

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NINH BÌNH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 87/2025/DS - PT
Ngày 29 tháng 9 năm 2025
V/v “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NINH BÌNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Văn San.

Các Thẩm phán: Ông Trần Công Đoàn và bà Trần Thị Sâm.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Hồng Trang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Bình tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Phương Nhung - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 24 và 29 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 40/2025/TLPT-DS ngày 29 tháng 7 năm 2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 32/2025/DS -ST ngày 09 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Xuân Trường, tỉnh Nam Định (nay Toà án khu vực 10, tỉnh Ninh Bình) bị kháng cáo. **Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 28/2025/QĐ - PT ngày 11/7/2025, giữa các đương sự:**

1. Nguyên đơn:

1.1. Ngân hàng Thương mại cổ phần V (V1); địa chỉ: Số H L, phường L, quận Đ, Thành phố Hà Nội;

- *Người đại diện theo pháp luật:* Ông Ngô Chí D - Chủ tịch Hội đồng quản trị V1;

- *Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Phạm Tuấn A - Chức vụ: Phó Giám đốc trung tâm xử lý nợ pháp lý.

- *Người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Tuấn A:* Ông Phạm Tất T - Chức vụ: Cán bộ xử lý nợ, có mặt.

1.2. Công ty cổ phần M1; địa chỉ: Tòa nhà V, số I D, phường D, quận C, Thành phố Hà Nội;

+ *Người đại diện theo pháp luật:* Ông Bùi Công T1 - Giám đốc;

- + *Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Cao Duy T2 - Phó giám đốc;
- + *Người đại diện theo ủy quyền của ông Cao Duy T2:* Bà Nguyễn Thị Vân A1 và Nguyễn Thị Phương H - Chuyên viên xử lý nợ, có mặt.

2. *Bị đơn:* Chị Bùi Thị C, sinh năm 1984; địa chỉ: Tổ B, thị trấn X, huyện X, tỉnh Nam Định (nay là tổ B, xã X, tỉnh Ninh Bình), có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và quá trình tố tụng, nguyên đơn ngân hàng V1 và Công ty M1 trình bày:

Chị Bùi Thị C vay vốn tại V1, theo Hợp đồng cho vay hạn mức số LN 2210207155604 ký ngày 01/11/2022. Số tiền vay: 6,000,000,000 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 vay: Hoàn vốn cho chính khách hàng mua BĐS. Lãi suất cho vay trong hạn và cơ chế điều chỉnh lãi suất: Được bên ngân hàng và bên vay thỏa thuận theo cung cầu vốn thị trường, nhu cầu vay vốn và mức độ tín nhiệm của bên vay và được quy định cụ thể trong các Khế ước nhận nợ, các Phụ lục Hợp đồng (nếu có), các văn bản liên quan ký kết giữa bên vay và bên ngân hàng. Phương pháp tính lãi: Tiền lãi vay trong hạn, tiền lãi quá hạn đối với dư nợ gốc, tiền lãi đối với lãi chậm trả được tính trên cơ sở một năm là 365 ngày. Số tiền lãi bên vay phải trả mỗi kỳ được tính theo công thức bằng $(=) \text{£} (\text{số dư thực tế nhân } (*) \text{ số ngày duy trì số dư thực tế nhân } (*) \text{ lãi suất tính lãi}) \text{ chia } 365$. Các yếu tố dùng để tính lãi trong công thức này và các vấn đề khác liên quan đến phương pháp tính lãi thực hiện theo quy định tại Điều kiện giao dịch chung. Lãi suất cho vay áp dụng đối với dư nợ gốc quá hạn (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. Mức lãi suất này được áp kể từ thời điểm khoản tiền lãi của bên vay bị chuyển quá hạn đến khi bên vay thanh toán hết khoản tiền lãi quá hạn.

Khế ước nhận nợ ngày 03/11/2022. Số tiền nhận nợ: 2.000.000.000 đồng. Thời hạn nhận nợ theo Khế ước nhận nợ: Tính từ ngày bên ngân hàng giải ngân số tiền vay đến ngày 03/11/2047. Lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm giải ngân: 12,1%/năm (lãi suất được tính theo năm với một năm là 365 ngày). Lãi suất cho vay trong hạn sẽ được cố định 3 tháng kể từ ngày giải ngân (thời gian cố định). Hết thời gian cố định, lãi suất vay trong hạn sẽ được điều chỉnh. Ngày điều chỉnh lãi suất đầu tiên là ngày đầu tiên sau thời gian cố định, ngày điều chỉnh lãi suất tiếp theo là ngày đầu quý gần nhất tính từ ngày điều chỉnh lãi suất đầu tiên, sau đó lãi suất cho vay trong hạn được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/01 lần vào các ngày đầu quý tiếp theo (ngày đầu quý là các ngày 01/01, 01/04, 01/07 và 01/10 hàng năm). Trường hợp ngày điều chỉnh lãi suất rơi vào ngày chủ nhật, ngày nghỉ lễ theo quy định của V1 thì ngày điều chỉnh lãi suất là ngày làm việc đầu tiên liền sau ngày chủ nhật, ngày nghỉ lễ đó. Mức lãi suất điều

chính được xác định bằng mức lãi suất cơ sở VNĐ áp dụng đối với khoản vay có tài sản đảm bảo dành cho khách hàng cá nhân kỳ hạn 300 tháng được Ngân hàng công bố. Các kỳ trả nợ gốc: Bên vay được ân hạn nợ gốc trong 12 tháng đầu tiên. Sau đó, bên vay phải trả nợ gốc cho bên ngân hàng theo định kỳ 01 tháng/lần vào ngày 15 (sau đây gọi là kỳ trả nợ gốc), kỳ trả nợ gốc đầu tiên vào ngày 15/11/2023. Số tiền nợ gốc mà bên vay phải trả mỗi kỳ là 6,944,000 đồng. Riêng kỳ cuối cùng trả 7,072,000 đồng. Các kỳ trả nợ lãi: Bên vay phải trả tiền lãi cho bên ngân hàng theo định kỳ 01 tháng/lần, vào ngày 15 (kỳ trả nợ lãi). Kỳ trả nợ lãi đầu tiên vào ngày 15/12/2022. Tính đến ngày 25/11/2024: Khách hàng đã thanh toán 335,979,913 đồng. Trong đó, nợ gốc là: 24,908,000 đồng, nợ lãi: 311,071,913 đồng. Dư nợ tạm tính đến ngày 25/11/2024 là: 2,450,794,510 đồng. Trong đó, nợ gốc là: 1,975,092,000 đồng; nợ lãi: 450,342,288 đồng (nợ lãi trong hạn: 19,422,862 đồng; nợ lãi quá hạn: 430,919,426 đồng); phạt chậm trả lãi: 25,360,222 đồng.

Khế ước nhận nợ ngày 04/11/2022. Số tiền đã nhận nợ: 2,000,000,000 đồng. Số tiền nhận nợ lần này: 2.000.000.000 đồng. Thời hạn nhận nợ theo Khế ước nhận nợ: Tính từ ngày bên ngân hàng giải ngân số tiền vay đến ngày 03/11/2047. Lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm giải ngân: 12,1%/năm (lãi suất được tính theo năm với một năm là 365 ngày). Lãi suất cho vay trong hạn sẽ được cố định 3 tháng kể từ ngày giải ngân (thời gian cố định). Hết thời gian cố định, lãi suất vay trong hạn sẽ được điều chỉnh. Ngày điều chỉnh lãi suất đầu tiên là ngày đầu tiên sau thời gian cố định, ngày điều chỉnh lãi suất tiếp theo là ngày đầu quý gần nhất tính từ ngày điều chỉnh lãi suất đầu tiên, sau đó lãi suất cho vay trong hạn được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/01 lần vào các ngày đầu quý tiếp theo (ngày đầu quý là các ngày 01/01, 01/04, 01/07 và 01/10 hàng năm). Trường hợp ngày điều chỉnh lãi suất rơi vào ngày chủ nhật, ngày nghỉ lễ theo quy định của V1 thì ngày điều chỉnh lãi suất là ngày làm việc đầu tiên liên sau ngày chủ nhật, ngày nghỉ lễ đó. Mức lãi suất điều chỉnh được xác định bằng mức lãi suất cơ sở VNĐ áp dụng đối với khoản vay có tài sản đảm bảo dành cho khách hàng cá nhân kỳ hạn 300 tháng được ngân hàng công bố có hiệu lực tại thời điểm điều chỉnh (+) biên độ 3%/năm. Các kỳ trả nợ gốc: Bên vay được ân hạn nợ gốc trong 12 tháng đầu tiên. Sau đó, Bên vay phải trả nợ gốc cho bên ngân hàng theo định kỳ 01 tháng/lần vào ngày 15 (sau đây gọi là kỳ trả nợ gốc), kỳ trả nợ gốc đầu tiên vào ngày 15/11/2023. Số tiền nợ gốc mà bên vay phải trả mỗi kỳ là 6,944,000 đồng. Riêng kỳ cuối cùng trả 7,072,000 đồng. Các kỳ trả nợ lãi: Bên vay phải trả tiền lãi cho bên ngân hàng theo định kỳ 01 tháng/lần, vào ngày 15 (kỳ trả nợ lãi). Kỳ trả nợ lãi đầu tiên vào ngày 15/12/2022. Tính đến ngày 25/11/2024: Khách hàng đã thanh toán 335,979,913 đồng. Trong đó, nợ gốc là : 24,908,000 đồng, nợ lãi: 311,071,913 đồng. Dư nợ tạm tính đến ngày 25/11/2024 là: 2,449,937,157 đồng. Trong đó, nợ gốc là: 1,975,092,000 đồng; nợ lãi: 449,553,246 đồng (nợ lãi trong hạn: 18,633,821 đồng; nợ lãi quá hạn: 430,919,425 đồng); phạt chậm trả lãi: 25,291,911 đồng.

Khế ước nhận nợ ngày 05/11/2022. Số tiền đã nhận nợ: 4,000,000,000 đồng. Số tiền nhận nợ lần này: 2.000.000.000 đồng. Thời hạn nhận nợ theo Khế ước nhận nợ: Tính từ ngày bên ngân hàng giải ngân số tiền vay đến ngày 03/11/2047. Lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm giải ngân: 12,1%/năm (lãi suất được tính theo năm với một năm là 365 ngày). Lãi suất cho vay trong hạn sẽ được cố định 3 tháng kể từ ngày giải ngân (thời gian cố định). Hết thời gian cố định, lãi suất vay trong hạn sẽ được điều chỉnh. Ngày điều chỉnh lãi suất đầu tiên là ngày đầu tiên sau thời gian cố định, ngày điều chỉnh lãi suất tiếp theo là ngày đầu quý gần nhất tính từ ngày điều chỉnh lãi suất đầu tiên, sau đó lãi suất cho vay trong hạn được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/01 lần vào các ngày đầu quý tiếp theo (ngày đầu quý là các ngày 01/01, 01/04, 01/07 và 01/10 hàng năm). Trường hợp ngày điều chỉnh lãi suất rơi vào ngày chủ nhật, ngày nghỉ lễ theo quy định của V1 thì ngày điều chỉnh lãi suất là ngày làm việc đầu tiên liên sau ngày chủ nhật, ngày nghỉ lễ đó. Mức lãi suất điều chỉnh được xác định bằng mức lãi suất cơ sở VNĐ áp dụng đối với khoản vay có tài sản đảm bảo dành cho khách hàng cá nhân kỳ hạn 300 tháng được ngân hàng C2 (được niêm yết tại website: www.V2.com.vn) có hiệu lực tại thời điểm điều chỉnh (+) biên độ 3%/năm. Các kỳ trả nợ gốc: Bên vay được ân hạn nợ gốc trong 12 tháng đầu tiên. Sau đó, bên vay phải trả nợ gốc cho bên ngân hàng theo định kỳ 01 tháng/lần vào ngày 15 (sau đây gọi là kỳ trả nợ gốc), kỳ trả nợ gốc đầu tiên vào ngày 15/11/2023. Số tiền nợ gốc mà bên vay phải trả mỗi kỳ là 6,944,000 đồng. Riêng kỳ cuối cùng trả 7,072,000 đồng. Các kỳ trả nợ lãi: Bên vay phải trả tiền lãi cho bên ngân hàng theo định kỳ 01 tháng/lần, vào ngày 15 (kỳ trả nợ lãi). Kỳ trả nợ lãi đầu tiên vào ngày 15/12/2022. Tính đến ngày 25/11/2024: Khách hàng đã thanh toán 324,145,646 đồng. Trong đó, nợ gốc là: 13,888,000 đồng, nợ lãi: 310,257,646 đồng. Dư nợ tạm tính đến ngày 25/11/2024 là: 2,475,684,771 đồng. Trong đó, nợ gốc là: 1,986,112,000 đồng; nợ lãi: 462,794,100 đồng (nợ lãi trong hạn: 22,432,259 đồng; nợ lãi quá hạn: 440,361,841 đồng); phạt chậm trả lãi: 26,778,671 đồng.

Hợp đồng cho vay hạn mức số LN 2203045305427 ngày 16/03/2022. Hạn mức cho vay: 1,288,000,000 đồng. Thời hạn duy trì hạn mức: 24 tháng, tính từ ngày các bên ký Hợp đồng này. Trong thời hạn này, bên vay có thể vay vốn, trả nợ nhiều lần, nhưng dư nợ tại mọi thời điểm không được vượt quá hạn mức cho vay. Mỗi lần vay vốn, các bên sẽ ký một Khế ước nhận nợ để ghi nhận thông tin chi tiết về khoản vay từng lần mà bên ngân hàng cấp cho bên vay. Thời hạn cho vay tối đa của các khoản vay từng lần thuộc hạn mức: thời hạn cho vay các khoản vay từng lần thuộc hạn mức không được vượt quá 12 tháng, thời hạn cụ thể sẽ được quy định trong Khế ước nhận nợ và các văn bản liên quan tại mỗi lần bên vay nhận nợ vốn vay. Mục đích vay: Vay bổ sung vốn kinh doanh các loại tranh đồng. Lãi suất cho vay trong hạn và cơ chế điều chỉnh lãi suất: Được bên ngân hàng và bên vay thỏa thuận theo cung cầu vốn thị trường, nhu cầu vay vốn và mức độ tín nhiệm của bên vay và được quy định cụ thể trong các Khế ước nhận nợ, các Phụ lục Hợp đồng (nếu có) và các văn bản liên quan ký kết

giữa bên vay và bên ngân hàng. Phương pháp tính lãi: Tiền lãi vay trong hạn, tiền lãi quá hạn đối với dư nợ gốc, tiền lãi đối với lãi chậm trả được tính trên cơ sở một năm là 365 ngày. Số tiền lãi bên vay phải trả mỗi kỳ được tính theo công thức bằng $(=) \text{£} (\text{số dư thực tế nhân } (*) \text{ số ngày duy trì số dư thực tế nhân } (*) \text{ lãi suất tính lãi}) \text{ chia } 365$. Các yếu tố dùng để tính lãi trong công thức này và các vấn đề khác liên quan đến phương pháp tính lãi thực hiện theo quy định tại Điều kiện giao dịch chung. Lãi suất cho vay áp dụng đối với dư nợ gốc quá hạn (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. Mức lãi suất này được áp kể từ thời điểm khoản tiền lãi của bên vay bị chuyển quá hạn đến khi bên vay thanh toán hết khoản tiền lãi quá hạn.

Khế ước nhận nợ ngày 17/03/2022. Số tiền đã nhận nợ: 1,288,000,000 đồng. Tính đến ngày 25/11/2024: Khách hàng đã thanh toán 120,506,496 đồng. Trong đó, nợ gốc là: 0 đồng, nợ lãi: 120,506,496 đồng. Dư nợ tạm tính đến ngày 25/11/2024 là: 1,564,288,777 đồng. Trong đó, nợ gốc là: 1,288,000,000 đồng; nợ lãi: 263,522,172 đồng (nợ lãi trong hạn: 30,951,718 đồng; nợ lãi quá hạn: 232,570,454 đồng); phạt chậm trả lãi: 12,766,605 đồng

Giấy đề nghị vay vốn có tài sản bảo đảm kiêm phương án sử dụng vốn; 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 ngày 01/03/2022. Hạn mức thẻ: 10,000,000 đồng. Mục đích vay: vay tiêu dùng. Lãi suất: Theo quy định của V1. Dư nợ tạm tính đến ngày 25/11/2024 là 16,531,619 đồng.

Để đảm bảo cho các khoản vay trên, chị Bùi Thị C đã thế chấp các tài sản là:

Tài sản 01: Toàn bộ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 85, tờ bản đồ số 44; địa chỉ: Khu G, phường V, thành phố U, tỉnh Quảng Ninh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số CY 965045, số vào sổ cấp GCN : CH 00011 do Ủy ban nhân dân thành phố U, tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 05/01/2022. Chi tiết theo Hợp đồng thế chấp số Công chứng 2377, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/03/2022 tại Văn phòng C3.

Tài sản 02: Toàn bộ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 84, tờ bản đồ số 44; địa chỉ: Khu G, phường V, thành phố U, tỉnh Quảng Ninh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số CY 965046, số vào sổ cấp GCN : CH 00010 do Ủy ban nhân dân thành phố U, tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 05/01/2022. Chi tiết theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 2378, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/03/2022 tại Văn phòng C3.

Tài sản 03: Toàn bộ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 46, tờ bản đồ số 55; địa chỉ: Khu G, phường V, thành phố U, tỉnh Quảng Ninh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số CY 965081, số vào sổ cấp GCN : CH 00038 do Ủy ban nhân dân thành phố U, tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 11/01/2022. Chi tiết theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 2379, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/03/2022 tại Văn phòng C3.

Tài sản 04: Toàn bộ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 55, tờ bản đồ số 95; địa chỉ: Khu A, phường V, thành phố U, tỉnh Quảng Ninh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số CY 965828, số vào sổ cấp GCN : CH 00378 do Ủy ban nhân dân thành phố U, tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 07/12/2021. Chi tiết theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 11054, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/10/2022 tại Văn phòng C3.

Tài sản 05: Toàn bộ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 105, tờ bản đồ số 65; địa chỉ: Khu B, phường V, thành phố U, tỉnh Quảng Ninh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số CY 965855, số vào sổ cấp GCN : CH 00427 do Ủy ban nhân dân thành phố U, tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 14/12/2021. Chi tiết theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 11054, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/10/2022 tại Văn phòng C3.

Tài sản 06: Toàn bộ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 13, tờ bản đồ số 31; địa chỉ: Khu H, phường V, thành phố U, tỉnh Quảng Ninh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số DD 243170, số vào sổ cấp GCN : CH 00553 do Ủy ban nhân dân thành phố U, tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 02/08/2022. Chi tiết theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 11054, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/10/2022 tại Văn phòng C3.

Tài sản 07: Toàn bộ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 102, tờ bản đồ số 64; địa chỉ: Khu B, phường V, thành phố U, tỉnh Quảng Ninh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số DD 243190, số vào sổ cấp GCN: CH 00559 do Ủy ban nhân dân thành phố U, tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 04/08/2022. Chi tiết theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 11053, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/10/2022 tại Văn phòng C3.

Tài sản 08: Toàn bộ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 119, tờ bản đồ số 71; địa chỉ: Khu C, phường V, thành phố U, tỉnh Quảng Ninh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số DD 243307, số vào sổ cấp GCN: CH 00483 do Ủy ban nhân dân thành phố U, tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 29/06/2022. Chi tiết theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 11053, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/10/2022 tại Văn phòng C3.

Tài sản 09: Toàn bộ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 36a, tờ bản đồ số 90; địa chỉ: Khu E, phường V, thành phố U, tỉnh Quảng Ninh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số DD 112006, số vào sổ cấp GCN: CH 00212 do Ủy ban nhân dân thành phố U, tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 05/04/2022. Chi tiết theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 11053, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/10/2022 tại Văn phòng C3.

Tài sản 10: Toàn bộ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 116, tờ bản đồ số 71; địa chỉ: Khu C, phường V, thành phố U, tỉnh Quảng Ninh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số DD 243757, số vào sổ cấp GCN: CH 00457 do Ủy ban nhân dân thành phố U, tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 22/06/2022. Chi tiết theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 11053, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/10/2022 tại Văn phòng C3.

Tài sản 11: Toàn bộ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 118, tờ bản đồ số 71; địa chỉ: Khu C, phường V, thành phố U, tỉnh Quảng Ninh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số DD 243306, số vào sổ cấp GCN: CH 00482 do Ủy ban nhân dân thành phố U, tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 29/06/2022. Chi tiết theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 11053, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/10/2022 tại Văn phòng C3.

Tài sản 12: Toàn bộ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 109, tờ bản đồ số 71; địa chỉ: Khu C, phường V, thành phố U, tỉnh Quảng Ninh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số DD 243756, số vào sổ cấp GCN: CH 00456 do Ủy ban nhân dân thành phố U, tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 22/06/2022. Chi tiết theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 11055, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/10/2022 tại Văn phòng C3.

Tài sản 13: Toàn bộ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 100, tờ bản đồ số 64; địa chỉ: Khu B, phường V, thành phố U, tỉnh Quảng Ninh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số DD 243188, số vào sổ cấp GCN: CH 00557 do Ủy ban nhân dân thành phố U, tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 04/08/2022. Chi tiết theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 11055, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/10/2022 tại Văn phòng C3.

Tài sản 14: Toàn bộ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 01 Quy hoạch tổ 16 khu 7 B, tờ bản đồ số: QH KHU 7; địa chỉ: Khu G, phường B, thành phố U, tỉnh Quảng Ninh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số DD 275328, số vào sổ cấp GCN: CH 00171 do Ủy ban nhân dân thành phố U, tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 05/04/2022. Chi tiết theo Hợp đồng thế

chấp số công chứng 11055, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/10/2022 tại Văn phòng C3.

Tài sản 15: Toàn bộ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 117, tờ bản đồ số: 71; địa chỉ: Khu C, phường V, thành phố U, tỉnh Quảng Ninh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số DD 243305, số vào sổ cấp GCN: CH 00481 do Ủy ban nhân dân thành phố U, tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 29/06/2022. Chi tiết theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 11055, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/10/2022 tại Văn phòng C3.

Tài sản 16: Toàn bộ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 101, tờ bản đồ số: 64; địa chỉ: Khu B, phường V, thành phố U, tỉnh Quảng Ninh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số DD 243189, số vào sổ cấp GCN: CH 00558 do Ủy ban nhân dân thành phố U, tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 04/08/2022. Chi tiết theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 11055, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/10/2022 tại Văn phòng C3.

Tài sản 17: Toàn bộ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 26, tờ bản đồ số: 64; địa chỉ: Khu B, phường V, thành phố U, tỉnh Quảng Ninh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số DD 243187, số vào sổ cấp GCN: CH 00556 do Ủy ban nhân dân thành phố U, tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 04/08/2022. Chi tiết theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 11056, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/10/2022 tại Văn phòng C3.

Tài sản 18: Toàn bộ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 89, tờ bản đồ số: 71; địa chỉ: Khu C, phường V, thành phố U, tỉnh Quảng Ninh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số DD 243304, số vào sổ cấp GCN: CH 00480 do Ủy ban nhân dân thành phố U, tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 29/06/2022. Chi tiết theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 11056, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/10/2022 tại Văn phòng C3.

Tài sản 19: Toàn bộ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 42, tờ bản đồ số: 90; địa chỉ: Khu E, phường V, thành phố U, tỉnh Quảng Ninh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số DD 112007, số vào sổ cấp GCN: CH 00213 do Ủy ban nhân dân thành phố U, tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 05/04/2022. Chi tiết theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 11056, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/10/2022 tại Văn phòng C3.

Tài sản 20: Toàn bộ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 27, tờ bản đồ số: 64; địa chỉ: Khu B, phường V, thành phố U, tỉnh Quảng Ninh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số DD 112885, số vào sổ cấp GCN: CH 00171 do Ủy ban nhân dân thành phố U, tỉnh Quảng Ninh cấp ngày

08/03/2022. Chi tiết theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 11056, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/10/2022 tại Văn phòng C3.

Quá trình thực hiện Hợp đồng: Chị C đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ từ ngày 15/01/2024. Ngày 31/5/2024, ngân hàng TMCP V đã tiến hành bán một phần khoản nợ của chị C sang cho Công ty Cổ phần M1 theo Hợp đồng mua bán nợ số 06/2024/VPB-MARS, Hợp đồng chuyển nhượng số 07/2024/VPB-MARS ký ngày 31/5/2024 và Phụ lục đính kèm ký giữa Ngân hàng TMCP V và Công ty Cổ phần M1. Theo đó, V2 đồng ý bán và Công ty M1 đồng ý mua một phần 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 mà chị C đã ký kết với V2.

Đến nay phía Mars cũng như V1 đề nghị:

- Buộc chị Bùi Thị C phải thanh toán cho Công ty cổ phần M1 và V1 tổng số tiền tính đến ngày 09/6/2025 là: 9,983,124,640 đồng (trong đó, nợ gốc: 7,224,296,000 đồng, nợ lãi là 2,504,452,879 đồng, lãi chậm trả là: 233,509,694 đồng và nợ thẻ tín dụng là 20,866,067 đồng).

- + Buộc chị Bùi Thị C phải thanh toán cho Công ty cổ phần M1 tổng số tiền tính đến ngày 09/6/2025 là: 8,986,898,783 đồng (trong đó, nợ gốc: 6,501,866,400 đồng, nợ lãi là 2,254,007,591 đồng và lãi chậm trả là: 210,158,725 đồng và nợ thẻ tín dụng là 20,866,067 đồng);

- + Buộc chị Bùi Thị C phải thanh toán cho V1 tổng số tiền tính đến ngày 09/6/2025 là: 996,225,857 đồng (trong đó, nợ gốc: 722,429,600 đồng, nợ lãi là 250,445,288 đồng và lãi chậm trả là: 23,350,969 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 chị Bùi Thị C thực tế thanh toán hết nợ cho Công ty M1 và V1. Lãi phát sinh phải trả cho M và V1 tương ứng với tỷ lệ sở hữu của mỗi bên đối với từng khoản nợ. Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật mà chị Bùi Thị C không trả nợ đầy đủ cho M và V1 thì M và V1 có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án kê biên, phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi khoản nợ cho M và V1.

Trong quá trình tố tụng, bị đơn chị Bùi Thị C trình bày: Giữa chị và ngân hàng V1 có giao kết một số hợp đồng tín dụng như sau: LN 2210207155604 ký ngày 01/11/2022; LN 2203045305427 ngày 16/03/2022; ngoài ra còn một thẻ tín dụng do ngân hàng V1 phát hành (thẻ ghi nợ). Để bảo đảm cho khoản vay; chị đã thế chấp các tài sản bảo đảm như phía ngân hàng V2 đã kê khai.

Chị chưa nhận được bất kỳ thông báo trả nợ của bên V2 cũng như bên Công ty M1. Năm 2024, bên chị cũng liên hệ với bên nhân viên của V2 để rút tài sản bán để xử lý khoản nợ nhưng bên V2 yêu cầu phải định giá 17 sổ, phía V2 cũng đã yêu cầu nộp phí định giá, chị đã nộp nhưng hiện tại vẫn chưa nhận kết quả. Chị đã bị phạt cọc 200.000.000 đồng. Đề nghị phía ngân hàng làm rõ trách nhiệm.

Hiện tại chị cũng thắc mắc là vấn đề hạch toán lãi của phía V2, mỗi tháng báo chị đóng lãi một kiểu không cố định.

Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2025/DS-ST, ngày 09/6/2025, Tòa án nhân dân huyện Xuân Trường, tỉnh Nam Định (nay là Tòa án nhân dân khu vực 10, tỉnh Ninh Bình) đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 299; 301, 318, 320, 323, 463, 466 của Bộ luật Dân sự; Điều 12 của Luật ngân hàng N; Điều 91 của Luật các tổ chức tín dụng, Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26, Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 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.

1. Xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP V (V2) và Công ty cổ phần MARS

2. Buộc chị Bùi Thị C phải trả số tiền gốc, lãi và lãi phạt chậm trả tính đến ngày 09/6/2025 cho Công ty cổ phần M1 là 8,986,898,783 đồng (trong đó, nợ gốc: 6,501,866,400 đồng, nợ lãi là 2,254,007,591 đồng và lãi chậm trả là: 210,158,725 đồng và nợ thẻ tín dụng là 20,866,067 đồng).

3. Buộc chị Bùi Thị C phải trả số tiền gốc, lãi và lãi phạt chậm trả tính đến ngày 09/6/2025 cho ngân hàng V2 là 996,225,857 đồng (trong đó, nợ gốc: 722,429,600 đồng, nợ lãi là 250,445,288 đồng và lãi chậm trả là: 23,350,969 đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất mà các bên đã thỏa thuận theo hợp đồng tín dụng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật mà chị Bùi Thị C không trả nợ đầy đủ cho V2 và Công ty cổ phần M1 thì V2 và công ty cổ phần M1 có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án kê biên, phát mại tài sản bảo đảm gồm:

Tài sản 01: Toàn bộ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 85, tờ bản đồ số 44; địa chỉ: Khu G, phường V, thành phố U, tỉnh Quảng Ninh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số CY 965045, số vào sổ cấp GCN : CH 00011 do Ủy ban nhân dân thành phố U, tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 05/01/2022. Chi tiết theo Hợp đồng thế chấp số Công chứng 2377, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/03/2022 tại Văn phòng C3.

Tài sản 02: Toàn bộ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 84, tờ bản đồ số 44; địa chỉ: Khu G, phường V, thành phố U, tỉnh Quảng Ninh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số CY 965046, số vào sổ cấp GCN : CH 00010 do Ủy ban nhân dân thành phố U, tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 05/01/2022. Chi tiết theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 2378, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/03/2022 tại Văn phòng C3.

Tài sản 03: Toàn bộ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 46, tờ bản đồ số 55; địa chỉ: Khu G, phường V, thành phố U, tỉnh Quảng Ninh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số CY 965081, số vào sổ cấp GCN : CH 00038 do Ủy ban nhân dân thành phố U, tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 11/01/2022. Chi tiết theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 2379, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/03/2022 tại Văn phòng C3.

Tài sản 04: Toàn bộ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 55, tờ bản đồ số 95; địa chỉ: Khu A, phường V, thành phố U, tỉnh Quảng Ninh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số CY 965828, số vào sổ cấp GCN : CH 00378 do Ủy ban nhân dân thành phố U, tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 07/12/2021. Chi tiết theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 11054, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/10/2022 tại Văn phòng C3.

Tài sản 05: Toàn bộ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 105, tờ bản đồ số 65; địa chỉ: Khu B, phường V, thành phố U, tỉnh Quảng Ninh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số CY 965855, số vào sổ cấp GCN : CH 00427 do Ủy ban nhân dân thành phố U, tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 14/12/2021. Chi tiết theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 11054, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/10/2022 tại Văn phòng C3.

Tài sản 06: Toàn bộ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 13, tờ bản đồ số 31; địa chỉ: Khu H, phường V, thành phố U, tỉnh Quảng Ninh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số DD 243170, số vào sổ cấp GCN : CH 00553 do Ủy ban nhân dân thành phố U, tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 02/08/2022. Chi tiết theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 11054, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/10/2022 tại Văn phòng C3.

Tài sản 07: Toàn bộ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 102, tờ bản đồ số 64; địa chỉ: Khu B, phường V, thành phố U, tỉnh Quảng Ninh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số DD 243190, số vào sổ cấp GCN: CH 00559 do Ủy ban nhân dân thành phố U, tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 04/08/2022. Chi tiết theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 11053, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/10/2022 tại Văn phòng C3.

Tài sản 08: Toàn bộ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 119, tờ bản đồ số 71; địa chỉ: Khu C, phường V, thành phố U, tỉnh Quảng Ninh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số DD 243307, số vào sổ cấp GCN: CH 00483 do Ủy ban nhân dân thành phố U, tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 29/06/2022. Chi tiết theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 11053, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/10/2022 tại Văn phòng C3.

Tài sản 09: Toàn bộ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 36a, tờ bản đồ số 90; địa chỉ: Khu E, phường V, thành phố U, tỉnh Quảng Ninh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số DD 112006, số vào sổ cấp GCN: CH 00212 do Ủy ban nhân dân thành phố U, tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 05/04/2022. Chi tiết theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 11053, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/10/2022 tại Văn phòng C3.

Tài sản 10: Toàn bộ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 116, tờ bản đồ số 71; địa chỉ: Khu C, phường V, thành phố U, tỉnh Quảng Ninh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số DD 243757, số vào sổ cấp GCN: CH 00457 do Ủy ban nhân dân thành phố U, tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 22/06/2022. Chi tiết theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 11053, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/10/2022 tại Văn phòng C3.

Tài sản 11: Toàn bộ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 118, tờ bản đồ số 71; địa chỉ: Khu C, phường V, thành phố U, tỉnh Quảng Ninh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số DD 243306, số vào sổ cấp GCN: CH 00482 do Ủy ban nhân dân thành phố U, tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 29/06/2022. Chi tiết theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 11053, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/10/2022 tại Văn phòng C3.

Tài sản 12: Toàn bộ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 109, tờ bản đồ số 71; địa chỉ: Khu C, phường V, thành phố U, tỉnh Quảng Ninh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số DD 243756, số vào sổ cấp GCN: CH 00456 do Ủy ban nhân dân thành phố U, tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 22/06/2022. Chi tiết theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 11055, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/10/2022 tại Văn phòng C3.

Tài sản 13: Toàn bộ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 100, tờ bản đồ số 64; địa chỉ: Khu B, phường V, thành phố U, tỉnh Quảng Ninh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số DD 243188, số vào sổ cấp GCN: CH 00557 do Ủy ban nhân dân thành phố U, tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 04/08/2022. Chi tiết theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 11055, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/10/2022 tại Văn phòng C3.

Tài sản 14: Toàn bộ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 01 Quy hoạch tổ 16 khu 7 B, tờ bản đồ số: QH KHU 7; địa chỉ: Khu G, phường B, thành phố U, tỉnh Quảng Ninh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số DD 275328, số vào sổ cấp GCN: CH 00171 do Ủy ban nhân dân thành phố U, tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 05/04/2022. Chi tiết theo Hợp đồng thế

chấp số công chứng 11055, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/10/2022 tại Văn phòng C3.

Tài sản 15: Toàn bộ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 117, tờ bản đồ số: 71; địa chỉ: Khu C, phường V, thành phố U, tỉnh Quảng Ninh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số DD 243305, số vào sổ cấp GCN: CH 00481 do Ủy ban nhân dân thành phố U, tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 29/06/2022. Chi tiết theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 11055, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/10/2022 tại Văn phòng C3.

Tài sản 16: Toàn bộ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 101, tờ bản đồ số: 64; địa chỉ: Khu B, phường V, thành phố U, tỉnh Quảng Ninh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số DD 243189, số vào sổ cấp GCN: CH 00558 do Ủy ban nhân dân thành phố U, tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 04/08/2022. Chi tiết theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 11055, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/10/2022 tại Văn phòng C3.

Tài sản 17: Toàn bộ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 26, tờ bản đồ số: 64; địa chỉ: Khu B, phường V, thành phố U, tỉnh Quảng Ninh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số DD 243187, số vào sổ cấp GCN: CH 00556 do Ủy ban nhân dân thành phố U, tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 04/08/2022. Chi tiết theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 11056, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/10/2022 tại Văn phòng C3.

Tài sản 18: Toàn bộ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 89, tờ bản đồ số: 71; địa chỉ: Khu C, phường V, thành phố U, tỉnh Quảng Ninh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số DD 243304, số vào sổ cấp GCN: CH 00480 do Ủy ban nhân dân thành phố U, tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 29/06/2022. Chi tiết theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 11056, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/10/2022 tại Văn phòng C3.

Tài sản 19: Toàn bộ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 42, tờ bản đồ số: 90; địa chỉ: Khu E, phường V, thành phố U, tỉnh Quảng Ninh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số DD 112007, số vào sổ cấp GCN: CH 00213 do Ủy ban nhân dân thành phố U, tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 05/04/2022. Chi tiết theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 11056, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/10/2022 tại Văn phòng C3.

Tài sản 20: Toàn bộ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 27, tờ bản đồ số: 64; địa chỉ: Khu B, phường V, thành phố U, tỉnh Quảng Ninh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số DD 112885, số vào sổ cấp GCN: CH 00171 do Ủy ban nhân dân thành phố U, tỉnh Quảng Ninh cấp ngày

08/03/2022. Chi tiết theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 11056, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/10/2022 tại Văn phòng C3.

Trường hợp xử lý tài sản bảo đảm nói trên vẫn chưa đủ để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho V2 và công ty cổ phần M1 thì V2 và công ty cổ phần M1 có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án kê biên, phát mại các tài sản khác thuộc quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của chị C để thu hồi nợ cho V2 và công ty cổ phần M1.

Ngoài ra án sơ thẩm còn quyết định về án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Trong thời hạn luật định, ngày 10/6/2025, bị đơn bà Bùi Thị C có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa người kháng cáo giữ nguyên nội dung kháng cáo và cho rằng quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm không tổ chức cho bà và nguyên đơn gặp nhau để tìm ra phương án trả nợ, không báo đến làm việc và bà vẫn trả nợ, ngày cuối cùng bà trả nợ là ngày 23/02/2024, ngoài ra khi gặp khó khăn về tài chính bà đã có văn bản gửi ngân hàng xin rút hai tài sản đảm bảo ra để bán lấy tiền trả nợ, bà đã nộp tiền định giá tài sản cho chị Y là cán bộ xử lý nợ của ngân hàng. Do vậy bà đề nghị Tòa xem xét đảm bảo quyền lợi cho bà.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Nam:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử đều thực hiện đúng, đầy đủ theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự, việc tuân theo pháp luật của những người tham gia tố tụng thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ khi tham gia tố tụng.

Về nội dung vụ án: Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Bùi Thị C, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 33/2025/DS-ST ngày 09 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Xuân Trường, tỉnh Nam Định (nay là Tòa án nhân dân khu vực 11, tỉnh Ninh Bình). Án phí dân sự phúc thẩm bà C phải chịu án phí 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 và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa. Sau khi thảo luận và nghị án. Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Bùi Thị C trong thời hạn luật định nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của cấp phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của bà C thấy:

Để phục vụ cho mục đích kinh doanh bất động sản và tiêu dùng cá nhân, bà Bùi Thị C đã ký hợp đồng tín dụng LN2210207155604, ngày 01/11/2022 với số tiền vay 6.000.000.000.000đồng, 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; hợp đồng

tín dụng LN 2203045305427 ngày 16/3/2022 với số tiền vay 1.288.000.000đồng, thời hạn duy trì hạn mức 24 tháng tính từ ngày các bên ký hợp đồng nay ngoài ra còn một thẻ tín dụng do Ngân hàng V2 phát hành với Ngân hàng V2. Theo hai hợp đồng tín dụng trên, Ngân hàng V2 đã giải ngân cho bà C vay số tiền theo các Khế ước nhận nợ ngày 03/11/2022, Khế ước nhận nợ ngày 04/11/2022, K ước nhận nợ ngày 05/11/2022 và Khế ước nhận nợ ngày 17/3/2022. Sau khi được giải ngân số tiền vay bà C đã không thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng tín dụng hai bên đã ký nên Ngân hàng V2 và Công ty cổ phần M1 đã khởi kiện đề nghị Tòa án buộc bà C1 phải trả tổng số tiền là 9.983.124.640 đồng, trong đó nợ gốc là 7.224.296.000đồng, lãi là 2.504.452.879đồng, lãi chậm trả 233.509.694đồng và nợ thẻ tín dụng là 20.866.067đồng. Trong đó buộc bà C phải trả cho Công ty cổ phần M1 số tiền 8.986.898.783đồng, gồm nợ gốc là 6.501.866.400đồng, nợ lãi là 2.254.007.591đồng, lãi chậm trả 210.158.725đồng và nợ thẻ tín dụng là 20.866.067đồng; trả cho Ngân hàng V2 số tiền là 996.225.857đồng gồm nợ gốc là 722.429.600đồng, lãi 250.445.288đồng và lãi chậm trả là 23.350.969đồng.

Để bảo đảm cho các khoản vay trên bà C đã thế chấp các tài sản là toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất của 20 thửa đất tại Quảng Ninh.

Xét thấy hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng V2 và bà Bùi Thị C được ký kết trên cơ sở tự nguyện, bà C là người có đầy đủ năng lực hành vi dân sự. Sau khi các bên ký hợp đồng tín dụng bên cho vay là Ngân hàng V2 đã giải ngân cho bà C vay theo đúng nội dung mà hai bên đã thỏa thuận, bà C đã nhận tiền theo hợp đồng. Quá trình thực hiện hợp đồng do bà C vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng nên Ngân hàng V2 và Công ty cổ phần M1 khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết buộc bà C trả nợ là có căn cứ. Trên cơ sở hợp đồng tín dụng hai bên đã ký kết, căn cứ quy định của pháp luật Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc bà C phải trả số tiền gốc, lãi và lãi phạt chậm trả tính đến ngày 09/6/2025 cho Công ty cổ phần M1 là 8,986,898,783 đồng (trong đó, nợ gốc: 6,501,866,400 đồng, nợ lãi là 2,254,007,591 đồng và lãi chậm trả là: 210,158,725 đồng và nợ thẻ tín dụng là 20,866,067 đồng) và phải trả số tiền gốc, lãi và lãi phạt chậm trả tính đến ngày 09/6/2025 cho ngân hàng V2 là 996,225,857 đồng (trong đó, nợ gốc: 722,429,600 đồng, nợ lãi là 250,445,288 đồng và lãi chậm trả là: 23,350,969 đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất mà các bên đã thỏa thuận theo hợp đồng tín dụng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật mà chị Bùi Thị C không trả nợ đầy đủ cho V2 và Công ty cổ phần M1 thì V2 và công ty cổ phần M1 có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án kê biên, phát mại tài sản bảo đảm gồm toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất của 20 thửa đất tại Quảng Ninh là có căn cứ pháp luật.

Đối với ý kiến của bà C cho rằng khi gặp khó khăn về tài chính bà đã có đơn gửi ngân hàng xin rút hai trong số 20 tài sản thế chấp ra để bán lấy tiền trả nợ và bà đã nộp 20.000.000đồng cho chị Y là cán bộ của ngân hàng thấy: tại phiên tòa đại diện Ngân hàng V2 xác định đến nay Ngân hàng V2 không nhận được đơn xin rút tài sản đảm bảo nào của bà C và theo sao kê tài khoản của bà C tại ngân hàng có việc bà C gửi 20.000.000đồng vào tài khoản của cá nhân bà Y là nhân viên ngân hàng, không phải gửi vào tài khoản của Ngân hàng. Bà C không xuất trình được đơn xin rút tài sản đảm bảo gửi Ngân hàng V2, tại Sổ phụ kèm phiếu báo nợ, báo có do bà C xuất trình tại phiên tòa có xác nhận của Ngân hàng V2 chi nhánh N1, phòng G không có số tiền 20.000.000đồng như bà C trình bày trên. Tại bản sao kê do bà C xuất trình tại phiên tòa có nội dung ngày 17/01/2024 bà C chuyển tiền thẩm định nhưng người nhận không phải bà Y như bà C trình bày. Do vậy ý kiến của bà C không có cơ sở chấp nhận.

Bà Bùi Thị C kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với lý do không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm nhưng không đưa ra được căn cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình và cũng không có căn cứ làm phát sinh tình tiết mới. Vì vậy kháng cáo của bà C không có căn cứ được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà C phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bà Bùi Thị C. Giữ nguyên Bản án số 32/2025/DS-ST ngày 09/6/2025 của Tòa án nhân dân huyện Xuân Trường, tỉnh Nam Định (nay là Tòa án nhân dân khu vực 10, tỉnh Ninh Bình).

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Bùi Thị C phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*). Đối trừ số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng bà C đã nộp tại Chi Cục thi hành án dân sự huyện Xuân Trường, tỉnh Nam Định (nay là Phòng thi án dân sự khu vực 10, tỉnh Ninh Bình) theo biên lai số 0000426 ngày 10/6/2025.

Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trần Văn San

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Ninh Bình;
- TAND khu vực 10 - Ninh Bình;
- THADS khu vực 10 - Ninh Bình;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Trần Văn San

Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

**THÀNH VIÊN
HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA