng thế chấp, hợp đồng mua bán nhà ở…) anh đều biết rõ và anh xác định các tài liệu đó là đúng. Anh nhất trí việc V khởi kiện và anh là người có trách nhiệm trả nợ toàn bộ các khoản gốc, lãi như ngân hàng yêu cầu.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (Công ty CP H-gọi tắt là H) có lời khai trình bày: Công ty cổ phần H là chủ đầu tư của dự án "I-The Victoria" thuộc dự án "Khu đô thị mới T-Đ-V" có địa chỉ tại phường T, phường Đ, quận N, thành phố Hà

Nội. Phù hợp với quy định pháp luật và nhu cầu của hai bên ngày 04/3/2025 H và ông Trương Quốc K đã ký hợp đồng mua bán nhà ở số V3.3617/HĐMB/H và Văn bản thỏa thuận về việc sửa đổi hợp đồng mua bán nhà ở số V3.3617/SĐHMB/H. Theo đó, H đã bán và ông K đã mua căn hộ với tổng giá trị hợp đồng là 3.137.690.326đ. Tính đến ngày 14/3/2025 ông K đã thanh toán tiền mua với tổng số tiền 2.152.399.575đ tương đương 70% tổng giá trị hợp đồng. Ông K vẫn còn phải tiếp tục thanh toán các đợt còn lại tương đương 30% tổng giá trị của hợp đồng. Ngày 08/3/2025 giữa H, ông K và V cũng đã ký kết Văn bản về việc phong tỏa tài sản bảo đảm số V3.3617/PTTSBĐ/H. Theo đó, trường hợp xử lý tài sản thế chấp các bên sẽ tuân thủ thực hiện theo các nội dung được quy định tại văn bản thỏa thuận này. Căn hộ hiện vẫn đang trong quá trình được thi công hoàn thiện và sự kiến bàn giao vào tháng 6/2027.

Tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của V và J (hay gọi tắt là Công ty J) do ông Nguyễn Phạm Văn A trình bày: Thời gian vừa qua trong quá trình Tòa án chuẩn bị xét xử Công ty J có nhận chuyển nhượng lại một phần khoản nợ của ông K với V cụ thể: Tại hợp đồng mua bán nợ số 13/2026/VPB-J ngày 29/6/2026 cùng Phụ lục 01 ngày 29/6/2026, Hợp đồng chuyển nhượng số 14/2026/VPB-J và phụ lục đính kèm ngày 29/6/2026 giữa V với Công ty J thì V có đồng ý chuyển nhượng lại cho Công ty J 95% khoản nợ gốc và các khoản lãi của ông K đối với V. Đến nay V và Công ty J đề nghị Tòa án buộc ông Trương Quốc K phải trả nợ cho V và Công ty J toàn bộ khoản nợ gốc, lãi tạm tính đến ngày xét xử 23/7/2026 là 3.306.090.893đ (trong đó nợ gốc là 2.767.370.882đ; Nợ lãi và lãi chậm trả là 538.720.011đ) kỷ phần của Công ty J là 95% còn của V là 5%.

Trường hợp ông K không trả được nợ V và Công ty J đều có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản thế chấp của ông K để thu hồi nợ. Tài sản thế chấp là quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng, văn bản, tài liệu liên quan đến bất động sản số V3.3617 thuộc T-The Victoria tại phường T và phường Đ quận N, thành phố Hà Nội theo Hợp đồng mua bán nhà ở số V3.3617/HĐMB/H ký ngày 04/3/2025 giữa ông Trương Quốc K với công ty cổ phần H, bao gồm tất cả các phụ lục, văn bản sửa đổi bổ sung kèm theo. Chi tiết hợp đồng thế chấp số LN25021749540012 ngày 08/3/2025.

Trường hợp phát mại tài sản không đủ để trả nợ ông Trương Quốc K vẫn phải có trách nhiệm trả nợ cho đến khi các khoản nợ được thanh toán xong.

Bị đơn hiện đang tạm giam đã có ý kiến đề nghị xin giải quyết và xét xử vắng mặt nên phiên tòa tiếp tục;

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 6-Bắc Ninh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử, các đương sự là đúng pháp luật.

Về nội dung: Áp dụng các Điều 317, 318, 319, 320, 322, 463, 466 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 12 của Luật Ngân hàng nhà nước; Điều 91 của Luật các tổ chức tín dụng; Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự. Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội xử: Chấp nhận

yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Việt Nam T (V) và Công ty J. Buộc ông Trương Quốc K phải trả cho V và công ty J toàn bộ số tiền nợ tổng cộng gốc và các khoản lãi tạm tính đến ngày xét xử (23/7/2026) là: 3.306.090.893đ (trong đó nợ gốc là 2.767.370.882đ; Nợ lãi và lãi chậm trả là 538.720.011đ) trong đó số nợ phải trả cho V là 165.304.544đ (Một trăm sáu lăm triệu ba trăm linh tư nghìn năm trăm bốn bốn đồng). Số nợ phải trả cho công ty J là 3.140.786.349đ (Ba tỷ một trăm bốn mươi triệu bẩy trăm tám mươi sáu nghìn ba trăm bốn chín đồng). Ngoài ra anh K còn phải trả các khoản lãi tiếp theo của V và công ty J kể từ ngày 24/7/2026 đến khi thanh toán hết nợ. Mức lãi tính theo quy định tại hợp đồng ký kết giữa Bị đơn và V (Hợp đồng cho vay số LN250217495011 ngày 08/3/2025; Hợp đồng cho vay số LN250217495012 ngày 08/3/2025 được ký kết giữa anh K và V)

Trường hợp anh K không trả được nợ, V và công ty J có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp là toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng, văn bản, tài liệu liên quan đến bất động sản số V3.3617 thuộc T-The Victoria tại phường T và phường Đ quận N, thành phố Hà Nội, theo hợp đồng mua bán nhà ở số V3.3617/HĐMB/H ký ngày 04/3/2025 giữa anh K với Công ty H; chi tiết theo hợp đồng thế chấp số LN2502174954012 ngày 08/3/2025; văn bản thỏa thuận về việc phong tỏa tài sản bảo đảm số V3.3617/PTTSBĐ/H ký kết ngày 08/3/2025. Trường hợp phát mại tài sản thế chấp không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì anh K phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho đến khi trả hết toàn bộ các khoản nợ.

Về án phí: Anh Trương Quốc K phải chịu án phí DSST;

NHẬN ĐỊNH CỦA HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

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

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền giải quyết, quan hệ pháp luật : Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự (viết tắt là BLTTDS) V có đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng tín dụng (viết tắt là HĐTD) với Bị đơn là anh Trương Quốc K cư trú tại số 09 N, TDP T, phường K, tỉnh Bắc Ninh. Anh K vay vốn ngân hàng với mục đích vay tiêu dùng mua sắm nội thất gia đình và mua căn hộ. Như vậy, đơn khởi kiện của V được thụ lý theo vụ án DSST với quan hệ pháp luật là "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" là phù hợp quy định của pháp luật và Tòa án nhân dân khu vực 6-Bắc Ninh thụ lý, giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

[1.2]Về việc bổ sung người tham gia tố tụng: Quá trình chuẩn bị xét xử, tại phiên tòa Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xuất trình Hợp đồng mua bán nợ, Phụ lục hợp đồng giữa nguyên đơn với Công ty J cùng với văn bản ý kiến của Công ty J về việc kế thừa một phần quyền và nghĩa vụ đối với khoản nợ của bị đơn tại V trong đó nêu rõ nội dung Công ty J đã nhận chuyển giao từ V 95% khoản nợ (gốc, lãi) của bị đơn với V cùng với các thủ tục pháp lý của phía Công ty J. Xét, trên cơ sở tài liệu chứng cứ, đề nghị của đại diện theo ủy quyền của V và Công ty J cần đưa Công ty J vào tham gia tố tụng tại phiên tòa với tư cách "Người kế thừa một phần

quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn" để xem xét, giải quyết vụ án được đầy đủ, chính xác;

[2] Về nội dung vụ án: Xem xét các yêu cầu của nguyên đơn, người kế thừa một phần quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn thì thấy:

Tại các hợp đồng: Hợp đồng cho vay số LN250217495011 ngày 08/3/2025 ngân hàng giải ngân cho ông K số tiền 671.521.718đ; Mục đích vay là tiêu dùng mua sắm nội thất gia đình (VPHOME2) và hợp đồng cho vay số LN250217495012 ngày 08/3/2025 ngân hàng giải ngân cho ông K số tiền 2.152.399.575đ; Mục đích vay: Mua BĐS số V3.3617; phần dự án 03 tòa chung cư cao tầng trên các lô đất F3-CH04, F3-P01 có địa chỉ tại phường T và phường Đ quận N, thành phố Hà Nội. Tên thương mại: The Victoria (VPHOME2)

Tài sản bảo đảm cho khoản vay: Toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng, văn bản, tài liệu liên quan đến bất động sản số V3.3617 thuộc I-The Victoria tại phường T và phường Đ quận N, thành phố Hà Nội theo Hợp đồng mua bán nhà ở số V3.3617/HĐMB/H ký ngày 04/3/2025 giữa ông Trương Quốc K với công ty cổ phần H, bao gồm tất cả các phụ lục, văn bản sửa đổi bổ sung kèm theo. Chi tiết hợp đồng thế chấp số LN25021749540012 ngày 08/3/2025. Quá trình thực hiện hợp đồng, anh K đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ ngày 12/9/2025. Xem xét tài liệu chứng cứ nguyên đơn, người kế thừa một phần quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn xuất trình thể hiện rõ giữa V và bị đơn có giao dịch thông qua các hợp đồng vay, cho vay giữa hai bên đã ký kết. Bị đơn nhận thức rõ trách nhiệm trả nợ của mình với ngân hàng và thừa nhận toàn bộ việc khởi kiện của V là do lỗi của bị đơn. Bị đơn khẳng định tài liệu chứng cứ V xuất trình là đúng. Xét thấy, việc V khởi kiện yêu cầu bị đơn phải chịu trách nhiệm thanh toán các khoản vay với ngân hàng là đúng.

Quá trình chuẩn bị xét xử, tại phiên tòa Công ty J xuất trình tài liệu về việc nhận chuyển nhượng 95% khoản nợ của bị đơn với nguyên đơn (Hợp đồng mua bán nợ, văn bản ý kiến cùng toàn bộ hồ sơ pháp lý của Công ty J). Xem xét tài liệu chứng cứ, văn bản ý kiến của đại diện theo ủy quyền lại của Công ty J xét thấy: Việc chuyển giao một phần khoản nợ giữa V với công ty J đã tuân thủ đúng quy định pháp luật nên quyền và nghĩa vụ của công ty J được pháp luật công nhận. HĐXX bổ sung người tham gia tố tụng đối với Công ty J với tư cách là "Người kế thừa một phần quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn" tại phiên tòa để đảm bảo việc xem xét đúng đắn, đầy đủ về quyền lợi, nghĩa vụ của các đương sự trong vụ án là phù hợp.

Về nội dung V và công ty J yêu cầu bị đơn phải có trách nhiệm trả nợ tổng các khoản nợ gốc, lãi tạm tính đến ngày xét xử (23/7/2026) tổng cộng nợ gốc và các khoản lãi là: 3.306.090.893đ; cụ thể: Tổng nợ gốc: 2.767.370.882đ; Nợ lãi và lãi chậm trả: 538.720.011đ

Đối với tổng số nợ bị đơn phải trả thì quyền lợi của V là 5% tổng nợ gốc, lãi; quyền lợi của công ty J là 95% tổng nợ gốc, lãi cụ thể:

Đối với V: Nợ gốc: 138.368.544đ; Nợ lãi và lãi chậm trả: 26.936.000đ; Tổng các khoản gốc, lãi bị đơn phải trả cho V là: 165.304.544đ

Đối với Công ty J: Nợ gốc: 2.629.002.338đ; Nợ lãi và lãi chậm trả: 511.784.011đ; Tổng các khoản gốc, lãi bị đơn phải trả cho V là: 3.140.786.349đ;

Ngoài ra bị đơn còn phải trả các khoản lãi tiếp theo kể từ ngày 24/7/2026 đến khi thanh toán hết nợ; Mức lãi tính theo quy định tại hợp đồng ký kết giữa Bị đơn và V.

Yêu cầu của V và công ty J về các nội dung trên đã căn cứ theo đúng quy định của pháp luật tại các điều 463, 466, 468 BLDS; Nghị quyết 01 năm 2019 của Hội đồng Thẩm phán TANDTC; Luật Ngân hàng Nhà nước; Luật các tổ chức tín dụng; Thông tư 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 và Thông tư 06/2023/ TT-NHNN ngày 28/6/2023 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam và phía Bị đơn cũng xác nhận việc nguyên đơn khởi kiện là do lỗi của Bị đơn. Bị đơn nhận trách nhiệm trả nợ toàn bộ theo yêu cầu của nguyên đơn. Xét, yêu cầu của V và công ty J là phù hợp với quy định pháp luật nên cần chấp nhận toàn bộ các yêu cầu của V và công ty J đối với khoản tiền gốc cùng các khoản lãi như V và công ty J yêu cầu là hoàn toàn có căn cứ nên được chấp nhận.

Đối với tài sản thế chấp: Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định đối với tài sản thế chấp tuy nhiên do công trình đang trong thời gian xây dựng, căn hộ chưa xây dựng xong nên việc xem xét thẩm định đối với căn hộ không tiến hành được.

Công ty H có lời khai trình bày: Căn hộ hiện vẫn đang trong quá trình được thi công hoàn thiện. Cùng với việc ký kết hợp đồng mua bán căn hộ, ngày 08/3/2025 giữa H, ông K và V cũng đã ký kết văn bản thỏa thuận về việc phong tỏa tài sản bảo đảm số V3.3617/PTTSBĐ/H. Theo đó, trường hợp xử lý tài sản thế chấp các bên sẽ tuân thủ thực hiện theo các nội dung được quy định tại văn bản thỏa thuận này.

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền lại của V và Công ty J thừa nhận nội dung trình bày của Công ty H là đúng. Trường hợp bị đơn không trả được nợ V và Công ty J đề nghị được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Tài sản thế chấp là quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán nhà ở số V3.3617/HĐMB/H ngày 04/3/2025 (Các Phụ lục hợp đồng kèm theo) tại Hợp đồng thế chấp số LN2502174954012 ngày 08/3/2025 ông K ký thế chấp với ngân hàng; văn bản thỏa thuận về việc phong tỏa tài sản bảo đảm số V3.3617/PTTSBĐ/H ký kết ngày 08/3/2025.

Như vậy, xét thấy việc giao kết hợp đồng thế chấp tài sản giữa các bên bảo đảm phù hợp với các quy định pháp luật; các bên đều không có tranh chấp gì về hợp đồng thế chấp và các văn bản ký kết. Xét thấy, yêu cầu của V và Công ty J về việc xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ khi người vay không trả được nợ là hoàn toàn có cơ sở nên cần chấp nhận.

[3] Về án phí. Yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn được chấp nhận nên không phải chịu án phí. Hoàn trả nguyên đơn tiền tạm ứng án phí đã tạm nộp. Bị đơn phải chịu án phí;

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

[1] Áp dụng các Điều 317, 318, 319, 320, 322, 463, 466 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 12 của Luật Ngân hàng nhà nước; Điều 91 của Luật các tổ chức tín dụng; Điều 227, Điều 147, Điều 271, Điều 273; Điều 157, Điều 158 của Bộ luật tố tụng dân sự. Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội xử:

[2] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Việt Nam T (V) và Công ty J. Buộc ông Trương Quốc K phải trả cho V và công ty J toàn bộ số tiền nợ tổng cộng gốc và các khoản lãi tạm tính đến ngày xét xử (23/7/2026) là: 3.306.090.893đ (trong đó nợ gốc là 2.767.370.882đ; Nợ lãi và lãi chậm trả là 538.720.011đ) trong đó số nợ phải trả cho V là 5% tổng nợ gốc, lãi là 165.304.544đ (Một trăm sáu lăm triệu ba trăm linh tư nghìn năm trăm bốn bốn đồng). Số nợ phải trả cho công ty J là 95% tổng nợ gốc lãi là 3.140.786.349đ (Ba tỷ một trăm bốn mươi triệu bảy trăm tám mươi sáu nghìn ba trăm bốn chín đồng). Ngoài ra ông K còn phải trả các khoản lãi tiếp theo của V và công ty J kể từ ngày 24/7/2026 đến khi thanh toán hết nợ. Mức lãi tính theo quy định tại hợp đồng ký kết giữa Bị đơn và V (Hợp đồng cho vay số LN250217495011 ngày 08/3/2025; Hợp đồng cho vay số LN250217495012 ngày 08/3/2025)

Trường hợp ông K không trả được nợ, V và công ty J có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp là toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng, văn bản, tài liệu liên quan đến bất động sản số V3.3617 thuộc T-The Victoria tại phường T và phường Đ quận N, thành phố Hà Nội, theo hợp đồng mua bán nhà ở số V3.3617/HĐMB/H ký ngày 04/3/2025 giữa anh K với Công ty H; chi tiết theo hợp đồng thế chấp số LN2502174954012 ngày 08/3/2025; Văn bản thỏa thuận số V3.3617/PTTSBĐ/H ngày 08/3/2025. Trường hợp phát mại tài sản thế chấp không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì anh K phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho đến khi trả hết toàn bộ các khoản nợ cho V và công ty J.

[3] Về án phí: Ông Trương Quốc K phải chịu 98.121.000đ tiền án phí DSST. Hoàn trả V số tiền 45.249.000đ đã nộp tạm ứng án phí tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000123 ngày 07/01/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Bắc Ninh.

Trường hợp 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 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, 8 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại các Điều 34, 36 Luật thi hành án dân sự.

[4] Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, người kế thừa một phần quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận kết quả bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

Nơi nhận:
- *TAND, VKSND tỉnh BN.*
- *VKS KV6-BN*
- *THADS tỉnh BN*
- *Các đương sự.*
- *Lưu.*

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

Nguyễn Thúy Hằng