TOÀ ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 8 - HÀ NỘI**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: **168**/2026/DS-ST Ngày: 22/4/2026 *V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng*	**NHÂN DANH** **NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 8 - HÀ NỘI

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Nguyễn Sơn Hà;

- Các Hội thẩm nhân dân: Ông Đỗ Xuân Trường và bà Nguyễn Thị Hồ

Thư ký Toà án ghi biên bản phiên toà: Ông Nguyễn Công Thành, Thẩm tra viên chính

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 8 - Hà Nội tham gia phiên tòa: Bà Bùi Thị Nhung, Kiểm sát viên;

Ngày 22 tháng 4 năm 2026 tại Trụ sở Toà án nhân dân Khu vực 8 - Hà Nội, xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 512/2025/TLST – DS ngày 21/11/2025 về việc "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 50/2026/QĐST- DS, ngày 16/03/2026 và Quyết định hoãn phiên Toà số 49/2026/QĐST-HPT ngày 02/4/2026; giữa:

Nguyên đơn: **1. Ngân hàng TMCP V(Ngân hàng VPBank)**

Trụ sở: Số 89 Láng Hạ, phường Đống Đa, thành phố Hà Nội

Người đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Chí Dũng – CTHĐQT

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Đỗ Hoàng Long – Giám đốc trung tâm xử lý nợ. Người được ông Long uỷ quyền lại: Ông Bùi Đức Thắng – Chuyên viên xử lý nợ (Theo Văn bản uỷ quyền số 173/2026/UQ-VPB ngày 01/04/2026). Ông Thắng có mặt tại phiên Toà.

2. Công ty cổ phần M(Công ty MARS)

Trụ sở: Tầng 12, Toà nhà Việt Á, số 9 Duy Tân, phường Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Bùi Công Trường – Giám đốc

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Cao Duy Thịnh – Trưởng phòng xử lý nợ. Người được ông Thịnh uỷ quyền lại: Ông Đỗ Mạnh Cường (Theo văn bản uỷ quyền số 1231/2026/UQ-MARS.VPB ngày 01/4/2026. Ông Cường có mặt tại phiên Toà

Bị đơn: **1. Ông Vũ Đăng C,** sinh năm 1984 (Vắng mặt);

2. Bà Dương Thị H, sinh năm 1986 (Có mặt);

Cùng địa chỉ: Căn hộ số 2602A – Toà nhà HH1 lô A13 khu đô thị hai bên đường Lê Trọng Tấn, xã An Khánh, thành phố Hà Nội.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan : **Công ty TNHH bất động sản NewVision*;*** Trụ sở: Khu tổ hợp Corona Resort và Casino, khu du lịch Bãi Dài, khu phố Gành Dầu, đăng khu Phú Quốc, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thành Long – Giám đốc

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Lê Thanh Tùng – chuyên viên pháp chế (Theo Giấy uỷ quyền số 1012/2025/GUQ-NVS ngày 10/12/2025). Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện đề ngày 27/10/2025 và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, người đại diện theo uỷ quyền của Công ty Mars trình bày:

Ông Vũ Đăng C và bà Dương Thị H vay của Ngân hàng TMCP V(VPBank) theo Hợp đồng cho vay số LN2209096712353 ngày 14 tháng 10 năm 2022, Khế ước nhận nợ ngày 15 tháng 10 năm 2022 ký giữa ông Vũ Đăng C và bà Dương Thị H với VPBank, cụ thể như sau: Số tiền được vay: 2.373.856.451 đồng; Số tiền giải ngân thực tế: 2.215.599.355 đồng; Thời hạn cho vay: 300 tháng; Mục đích sử dụng vốn vay: Thanh toán tiền mua căn hộ VGC-B6-15 Tầng 6, tòa B, thuộc dự án Khu du lịch, nghỉ dưỡng và thương mại dịch vụ cao cấp Grand World ở địa chỉ khu du lịch sinh thái Bãi Dài, xã Gành Dầu, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang;

- Lãi suất trong hạn:

+ Tại Giai đoạn 1 (Từ ngày giải ngân đến ngày 31/12/2022): 9,9%/năm;

+ Tại Giai đoạn 2 (Từ ngày 01/01/2023 đến hết thời hạn nhận nợ): 9,9%/năm, được cố định 12 tháng kể từ ngày giải ngân, hết thời hạn 12 tháng, được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/01 lần tính từ ngày điều chỉnh lãi suất đầu tiên, được xác định bằng mức lãi suất cơ sở VND áp dụng đối với khoản vay có tài sản bảo đảm dành cho khách hàng cá nhân kỳ hạn 06 tháng có hiệu lực tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 2,5%/năm;

+ Lãi suất quá hạn: Bằng 150% mức lãi suất cho vay trong hạn áp dụng tại thời điểm chuyển nợ quá 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.

- Thời hạn trả nợ:

+ Trả nợ gốc: Bên vay phải trả nợ gốc cho VPBank theo định kỳ 01 tháng/lần vào ngày 26 (sau đây gọi là Kỳ trả nợ gốc), Bên vay được ân hạn trả nợ gốc 12 kỳ, kỳ trả nợ gốc đầu tiên vào ngày 26/10/2023.

+ Trả nợ lãi: Bên vay phải trả tiền lãi theo định kỳ 01 tháng/lần, vào ngày 26 (Kỳ trả nợ lãi).

Để đảm bảm cho khoản vay trên, ông Vũ Đăng C và bà Dương Thị H đã thế chấp tài sản bảo đảm là: Tất cả các quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán căn hộ du lịch số: VGC-B6-15/GRANDWORLD/HĐMBCHDL ngày 15/8/2022 giữa ông Vũ Đăng C và bà Dương Thị H với Công ty TNHH Bất Động Sản NewVision liên quan đến việc mua bán/chuyển nhượng Bất Động sản có thông tin như sau: Tên Dự án: Dự án Khu du lịch và biệt thự nghỉ dưỡng cao cấp Grand World Phú Quốc (tên thương mại: Phú Quốc United Center (Grand World); Địa chỉ: Khu du lịch và biệt thự nghỉ dưỡng cao cấp Grand World, ấp Gành Dầu, xã Gành Dầu, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang; Thông tin căn hộ/nhà ở: Căn hộ du lịch số: 615 tại tầng 6 (tầng có Căn hộ Du Lịch), dãy B; Diện tích sử dụng căn hộ du lịch: 25,3 m^2; Diện tích sàn xây dựng căn hộ du lịch: 28,9 $m^{2;}$

Tài sản được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số LN2209096712353 ngày 14 tháng 10 năm 2022. Việc thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông Vũ Đăng C và bà Dương Thị H đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên toàn bộ (các) khoản nợ đã chuyển sang quá hạn và phải chịu mức lãi suất nợ quá hạn kể từ ngày 26/04/2024.

Ngày 30/09/2024, Ngân hàng TMCP Vđã bán 90% khoản nợ phát sinh từ Hợp đồng cho vay số LN2209096712353 cho Công ty cổ phần Mtheo Hợp đồng mua bán nợ số 08/2024/VPB-MARS và Phụ lục 01 Mã số: PL 01.2/HĐ08. Ngày 30/11/2024 Ngân hàng VPBank tiếp tục bán tiếp 9% khoản nợ cho Công ty Mars theo Hợp đồng Mua bán nợ số 14/2024/VPB-MARS và Phụ lục 01 Mã số: PL 01.0807/HĐ14.

Đồng thời, VPBank đã chuyển giao quyền chủ nợ và Mars kế thừa một phần các quyền và nghĩa vụ của VPBank đối với phần khoản nợ đã mua và quyền đối với các tài sản bảo đảm liên quan đến khoản nợ của ông Vũ Đăng C và bà Dương Thị H. 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.

Do đó, nguyên đơn yêu cầu Toà án giải quyết:

- Buộc ông Vũ Đăng C và bà Dương Thị H phải thanh toán cho Công ty cổ phần Mvà Ngân hàng VPBank tổng số tiền tạm tính đến ngày 24/10/2025 là: 2.950.380.910 đồng (*Hai tỷ chín trăm năm mươi triệu, ba trăm tám mươi nghìn, chín trăm mười đồng*), trong đó, Nợ gốc: 2.207.875.845 đồng, Lãi trong hạn: 136.601.563 đồng, Lãi quá hạn: 543.484.673 đồng và lãi trên lãi là: 62.418.829 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 ông Vũ Đăng C và bà Dương Thị H thực tế thanh toán hết nợ cho Mars và VPBank.

- Kể từ ngày Bản án/Quyết định có hiệu lực pháp luật mà ông Vũ Đăng C và bà Dương Thị H không trả nợ đầy đủ cho Mars và VPBank thì Mars và VPBank có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án kê biên, phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi khoản nợ cho Mars và VPBank, cụ thể như sau: Tất cả các quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán căn hộ du lịch số: VGC-B6-15/GRANDWORLD/HĐMBCHDL ngày 15/8/2022 giữa ông Vũ Đăng C và bà Dương Thị H với Công ty TNHH Bất Động Sản NewVision liên quan đến việc mua bán/chuyển nhượng Bất Động sản có thông tin như sau:

+ Tên Dự án: Dự án Khu du lịch và biệt thự nghỉ dưỡng cao cấp Grand World Phú Quốc (tên thương mại: Phú Quốc United Center (Grand World);

+ Địa chỉ: Khu du lịch và biệt thự nghỉ dưỡng cao cấp Grand World, ấp Gành Dầu, xã Gành Dầu, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang;

+ Thông tin căn hộ/nhà ở: Căn hộ du lịch số: 615 tại tầng 6 (tầng có Căn hộ Du Lịch), dãy B;

+ Diện tích sử dụng căn hộ du lịch: 25,3 m^2;

+ Diện tích sàn xây dựng căn hộ du lịch: 28,9 $m^{2;}$

- Trong trường hợp tài sản bảo đảm sau khi kê biên, phát mại không đủ trả nợ, Mars và VPBank có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xác minh, kê biên, phát mại các tài sản khác của ông Vũ Đăng C và bà Dương Thị H để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Mars và VPBank cho đến khi thực tế trả hết (các) khoản nợ.

- Ông Vũ Đăng C và bà Dương Thị H phải chịu án phí và các chi phí tố tụng liên quan.

Đại diện theo uỷ quyền của Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng, ông Bùi Đức Thắng nhất trí với lời trình bày của ông Đỗ Mạnh Cường, không bổ sung gì thêm.

Tại bản tự khai và các tài liệu tại Toà án, bị đơn ông Vũ Đăng C và bà Dương Thị H trình bày: Ngày 14/10/2022 ông bà có ký Hợp đồng vay nợ với Ngân hàng TMCP Vsố tiền 2.373.856.451 đồng, thực tế ông bà được giải ngân số tiền 2.215.599.355 đồng, thời hạn cho vay 300 tháng tính từ ngày tiếp theo của ngày bên ngân hàng giải ngân vốn vay đầu tiên cho bên vay, mục đích để thanh toán số tiền mua căn hộ VGC-B6-15 tầng 6, toà B thuộc dự án khu du

lịch, nghỉ dưỡng và thương mại dịch vụ cao cấp Grand Word ở địa chỉ khu du lịch sinh thái Bãi Dài, xã Gành Dầu, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

Để đảm bảo cho khoản vay ông bà đã thế chấp Căn hộ VGC – B6 – 15 theo Hợp đồng thế chấp đã ký với ngân hàng.

Quá trình thực hiện Hợp đồng do khó khăn về kinh tế ông mất khả năng chi trả cho ngân hàng. Nay nguyên đơn có yêu cầu khởi kiện yêu cầu thanh toán số tiền tạm tính đến ngày 24/10/2025 là: 2.950.380.910 đồng (*Hai tỷ chín trăm năm mươi triệu, ba trăm tám mươi nghìn, chín trăm mười đồng*), trong đó, Nợ gốc: 2.207.875.845 đồng, Lãi trong hạn: 136.601.563 đồng, Lãi quá hạn: 543.484.673 đồng và lãi trên lãi là: 62.418.829 đồng, ông bà xác nhận khoản nợ trên, đề nghị nguyên đơn miễn giảm toàn bộ số tiền lãi trong hạn và quá hạn để ông bà sắp xếp thanh toán sớm nhất có thể.

Sau khi Toà án thụ lý vụ án đã tống đạt các văn bản tố tụng cho người liên quan là Công ty TNHH Bất động sản Newvision, Công ty Newvision đã có bản trình bày ý kiến và xin vắng mặt tại các buổi làm việc của Toà án. Do đó, thẩm phán công bố lời khai của Công ty TNHH Bất động sản Newvision như sau: Ngày 15/8/2022, Công ty TNHH Bất động sản Newvision và bà Dương Thị H ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ du lịch số VGC-B6-15/GRAND WORLD/HĐMCHDL (sau đây viết tắt là "Hợp đồng mua bán") đối với căn hộ du lịch số VGC-B6-15 với tổng giá trị Hợp đồng mua bán và 100% thuế VAT là 3,165,141,935 VNĐ (*Ba tỷ một trăm sáu mươi lăm triệu một trăm bốn mươi mốt nghìn chín trăm ba mươi lăm đồng*). Trong đó, giá bán của Căn hộ du lịch là 2,880,163,452 VNĐ, thuế VAT tạm tính là 284,978,483 VNĐ và chưa bao gồm các chi phí khác.

Tính tới thời điểm hiện tại bà Dương Thị H đã thanh toán 100% Giá bán căn hộ du lịch và 100% thuế giá trị gia tăng. Bà Dương Thị H và ông Vũ Đăng C thanh toán giá trị hợp đồng trên bằng vốn tự có và vốn vay ngân hàng, đối với khoản vay ngân hàng của bà Hằng, ông Cường, Công ty Newvision không có bất kỳ thông tin nào về việc trả lãi của ông bà.

Về tình trạng nhận bàn giao, hiện tại đã đến hạn nhận bàn giao và Công ty Newvision đã nhiều lần gửi các Thông báo nhận bàn giao theo đúng quy định, nhưng bà Dương Thị H vẫn chưa đồng ý nhận bàn giao căn hộ du lịch này và thực hiện các thủ tục khác liên quan đến Hợp đồng mua bán với Công ty Newvision. Do đó, hiện tại Căn hộ du lịch số VGC-B6-15 vẫn được được kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày bởi Công ty Newvision. Đây là căn hộ du lịch

không phải nhà ở nên hiện tại không có người sinh sống lâu dài, không có ai đăng ký tạm trú, thường trú.

Công ty Newvision nhận thấy tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn liên quan đến các Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp đã ký kết giữa Ngân hàng và bị đơn, đây là quan hệ vay và trả nợ riêng giữa bị đơn và Ngân hàng. Do đó, trên cơ sở yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Vvà Công ty cổ phần Mars, chúng tôi không đưa ra yêu cầu độc lập hay yêu cầu phản tố trong vụ án này. Tuy nhiên, trường hợp Toà án đưa vụ án ra xét xử và tuyên Ngân hàng, Mars có quyền xử lý tài sản bảo đảm là căn hộ du lịch nêu trên thì việc xử lý tài sản bảo đảm cần tuân thủ theo thoả thuận về việc quản lý, xử lý tài sản tại Ngân hàng ký giữa Công ty Newvision, Ngân hàng và bà Dương Thị H

Bên cạnh đó, để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình, Công ty Newvision xin yêu cầu bảo lưu toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Công ty theo Hợp đồng mua bán, toàn bộ quyền và nghĩa vụ của bà Dương Thị H phát sinh theo Hợp đồng mua bán sẽ được chuyển sang người mua hoặc người nhận bảo đảm. Trong trường hợp này người mua hoặc nhận tài sản bảo đảm có trách nhiệm thay thế bà Dương Thị H tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán với Công ty Newvision.

Tại phiên toà:

- Nguyên đơn có ý kiến: Đối với phần lãi trên lãi nguyên đơn có đơn đề nghị xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với bị đơn. Do đó, nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn thanh toán tổng số tiền tính đến ngày 22/4/2026 là: 3.100.861.803 đồng (*Ba tỷ một trăm triệu tám trăm sáu mốt nghìn tám trăm bốn lăm đồng*), trong đó, Nợ gốc: 2.207.875.845 đồng, Lãi trong hạn: 136.601.563 đồng, Lãi quá hạn: 756.384.395 đồng và giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đã trình bày, cụ thể số tiền bị đơn phải trả như sau:

+ Bị đơn phải trả cho Công ty Mars tổng số tiền là: 3.069.853.185 đồng (*Ba tỷ không trăm sáu chín triệu tám trăm năm ba nghìn một trăm tám lăm đồng*); Nợ gốc là 2.185.797.087 đồng; Nợ lãi trong hạn là: 135.235.547 đồng; Nợ lãi quá hạn là: 748.820.551 đồng.

+ Bị đơn phải trả cho Ngân hàng VPBank tổng số tiền là: 31.008.618 đồng *(Ba mươi mốt triệu không trăm linh tám nghìn sáu trăm mười tám đồng*); Trong đó, Nợ gốc là 22.078.758 đồng; Nợ lãi trong hạn là 1.366.016 đồng và Nợ lãi quá hạn là 7.563. 844 đồng.

- Bị đơn bà Dương Thị H xác nhận khoản nợ, đề nghị nguyên đơn miễn giảm thêm phần lãi quá hạn. Trường hợp ông bà không trả được nợ, ông bà đồng ý phát mại tài sản đã thế chấp theo quy định.

- Đại diện Viện kiểm sát phát biểu: Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã thực hiện theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Phía nguyên đơn, bị đơn chấp hành đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về tranh chấp hợp đồng tín dụng của Ngân hàng VP Bank và công ty Mars đối với ông Cường, bà Hằng.

- Buộc ông Cường, Bà Hằng phải thanh toán cho ngân hàng VP Bank và công ty Mars nợ gốc là 2.207.875.845 đồng và lãi suất theo quy định.

- Buộc ông Cường, bà Hằng phải tiếp tục trả nợ lãi tính theo lãi suất quy định trong hợp đồng tín dụng cho đến khi trả hết nợ.

- Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật mà bị đơn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì ngân hàng VP Bank và công ty Mars có quyền đề nghị cơ quan Thi hành án xác minh, kê biên, phát mại tài sản đã thế chấp tại Ngân hàng.

- Đình chỉ đối với yêu cầu về lãi trên lãi.

- Về án phí: Ông Cường, bà Hằng 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 có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đây là vụ kiện phát sinh từ Hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng, Công ty cổ phần Mvới ông Vũ Đăng C và bà Dương Thị H có địa chỉ tại: Căn hộ số 2602A – Toà nhà HH1 lô A13 khu đô thị hai bên đường Lê Trọng Tấn, xã An Khánh, thành phố Hà Nội. Vì vậy, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 8 - Hà Nội theo quy định tại Điều 26, Điều 35, Điểm a Khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Ngày 30/09/2024, Ngân hàng TMCP Vđã bán 90% khoản nợ phát sinh từ Hợp đồng cho vay số LN2209096712353 cho Công ty cổ phần Mtheo Hợp đồng mua bán nợ số 08/2024/VPB-MARS và Phụ lục 01 Mã số: PL 01.2/HĐ08. Ngày 30/11/2024 Ngân hàng VPBank tiếp tục bán tiếp 9% khoản

nợ cho Công ty Mars theo Hợp đồng Mua bán nợ số 14/2024/VPB-MARS và Phụ lục 01 Mã số: PL 01.0807/HĐ14. Do đó, Công ty cổ phần Mđược kế thừa một phần quyền và nghĩa vụ tố tụng của VPBank nên xác định Công ty cổ phần Mlà đồng nguyên đơn với Ngân hàng TMCP Vlà có căn cứ theo Điều 7 Nghị quyết số 03/2018/NQ-HĐTP ngày 15/5/2018 của Hội đồng thẩm phán TAND Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật trong giải quyết tranh chấp về xử lý nợ xấu, tài sản bảo đảm của khoản nợ xấu tại Toà án nhân dân.

Tại phiên Toà, bị đơn ông Vũ Đăng C và người liên quan Công ty TNHH Bất động sản Newvision đã được Toàn án tống đạt hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử và Quyết định hoãn phiên toà nhưng vắng mặt. Phía công ty Newvision đã có đơn xin xét xử vắng mặt nên căn cứ khoản 1 và khoản 2 Điều 227 xét xử vắng mặt bị đơn ông Vũ Đăng C và người liên quan là Công ty TNHH Bất động sản Newvision.

[2] Về nội dung:

2.1 Về Hợp đồng tín dụng: Ngày 14/10/2022 Ngân hàng TMCP Vvà ông Vũ Đăng C, bà Dương Thị H ký Hợp đồng số LN2209096712353 và Khế ước nhận nợ ngày 15/10/2022 trên cơ sở tự nguyện, các bên đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, nội dung và mục đích của hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, phù hợp với quy định tại Điều 117 và Điều 463 Bộ luật Dân sự năm 2015 cũng như các quy định của Luật các tổ chức tín dụng.

Về việc thực hiện hợp đồng, căn cứ vào các chứng từ giải ngân, bảng sao kê và tài liệu do nguyên đơn cung cấp, có đủ cơ sở xác định ngân hàng đã thực hiện việc giải ngân cho bị đơn theo đúng thỏa thuận. Hơn nữa bị đơn cũng xác nhận đã nhận được số tiền giải ngân theo thoả thuận của các bên. Như vậy, nghĩa vụ trả nợ của bị đơn đã phát sinh đầy đủ theo quy định tại Điều 466 Bộ luật Dân sự.

Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện, bị đơn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán đúng hạn theo kỳ hạn đã cam kết, dẫn đến khoản vay bị chuyển sang nợ quá hạn, bị đơn cũng thừa nhận toàn bộ khoản nợ gốc và không có tranh chấp về số tiền vay, chỉ đề nghị miễn, giảm lãi. Việc thừa nhận nghĩa vụ của bị đơn là tình tiết không cần phải chứng minh theo quy định của pháp luật tố tụng.

Hội đồng xét xử xét thấy: Số tiền nợ gốc, số tiền lãi được thể hiện trong bảng kê tính lãi ngày 22/4/2026 phù hợp với Hợp đồng hai bên đã ký kết, phù hợp với Quyết định điều chỉnh lãi suất của ngân hàng, đồng thời bị đơn ông Vũ Đăng C, bà Dương Thị H cũng xác nhận nợ. Do đó, có đủ căn cứ xác định bị đơn ông Vũ Đăng C và bà Dương Thị H đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ và phải chịu trách nhiệm thanh toán toàn bộ khoản nợ gốc và lãi theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cụ thể tính đến ngày 22/4/2026 là: 3.100.861.803 đồng (*Ba tỷ một trăm triệu tám trăm sáu mốt nghìn tám trăm linh ba đồng*), trong đó, Nợ gốc: 2.207.875.845 đồng, Lãi trong hạn: 136.601.563 đồng, Lãi quá hạn: 756.384.395 đồng theo Hợp đồng cho vay số LN2209096712353 ngày 14/10/2022; Khế ước nhận nợ ngày 15 tháng 10 năm 2022; Hợp đồng mua bán nợ số Hợp đồng mua bán nợ số 08/2024/VPB-MARS ngày 30/9/2024 và Phụ lục 01 Mã số: PL 01.2/HĐ08; Hợp đồng mua bán nợ số 14/2024/VPB-MARS ngày 30/11/2024 và Phụ lục 01 Mã số: PL 01.0807/HĐ14. Cụ thể:

+ Bị đơn phải trả cho Công ty Mars tổng số tiền là: 3.069.853.185 đồng (*Ba tỷ không trăm sáu chín triệu tám trăm năm ba nghìn một trăm tám lăm đồng*); Nợ gốc là 2.185.797.087 đồng; Nợ lãi trong hạn là: 135.235.547 đồng; Nợ lãi quá hạn là: 748.820.551 đồng.

+ Bị đơn phải trả cho Ngân hàng VPBank tổng số tiền là: 31.008.618 đồng *(Ba mươi mốt triệu không trăm linh tám nghìn sáu trăm mười tám đồng*); Trong đó, Nợ gốc là 22.078.758 đồng; Nợ lãi trong hạn là 1.366.016 đồng và Nợ lãi quá hạn là 7.563. 844 đồng.

Quá trình giải quyết và tại phiên Toà, nguyên đơn có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với khoản lãi trên lãi. Xét thấy, việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật nên được chấp nhận.

2.2 Về hợp đồng thế chấp

Hội đồng xét xử nhận thấy: Để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ, bị đơn đã thế chấp quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán căn hộ du lịch số: VGC-B6-15/GRANDWORLD/HĐMBCHDL ngày 15/8/2022 giữa ông Vũ Đăng C và bà Dương Thị H với Công ty TNHH Bất Động Sản NewVision liên quan đến việc mua bán/chuyển nhượng Bất Động sản có thông tin như sau: Tên Dự án: Dự án Khu du lịch và biệt thự nghỉ dưỡng cao cấp Grand World Phú Quốc (tên thương mại: Phú Quốc United Center (Grand World); Địa chỉ: Khu du lịch và biệt thự nghỉ dưỡng cao cấp Grand World, ấp Gành Dầu, xã Gành Dầu, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang; Thông tin căn hộ/nhà ở: Căn hộ du lịch số: 615 tại

tầng 6 (tầng có Căn hộ Du Lịch), dãy B; Diện tích sử dụng căn hộ du lịch: 25,3 m^2; Diện tích sàn xây dựng căn hộ du lịch: 28,9 m^2.

Đây là quyền tài sản phát sinh từ giao dịch dân sự, gắn với quyền yêu cầu nhận tài sản trong tương lai và có thể định lượng được về giá trị. Theo quy định tại khoản 2 Điều 108 Bộ luật Dân sự năm 2015, tài sản hình thành trong tương lai bao gồm tài sản chưa hình thành hoặc chưa được xác lập quyền sở hữu tại thời điểm giao kết giao dịch. Đồng thời, Điều 295 và Điều 317 Bộ luật Dân sự cho phép sử dụng tài sản hình thành trong tương lai để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ.

Xét trong vụ án này, mặc dù tại thời điểm thế chấp, căn hộ chưa được bàn giao và chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, nhưng quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán đã được xác lập hợp pháp, có đầy đủ căn cứ pháp lý và có khả năng chuyển giao. Việc các bên ký kết hợp đồng thế chấp và thực hiện đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định pháp luật đã làm phát sinh hiệu lực đối kháng với bên thứ ba theo Điều 297 Bộ luật Dân sự.

2.3 Về quyền xử lý tài sản bảo đảm

Khi nghĩa vụ trả nợ đến hạn mà bên vay không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ, bên nhận thế chấp có quyền xử lý tài sản bảo đảm theo quy định tại Điều 299 Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, có đủ cơ sở để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cụ thể Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng, Công ty Mars có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp để thu hồi khoản nợ là các quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán căn hộ du lịch số: VGC-B6-15/GRANDWORLD/HĐMBCHDL ngày 15/8/2022 giữa ông Vũ Đăng C và bà Dương Thị H với Công ty TNHH Bất Động Sản NewVision.

Bên thụ hưởng tài sản nói trên tiếp tục kế thừa quyền và nghĩa vụ của bên mua theo Hợp đồng mua bán căn hộ du lịch số: VGC-B6-15/GRANDWORLD/ HĐMBCHDL ngày 15/8/2022 giữa ông Vũ Đăng C và bà Dương Thị H với Công ty TNHH Bất Động Sản NewVision.

Về án phí, do yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng VPBank, Công ty Mars được chấp nhận nên ông Vũ Đăng C và bà Dương Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và hoàn trả cho Ngân hàng VPBank, Công ty Mars số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào Điều 26; Điều 35; Điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 144; Điều 147; khoản 1 và khoản 2 Điều 227; Điều 266; Điều 271; Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 7 Nghị quyết số 03/2018/NQ-HĐTP ngày 15/5/2018 của Hội đồng thẩm phán TAND Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật trong giải quyết tranh chấp về xử lý nợ xấu, tài sản bảo đảm của khoản nợ xấu tại Toà án nhân dân; Điều 108; Điều 117; Điều 292; Điều 295; Điều 297; Điều 299; Điều 318; Điều 320; Điều 322; Điều 323; Điều 342; Điều 351; Điều 463; Điều 466 và Điều 468 Bộ luật Dân sự; Khoản 2 Điều 91; Khoản 2, Khoản 4 Điều 95 Luật các Tổ chức tín dụng; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Vvà Công ty cổ phần Mđối với ông Vũ Đăng C và bà Dương Thị H.

2. Buộc ông Vũ Đăng C và bà Dương Thị H phải trả cho Ngân hàng TMCP Vvà Công ty cổ phần Mtổng số tiền tạm tính đến ngày 22/4/2026 là: 3.100.861.803 đồng (*Ba tỷ một trăm triệu tám trăm sáu mốt nghìn tám trăm linh ba đồng*), trong đó, Nợ gốc: 2.207.875.845 đồng, Lãi trong hạn: 136.601.563 đồng, Lãi quá hạn: 756.384.395 đồng theo Hợp đồng cho vay số LN2209096712353 ngày 14/10/2022; Khế ước nhận nợ ngày 15 tháng 10 năm 2022; Hợp đồng mua bán nợ số Hợp đồng mua bán nợ số 08/2024/VPB-MARS ngày 30/9/2024 và Phụ lục 01 Mã số: PL 01.2/HĐ08; Hợp đồng mua bán nợ số 14/2024/VPB-MARS ngày 30/11/2024 và Phụ lục 01 Mã số: PL 01.0807/HĐ14. Cụ thể:

+ Bị đơn phải trả cho Công ty Mars tổng số tiền là: 3.069.853.185 đồng (*Ba tỷ không trăm sáu chín triệu tám trăm năm ba nghìn một trăm tám lăm đồng*); Nợ gốc là 2.185.797.087 đồng; Nợ lãi trong hạn là: 135.235.547 đồng; Nợ lãi quá hạn là: 748.820.551 đồng.

+ Bị đơn phải trả cho Ngân hàng VPBank tổng số tiền là: 31.008.618 đồng *(Ba mươi mốt triệu không trăm linh tám nghìn sáu trăm mười tám đồng*); Trong đó, Nợ gốc là 22.078.758 đồng; Nợ lãi trong hạn là 1.366.016 đồng và Nợ lãi quá hạn là 7.563. 844 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (ngày 23/4/2026) nếu ông Vũ Đăng C và bà Dương Thị H không trả hết số tiền nợ thì phải tiếp tục chịu lãi phát sinh trên số nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất hai bên thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay số LN2209096712353 ngày 14 tháng 10 năm

2022, Khế ước nhận nợ ngày 15 tháng 10 năm 2022 giữa Ngân hàng TMCP Vvà ông Vũ Đăng C và bà Dương Thị H.

3. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu về phần lãi trên lãi chậm trả đối với bị đơn.

4. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của Ngân hàng VPBank và Công ty cổ phần Mnếu ông Vũ Đăng C và bà Dương Thị H không trả được số tiền nêu trên thì Ngân hàng VPBank và Công ty cổ phần Mcó quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự phát mại tài sản thế chấp là các quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán căn hộ du lịch số: VGC-B6-15/GRANDWORLD/HĐMBCHDL ngày 15/8/2022 giữa ông Vũ Đăng C và bà Dương Thị H với Công ty TNHH Bất Động Sản NewVision đối với Căn hộ du lịch số: 615 tại tầng 6 (tầng có Căn hộ Du Lịch), dãy B; Diện tích sử dụng căn hộ du lịch: 25,3 m^2; Diện tích sàn xây dựng căn hộ du lịch: 28,9 m^2 thuộc Dự án Khu du lịch và biệt thự nghỉ dưỡng cao cấp Grand World Phú Quốc (tên thương mại: Phú Quốc United Center (Grand World); Địa chỉ: Khu du lịch và biệt thự nghỉ dưỡng cao cấp Grand World, ấp Gành Dầu, xã Gành Dầu, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

Trường hợp phải xử lý tài sản, bên thụ hưởng tài sản nói trên tiếp tục kế thừa quyền và nghĩa vụ của bên mua theo Hợp đồng mua bán căn hộ du lịch số: VGC-B6-15/GRANDWORLD/HĐMBCHDL ngày 15/8/2022 giữa ông Vũ Đăng C và bà Dương Thị H với Công ty TNHH Bất Động Sản NewVision.

Nếu số tiền thu được từ việc bán tài sản đảm bảo nêu trên không đủ để thanh toán khoản nợ, ông Vũ Đăng C và bà Dương Thị H vẫn phải có nghĩa vụ trả nốt số tiền còn thiếu cho Ngân hàng VPBank và Công ty cổ phần MARS.

Trường hợp bản án có hiệu lực pháp luật được thi hành án theo qui định tại Điều 2 của 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 qui định tại các Điều 6, 7 và 9 của Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

5. Ông Vũ Đăng C và bà Dương Thị H phải chịu **94.017.000** đồng *(Chín mươi tư triệu không trăm mười bảy nghìn đồng)* án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho Công ty cổ phần Msố tiền **45.000.000 đồng** *(Bốn mươi năm triệu)* đồng tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai số 0017246 ngày 21/11/2025 của Thi hành án dân sự thành phố Hà Nội.

6. Án xử công khai, sơ thẩm nguyên đơn, bị đơn bà Dương Thị H có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn ông Vũ Đăng C, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được tống đạt hợp lệ bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:
- *TAND thành phố Hà Nội;*
- *VKS KV 8 – Hà Nội;*
- *P THSDS KV 8 – Hà Nội;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu hồ sơ;*
- *Lưu văn phòng.*

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

Nguyễn Sơn Hà