

TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
KHU VỰC 2 – ĐỒNG NAI

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 69/2026/DS-ST

Ngày 14/4/2026

v/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 2 - ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Oanh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Hoài Đức Huệ.

2. Bà Trần Thanh Phương.

Thư ký phiên tòa: Bà Lưu Thị Thanh Thảo – Thư ký Toà án nhân dân Khu vực 2 - Đồng Nai.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 - Đồng Nai tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Tiến Bình - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 2 - Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 652/2025/TLST-DS ngày 03 tháng 11 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 70/2026/QĐXXST-DS ngày 13 tháng 3 năm 2026 và quyết định hoãn phiên tòa số 65/2026/QĐST-DS ngày 30 tháng 3 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: **Ngân hàng Thương mại cổ phần V (gọi tắt: V1)**

Địa chỉ: Số H L, phường Đ, Thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Chí D – Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Tấn Đ – Chức vụ: Trưởng phòng xử lý nợ pháp lý khách hàng doanh nghiệp 3, theo Văn bản uỷ quyền số 30/2025/UQN-CTQT ngày 28/7/2025 của Chủ tịch Hội đồng quản trị Ngân hàng TMCP V.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn tham gia tố tụng: Ông Võ Ngọc D1, ông Hà Quang T. Địa chỉ liên hệ: Tầng G, Tòa nhà C, số D N, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh. Văn bản uỷ quyền số 808/2025/UQN-CTQT ngày 30/9/2025.

Đại diện theo uỷ quyền của ông Võ Ngọc D1 là ông Nguyễn Hoàng L, ông Võ Đình A và ông Trần Như T1, theo Văn bản uỷ quyền số 71909/2025/UQ-XLN-

JUPITERMN ngày 25/9/2025.

*Kế thừa một phần quyền, nghĩa vụ tố tụng: Công ty Cổ phần M*

Địa chỉ: Tầng A, tòa nhà C, số B phố T, phường Y, Thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng Anh T2 – Chức vụ: Tổng giám đốc.

Đại diện theo ủy quyền: ông Võ Ngọc D1 – Chức vụ: Trưởng phòng xử lý nợ miền N theo Văn bản ủy quyền số 04/2025/UQ-TGD ngày 29/8/2025.

Đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: ông Nguyễn Hoàng L – chuyên viên phòng xử lý nợ.

Địa chỉ liên hệ: Tầng G, Tòa nhà C, số D N, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn: Chị Nguyễn Ngọc D2, sinh năm 1994.*

Địa chỉ thường trú: Ấp P, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai (nay là ấp P, xã Đ, tỉnh Đồng Nai).

Địa chỉ liên lạc: Số A Q, phường G, TP . Hồ Chí Minh.

#### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện lập ngày 30/9/2025 và các lời khai tiếp theo tại hồ sơ vụ án, đại diện nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần V là ông Trần Như T1 trình bày:*

Ngân hàng TMCP V và bà Nguyễn Ngọc D2 ký các hợp đồng gồm Hợp đồng cho vay số LN2310040460826 ngày 09/10/2023, Hợp đồng cho vay số LN2311020752444 ngày 03/11/2023, Hợp đồng cho vay số LN2311210961826 ngày 23/11/2023, Giấy đề nghị kiêm hợp đồng mở và sử dụng tài khoản thanh toán, dịch vụ ngân hàng điện tử số 197-P-8181301 (gọi tắt là “Thẻ tín dụng”) Loại thẻ V1 và Hợp đồng thế chấp số LN2310040460826 ký ngày 27/10/2023.

Đại diện của ngân hàng Đ1 lỗi chính tả về nội dung tại đơn khởi kiện như sau:

*“[...] Hợp đồng cho vay số LN23100404826 với việc cho vay số tiền là 3.600.000.000 đồng [...]” thành “[...] Hợp đồng cho vay số LN2310040460826 với việc cho vay số tiền là 3.600.000.000 đồng [...]”*

*“[...] Ngân hàng V1 tiến hành giải ngân đầy đủ 01 (một) lần vào ngày 03/11/2023 [...]” thành “[...] Ngân hàng V1 tiến hành giải ngân đầy đủ 01 (một) lần vào ngày 24/11/2023 [...]”*

*“[...] Hợp đồng thế chấp số LN23100404826 ký ngày 27/10/2023 [...]” thành “[...] Hợp đồng thế chấp số LN2310040460826 ký ngày 27/10/2023 [...]”.*

Những nội dung, đại diện ngân hàng giữ nguyên không thay đổi bổ sung.

Ngày 09/10/2023, Ngân hàng V1 – chi nhánh Đ2 và bà Nguyễn Ngọc D2 ký Hợp đồng cho vay số LN2310040460826 với việc cho vay số tiền là 3.600.000.000 đồng (Bằng chữ: Ba tỷ sáu trăm triệu đồng); mục đích vay là vay

vốn mua bất động sản thửa 702 và thửa 698, tờ bản đồ số 12, tại xã Đ, thành phố B (nay là Phường B B), tỉnh Lâm Đồng; với thời hạn 300 tháng (Bằng chữ: ba trăm 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: 10.5%/năm, cố định trong 12 tháng, kể từ ngày giải ngân. Sau đó lãi suất được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần vào các ngày đầu quý tiếp theo (là các ngày 01/01, 01/04, 01/07, 01/10 hàng năm); 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 300 tháng được Bên Ngân hàng công bố + 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 12/10/2023 bằng phương thức chuyển khoản vào tài khoản thanh toán của Bên thụ hưởng là Đoàn Đức N, tài khoản 5619843526677 tại Ngân hàng V1, Tp Hồ Chí Minh với nội dung là thanh toán tiền mua bất động sản. Nội dung này được thể hiện tại Giấy đề nghị giải ngân lập ngày 09/10/2023. Kể từ ngày được giải ngân đến ngày khởi kiện, bà Nguyễn Ngọc D2 đã thanh toán được số tiền là 223.777.959 đồng, trong đó nợ gốc là 0 đồng và nợ lãi là 223.777.959 đồng.

Ngày 03/11/2023, Ngân hàng V1 - C và bà Nguyễn Ngọc D2 ký Hợp đồng cho vay số LN2311020752444 với việc cho vay số tiền là 500.000.000 đồng (Bằng chữ: Năm trăm triệu đồng); mục đích vay là vay tiêu dùng mua sắm vật dụng gia đình; với thời hạn 120 tháng (B chữ: một trăm hai mươi tháng), tính từ ngày tiếp theo 01/04, 01/07, 01/10 hàng năm); 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 120 tháng được Bên Ngân hàng công bố + 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 03/11/2023 bằng phương thức chuyển khoản vào tài khoản thanh toán của Bên thụ hưởng là Võ Thị Thanh N1, tài khoản 0336773537 tại Ngân hàng V1, Tp Hồ Chí Minh với nội dung là thanh toán tiền mua hàng. Nội dung này được thể hiện tại Giấy đề nghị giải ngân lập ngày 03/11/2023. Kể từ ngày được giải ngân đến ngày khởi kiện, bà Nguyễn Ngọc D2 đã thanh toán được số tiền là 53.425.877 đồng, trong đó nợ gốc là 25.002.000 đồng và nợ lãi là 28.423.877 đồng.

Ngày 23/11/2023, Ngân hàng V1 - C và bà Nguyễn Ngọc D2 ký Hợp đồng cho vay số LN2311210961826 với việc cho vay số tiền là 141.000.000 đồng (Bằng chữ: Một trăm bốn mươi một triệu đồng); mục đích vay là vay tiêu dùng mua sắm vật dụng gia đình; với thời hạn 300 tháng (B chữ: Ba trăm 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: 10.9%/năm, cố định trong 12 tháng, kể từ ngày giải ngân. Sau đó lãi suất được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần vào các ngày đầu quý tiếp theo (là các ngày 01/01, 01/04, 01/07, 01/10 hàng năm); 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 300 tháng được Bên Ngân hàng công bố + 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

24/11/2023 bằng phương thức chuyển khoản vào tài khoản thanh toán của Bên thụ hưởng là Võ Thị Thanh N1, tài khoản 0336773537 tại Ngân hàng V1, Tp Hồ Chí Minh với nội dung là thanh toán tiền mua hàng. Nội dung này được thể hiện tại Giấy đề nghị giải ngân lập ngày 23/11/2023. Kể từ ngày được giải ngân đến ngày khởi kiện, bà Nguyễn Ngọc D2 đã thanh toán được số tiền là 10.044.708 đồng, trong đó nợ gốc là 2.820.000 đồng và nợ lãi là 7.224.708 đồng.

Từ ngày 15/06/2024, bà Nguyễn Ngọc D2 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.

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 197-P-8181301 (gọi tắt là “Thẻ tín dụng”) Loại thẻ V1, hạn mức cho vay là 180.000.000 đồng với mức Lãi suất trong hạn là 39,48%/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 Nguyễn Ngọc D2 rút một (01) lần để sử dụng theo đúng mục đích đề nghị cấp thẻ. Từ ngày 09/07/2024, bà Nguyễn Ngọc D2 đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ vay cho V1. Căn cứ Hợp đồng chuyển nhượng số 18/2024/VPB-JUPITER và Phụ lục đính kèm ký ngày 27/12/2024 thì V1 đồng ý bán và Công ty M đồng ý mua lại toàn bộ 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 liên quan đến văn kiện tín dụng. Vì vậy, đối với khoản nợ thẻ tín dụng của bà Nguyễn Ngọc D2 thì Công ty M sở hữu toàn bộ đối với khoản nợ, nghĩa vụ phát sinh này.

Tài sản được bảo đảm cho toàn bộ các Hợp đồng cho vay nêu trên Để đảm bảo cho toàn bộ các Khoản vay nêu trên, bà Nguyễn Ngọc D2 đã thế chấp các tài sản theo Hợp đồng thế chấp số LN2310040460826 ký ngày 27/10/2023 tại Văn phòng C1, công chứng số 7588, quyền số 10/2023/TP/CC-SCC/HĐGD. Tài sản đã được đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố B, tỉnh Lâm Đồng ngày 30/10/2023, cụ thể như sau:

+ 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 DI 287143, số vào sổ cấp GCN: CS8797 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 15/04/2022; cập nhật thay đổi chủ sở hữu/sử dụng cuối cùng cho bà Nguyễn Ngọc D2 ngày 20/10/2023 thuộc thửa đất số 698, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại xã Đ, Thành phố B, tỉnh Lâm Đồng (Nay là Phường B B, tỉnh Lâm Đồng).

+ 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 DE 287147, số vào sổ cấp GCN: CS8801 do Sở Tài nguyên và Môi trường Tỉnh L cấp ngày 15/04/2022; cập nhật thay đổi chủ sở hữu/sử dụng cuối cùng cho bà Nguyễn Ngọc D2 ngày 20/10/2023 thuộc thửa đất số 702, tờ bản đồ

số 12, tọa lạc tại xã Đ, Thành phố B, tỉnh Lâm Đồng (Nay là Phường B B, tỉnh Lâm Đồng).

Từ những nội dung nêu trên, vì bà Nguyễn Ngọc D2 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 TMCP V yêu cầu Tòa án giải quyết các yêu cầu như sau:

Căn cứ vào Hợp đồng mua bán nợ 17/2024/VPB-JUPITER và Phụ lục đính kèm ký ngày 27/12/2024 đã được ký kết và Bảng tính lãi được đính kèm, thì Ngân hàng V1 yêu cầu buộc bà Nguyễn Ngọc D2 phải thanh toán tổng số tiền tạm tính đến ngày 14/04/2026 tương ứng với 10% (các) khoản nợ của Hợp đồng tín dụng, bao gồm các khoản nợ gốc, nợ lãi, nợ lãi quá hạn; với số tiền cụ thể như sau:

Đối với Hợp đồng số LN2310040460826, bà Nguyễn Ngọc D2 có nghĩa vụ phải thanh toán cho Ngân hàng V1 với số tiền là 485.240.451 đồng. Trong đó, cụ thể: Nợ gốc là 360.000.000 đồng; Tổng nợ lãi là 125.240.451 đồng.

Đối với Hợp đồng số LN2311020752444, bà Nguyễn Ngọc D2 có nghĩa vụ phải thanh toán cho Ngân hàng V1 với số tiền là 63.647.717 đồng. Trong đó, cụ thể: Nợ gốc là 47.499.800 đồng; Tổng nợ lãi là 16.147.917 đồng.

Đối với Hợp đồng số LN2311210961826, bà Nguyễn Ngọc D2 có nghĩa vụ phải thanh toán cho Ngân hàng V1 với số tiền là 18.969.312 đồng. Trong đó, cụ thể: Nợ gốc là 13.818.000 đồng; Tổng nợ lãi là 5.151.312 đồng.

Tổng số tiền bà Nguyễn Ngọc D2 phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP V theo các hợp đồng tín dụng là 567.857.480 đồng (Năm trăm sáu mươi bảy triệu, tám trăm năm mươi bảy nghìn, bốn trăm tám mươi đồng), cụ thể nợ gốc là 421.317.800 đồng (bốn trăm hai mươi một triệu, ba trăm mười bảy nghìn, tám trăm đồng), nợ lãi là 146.539.680 đồng (một trăm bốn sáu triệu, năm trăm ba mươi chín nghìn, sáu trăm tám mươi đồng).

Đề nghị Tòa án tiếp tục cho tính lãi theo đúng thỏa thuận trong (các) Hợp đồng tín dụng, kế ước nhận nợ (nếu có) và văn bản tín dụng của khoản vay cho đến ngày bà Nguyễn Ngọc D2 thực tế thanh toán hết nợ cho V1 và Công ty Cổ phần M tương ứng với tỷ lệ sở hữu của mỗi bên đối với từng khoản nợ.

*\* Người kế thừa một phần quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn Công ty Cổ phần M là ông Nguyễn Hoàng L trình bày:*

Căn cứ vào Hợp đồng mua bán nợ 17/2024/VPB-JUPITER và Phụ lục đính kèm ký ngày 27/12/2024 và Hợp đồng chuyển nhượng số 18/2024/VPB-JUPITER ngày 27/12/2024 đã được ký kết và Bảng tính lãi được đính kèm, thì Công ty M yêu cầu buộc bà Nguyễn Ngọc D2 tạm tính đến ngày 14/04/2026, phải thanh toán tương ứng với 90% (các) khoản nợ của Hợp đồng tín dụng và 100% khoản Thẻ tín dụng, bao gồm các khoản nợ gốc, nợ lãi, nợ lãi quá hạn; với số tiền cụ thể như sau:

Đối với Hợp đồng số LN2310040460826, bà Nguyễn Ngọc D2 có nghĩa vụ phải thanh toán cho Công ty M với số tiền là 4.367.164.056 đồng. Trong đó, cụ thể: Nợ gốc là 3.240.000.000 đồng; tổng nợ lãi là 1.127.164.056 đồng.

Đối với Hợp đồng số LN2311020752444, bà Nguyễn Ngọc D2 có nghĩa vụ phải thanh toán cho Công ty M với số tiền là 572.829.449 đồng. Trong đó, cụ thể: Nợ gốc là 427.498.200 đồng; Tổng nợ lãi là 145.331.249 đồng.

Đối với Hợp đồng số LN2311210961826, bà Nguyễn Ngọc D2 có nghĩa vụ phải thanh toán cho Công ty M với số tiền là 170.723.807 đồng. Trong đó, cụ thể: Nợ gốc là 124.362.000 đồng; Tổng nợ lãi là 46.361.807 đồng.

Đối với Thẻ tín dụng 197-P-8181301, bà Nguyễn Ngọc D2 có nghĩa vụ phải thanh toán cho Công ty M với tổng số tiền là 509.924.296 đồng. Trong đó, cụ thể nợ gốc là 179.684.679 đồng, nợ lãi là 327.026.158 đồng và phí là 3.213.459 đồng.

Từ những nội dung phân tích nêu trên, Công ty Cổ phần M yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

1. Buộc bà Nguyễn Ngọc D2 có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty M đối với khoản nợ các Hợp đồng tín dụng và 100% Khoản thẻ tín dụng tạm tính đến ngày 14/04/2026 với tổng số tiền là 5.620.641.608 đồng. Trong đó, nợ gốc 3.971.544.879 đồng và nợ lãi là 1.645.883.270 đồng và phí là 3.213.459 đồng.

2. Đề nghị Tòa án tiếp tục cho tính lãi theo đúng thỏa thuận trong (các) Hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ (nếu có) và văn bản tín dụng của khoản vay cho đến ngày bà Nguyễn Ngọc D2 thực tế thanh toán hết nợ cho V1 và Công ty M tương ứng với tỷ lệ sở hữu của mỗi bên đối với từng khoản nợ

3. Kể từ ngày Bản án/Quyết định có hiệu lực pháp luật, nếu sau khi cần trừ số tiền bồi thường, hỗ trợ thiệt hại nêu trên mà vẫn không thanh toán đủ nghĩa vụ nợ phải trả của bà Nguyễn Ngọc D2 thì Jupiter và/hoặc 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/hoặc V1, cụ thể như sau:

Toàn bộ 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 DI 287143, số vào sổ cấp GCN: CS8797 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 15/04/2022; cập nhật thay đổi chủ sở hữu/sử dụng cuối cùng cho bà Nguyễn Ngọc D2 ngày 20/10/2023 thuộc thửa đất số 698, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại xã Đ, Thành phố B, Tỉnh Lâm Đồng (Nay là Phường B B, Tỉnh Lâm Đồng).

Toàn bộ 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 DE 287147, số vào sổ cấp GCN: CS8801 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 15/04/2022; cập nhật thay đổi chủ sở hữu/sử dụng cuối cùng cho bà Nguyễn Ngọc D2 ngày 20/10/2023 thuộc thửa đất số 702, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại xã Đ, Thành phố B, tỉnh Lâm Đồng (Nay là Phường B B, tỉnh Lâm Đồng).

Số tiền thu được từ việc kê biên, phát mại tài sản bảo đảm phải được thanh toán cho Công ty M và V1 theo đúng tỉ lệ sở hữu của mỗi bên đối với từng khoản nợ.

Bà Nguyễn Ngọc D2 phải thanh toán mọi chi phí phát sinh trong quá trình giải quyết vụ án.

*Bị đơn bà Nguyễn Ngọc D2* đã được Tòa án triệu tập họp lệ lần thứ hai nhưng không đến Tòa làm việc, không có ý kiến đối với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP V và Công ty Cổ phần M.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 2 – Đồng Nai xác định: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng pháp luật tố tụng dân sự. Từ khi Tòa án thụ lý vụ án đến tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn chấp hành đúng pháp luật, tuy nhiên sự chấp hành pháp luật của bị đơn, chưa đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, án phí buộc bị đơn phải chịu theo quy định 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:

[1.1] Về thẩm quyền giải quyết và quan hệ pháp luật tranh chấp:

Tại đơn khởi kiện nguyên đơn cung cấp địa chỉ cư trú hiện tại của bà Nguyễn Ngọc D2 là: Ấp P, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai (nay là ấp P, xã Đ, tỉnh Đồng Nai). Theo địa chỉ được bà Nguyễn Ngọc D2 ghi trong giao dịch Giấy đề nghị phát hành thẻ kiêm hợp đồng và các văn bản khác với nguyên đơn đều thể hiện bà Nguyễn Ngọc D2 thường trú tại địa chỉ: Ấp P, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai (nay là ấp P, xã Đ, tỉnh Đồng Nai). Tại địa chỉ thường trú bà D2 vắng mặt do bà đi làm và bà cung cấp địa chỉ liên lạc tại số A Q, phường G, Thành phố Hồ Chí Minh. Thực tế bà D2 vẫn cư trú tại ấp P, xã Đ nên vẫn thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 2 – Đồng Nai.

Ngân hàng TMCP V bán một phần nợ của bà Nguyễn Ngọc D2 cho Công ty Cổ phần M, đồng thời Công ty M đồng ý. Nên Ngân hàng TMCP V và Công ty Cổ phần M khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Ngọc D2 phải thanh toán các khoản nợ theo các hợp đồng cho vay bà D2 đã ký với Ngân hàng. Do đó, xác định quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án là “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 và khoản 2 Điều 1 của Luật số 85/2025/QH15 ngày 25/6/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật Tố tụng Hành chính, Luật Tư pháp người chưa thành niên, Luật phá sản và Luật Hòa giải đối thoại tại Tòa án, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 2 – Đồng Nai.

[1.2] Về tư cách đương sự trong vụ án: Căn cứ Điều 68, khoản 4 Điều 74 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và Điều 7 của Nghị quyết 03/2018/NQ-HĐTP ngày 15/5/2018 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về việc 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 Tòa án nhân dân, xác định Ngân hàng TMCP V là nguyên đơn và Kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là Công ty Cổ phần M; bà Nguyễn Ngọc D2 là bị đơn.

[1.3] Bị đơn bà Nguyễn Ngọc D2 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do. Căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt bà D2.

[2]. Xét yêu cầu của nguyên đơn Hội đồng xét xử thấy rằng:

Ngân hàng TMCP V với bà Nguyễn Ngọc D2 đã ký kết các hợp đồng:

- Hợp đồng cho vay số LN2310040460826 ngày 09/10/2023, với việc cho vay số tiền là 3.600.000.000 đồng (Bằng chữ: Ba tỷ sáu trăm triệu đồng); mục đích vay là vay vốn mua bất động sản thửa 702 và thửa 698, tờ bản đồ số 12, tại xã Đ, thành phố B (nay là Phường B B), tỉnh Lâm Đồng; với thời hạn 300 tháng (Bằng chữ: ba trăm 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: 10.5%/năm, cố định trong 12 tháng, kể từ ngày giải ngân

- Hợp đồng cho vay số LN2311020752444 ngày 03/11/2023, với việc cho vay số tiền là 500.000.000 đồng (Bằng chữ: Năm trăm triệu đồng); mục đích vay là vay tiêu dùng mua sắm vật dụng gia đình; với thời hạn 120 tháng (B chữ: một trăm hai mươi tháng), tính từ ngày tiếp theo 01/04, 01/07, 01/10 hằng năm); 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 120 tháng được Bên Ngân hàng công bố + biên độ 3.5%/năm.

- Hợp đồng cho vay số LN2311210961826 ngày 23/11/2023, với việc cho vay số tiền là 141.000.000 đồng (Bằng chữ: Một trăm bốn mươi một triệu đồng); mục đích vay là vay tiêu dùng mua sắm vật dụng gia đình; với thời hạn 300 tháng (B chữ: Ba trăm 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: 10.9%/năm, cố định trong 12 tháng, kể từ ngày giải ngân. Sau đó lãi suất được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần vào các ngày đầu quý tiếp theo (là các ngày 01/01, 01/04, 01/07, 01/10 hằng năm); 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 300 tháng được Bên Ngân hàng công bố + biên độ 3.5%/năm.

- Giấy đề nghị kèm hợp đồng mở và sử dụng tài khoản thanh toán, dịch vụ ngân hàng điện tử số 197-P-8181301 (gọi tắt là “Thẻ tín dụng”) Loại thẻ V1 với hạn mức tín dụng 180.000.000 đồng.

Việc ký kết hai bên là hoàn toàn tự nguyện, khi ký hợp đồng các bên có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, nội dung thỏa thuận phù hợp với pháp luật và không trái đạo đức xã hội nên có hiệu lực kể từ thời điểm giao kết.

Tuy nhiên trong quá trình thực hiện hợp đồng, bà D2 chỉ thanh toán cho Ngân hàng TMCP V số tiền 287.563.865 đồng, trong đó nợ gốc là 27.882.000 đồng và nợ lãi 259.426.544 đồng, thẻ tín dụng 315.321 đồng. Bà D2 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên từ ngày 15/6/2024 ngân hàng đã chuyển toàn bộ khoản nợ của khách hàng sang nợ quá hạn, đồng thời yêu cầu khách hàng thanh toán toàn bộ khoản nợ và phải chịu mức lãi suất nợ quá hạn theo thỏa thuận trong hợp đồng vay. Đến ngày 30/09/2025 theo đơn khởi kiện của ngân hàng, tổng dư nợ của khoản vay nêu trên được tạm tính gồm dư nợ gốc 4.392.862.679 đồng; nợ lãi 1.291.721.309 đồng; phí 3.213.459 đồng; Tổng dư nợ là 5.687.797.448 đồng.

Đối với yêu cầu của Công ty Cổ phần M - mua bán một phần nợ của Ngân hàng TMCP V

Căn cứ các hợp đồng mua bán nợ giữa Ngân hàng TMCP V và Công ty Cổ phần M gồm Hợp đồng mua bán nợ 17/2024/VPB-JUPITER và Phụ lục đính kèm ký ngày 27/12/2024 và Hợp đồng chuyển nhượng số 18/2024/VPB-JUPITER và Phụ lục đính kèm ký ngày 27/12/2024 đã được ký kết để xác định số tiền tương ứng với tỷ lệ sở hữu của mỗi bên đối với từng khoản nợ bà D2 phải thanh toán thực cho Ngân hàng TMCP V và Công ty Cổ phần M.

Đối với các hợp đồng gồm Hợp đồng cho vay số LN2310040460826 ngày 09/10/2023, Hợp đồng cho vay số LN2311020752444 ngày 03/11/2023, Hợp đồng cho vay số LN2311210961826 ngày 23/11/2023, bà Nguyễn Ngọc D2 phải thanh toán cho Công ty Cổ phần M theo tỷ lệ 90% tổng số tiền nợ gốc và nợ lãi.

Giấy đề nghị kiêm hợp đồng mở và sử dụng tài khoản thanh toán, dịch vụ ngân hàng điện tử số 197-P-8181301 (gọi tắt là “Thẻ tín dụng”) Loại thẻ V1 và Hợp đồng thế chấp số LN2310040460826 ký ngày 27/10/2023 theo Hợp đồng chuyển nhượng số 18/2024/VPB-JUPITER và Phụ lục đính kèm ký ngày 27/12/2024 thì V1 đồng ý bán và Công ty M đồng ý mua lại toàn bộ 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 liên quan đến văn kiện tín dụng. Vì vậy, đối với khoản nợ thẻ tín dụng của bà Nguyễn Ngọc D2 thì Công ty M sở hữu toàn bộ đối với khoản nợ, nghĩa vụ phát sinh này.

[2.1] Xét thấy, việc bà Nguyễn Ngọc D2 không tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả tiếp dư nợ và lãi theo giao kết trong hợp đồng đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán trong Hợp đồng tín dụng mà các bên đã ký kết. Bà D2 vi phạm nghĩa vụ thanh toán, là người có lỗi vi phạm hợp đồng, nên phải chịu mọi hậu quả theo giao kết và theo quy định của pháp luật. Tại Khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 quy định “Một bên đương sự thừa nhận hoặc không phản đối những tình tiết, sự kiện, tài liệu, văn bản, kết luận của cơ quan chuyên môn mà bên đương sự kia đưa ra thì bên đương sự đó không phải chứng minh”. Quá trình tố tụng, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng vì bà D2 cung cấp địa chỉ liên lạc để Tòa án thông báo cho bị đơn được biết nhưng bị đơn không có ý kiến phản hồi và

không phản bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không cung cấp tài liệu chứng cứ gì, vắng mặt không có lý do và không có ý kiến phản hồi. Căn cứ Khoản 4 Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì bà Nguyễn Ngọc D2 đã tự tước bỏ quyền được chứng minh của mình qua việc không đến Tòa tham gia tố tụng, phải chịu hậu quả của việc không chứng minh theo quy định tại Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án giải quyết vụ việc trên theo những chứng cứ có trong hồ sơ.

Hội đồng xét xử xác định bà D2 có nợ Ngân hàng, nên nguyên đơn yêu cầu trả số nợ nêu trên phù hợp với quy định tại Điều 103 Luật các tổ chức tín dụng năm 2024. Mức lãi suất các bên thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng tại thời điểm xác lập là phù hợp theo quy định tại Điều 11 của Quy chế cho vay của các tổ chức tín dụng đối với khách hàng do Ngân hàng N2 ban hành và Điều 13 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Thống đốc Ngân hàng N2 hướng dẫn tổ chức tín dụng cho vay bằng đồng Việt Nam đối với khách hàng theo lãi suất thỏa thuận, số tiền lãi theo yêu cầu nêu trên, nguyên đơn đã áp dụng tính tiền lãi đúng theo mức lãi suất mà các bên đã thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng.

Do đó, Ngân hàng Thương mại cổ phần V và Công ty Cổ phần M đã khởi kiện tại Tòa án nhân dân Khu vực 2 – Đồng Nai xem xét giải quyết và tuyên buộc bà Nguyễn Ngọc D2 phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP V toàn bộ số nợ gốc và lãi vay theo các hợp đồng tín dụng đã ký với tổng số tiền nợ tạm tính đến ngày 14/04/2026, tổng dư nợ của khoản vay nêu trên là: 567.857.480 đồng (Năm trăm sáu mươi bảy triệu, tám trăm năm mươi bảy nghìn, bốn trăm tám mươi đồng), cụ thể nợ gốc là 421.317.800 đồng (bốn trăm hai mươi một triệu, ba trăm mười bảy nghìn, tám trăm đồng), nợ lãi là 146.539.680 đồng (một trăm bốn sáu triệu, năm trăm ba mươi chín nghìn, sáu trăm tám mươi đồng) và thanh toán cho Công ty Cổ phần M tạm tính đến ngày 14/04/2026 tổng số tiền là 5.620.641.608 đồng. Trong đó, nợ gốc 3.971.544.879 đồng và nợ lãi là 1.645.883.270 đồng và phí là 3.213.459 đồng là có căn cứ, Hội đồng xét xử chấp nhận. Đồng thời, bà Nguyễn Ngọc D2 phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP V số tiền lãi quá hạn phát sinh theo quy định tại các hợp đồng tín dụng đã ký kết từ ngày 15/04/2026 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ là phù hợp với quy định pháp luật.

[2.2] Để đảm bảo cho khoản nợ vay, bà Nguyễn Ngọc D2 có thể chấp tài sản là quyền sở hữu/quyền sử dụng đối:

Toàn bộ 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 DI 287143, số vào sổ cấp GCN: CS8797 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 15/04/2022; cập nhật thay đổi chủ sở hữu/sử dụng cuối cùng cho bà Nguyễn Ngọc D2 ngày 20/10/2023 thuộc thửa đất số 698, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại xã Đ, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng (N là Phường B B, tỉnh Lâm Đồng).

Toàn bộ 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 DE 287147, số vào sổ cấp GCN: CS8801 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 15/04/2022; cập nhật thay đổi chủ sở

hữu/sử dụng cuối cùng cho bà Nguyễn Ngọc D2 ngày 20/10/2023 thuộc thửa đất số 702, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại xã Đ, Thành phố B, tỉnh Lâm Đồng (Nay là Phường B B, tỉnh Lâm Đồng).

Xét thấy, về hình thức và nội dung hợp đồng thế chấp, trình tự và thẩm quyền đăng ký thế chấp là phù hợp theo quy định tại các điều 317, 318, 319 của Bộ luật Dân sự, có đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định tại Điều 4 Nghị định 102/2017/NĐ-CP ngày 01 tháng 9 năm 2017 của Chính phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm, nên hợp đồng thế chấp có giá trị pháp lý và có hiệu lực thi hành. Trong hợp đồng thế chấp có giao kết về quyền và nghĩa vụ của các bên, điều kiện, thời hạn và phương thức xử lý tài sản thế chấp khi nghĩa vụ đến hạn mà người vay nợ không thực hiện. Do đó, nguyên đơn yêu cầu nếu bà D2 không tự nguyện trả nợ, yêu cầu xử lý tài sản thế chấp nêu trên để thu hồi nợ là có căn cứ, Hội đồng xét xử chấp nhận.

Tại phiên toà, Hội đồng xét xử không đặt ra việc xử lý tài sản thế chấp ngay, mà đến khi bản án có hiệu lực pháp luật, khi Ngân hàng có đơn yêu cầu thi hành án thì bà D2 phải tự nguyện trả số tiền nợ nêu trên. Nếu không tự nguyện trả nợ thì nguyên đơn mới có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành thi hành án, xử lý tài sản thế chấp theo quy định tại các Điều 463 và 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3] Chi phí tố tụng, án phí:

[3.1] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ tài sản thế chấp là 5.660.000 đồng, bà D2 phải chịu. Do nguyên đơn đã tạm nộp trước nên bà D2 phải trả lại cho nguyên đơn 5.660.000 đồng.

[3.2] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ vào khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, bị đơn bà Nguyễn Ngọc D2 phải chịu án phí sơ thẩm. Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho nguyên đơn tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Từ những phân tích nêu trên, xét yêu cầu của nguyên đơn và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 2 – Đồng Nai là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 92, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228 và khoản 3 Điều 235, Điều 271, khoản 1 Điều 273 và khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 1 của Luật số 85/2025/QH15 ngày 25/6/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật Tố tụng Hành chính, Luật Tư pháp người chưa thành niên, Luật phá sản và Luật Hòa giải đối thoại tại Tòa án;

Căn cứ Điều 100, Điều 103 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2024; Các điều 463, 466, 468 và 470 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 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 Ngân hàng thương mại cổ phần V và Công ty Cổ phần M.

Buộc bà Nguyễn Ngọc D2 trả cho:

- Ngân hàng TMCP V toàn bộ số nợ gốc và lãi vay theo các hợp đồng tín dụng đã ký với tổng số tiền nợ tạm tính đến ngày 14/04/2026, tổng dư nợ của khoản vay nêu trên là: **567.857.480** đồng (Năm trăm sáu mươi bảy triệu, tám trăm năm mươi bảy nghìn, bốn trăm tám mươi đồng), cụ thể nợ gốc là **421.317.800** đồng (bốn trăm hai mươi một triệu, ba trăm mười bảy nghìn, tám trăm đồng), nợ lãi là **146.539.680** đồng (một trăm bốn sáu triệu, năm trăm ba mươi chín nghìn, sáu trăm tám mươi đồng).

- Công ty Cổ phần M tổng số tiền tạm tính đến ngày 14/04/2026 là **5.620.641.608** đồng (Chữ: Năm tỷ, sáu trăm hai mươi triệu, sáu trăm bốn mươi một nghìn, sáu trăm linh tám đồng). Trong đó, nợ gốc **3.971.544.879** đồng (Chữ: Ba tỷ, chín trăm bảy mươi một triệu, năm trăm bốn mươi bốn nghìn, tám trăm bảy mươi chín đồng) và nợ lãi là **1.645.883.270** đồng (Chữ: Một tỷ, sáu trăm bốn mươi lăm triệu, tám trăm tám mươi ba nghìn, hai trăm bảy mươi) và phí là **3.213.459** đồng (Chữ: Ba triệu, hai trăm mười ba nghìn, bốn trăm năm mươi chín đồng).

Kể từ ngày 15/04/2026, bà Nguyễn Ngọc D2 phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP V và Công ty Cổ phần M số tiền lãi quá hạn phát sinh theo quy định tại Hợp đồng cho vay số LN2310040460826 ngày 09/10/2023, Hợp đồng cho vay số LN2311020752444 ngày 03/11/2023, Hợp đồng cho vay số LN2311210961826 ngày 23/11/2023, Giấy đề nghị kiêm hợp đồng mở và sử dụng tài khoản thanh toán, dịch vụ ngân hàng điện tử số 197-P-8181301 (gọi tắt là “Thẻ tín dụng”) Loại thẻ V1 và Hợp đồng thế chấp số LN2310040460826 ký ngày 27/10/2023 đã ký kết cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

Đến khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ khi Ngân hàng TMCP V và Công ty Cổ phần M có đơn yêu cầu thi hành án thì bà Nguyễn Ngọc D2 phải tự nguyện trả số tiền nêu trên. Nếu không tự nguyện thì Ngân hàng TMCP V và Công ty Cổ phần M có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành thi hành án, xử lý tài sản thế chấp để Ngân hàng TMCP V và Công ty Cổ phần M thu hồi nợ, theo Hợp đồng thế chấp số LN2310040460826 ký ngày 27/10/2023 tại Văn phòng C1, công chứng số 7588, quyển số 10/2023/TP/CC-SCC/HĐGD giữa Ngân hàng V1 và bà Nguyễn Ngọc D2. Tài sản đã được đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố B, tỉnh Lâm Đồng ngày 30/10/2023 đối với quyền sở hữu/quyền sử dụng đối:

Toàn bộ 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 DI 287143, số vào sổ cấp GCN: CS8797 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 15/04/2022; cập nhật thay đổi chủ sở hữu/sử dụng cuối cùng cho bà Nguyễn Ngọc D2 ngày 20/10/2023 thuộc thửa đất số 698, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại xã Đ, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng (N là Phường B B, tỉnh Lâm Đồng).

Toàn bộ 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 DE 287147, số vào sổ cấp GCN: CS8801 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 15/04/2022; cập nhật thay đổi chủ sở hữu/sử dụng cuối cùng cho bà Nguyễn Ngọc D2 ngày 20/10/2023 thuộc thửa đất số 702, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại xã Đ, Thành phố B, tỉnh Lâm Đồng (Nay là Phường B B, tỉnh Lâm Đồng)

2/ Về chi phí thẩm định: Bà Nguyễn Ngọc D2 phải chịu chi phí thẩm định là 5.660.000 đồng. Do Công ty Cổ phần M đã tạm nộp trước, nên ông bà D2 phải có nghĩa vụ trả lại cho Công ty Cổ phần M số tiền 5.660.000 đồng (Năm triệu, sáu trăm sáu mươi nghìn đồng).

3/ Về án phí sơ thẩm: Bà Nguyễn Ngọc D2 phải chịu án phí sơ thẩm 114.188.499 đồng (Một trăm mười bốn triệu, một trăm tám mươi tám nghìn, bốn trăm chín mươi chín đồng).

Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP V số tiền tạm ứng án phí đã nộp 12.534.452 đồng (Mười hai triệu, năm trăm ba mươi bốn nghìn, bốn trăm năm mươi hai đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0006009 ngày 30/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai.

Hoàn trả cho Công ty Cổ phần M số tiền tạm ứng án phí đã nộp 56.580.537 đồng (Năm mươi sáu triệu, năm trăm tám mươi nghìn, năm trăm ba mươi bảy đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0006008 ngày 30/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai.

4/ Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo được tính kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết hợp lệ, để yêu cầu Tòa án cấp trên xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm.

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, 7, 7a và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

**Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Đồng Nai;

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**

- VKSND Khu vực 2 – Đồng Nai;
- Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, TA.

## **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Lê Thị Oanh**