

Bản án số: **86/2026/DS-ST**
Ngày: 29-5-2026
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 3 – ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Phan Thị Hòa

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Vũ Xuân Tuất;
2. Ông Đặng Quang Hoạch.

- Thư ký phiên tòa: Bà Cao Thị Phương Trinh – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 3 – Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3 – Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lan Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 5 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 3 - Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý: 345/2025/TLST-DS ngày 26/11/2025 về việc: “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 69/2026/QĐXX-ST ngày 23/4/2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 620/2026/QĐST-DS ngày 13/5/2026 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

+ **Công ty Cổ phần J1 (gọi tắt J1);**

Địa chỉ trụ sở: **Tầng A, tòa nhà C, số B, phố T, phường Y, thành phố Hà Nội.**

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Hoàng Anh T** – Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Võ Ngọc D** - Chức vụ: Trưởng Phòng Xử lý nợ **miền N** (theo văn bản ủy quyền ngày 05/12/2024).

Người được ủy quyền lại: Ông **Võ Đình A**; Ông **Nguyễn Hoàng L**; Ông **Trần Như T1**. Địa chỉ liên hệ: **Tầng G - Tòa nhà C, số D N, Phường B, Thành phố Hồ Chí Minh** (theo văn bản ủy quyền ngày 07/10/2025).

+ **Ngân hàng TMCP V (gọi tắt V1);**

Địa chỉ trụ sở: **Tòa nhà V, số H L, phường Đ, Thành phố Hà Nội.**

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Ngô Chí D1** – Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Tấn Đ - Chức vụ: Trưởng phòng xử lý nợ khách hàng doanh nghiệp M-Trung tâm T5 và Xử lý nợ Pháp lý (theo Văn bản ủy quyền số 16/2025/UQN-CTQT ngày 24/04/2025 của Chủ tịch Hội đồng quản trị Ngân hàng TMCP Vank).

Người được ủy quyền lại: Ông Võ Ngọc D; Ông Hà Quang T2; Ông Trần Như T1. Địa chỉ liên hệ: Tầng G - Tòa nhà C, số D N, Phường B, Thành phố Hồ Chí Minh (theo văn bản ủy quyền ngày ../12/2025).

2. Bị đơn: Bà Trần Thị Thu T3, sinh năm 1991;

Căn cước công dân số 075191025330 do Cục trưởng Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 28/9/2021.

Địa chỉ thường trú: T, ấp A, xã B, thành phố Đ.

(Ông L, ông T1 có đơn xin xét xử vắng mặt, bà T3 vắng mặt không có lý do)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và bản tự khai, nguyên đơn Công ty Cổ phần J1 và Ngân hàng TMCP V do người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Theo Hợp đồng mua bán nợ số 33/2025/VPB-JUPITER và các Phụ lục đính kèm ký ngày 28/07/2025 giữa Ngân hàng TMCP V với Công ty Cổ phần J1 thì V1 đồng ý bán và Công ty Cổ phần J1 đồng ý mua (các) khoản nợ của khách hàng vay là bà Trần Thị Thu T3; Bao gồm các khoản nợ gốc, nợ lãi, nợ lãi quá hạn, tiền phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại và các nghĩa vụ tài chính khác (nếu có) phát sinh theo các Hợp đồng tín dụng/Hợp đồng cho vay của bà Trần Thị Thu T3, đã ký kết với V1 theo tỉ lệ sở hữu J1 – V1 (95% - 05% theo điểm a, khoản 2 điều 1 Hợp đồng mua bán nợ số 33/2025/VPB-JUPITER ngày 28/07/2025). Thông tin khoản nợ vay, cụ thể như sau:

1. Hợp đồng cho vay số LN2412074504516 ký ngày 02/01/2025.

Ngày 02/01/2025, Ngân hàng V1 – C và bà Trần Thị Thu T3 ký Hợp đồng cho vay số LN2412074504516 với việc cho vay số tiền là 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng); mục đích vay là vay hoàn vốn mua bất động sản, thửa đất số 737, tờ bản đồ số 17, tại địa chỉ Ấp A, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An và thửa đất số 734, tờ bản đồ số 17, tại địa chỉ Ấp A, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An; với thời hạn cho vay là 360 tháng, tính từ ngày tiếp theo của ngày Ngân hàng giải ngân vốn vay đầu tiên cho bên vay; Lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm giải ngân là 7,6%/năm, cố định trong 12 tháng, kể từ ngày giải ngân; Sau đó lãi suất được điều chỉnh định kỳ 01 tháng/lần tính từ ngày điều chỉnh lãi suất đầu tiên; với mức lãi suất đều 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 360 tháng được Bên Ngân hàng công bố tại thời điểm điều chỉnh + biên độ 3.5%/năm.

Toàn bộ số tiền của khoản vay này đã được Ngân hàng V1 tiến hành giải ngân đầy đủ 01 (một) lần vào ngày 06/01/2025 bằng phương thức chuyển khoản

vào tài khoản thanh toán của Bên thụ hưởng là **Nguyễn Thiện T4**, tài khoản 0903690020 tại **Ngân hàng V1 – CN G, Thành phố Hồ Chí Minh** với nội dung là hoàn tiền mua bất động sản. Nội dung này được thể hiện tại Giấy đề nghị giải ngân lập ngày 06/01/2025.

Kể từ ngày được giải ngân đến ngày khởi kiện, bà **Trần Thị Thu T3** đã thanh toán được số tiền là 28.317.808 đồng, trong đó nợ gốc là 00 đồng và nợ lãi là 28.317.808 đồng. Từ ngày 15/04/2025, bà **Trần Thị Thu T3** đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ vay cho **V1**. Do đó, **V1** đã chuyển toàn bộ nợ vay sang nợ quá hạn. Ngân hàng cũng đã gửi thông báo, yêu cầu khách hàng thanh toán những vẫn không nhận được thanh toán.

2. Giấy đăng ký kiêm Hợp đồng cho vay ngày 27/02/2025.

Ngày 27/02/2025, **Ngân hàng V1 – CN Thảo Điền** và bà **Trần Thị Thu T3** ký Giấy đăng ký kiêm Hợp đồng cho vay, mở và sử dụng tài khoản thanh toán, dịch vụ ngân hàng điện tử với việc cho vay số tiền là 75.000.000 đồng (Bảy mươi lăm triệu đồng); mục đích vay tiêu dùng là phục vụ nhu cầu đời sống mua đồ gia dụng; với thời hạn đề nghị vay là 60 tháng, tính từ ngày tiếp theo của ngày Ngân hàng giải ngân vốn vay đầu tiên cho bên vay. Lãi suất cho vay đối với khoản vay trên 12 tháng, tối đa là 26% được cố định từ ngày giải ngân đến kỳ điều chỉnh lãi suất gần nhất, trường hợp thời gian vay thực tế từ ngày giải ngân đến kỳ điều chỉnh lãi suất gần nhất chưa đủ 03 tháng, lãi suất cho vay tại thời điểm giải ngân được giữ cố định đến hết kỳ điều chỉnh lãi suất gần nhất đó và sau đó lãi suất cho vay được điều chỉnh theo định kỳ 03 tháng/01 lần. Việc điều chỉnh lãi suất được thực hiện định kỳ vào các ngày 01/01, 01/04, 01/07/01/10 hằng năm.

Toàn bộ số tiền của khoản vay này đã được **Ngân hàng V1** tiến hành giải ngân đầy đủ 01 (một) lần vào ngày 28/02/2025 bằng phương thức chuyển khoản vào tài khoản của bà **Trần Thị Thu T3** mở tại **Ngân hàng V1**. Nội dung này được thể hiện tại Mục 4 – Phương án giải ngân của Giấy đăng ký kiêm Hợp đồng cho vay.

Kể từ ngày được giải ngân đến ngày khởi kiện, bà **Trần Thị Thu T3** chưa thanh toán được bất cứ khoản nào. Từ ngày 10/04/2025, bà **Trần Thị Thu T3** đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ vay cho **V1**. Do đó, **V1** đã chuyển toàn bộ nợ vay sang nợ quá hạn. Ngân hàng cũng đã gửi thông báo, yêu cầu khách hàng thanh toán những vẫn không nhận được thanh toán.

3. Giấy đề nghị kiêm Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng thẻ, phát hành và sử dụng thẻ tín dụng; Giấy đề nghị kiêm hợp đồng mở và sử dụng tài khoản thanh toán, dịch vụ ngân hàng điện tử số 407-P-3503088 (gọi tắt là “*Thẻ tín dụng*”).

Loại thẻ **V1**, với mức Lãi suất trong hạn là%/năm, lãi suất sẽ thay đổi theo bảng điều chỉnh lãi suất theo từng thời kỳ và được **Ngân hàng V1** công bố trên website.

Toàn bộ số tiền theo hạn mức tín dụng này đã được bà **Trần Thị Thu T3** rút 01 lần để sử dụng theo đúng mục đích đề nghị cấp thẻ. Từ ngày 10/04/2025, bà **Trần Thị Thu T3** đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ vay cho **V1**.

Theo Hợp đồng mua bán nợ số 34/2025/VPB-JUPITER và các Phụ lục đính kèm ký ngày 28/07/2025 giữa **Ngân hàng TMCP V** với **Công ty Cổ phần J1** thì **V1** đồng ý bán và **Công ty Cổ phần J1** đồng ý mua (các) khoản nợ của khách hàng vay là bà **Trần Thị Thu T3**. Bao gồm toàn bộ 100% các khoản nợ gốc, nợ lãi, nợ lãi quá hạn, tiền phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại và các nghĩa vụ tài chính khác (nếu có) phát sinh theo các giấy đề nghị phát hành thẻ tín dụng/hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng/thỏa thuận sử dụng thẻ tín dụng (gọi tắt là Văn kiện tín dụng) của bà **Trần Thị Thu T3**, đã ký kết với **V1**.

4. Tài sản được bảo đảm cho toàn bộ các Hợp đồng cho vay.

Để đảm bảo cho toàn bộ các Hợp đồng cho vay và các nghĩa vụ tín dụng, bà **Trần Thị Thu T3** đã dùng tài sản thuộc sở hữu của mình để thế chấp, thực hiện nghĩa vụ bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp số LN2412074504516/HĐTC ký ngày 02/01/2025 tại **Văn phòng C1**, công chứng 19, quyền số 01/2025/TP/CC – SCC/HĐGD. Tài sản đã được đăng ký thế chấp tại Chi nhánh **Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đ**, tỉnh Long An ngày 03/01/2025. Các tài sản được thế chấp cụ thể như sau:

- Tài sản 1: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DO 437589, số vào sổ cấp GCN CN 05914 do Chi nhánh **Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đ**, tỉnh Long An cấp ngày 17/06/2024, cập nhật thay đổi chủ sở hữu/sử dụng lần cuối ngày 19/12/2024 thuộc thửa đất số 737, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại **Ấp A, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An** (nay thuộc **Ấp A, xã Đ, tỉnh Tây Ninh**);

- Tài sản 2: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DO 437765, số vào sổ cấp GCN: CN 05904 do Chi nhánh **Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đ**, tỉnh Long An cấp ngày 14/06/2024, cập nhật thay đổi chủ sở hữu/sử dụng lần cuối ngày 19/12/2024 thuộc thửa đất số 734, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại **Ấp A, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An** (nay thuộc **Ấp A, xã Đ, tỉnh Tây Ninh**).

Từ những nội dung nêu trên, vì lý do bà **Trần Thị Thu T3** đã không còn thực hiện việc thanh toán và vi phạm nghĩa vụ trả nợ ở các Hợp đồng đã ký kết nên toàn bộ khoản nợ đã chuyển sang nợ quá hạn. Do đó, **Ngân hàng V1** và **Công ty J1** tiến hành nộp đơn khởi kiện yêu cầu giải quyết các yêu cầu như sau:

- Buộc bà **Trần Thị Thu T3** phải thanh toán cho **Ngân hàng V1** và **Công ty J1** AMC số tiền còn lại theo quy định tại các Hợp đồng đã ký tạm tính đến ngày 29/5/2026 (đính kèm theo Bảng tính lãi) cụ thể như sau:

Hợp đồng	Ngày quá hạn	Gốc (VND)	Lãi (VND)	Tổng (VND)
Tổng: LN2412074504516	179	2.000.000.000	237.380.822	2.237.380.822
Jupiter (95%)		1.900.000.000	225.511.781	2.125.511.781
VP Bank (5%)		100.000.000	11.869.041	111.869.041
Khoản vay tín dụng	184	75.000.000	24.977.466	99.977.466
Jupiter (95%)		71.250.000	23.728.592	94.978.592
VP Bank (5%)		3.750.000	1.248.873	4.998.873
Tổng cộng 02 khoản vay		2.075.000.000	262.358.288	2.337.358.288
Jupiter (95%)		1.971.250.000	249.240.373	2.220.490.373
VP Bank (5%)		103.750.000	13.117.914	116.867.914

Cụ thể như sau:

- Đối với Hợp đồng số LN2412074504516:

Bà **Trần Thị Thu T3** có nghĩa vụ phải thanh toán cho **J1** và **Ngân hàng V1** với tổng số tiền là 2.237.380.822 đồng. Trong đó, cụ thể nợ gốc là 2.000.000.000 đồng và nợ lãi là 237.380.822 đồng; cụ thể: Thanh toán cho **Ngân hàng V1** với số tiền là 111.869.041 đồng (bao gồm: Nợ gốc là 100.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn là 645.479 đồng; Nợ lãi quá hạn là 11.223.562 đồng; Tổng nợ lãi là 11.869.041 đồng); Thanh toán cho **J AMC** số tiền là 2.125.511.781 đồng (bao gồm: Nợ gốc là 1.900.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn là 12.264.110 đồng; Nợ lãi quá hạn là 213.247.671 đồng; Tổng nợ lãi là 225.511.781 đồng).

- Đối với Hợp đồng cho vay tín dụng, bà **Trần Thị Thu T3** có nghĩa vụ phải thanh toán cho **J1** và **Ngân hàng V1** với tổng số tiền là 99.977.466 đồng. Trong đó, cụ thể nợ gốc là 75.000.000 đồng và nợ lãi là 24.977.466 đồng, cụ thể: Thanh toán cho **Ngân hàng V1** với số tiền là 4.998.873 đồng (bao gồm: Nợ gốc là 3.750.000 đồng; Nợ lãi trong hạn 109.521 đồng; Nợ lãi quá hạn 1.139.353 đồng; Tổng nợ lãi là 1.248.873 đồng; Thanh toán cho **J AMC** tổng số tiền là 94.978.592 đồng, bao gồm: Nợ gốc là 71.250.000 đồng; Nợ lãi trong hạn là 2.080.890 đồng; Nợ lãi quá hạn là 21.647.702 đồng; Tổng nợ lãi là 23.728.592 đồng).

- Đối với Thẻ tín dụng 407-P-3503088, bà **Trần Thị Thu T3** có nghĩa vụ phải thanh toán cho **J AMC** tổng số tiền là 69.052.599 đồng. Trong đó, cụ nợ gốc là 39.672.707 đồng, nợ lãi là 28.714.799 đồng và phí là 665.092 đồng.

Như vậy, bà **Trần Thị Thu T3** có nghĩa vụ thanh toán cho Jupiter AMC đối với khoản nợ các Hợp đồng tín dụng và 100% khoản thẻ tín dụng tạm tính đến ngày 29/05/2026 với tổng số tiền là 2.289.542.971 đồng (bao gồm nợ gốc 1.971.250.000 đồng, nợ lãi là 317.627.879 đồng và phí là 665.092 đồng); Thanh toán cho **Ngân hàng V1** tổng số tiền là 116.867.914 đồng (bao gồm nợ gốc 103.750.000 đồng và nợ lãi là 13.117.914 đồng).

Ngoài ra, đề nghị **Q** Tòa án tiếp tục cho tính lãi quá hạn phát sinh 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 **Trần Thị Thu T3** thực tế thanh toán hết nợ cho **Ngân hàng V1** và **Công ty Cổ phần J1**.

Đề nghị Tòa án tuyên trong bản án: **Ngân hàng V1** và **Công ty Cổ phần J1** có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án kê biên, phát mại tài sản bảo đảm để thực hiện nghĩa vụ thu hồi toàn bộ các khoản nợ được đề cập tại Đơn khởi kiện này, cụ thể như sau:

Tài sản 1: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DO 437589, số vào sổ cấp GCN: CN 05914 do Chi nhánh **Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đ**, tỉnh Long An cấp ngày 17/06/2024, cập nhật thay đổi chủ sở hữu/sử dụng lần cuối ngày 19/12/2024 thuộc thửa đất số 737, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại **Ấp A, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An** (nay thuộc **Ấp A, xã Đ, tỉnh Tây Ninh**).

Tài sản 2: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DO 437765, số vào sổ cấp GCN: CN 05904 do Chi nhánh **Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đ**, tỉnh Long An cấp ngày 14/06/2024, cập nhật thay đổi chủ sở hữu/sử dụng lần cuối ngày 19/12/2024 thuộc thửa đất số 734, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại **Ấp A, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An** (nay thuộc **Ấp A, xã Đ, tỉnh Tây Ninh**).

- Buộc bà **Trần Thị Thu T3** phải chịu mọi cho phí tố tụng phát sinh trong suốt quá trình giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Bị đơn bà Trần Thị Thu T3 đã được tổng đạt (niêm yết) hợp lệ các văn bản tố tụng: Thông báo thụ lý vụ án, Giấy triệu tập, Thông báo về việc cung cấp tài liệu chứng cứ, Thông báo mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải, Thông báo kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ nhưng không đến Tòa án làm việc nên không có lời trình bày.

Tại phiên tòa hôm nay, ngoài các chứng cứ các đương sự đã cung cấp từ khi thụ lý, nguyên đơn, bị đơn không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ gì khác.

*** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3 - Đồng Nai phát biểu ý kiến:**

+ Về việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Đã thực hiện đúng theo quy định tại Bộ luật tố tụng dân sự. Tòa án nhân dân khu vực 3 - Đồng Nai thụ lý vụ án đúng thẩm quyền; xác định quan hệ pháp luật, tư cách của đương sự và thu thập chứng cứ đúng quy định của pháp luật.

+ Về việc giải quyết vụ án: Từ các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ, đối chiếu các quy định của pháp luật; có đủ căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Về án phí và chi phí tố tụng, bị đơn bà **Trần Thị Thu T3** phải chịu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát, các quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Tố tụng:

- Về tư cách tố tụng và quan hệ tranh chấp:

Công ty Cổ phần J1 và **Ngân hàng TMCP V** khởi kiện bà **Trần Thị Thu T3** thực hiện nghĩa vụ trả nợ thanh toán tiền nợ gốc và lãi trong hợp đồng tín dụng. Căn cứ vào Điều 68 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, xác định **Công ty Cổ phần J1** và **Ngân hàng TMCP V** là nguyên đơn; bà **Trần Thị Thu T3** là bị đơn. Căn cứ khoản 14, 16 Điều 4 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010 (sửa đổi, bổ sung năm 2017), quan hệ pháp luật được xác định là “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

- **Về thẩm quyền giải quyết:** Bà **Trần Thị Thu T3** cư trú tại **xã B, thành phố Đ.** Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 và khoản 2 Điều 1 Luật số 85/2025/QH15 ngày 25/6/2025 của Quốc hội xác định yêu cầu khởi kiện của **Công ty Cổ phần J1** và **Ngân hàng TMCP V** thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Đồng Nai nên được xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật.

- **Về thủ tục tố tụng khác:** Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông **Nguyễn Hoàng L**, ông **Trần Như T1** có đơn xin xét xử vắng mặt phù hợp với quy định pháp luật nên được chấp nhận; Bị đơn bà **Trần Thị Thu T3** đã được tổng đạt (niêm yết) hợp lệ 02 lần (quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm và quyết định hoãn phiên tòa) nhưng vắng mặt; Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015 xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung tranh chấp:

2.1. Xét về hợp đồng mua bán nợ giữa **Công ty Cổ phần J1** và **Ngân hàng TMCP V**: Theo Hợp đồng mua bán nợ số 33/2025/VPB-JUPITER ký ngày

28/7/2025 và Phụ lục 01 Hợp đồng chuyển nhượng số 33/2025/VPB-JUPITER ngày 28/7/2025: Công ty Cổ phần J1 mua 95% của nợ gốc, nợ lãi trong hạn (ngoại trừ nợ lãi dự thu trên phần gốc trong hạn kể từ kỳ thu lãi gần nhất đến ngày chuyển giao Quyền sở hữu các khoản nợ mua bán), nợ lãi quá hạn, tiền phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại và các nghĩa vụ tài chính khác (nếu có) phát sinh theo các Hợp đồng tín dụng và các văn kiện tín dụng liên quan ký giữa bên bán nợ và bên nợ nêu trên mà bà Trần Thị Thu T3 đã ký với Ngân hàng TMCP V (05% còn lại vẫn thuộc về Ngân hàng TMCP V). Căn cứ, Điều 13 Thông tư 09/2015/TT-NHNN ngày 17/5/2015 “Quy định về hoạt động mua, bán nợ của Tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài” của Ngân hàng N thì Ngân hàng TMCP V có quyền bán nợ cho Công ty Cổ phần J1. Theo quy định tại khoản 1 Điều 401, khoản 3 Điều 450 Bộ luật dân sự 2015 thì Hợp đồng mua bán nợ giữa Ngân hàng TMCP V và Công ty Cổ phần J1 đã phát sinh hiệu lực.

2.2. Xét yêu cầu khởi kiện và lời trình bày của Công ty Cổ phần J1 và Ngân hàng TMCP V về nợ gốc: Ngân hàng TMCP V với bà Trần Thị Thu T3 đã ký Hợp đồng tín dụng số LN2412074504516 ngày 02/01/2025 và khế ước nhận nợ ký ngày 06/01/2025; Giấy đăng ký kiêm hợp đồng cho vay ngày 27/02/2025; Giấy đề nghị kiêm hợp đồng cấp hạn mức tín dụng thẻ (Thẻ tín dụng) cho bà T3 vay tổng số tiền 2.075.000.000 đồng (hai tỷ không trăm bảy mươi lăm triệu đồng) để sử dụng vào mục đích thanh toán tiền mua bất động sản. Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, bà T3 chưa thanh toán được bất cứ khoản tiền gốc nào. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, mặc dù Ngân hàng nhiều lần đôn đốc, yêu cầu bà Trần Thị Thu T3 trả nợ nhưng bà T3 vẫn không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán nợ cho nguyên đơn. Tính đến ngày 29/5/2026, tổng số tiền nợ gốc bà Trần Thị Thu T3 còn nợ tổng cộng là 2.075.000.000 đồng. Xét thấy nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn bà Trần Thị Thu T3 phải thanh toán số nợ gốc 2.075.000.000 đồng (hai tỷ không trăm bảy mươi lăm triệu đồng) phù hợp với hợp đồng tín dụng các bên đã ký. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu nợ gốc của nguyên đơn.

2.3. Xét yêu cầu về tiền lãi: Căn cứ vào các Hợp đồng tín dụng số LN2412074504516 ngày 02/01/2025 và khế ước nhận nợ ký ngày 06/01/2025; Giấy đăng ký kiêm hợp đồng cho vay ngày 27/02/2025; Giấy đề nghị kiêm hợp đồng cấp hạn mức tín dụng thẻ (Thẻ tín dụng), các bên thỏa thuận lãi suất trong hạn được quy định trong khế ước nhận nợ cụ thể là 7, 6%/năm, lãi suất có điều chỉnh; Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất trong hạn. Kể từ thời điểm giải ngân đến nay, bà T3 đã thanh toán được số tiền nợ lãi là 28.317.808 đồng. Do đó, xét chấp nhận yêu cầu của Công ty Cổ phần J1 và Ngân hàng TMCP V về khoản tiền lãi tạm tính đến ngày 29/5/2026 là 331.410.885 đồng.

Căn cứ Điều 4, Điều 466 Bộ luật dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần J1 và Ngân hàng TMCP V. Buộc bà Trần Thị Thu T3 phải thanh toán cho nguyên đơn tổng số tiền 2.406.410.885 đồng (Trong đó, nợ gốc là 2.075.000.000 đồng; nợ lãi là 331.410.885 đồng). Cụ thể như sau:

Trả cho Công ty Cổ phần J1 AMC toàn bộ số tiền nợ gốc, nợ lãi và các khoản

phát sinh liên quan theo Hợp đồng tín dụng và 100% khoản thẻ tín dụng tạm tính đến ngày 29/05/2026 là 2.289.542.971 đồng (bao gồm nợ gốc 1.971.250.000 đồng, nợ lãi là 317.627.879 đồng và phí là 665.092 đồng);

Trả cho **Ngân hàng TMCP V** toàn bộ số tiền nợ gốc, nợ lãi và các khoản phát sinh liên quan theo Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ là 116.867.914 đồng (bao gồm nợ gốc 103.750.000 đồng và nợ lãi là 13.117.914 đồng).

2.4. Đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp: Theo các Hợp đồng thế chấp đã được hai bên ký kết thì tài sản thế chấp cho hợp đồng tín dụng bao gồm các tài sản sau: Quyền sử dụng đất thuộc các thửa đất số 734 và 737, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại **Ấp A, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An** (nay thuộc **Ấp A, xã Đ, tỉnh Tây Ninh**) được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà **Trần Thị Thu T3**.

Qua xem xét thẩm định tại chỗ thì thửa đất số 734 và 737; tờ bản đồ số 17 (nay là tờ bản đồ số 83) tại địa chỉ **xã Đ, tỉnh Tây Ninh** không có công trình, tài sản gì trên đất và không có nhân khẩu nào đang sinh sống trên thửa đất nói trên. Hiện trạng thửa đất hiện nay không có gì thay đổi so với lúc thế chấp cho **Ngân hàng TMCP V**.

Xét việc thế chấp tài sản đảm bảo khoản vay là đúng theo quy định pháp luật, được đăng ký giao dịch đảm bảo; trình tự, thủ tục thế chấp đúng quy định tại các Điều 298, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323 Bộ luật Dân sự; Luật các tổ chức tín dụng; Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ và Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm nên chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của nguyên đơn đối với các tài sản nêu trên trong trường hợp bà **Trần Thị Thu T3** không có khả năng thanh toán số tiền nợ còn thiếu cho **Công ty Cổ phần J1** và **Ngân hàng TMCP V**.

2.5. Đối với yêu cầu của **Công ty Cổ phần J1** và **Ngân hàng TMCP V** buộc bà **T3** tiếp tục trả tiền lãi, lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định tại thỏa thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung, hợp đồng cấp tín dụng, khế ước nhận nợ đến ngày trả hết nợ, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

2.6. Về chi phí tố tụng: Căn cứ Điều 157, 158 Bộ luật tố tụng dân sự, bị đơn bà **Trần Thị Thu T3** phải chịu 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng) tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Do nguyên đơn đã đóng tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, do đó buộc bị đơn có trách nhiệm hoàn trả cho nguyên đơn số tiền này.

[3]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn **Ngân hàng Thương mại Cổ phần V**, **Công ty Cổ phần J1** được chấp nhận nên bị đơn phải nộp án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo quy định pháp luật.

[4]. Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3 – Đồng Nai tại phiên tòa về hướng giải quyết vụ án phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 30, 39, 68, khoản 1 Điều 147, Điều 157, 158, Điều 227, 228, 266, 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 và khoản 2 Điều 1 Luật số 85/2025/QH15 ngày 25/6/2025 của Quốc hội;

Căn cứ các Điều 4, 90, 91, 95 và Điều 98 Luật Các tổ chức tín dụng 2010 (được sửa đổi, bổ sung năm 2017); Các Điều 117, 119, 292, 298, 318, 319, u 320, 321, 322, 323, 423, 427, 463, 466 của Bộ luật Dân sự 2015; Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Cổ phần J1 và Ngân hàng TMCP V đối với bị đơn bà Trần Thị Thu T3 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

- Buộc bà Trần Thị Thu T3 phải trả cho Công ty Cổ phần J1 và Ngân hàng TMCP V tổng số tiền tạm tính đến ngày 29/5/2026 là 2.406.410.885 đồng (hai tỷ bốn trăm lẻ sáu triệu bốn trăm mười nghìn tám trăm tám mươi lăm đồng). Trong đó, nợ gốc là 2.075.000.000 đồng (hai tỷ không trăm bảy mươi lăm triệu đồng); nợ lãi là 331.410.885 đồng (ba trăm ba mươi một triệu bốn trăm mười nghìn tám trăm tám mươi lăm đồng). Cụ thể như sau:

+ Trả cho Công ty Cổ phần J1 tổng số tiền 2.289.542.971 đồng (hai tỷ hai trăm tám mươi chín triệu năm trăm bốn mươi hai nghìn chín trăm bảy mươi một đồng); trong đó bao gồm nợ gốc là 1.971.250.000 đồng (một tỷ chín trăm bảy mươi một triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng), nợ lãi là 317.627.879 đồng (ba trăm mười bảy triệu sáu trăm hai mươi bảy nghìn tám trăm bảy mươi chín đồng) và phí là 665.092 đồng (sáu trăm sáu mươi lăm nghìn không trăm chín mươi hai đồng).

+ Trả cho Ngân hàng TMCP V tổng số tiền là 116.867.914 đồng (một trăm mười sáu triệu tám trăm sáu mươi bảy nghìn chín trăm mười bốn đồng) bao gồm nợ gốc 103.750.000 đồng (một trăm lẻ ba triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng) và nợ lãi là 13.117.914 đồng (mười ba triệu một trăm mười bảy nghìn chín trăm mười bốn đồng).

- Tài sản bảo đảm thi hành án gồm:

+ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DO 437589, số vào sổ cấp GCN: CN 05914 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đ, tỉnh Long An cấp ngày 17/06/2024, cập nhật thay đổi chủ sở hữu/sử dụng lần cuối ngày 19/12/2024 thuộc thửa đất số 737, tờ bản đồ số 83 tại Ấp A, xã Đ, tỉnh Tây Ninh.

+ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn

liền với đất số DO 437765, số vào sổ cấp GCN: CN 05904 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đ, tỉnh Long An cấp ngày 14/06/2024, cập nhật thay đổi chủ sở hữu/sử dụng lần cuối ngày 19/12/2024 thuộc thửa đất số 734, tờ bản đồ số 83 tại Ấp A, xã Đ, tỉnh Tây Ninh.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử khách hàng vay còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

2. Về chi phí tố tụng: Buộc bà Trần Thị Thu T3 có trách nhiệm hoàn trả lại số tiền 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng) tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ cho Công ty Cổ phần J1 và Ngân hàng TMCP V.

3. Về án phí: Bà Trần Thị Thu T3 phải chịu 80.128.218 đồng (tám mươi triệu một trăm hai mươi tám nghìn hai trăm mười tám đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả lại cho Công ty Cổ phần J1 số tiền 37.206.000 đồng (ba mươi bảy triệu hai trăm lẻ sáu nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0008797 ngày 20/11/2025 của Thi hành án Dân sự tỉnh Đồng Nai (nay là Thi hành án dân sự thành phố Đ).

Hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP V số tiền 2.722.000 đồng (hai triệu bảy trăm hai mươi hai nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0008796 ngày 20/11/2025 của Thi hành án Dân sự tỉnh Đồng Nai (nay là Thi hành án dân sự thành phố Đ).

Trường hợp bản án được thi hành theo quy 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 quy định tại các Điều 6, Điều 7, Điều 7a và Điều 9; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- Toà án nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- Viện Kiểm sát nhân dân cùng cấp;
- Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai;
- Lưu hồ sơ vụ án;

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

Phan Thị Hòa

