

BIÊN BẢN NIÊM YẾT
(V/v: Niêm yết văn bản tố tụng)

Hôm nay, ngày 09 tháng 05 năm 2026, hồi 14 giờ 30 phút.

Tại: UBND xã Kê Sặt – Thành phố Hải Phòng

Tôi là: Đặng Lâm Quốc Huy- Thư ký viên.

Tiến hành lập biên bản về việc niêm yết văn bản tố tụng sau:

.....Bản án số 17 ngày 02/4/2026.....

Địa điểm niêm yết: UBND xã Kê Sặt – Thành phố Hải Phòng

Lý do niêm yết: Chị Trần Thị Hương, sinh năm 1983 có ĐKTT tại Khu 1, xã Kê Sặt, thành phố Hải Phòng hiện nay đang ở nước ngoài. Nên Tòa án không thể tổng đạt được các văn bản trên cho chị Hương được.

Vì vậy niêm yết đảm bảo quyền của đương sự.

Thời hạn niêm yết tại bảng niêm yết: 15 ngày.

Biên bản niêm yết kết thúc hồi 15 giờ 00 phút, ngày 09 tháng 05 năm 2026.

Đã đọc nội dung biên bản cho mọi người có tên nghe, nhất trí ký tên dưới đây.

UBND XÃ KÊ SẶT



PHÓ CHỦ TỊCH
PHẠM THỊ THU HIỀN

NGƯỜI NIÊM YẾT

Đặng Lâm Quốc Huy
Đặng Lâm Quốc Huy

XÁC NHẬN CỦA TÒA ÁN NHÂN
DÂN KHU VỰC 12 – HẢI PHÒNG



THẨM PHÁN
NGUYỄN VĂN CƯỜNG

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 12 - HẢI PHÒNG**

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

Bản án số: 17/2026/DS-ST.

Ngày: 02-4-2026.

V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng;
hợp đồng thế chấp tài sản;

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 12 - HẢI PHÒNG

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Cường.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Lương Đình Liên và ông Vũ Đình Mạnh.

Thư ký phiên tòa: Ông Đặng Lâm Quốc Huy - Thư ký viên Tòa án nhân dân khu vực 12 - Hải Phòng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 12 - Hải Phòng tham gia phiên tòa: Bà Bùi Hoàng Hải - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 13/3/2026, 31/3/2026 và 02/4/2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 12 - Hải Phòng, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 80/2025/TLST-DS ngày 22 tháng 10 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 02/2026/QĐXXST-DS ngày 14 tháng 01 năm 2026; Quyết định hoãn phiên tòa, Quyết định tạm ngừng phiên tòa, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

- **Ngân hàng Thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank).**

Địa chỉ trụ sở: 89 Láng Hạ, phường Đống Đa, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hà Giang Sơn - Chuyên viên xử lý nợ. (Vắng mặt và có đề nghị xét xử vắng mặt).

- **Công ty cổ phần Mars.**

Địa chỉ trụ sở: Tầng 12, Tòa nhà Việt Á, số 09 Duy Tân, phường Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Đức Lương - Chuyên viên xử lý nợ. (Có mặt).

2. Bị đơn: Chị Trần Thị Hương, sinh năm 1983, số CCCD: 030183009424; nơi cư trú: Khu 1, xã Kê Sặt, thành phố Hải Phòng. (Vắng mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Anh Ngô Văn Bắc, sinh năm 1980, số CCCD: 027080009204; chị Trần Thị Yên Linh, sinh năm 1986; số CCCD: 030186019661 cùng địa chỉ: Khu Ngô Khê, phường Võ Cường, tỉnh Bắc Ninh. Anh Bắc; chị Linh vắng mặt.

4. Người làm chứng:

Bà Nguyễn Thị Trung, sinh năm 1968; nơi cư trú: Nhâm Chợ, phường Vân Hà, tỉnh Bắc Ninh; (Vắng mặt).

Ông Nguyễn Văn Thu, sinh năm 1966; địa chỉ: Phong Lãm, xã Tam Đa, tỉnh Bắc Ninh. (Vắng mặt).

Bà Ngô Thị Thúy, sinh năm 1974; nơi cư trú: Khu Ngô Khê, phường Võ Cường, tỉnh Bắc Ninh. (Vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, tài liệu bổ sung và lời trình bày tại phiên tòa, nguyên đơn VPBank và Công ty cổ phần Mars thống nhất trình bày: chị Trần Thị Hương (là cá nhân độc thân và không có đăng ký kinh doanh) có quan hệ tín dụng với VPBank theo 04 khoản cấp tín dụng, tổng hạn mức 2.064.500.000 đồng, gồm:

STT	Khoản tín dụng	Hạn mức	Ngày giải ngân/ phát sinh
(1)	Hợp đồng cho vay hạn mức số LN2311251007428 ký ngày 29/11/2023	790.000.000 đồng	01/12/2023
(2)	Hợp đồng cho vay theo hạn mức thấu chi trên tài khoản thanh toán số LN22311251007427 ký ngày 29/11/2023	735.000.000 đồng	Phát sinh sử dụng từ 29/11/2023
(3)	Hợp đồng cho vay hạn mức số LN2312081152616 và khế ước nhận nợ kèm theo ký ngày 11/12/2023	500.000.000 đồng	20/12/2023
(4)	Giấy đề nghị mở hạn mức và sử dụng thẻ tín dụng ký ngày 20/11/2023	Hạn mức 39.500.000 đồng	Phát sinh giao dịch từ 28/12/2023

Mục đích của các khoản vay phục vụ nhu cầu tiêu dùng.

Quá trình thực hiện hợp đồng, chị Hương đã trả cho VPBank tổng cộng 128.196.717 đồng, trong đó trả gốc 46.371.082 đồng và trả lãi 81.825.635 đồng. Từ ngày 15/8/2024, chị Hương vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên các khoản nợ bị chuyển quá hạn theo điều khoản tín dụng và theo bảng kê tính lãi của nguyên đơn.

Ngày 28/3/2025, VPBank và Công ty cổ phần Mars xác lập thỏa thuận mua bán nợ. Theo đó, VPBank chuyển nhượng cho Mars 95% quyền đòi nợ

phát sinh từ ba khoản vay số LN2311251007428, LN22311251007427, LN2312081152616 và chuyển nhượng 100% khoản nợ phát sinh từ thẻ tín dụng số 167-P-0984346; VPBank còn nắm giữ 5% phần còn lại của ba khoản vay đầu tiên.

Về tài sản bảo đảm, nguyên đơn cho rằng chị Hương đã thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 91, tờ bản đồ số 20 tại Khu Ngõ Khê, phường Phong Khê, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh; Giấy chứng nhận số CH 232411, sổ vào sổ cấp GCN CS 610 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 14/8/2018, đăng ký biến động sang tên chị Trần Thị Hương ngày 10/11/2023. Do vậy, nguyên đơn yêu cầu khi chị Hương không trả nợ thì được quyền xử lý cả quyền sử dụng đất và nhà, công trình trên đất.

Bị đơn vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án; không nộp văn bản trình bày ý kiến; không có yêu cầu phản tố.

Người có quyền và nghĩa vụ liên quan anh Ngô Văn Bắc và chị Trần Thị Yến Linh trình bày:

Bị đơn chị Trần Thị Hương là chị gái của chị Trần Thị Yến Linh.

Việc chị Hương vay tiền ngân hàng thì anh Bắc và chị Linh đều biết. Thửa đất chị Hương đứng tên và thế chấp để vay vốn ngân hàng trước đây là của vợ chồng anh Bắc – Chị Linh; Trước đây vợ chồng anh Bắc, chị Linh đồng ý sang tên quyền sử dụng đất thông qua một hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho chị Hương để chị Hương đứng tên thế chấp vay vốn ngân hàng. Tuy nhiên, ngôi nhà hiện có trên đất là của vợ chồng anh, chị Linh; anh Bắc, chị Linh không sử dụng nhà để bảo lãnh cho khoản vay của chị Hương và không đồng ý dùng nhà của mình để bảo đảm cho nghĩa vụ của chị Hương. Anh Bắc và chị Hương đề nghị Tòa án nếu xử lý tài sản thì chỉ xử lý quyền sử dụng đất đứng tên chị Hương, không xử lý nhà của anh chị.

Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 31/12/2025 thể hiện: tại thửa đất số 91 có 01 ngôi nhà 3 tầng kiểu cũ và một phần nhà 3 tầng phía trước giáp đường (nhà xưởng); thực tế ông Bắc và bà Linh đang trực tiếp sử dụng nhà đất; riêng phần quyền sử dụng đất trên giấy chứng nhận đứng tên chị Hương. Anh Bắc, chị Linh xác định nhà, công trình nhà xưởng trên đất do anh Bắc, chị Linh tạo lập, quản lý, sử dụng thực tế.

Theo các biên bản lấy lời khai người làm chứng, ông Nguyễn Văn Thu và Nguyễn Thị Trung khai việc ông Thu, bà Trung là những người đã xây dựng ngôi nhà nằm trên thửa đất số 91, tờ bản đồ số 20 thuộc phường Võ Cường theo hợp đồng xây dựng với chủ công trình nhà là vợ chồng anh Bắc, chị Linh; bà Ngô Thị Thúy (là hàng xóm của anh Bắc- chị Linh) khai, bà chứng kiến vợ chồng anh Bắc, chị Linh xây dựng ngôi nhà nêu trên; ngoài ra những người này đều không biết, không thấy chị Hương nào xây dựng ngôi nhà trên. Việc xây nhà của anh Bắc diễn ra năm 2020-2021.

Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, về số tiền nợ gốc và lãi thì đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu đòi nợ tính đến hết ngày 02/4/2026, cụ thể:

Nguyên đơn yêu cầu chị Trần Thị Hương thanh toán tổng cộng 2.799.658.157 đồng, gồm:

Khoản nợ	Nợ gốc	Lãi trong hạn	Lãi quá hạn	Lãi chậm trả	Tổng cộng
LN2311251007428	743.919.000	6.550.341	206.067.601	24.037.412	980.574.354
LN2312081152616	500.000.000	6.360.232	134.165.753	15.987.323	656.513.308
LN22311251007427	734.709.918	66.522.819	233.939.688	36.478.182	1.071.650.607
167-P-0984346 (Khoản vay thẻ tín dụng)	38.744.993	997.445	46.966.290	4.211.160	90.919.888
Cộng	2.017.373.911	80.430.837	621.139.332	80.714.077	2.799.658.157

Trong tổng số tiền trên, Công ty cổ phần Mars yêu cầu thanh toán 2.664.221.244 đồng; VPBank yêu cầu thanh toán 135.436.914 đồng. Nguyên đơn còn yêu cầu tiếp tục tính lãi theo thỏa thuận kể từ ngày 03/4/2026 đến khi trả hết nợ; trường hợp chị Hương không thực hiện nghĩa vụ thì nguyên đơn được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất thế chấp và ngôi nhà trên đất để bảo đảm xử lý nợ, tuy nhiên, nguyên đơn chỉ đề nghị sử dụng tiền thu được từ xử lý quyền sử dụng đất để đảm bảo trả nợ vay, còn tiền thu được từ xử lý ngôi nhà thì được hoàn trả lại cho anh Bắc và chị Hương.

Tại phiên tòa, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 12- Hải Phòng phát biểu quan điểm:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng:

Thẩm phán đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án đến khi đưa vụ án ra xét xử.

Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự tại phiên tòa.

Về việc chấp hành pháp luật của đương sự: Nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng. Bị đơn không chấp hành đúng các quy định về quyền và nghĩa vụ tại Điều 70, 71, 72 BLTTDS.

Về nội dung vụ án: Đề nghị HĐXX:

Đề nghị áp dụng Điều 117, 119, 280, 299, 307, 317, 318, 319, 320; 321, 322, 323, 325, 357, 429, 463, 466, 468 Bộ luật dân sự; Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Luật các tổ chức tín dụng; Án lệ số 11/2017/AL ngày 14/12/2017 của Hội đồng thẩm phán TAND tối cao; 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:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của VP Bank và công ty Mars, cụ thể:

- Buộc chị Trần Thị Hương phải trả cho VP Bank và công ty Mars số tiền nợ gốc (tạm tính đến ngày xét xử) là 2.017.373.911 đồng (VP Bank: 98.931.446 đồng và Công ty Mars: 1.918.442.465 đồng) và nợ lãi theo quy định.

- Chị Hương tiếp tục phải trả cho VP Bank và công ty Mars khoản nợ lãi theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử cho đến khi trả hết nợ cho ngân hàng và công ty Mars.

- Nếu chị Hương không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì VP Bank và công ty Mars yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 91, tờ bản đồ số 20, diện tích 153,2m², địa chỉ: khu Ngô Khê, phường Võ Cường, tỉnh Bắc Ninh. Tuy nhiên, VP Bank và công ty Mars chỉ được quyền thu hồi nợ là giá trị quyền sử dụng đất (là tài sản bảo đảm cho khoản vay) còn giá trị tài sản trên đất là căn nhà thì phải trả cho anh Bắc, chị Linh.

Trường hợp phát mại tài sản thế chấp cần ưu tiên anh Ngô Văn Bắc, chị Trần Thị Yên Linh mua lại thửa số 91, tờ bản đồ số 20 trên.

Về án phí: Nguyên đơn và bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về tố tụng:

- Về quan hệ pháp luật có tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Các đương sự tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản với mục đích vay phục vụ nhu cầu tiêu dùng của cá nhân không có đăng ký kinh doanh, bị đơn chị Trần Thị Hương có nơi cư trú được xác định tại xã Kè Sặt, thành phố Hải Phòng nên là tranh chấp dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 12 - Hải Phòng theo các điều 26, 35 và 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về việc vắng mặt của đương sự:

Bị đơn được triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt lần thứ 2 tại phiên tòa không có lý do; Đại diện hợp pháp của Vpbank, anh Bắc, chị Hương vắng mặt và có đề nghị xét xử vắng mặt, nên Hội đồng xét xử căn cứ các điều 227, 228 và 229 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt đương sự (trừ đại diện nguyên đơn – công ty Mars) theo thủ tục chung.

[2] Về hợp đồng tín dụng.

Căn cứ vào lời khai của nguyên đơn, tài liệu chứng cứ do nguyên đơn giao nộp, các tài liệu chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án, có đủ căn cứ xác định giữa VPBank và chị Trần Thị Hương đã giao kết 04 hợp đồng tín dụng với nội dung cụ thể như nguyên đơn đã trình bày. Các hợp đồng tín dụng được xác lập

bằng văn bản, có đầy đủ nội dung chủ yếu của giao dịch, được các bên tự nguyện giao kết, không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội nên có hiệu lực theo Điều 117 Bộ luật dân sự, Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng và Thông tư số 39/2016/TT-NHNN. Tài liệu chứng cứ đã đủ căn cứ xác định VPBank thực tế đã cấp tín dụng cho chị Hương đối với cả 04 khoản nêu trên.

[3] Về lãi suất trong hạn, chuyển nợ quá hạn và lãi chậm trả: Bảng kê tính lãi do nguyên đơn nộp thể hiện cơ chế lãi suất điều chỉnh theo kỳ, có bảng lãi suất cơ sở/ tham chiếu của VPBank qua các thời điểm; đối với nợ quá hạn, bảng tính áp dụng mức 150% lãi suất trong hạn; đối với lãi chậm trả, bảng tính áp dụng mức 10%/năm trên số dư lãi chậm trả. Cách tính này phù hợp với khoản 4 Điều 13 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN. Tài liệu công khai của VPBank cũng cho thấy đối với các khoản vay điều chỉnh lãi suất, VPBank áp dụng cơ chế điều chỉnh định kỳ 03 tháng vào các ngày 01/01, 01/04, 01/07 và 01/10 hằng năm. Bị đơn không có tài liệu nào chứng minh nguyên đơn áp dụng lãi suất vượt quá thỏa thuận hoặc vượt giới hạn pháp luật cho phép; vì vậy yêu cầu tính nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn và lãi chậm trả là có cơ sở chấp nhận. Xem xét tài liệu, chứng cứ về việc cấp tín dụng và tài liệu về thanh toán nợ do nguyên đơn nộp, Hội đồng xét xử thấy có căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu thanh toán nợ gốc, lãi tính đến hết ngày 02/4/2026 (ngày xét xử sơ thẩm) như nguyên đơn là đã yêu cầu.

[4] Về thỏa thuận mua bán nợ giữa VPBank và Công ty cổ phần Mars: Tài liệu trong hồ sơ thể hiện VPBank đã chuyển nhượng cho Mars một phần khoản nợ đối với ba hợp đồng tín dụng đầu tiên và toàn bộ khoản nợ thẻ tín dụng. Việc chuyển giao quyền yêu cầu này phù hợp với quy định của Bộ luật dân sự; vì vậy Mars trở thành đồng nguyên đơn hợp pháp đối với phần quyền đòi nợ đã nhận, còn VPBank tiếp tục là chủ nợ đối với phần quyền chưa chuyển giao.

[5] Về nghĩa vụ trả nợ cụ thể:

Tính đến hết ngày 02/4/2026, chị Hương còn nợ tổng cộng 2.799.658.157 đồng. Việc phân chia quyền đòi nợ giữa Mars và VPBank theo tỷ lệ 95% - 5% đối với ba khoản vay đầu tiên (được nêu theo thứ tự các khoản vay mà nguyên đơn trình bày trong yêu cầu khởi kiện) và 100% cho Mars đối với khoản vay thứ 4 (khoản vay thẻ tín dụng). Do đó: Mars có quyền yêu cầu thanh toán 2.664.221.244 đồng; VPBank có quyền yêu cầu thanh toán 135.436.914 đồng. Do vậy, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện, buộc bị đơn phải thanh toán cho mỗi nguyên đơn số nợ nêu trên.

[5] Về hợp đồng thế chấp: Quyền sử dụng đất thửa số 91, tờ bản đồ số 20 hiện đứng tên chị Trần Thị Hương theo Giấy chứng nhận số CH 232411 nên chị Hương có quyền dùng quyền sử dụng đất đó để thế chấp bảo đảm nghĩa vụ trả nợ. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất được VPBank và chị Hương giao kết tự nguyện và đăng ký thế chấp tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định.

[6] Ngoài xác lập hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, chị Hương và Ngân hàng còn tự lập với nhau văn bản thỏa thuận bổ sung, độc lập với hợp

đồng thể chấp quyền sử dụng đất, xác nhận ngôi nhà trên đất là tài sản thuộc sở hữu riêng của chị Hương và đồng ý đưa tài sản này vào phạm vi xử lý bảo đảm, nhưng văn bản này chỉ do chị Hương và Ngân hàng ký kết, anh Bắc, chị Linh không tham gia;

Tuy nhiên, đối với nhà ở, công trình trên đất: hồ sơ vụ án không có tài liệu, chứng cứ nào chứng minh anh Ngô Văn Bắc, chị Trần Thị Yên Linh đã chuyển quyền sở hữu nhà cho chị Trần Thị Hương. Ngược lại, Giấy chứng nhận số CH 232411 thể hiện mục “Nhà ở” và “Công trình xây dựng khác” đều ghi “-/-”, tức là không ghi nhận quyền sở hữu nhà, công trình của chị Hương; Phiếu yêu cầu đăng ký biện pháp bảo đảm chỉ kê khai quyền sử dụng đất, không kê khai tài sản gắn liền với đất; Hợp đồng thế chấp số 4407/2023/HĐTC cũng chỉ mô tả quyền sử dụng đất là tài sản thế chấp. Đồng thời, lời trình bày nhất quán của anh Bắc, chị Linh, kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 31/12/2025 và các biên bản lấy lời khai người làm chứng đều thể hiện ngôi nhà trên đất do anh Bắc, chị Linh trực tiếp quản lý, sử dụng; người làm chứng xác nhận việc xây dựng nhà do anh Bắc, chị Linh thuê và quản lý thi công, không phải do chị Hương trực tiếp tạo lập. Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ nào thể hiện anh Bắc, chị Linh đã bán, tặng cho hoặc chuyển quyền sở hữu ngôi nhà cho chị Hương, nên chị Hương không có quyền định đoạt đối với tài sản là ngôi nhà.

[7] Xét hiệu lực của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất:

Mặc dù trên thửa đất thế chấp có tài sản là ngôi nhà của vợ chồng anh Bắc – chị Linh, không được anh Bắc, chị Linh thỏa thuận với ngân hàng sử dụng ngôi nhà làm tài sản bảo đảm cho khoản vay của chị Hương, tuy nhiên theo án lệ số 11/2017/AL thì Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất vẫn có hiệu lực.

[8] Về yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm:

Về yêu cầu xử lý quyền sử dụng đất thế chấp: Quyền sử dụng đất thế chấp đảm bảo cho toàn bộ khoản vay của chị Hương. Trường hợp chị Hương vi phạm nghĩa vụ trả nợ thì nguyên đơn có quyền yêu cầu xử lý quyền sử dụng đất thế chấp để đảm bảo trả nợ.

Về yêu cầu xử lý ngôi nhà, công trình nhà xưởng trên đất:

Nguyên đơn yêu cầu, trường hợp chị Trần Thị Hương không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì nguyên đơn được quyền đề nghị cơ quan thi hành án dân sự xử lý phát mại cả ngôi nhà, công trình trên đất tại thửa đất số 91, tờ bản đồ số 20, theo Giấy chứng nhận số CH 232411. Hội đồng xét xử thấy rằng, ngôi nhà và công trình trên đất là tài sản của anh Bắc, chị Linh không phải là tài sản của chủ sử dụng đất là chị Hương. Ngôi nhà và tài sản trên đất không được anh Bắc và chị Linh sử dụng làm tài sản bảo lãnh cho khoản vay của chị Hương, nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu xử lý ngôi nhà và công trình trên đất của nguyên đơn. Theo quy định tại khoản 2 Điều 325 Bộ luật dân sự, án lệ số 11/2017/AL, anh Bắc và chị Linh được tiếp tục sử dụng đất trong phạm vi quyền, nghĩa vụ của mình; quyền và nghĩa vụ của bên thế chấp trong mối quan



hệ với chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được chuyển giao cho người nhận chuyển quyền sử dụng đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác. Khi xử lý quyền sử dụng đất, anh Bắc, chị Hương được ưu tiên nhận chuyển nhượng nếu có nhu cầu.

[9] Về án phí và chi phí tố tụng: Chị Trần Thị Hương phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền phải thanh toán. Nguyên đơn được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp. Đối với chi phí xem xét thẩm định tại chỗ nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ, nên cần chấp nhận.

VÌ CÁC LẼ TRÊN,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ các điều 26, 35, 39, 147, 157, 227, 228, 266, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; các điều 117, 130, 131, 317, 318, 319, 323, khoản 2 Điều 325, 463, 466, 468 Bộ luật dân sự; Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng; Điều 13 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng Nhà nước; án lệ số 11/2017/AL; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 về án phí, lệ phí Tòa án,

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng và Công ty cổ phần Mars đối với nghĩa vụ trả nợ của chị Trần Thị Hương.

2. Buộc chị Trần Thị Hương thanh toán cho Công ty cổ phần Mars số tiền đã vay gồm cả tiền gốc, lãi tính đến hết ngày 02/4/2026 là 2.664.221.244 đồng (hai tỷ sáu trăm sáu mươi tư triệu hai trăm hai mươi một nghìn hai trăm bốn mươi bốn đồng).

3. Buộc chị Trần Thị Hương thanh toán cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng số tiền đã vay, gồm cả gốc, lãi tính đến hết ngày 02/4/2026 là 135.436.914 đồng (một trăm ba mươi lăm triệu bốn trăm ba mươi sáu nghìn chín trăm mười bốn đồng).

4. Kể từ ngày 03/4/2026 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ, chị Trần Thị Hương còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi phát sinh trên số dư nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất, phương thức điều chỉnh lãi suất, lãi quá hạn và lãi chậm trả đã thỏa thuận tại từng hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ, văn bản cấp tín dụng và theo tỷ lệ quyền đòi nợ tương ứng của Công ty cổ phần Mars và VPBank.

5. Trường hợp chị Trần Thị Hương không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, Công ty cổ phần Mars và VPBank có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, xử lý quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 91, tờ bản đồ số 20, địa chỉ Khu Ngõ Khê, phường Phong Khê, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh (nay là Phường Võ Cường, tỉnh Bắc Ninh); Giấy chứng nhận số CH 232411, sổ vào sổ cấp GCN CS.610 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 14/8/2018 đứng tên chị Trần Thị Hương, để thu hồi nợ.

(Có sơ đồ minh họa thửa đất kèm theo bản án).

7. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về quyền được yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý, phát mại nhà ở, công trình xây dựng trên đất nêu trên.

8. Khi xử lý quyền sử dụng đất nêu trên, anh Bắc và chị Linh được tiếp tục sử dụng đất trong phạm vi quyền, nghĩa vụ của mình; quyền và nghĩa vụ của bên thế chấp trong mối quan hệ với chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được chuyển giao cho người nhận chuyển quyền sử dụng đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác. Khi xử lý quyền sử dụng đất, anh Bắc, chị Hương được ưu tiên nhận chuyển nhượng nếu có nhu cầu.

9. Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý quyền sử dụng đất không đủ để thanh toán toàn bộ nghĩa vụ nợ thì chị Trần Thị Hương vẫn phải tiếp tục thanh toán phần nghĩa vụ còn thiếu cho Công ty cổ phần Mars và VPBank cho đến khi trả xong toàn bộ khoản nợ.

10. Về án phí: Chị Trần Thị Hương phải chịu 87.993.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch. Ngân hàng Thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng và Công ty cổ phần Mars không phải chịu án phí. Công ty cổ phần Mars được hoàn trả tạm ứng án phí đã nộp là 41.000.000 đồng theo biên lai thu số BLTU/25E, số 0004598 ngày 21/10/2025 tại Thi hành án dân sự Thành phố Hải Phòng.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Chấp nhận sự tự nguyện của nguyên đơn về việc chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

11. Quyền kháng cáo: Công ty cổ phần Mars có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh vượng, bị đơn có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo phần bản án liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của mình trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- VKSND Khu vực 12 - Hải Phòng;
- THADS TP Hải Phòng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỌ ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**



NGUYỄN VĂN CƯỜNG