

Bản án số: 14/2026/DS-ST

Ngày: 20-4-2026

V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 1 - ĐB, TỈNH ĐB

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

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Bạc Thị Liên

- *Các Hội thẩm nhân dân:* Bà Nguyễn Thị Lan

Ông Lò Văn Lịch

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Quàng Thị Thu - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 1 - ĐB, tỉnh ĐB;

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 - ĐB tham gia phiên tòa:* Ông Phạm Ngọc Tùng Lâm - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 04 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 1 - ĐB xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 53/2024/TLST-DS, ngày 07 tháng 02 năm 2024 về “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 16/2026/QĐXXST- DSTC ngày 27 tháng 02 năm 2026; Quyết định hoãn phiên tòa số 19/2026/QĐST-DS ngày 20 tháng 03 năm 2026 giữa:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Đ&P VN (B); Địa chỉ: Tháp B, 194 TQK, Phường L, Quận H, Thành phố HN; Người đại diện theo pháp luật: Ông P.Đ.T, chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị. Đơn vị được uỷ quyền: Ngân hàng B chi nhánh ĐB; Địa chỉ: Số 888, đường V, phường Đ, tỉnh ĐB; Người đại diện theo pháp luật: Ông Đ.Đ.D, chức vụ: Giám đốc Ngân hàng TMCP B chi nhánh ĐB; Người đại diện theo uỷ quyền: Ông T.D.K, chức vụ: Trưởng phòng khách hàng cá nhân – Ngân hàng B chi nhánh ĐB, địa chỉ: Số 888, đường V, phường Đ, tỉnh ĐB. (Có mặt ông T.D.K)

2. Bị đơn: Bà Đặng Thị C; Nơi đăng ký thường trú: Bản P, phường M, tỉnh ĐB. (Vắng mặt)

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Lê Văn S, Nơi đăng ký thường trú: Bản P, phường M, tỉnh ĐB. (Vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Tại đơn khởi kiện đề ngày 09/10/2023, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn và người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:

* Bà Đặng Thị C đang có dư nợ vay tại Ngân hàng B ĐB với 03 hợp đồng tín dụng còn dư nợ tại Ngân hàng B - Chi nhánh ĐB, cụ thể theo các hợp đồng tín dụng (HĐTD) tính đến ngày 09/10/2023 như sau:

- HĐTD số 01/2022/14634578/HĐTD ngày 28/06/2022

+ Dư nợ gốc: 2.000.000.000 đồng

+ Dư nợ lãi: 130.043.835 đồng

+ Phí trả chậm: 29.515.076 đồng

- HĐTD số 02/2022/14634578/HĐTD ngày 16/08/2022

+ Dư nợ gốc: 1.200.000.000 đồng

+ Dư nợ lãi: 84.769.315 đồng

+ Phí trả chậm: 12.151.251 đồng

- HĐTD số 03/2022/14634578/HĐTD ngày 23/08/2022

+ Dư nợ gốc: 1.200.000.000 đồng

+ Dư nợ lãi: 84.769.315 đồng

+ Phí trả chậm: 11.138.648 đồng

Tổng dư nợ 03 hợp đồng tín dụng của bà Đặng Thị C tại Ngân hàng B ĐB là: **4.752.387.440 đồng**. Trong đó: Gốc: 4.400.000.000 đồng; Lãi: 299.582.465 đồng; Lãi quá hạn: 52.804.975 đồng. Toàn bộ dư nợ của bà Đặng Thị C đã quá hạn và đang là Nợ xấu.

* Tài sản bảo đảm cho khoản vay: Các hợp đồng tín dụng trên được bảo đảm bằng 02 tài sản thế chấp là:

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận QSD đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 738899 do UBND thành phố ĐBP(cũ) cấp ngày 10/05/2017, Số vào sổ cấp GCN QSD đất CH38278 mang tên Lê Văn S, thửa đất số 21 tờ bản đồ số 30, diện tích 192m², theo hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2021/14634578/HĐBĐ ngày 20/09/2021 ký giữa bà Đặng Thị C với Ngân hàng B ĐB.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận QSD đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 564888 do UBND thành phố ĐBP(cũ) cấp ngày 11/11/2016. Số vào sổ cấp GCN QSD đất CH36752 mang tên Lê Hồng S1, thửa đất số 100 tờ bản đồ số 35, diện tích 212,3m², theo hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2022/14634578/HĐBĐ ngày 27/06/2022 ký giữa bà Đặng Thị C với Ngân hàng B ĐB.

Hai tài sản trên của bà Đặng Thị C đang thế chấp để vay vốn tại Ngân hàng B ĐB, toàn bộ hồ sơ thế chấp tài sản tại Ngân hàng được các bên ký kết,

công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm đầy đủ theo đúng quy định của pháp luật. Tài sản không bị tranh chấp hoặc có liên quan đến người thứ ba.

* Trong quá trình vay, đến ngày 20/3/2023 bà Đặng Thị C đã không thực hiện trả nợ theo đúng cam kết trong các hợp đồng tín dụng, các khoản vay đã quá hạn từ tháng 03/2023. Ngân hàng B ĐB đã thông báo nợ quá hạn lần một ngày 23/3/2023; thông báo nợ quá hạn lần hai ngày 27/04/2023; thông báo nợ quá hạn lần ba ngày 22/05/2023.

Ngày 23/6/2023, Ngân hàng B ĐB đã có văn bản số 703/B.ĐB-KHCN gửi cho bà C về việc yêu cầu tự nguyện bàn giao tài sản nhưng khách hàng không đồng ý bàn giao tài sản. Ngày 02/8/2023: Ngân hàng B ĐB đã có văn bản số 948/TB-B.ĐB.KHCN gửi cho bà C về việc thông báo thu giữ tài sản bảo đảm để xử lý thu hồi nợ vay.

Ngày 22/8/2023, bà C đã không đồng ý bàn giao tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản 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 CE 738899 thành phố ĐBP (cũ) cấp ngày 10/05/2017; Quyền sử dụng đất và tài sản 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 CD 564888 do UBND thành phố ĐBP(cũ) cấp ngày 11/11/2016; Để đảm bảo thu hồi vốn vay Ngân hàng B ĐB đã yêu cầu bà C bàn giao tài sản bảo đảm để xử lý nợ thu hồi nợ vay.

Qua quá trình đàm phán bàn giao tài sản không thành, bà Đặng Thị C đã không có thiện chí trả nợ, không có thiện chí bán tài sản để trả nợ vay, vì vậy Ngân hàng B ĐB tiến hành gửi hồ sơ sang Tòa án nhân dân có thẩm quyền để giải quyết theo luật tố tụng dân sự để hỗ trợ thu hồi nợ cho Ngân hàng B ĐB.

* Nay ngân hàng khởi kiện tại Tòa án, yêu cầu giải quyết:

- Tuyên buộc bà Đặng Thị C tuân thủ đầy đủ các điều khoản của các Hợp đồng thế chấp tài sản:

+ Số 01/2021/14634578/HĐBĐ ngày 20/09/2021, Hợp đồng Ủy quyền xử lý tài sản đảm bảo số 01/2021/14634578/HĐUQ ngày 20/09/2021 đã ký giữa bên thế chấp bà Đặng Thị C và bên nhận thế chấp Ngân hàng B - Chi nhánh ĐB.

+ Số 01/2022/14634578/HĐBĐ ngày 27/06/2022, Hợp đồng Ủy quyền xử lý tài sản đảm bảo số 01/2021/14634578/HĐBĐ ngày 27/06/2022 đã ký giữa bên thế chấp Bà Đặng Thị C và bên nhận thế chấp Ngân hàng B - Chi nhánh ĐB.

- Tuyên buộc bà Đặng Thị C thực hiện ngay nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng B ĐB. Toàn bộ số tiền nợ gốc, nợ lãi, lãi quá hạn tạm tính đến ngày 09/10/2023 là **4.752.387.440 đồng (Bốn tỷ, bảy trăm năm mươi hai triệu, ba trăm tám mươi bảy nghìn, bốn trăm bốn mươi đồng)**. Trong đó:

+ Nợ gốc là: 4.400.000.000 đồng

+ Nợ lãi là: 299.582.465 đồng

+ Lãi quá hạn là: 52.804.975 đồng

- Tuyên buộc bà Đặng Thị C phải tiếp tục trả toàn bộ các khoản chi phí phát sinh sau thời điểm 09/10/2023 theo các HĐTD đã được ký, cho đến khi bà Đặng Thị C thực hiện xong toàn bộ nghĩa vụ trả nợ đối với Ngân hàng B ĐB để thu hồi đầy đủ vốn cho Nhà nước.

* **Tính đến ngày 20/4/2026**, yêu cầu bị đơn trả đủ khoản nợ cho Ngân hàng bao gồm tổng nợ cả gốc và lãi là: **6.171.059.707đ (sáu tỷ, một trăm bảy mươi một triệu, không trăm năm mươi chín nghìn, bảy trăm linh bảy đồng)**, trong đó:

Dư nợ theo HĐTD số 01/2022/14634578/HĐTD ngày 28/06/2022 là: 2.775.381.006đ, trong đó: Dư nợ gốc khoản vay là 2.000.000.000đ, nợ lãi đến hạn là 540.591.781đ, nợ lãi quá hạn là 234.789.225đ.

Dư nợ theo HĐTD số 02/2022/14634578/HĐTD ngày 16/08/2022 là: 1.689.345.652đ, trong đó: Dư nợ gốc khoản vay là 1.200.000.000đ, nợ lãi đến hạn là 352.385.753đ, nợ lãi quá hạn là 145.959.899đ.

Dư nợ theo HĐTD số 03/2022/14634578/HĐTD ngày 23/08/2022 là: 1.697.333.049đ, trong đó: Dư nợ gốc khoản vay là 1.200.000.000đ, nợ lãi đến hạn là 352.385.753đ, nợ lãi quá hạn là 144.947.296đ.

2. Về phía bị đơn: Quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn là ông Lê Văn S có đến toà để khai nhận về các khoản nợ. Khi Toà tiến hành thu thập chứng cứ, xem xét và thẩm định các tài sản thế chấp, bị đơn và đại diện của bị đơn có hợp tác. Người đại diện theo uỷ quyền có bản tự khai tại Toà đồng ý với khoản vay tại 03 hợp đồng về số tiền gốc nhưng không đồng ý với khoản lãi quá hạn và lãi phát sinh, vì bà C đã có đơn xin được hưởng chế độ chính sách về thời hạn chậm trả lãi 12 tháng gửi ngân hàng nhưng không được ngân hàng phúc đáp trả lời. Bà C và ông S cũng đồng ý với việc xem xét thẩm định tại chỗ nhưng yêu cầu phải là Trung Tâm đo đạc kỹ thuật của Sở Nông Nghiệp và môi trường tỉnh ĐB đo vẽ.

3. Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 - ĐB, tỉnh ĐB tại phiên tòa:

- Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký tòa án và người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án.

- Về giải quyết vụ án: Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 68, Điều 144, khoản 1 Điều 147, Điều 157, khoản 2 Điều 227,

Điều 271, khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 sửa đổi bổ sung 2025

Căn cứ Điều 116, 117, 275, 280, 292, 293, 295, 298, 299, 317, 318, 319, 320, 322, 323, 357, 463, 466, 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 91, khoản 2 Điều 95 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010; Nghị quyết số 01/2019/QĐ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn một số quy định về lãi suất;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 về án phí và lệ phí Tòa án.

Đề nghị HĐXX chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền theo các hợp đồng tín dụng tính đến ngày 20/4/2026, yêu cầu bị đơn trả đủ khoản nợ cho Ngân hàng bao gồm tổng nợ cả gốc và lãi là: **6.171.059.707đ (sáu tỷ, một trăm bảy mươi một triệu, không trăm năm mươi chín nghìn, bảy trăm linh bảy đồng)**, trong đó:

Dư nợ theo HĐTD số 01/2022/14634578/HĐTD ngày 28/06/2022 là: 2.775.381.006đ, trong đó: Dư nợ gốc khoản vay là 2.000.000.000đ, nợ lãi đến hạn là 540.591.781đ, nợ lãi quá hạn là 234.789.225đ.

Dư nợ theo HĐTD số 02/2022/14634578/HĐTD ngày 16/08/2022 là: 1.689.345.652đ, trong đó: Dư nợ gốc khoản vay là 1.200.000.000đ, nợ lãi đến hạn là 352.385.753đ, nợ lãi quá hạn là 145.959.899đ.

Dư nợ theo HĐTD số 03/2022/14634578/HĐTD ngày 23/08/2022 là: 1.697.333.049đ, trong đó: Dư nợ gốc khoản vay là 1.200.000.000đ, nợ lãi đến hạn là 352.385.753đ, nợ lãi quá hạn là 144.947.296đ.

Buộc bị đơn tiếp tục trả cho Ngân hàng B – chi nhánh ĐB các khoản lãi, lãi quá hạn phát sinh theo đúng quy định tại hợp đồng tín dụng đã ký trong thời gian kể từ ngày 21/04/2026 đến ngày thanh toán xong toàn bộ khoản nợ. Bị đơn còn phải chịu tiền lãi chậm thi hành án theo quy định. Bị đơn phải chịu án phí có giá ngạch theo quy định và trả lại tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn.

Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với yêu cầu được chấp nhận của nguyên đơn là: **114.171.060 đồng**. Trả lại tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm cho nguyên đơn. Bị đơn phải chịu chi phí thẩm định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về thủ tục tố tụng:

- Về quan hệ tranh chấp: Các bên phát sinh tranh chấp từ hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng thương mại và cá nhân không có đăng ký kinh doanh nên thuộc quan hệ “Tranh chấp về hợp đồng dân sự” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 BLTTDS.

- Về thẩm quyền giải quyết: Bà Đặng Thị C; Nơi đăng ký thường trú: Bản, phường M, tỉnh ĐB, nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 1 – ĐB theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 35/BLTTDS năm 2015

- Về việc vắng mặt đương sự: Bị đơn và người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử, QĐ hoãn phiên toà nhưng vẫn vắng mặt do vậy căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227/BLTTDS HĐXX vẫn tiến hành xét xử.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Bà Đặng Thị C có ký với Ngân hàng B các Hợp đồng tín dụng: HĐTD số 01/2022/14634578/HĐTD ngày 28/6/2022, HĐTD số 02/2022/14634578/HĐTD ngày 16/08/2022; và HĐTD số 03/2022/14634578/HĐTD ngày 23/08/2022 để vay với tổng số tiền là **4.752.387.440đ**, lãi suất theo hợp đồng là lãi suất điều chỉnh theo quy định của Ngân hàng B, lãi quá hạn bằng 150% lãi trong hạn.

Để đảm bảo cho khoản vay trên, các hợp đồng tín dụng trên được bà C bảo đảm bằng 02 tài sản thế chấp là:

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận QSD đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 738899 do UBND thành phố ĐBP(cũ) cấp ngày 10/05/2017, Sổ vào sổ cấp GCN QSD đất CH38278 mang tên Lê Văn S, thửa đất số 21 tờ bản đồ số 30, diện tích 192m², theo hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2021/14634578/HĐBĐ ngày 20/09/2021 ký giữa bà Đặng Thị C với Ngân hàng B ĐB.

Quá trình giải quyết vụ án: Toà đã tiến hành xem xét thẩm định đối với thửa đất số 21 tờ bản đồ số 30. Diện tích theo hiện trạng trích đo là 376,2m² trong đó diện tích nằm trong công trình đường vành đai II là 153,7m²; diện tích nằm ngoài công trình đường vành đai II 199,8m²; diện tích nằm trong ranh giới quy hoạch đất giao thông: 22,7m². Diện tích tăng lên 153,7m² do ông S và bà C xây nhà nằm trong công trình đường vành đai II. Còn diện tích theo Giấy chứng nhận QSDĐ đã cấp là 192m² còn theo hiện trạng trích đo diện tích nằm ngoài công trình đường vành đai II là 199,8m². Do đó hợp đồng thế chấp tài sản vẫn bảo đảm theo quy định.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận QSD đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 564888 do UBND thành phố ĐBP(cũ) cấp ngày 11/11/2016. Sổ vào sổ cấp GCN QSD đất CH36752 mang tên Lê Hồng S1, thửa đất số 100 tờ bản đồ số 35, diện tích 212,3m², theo hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2022/14634578/HĐBĐ

ngày 27/06/2022 ký giữa bà Đặng Thị C với Ngân hàng B ĐB. (diện tích theo giấy chứng nhận)

Quá trình giải quyết vụ án: Tòa đã tiến hành xem xét thẩm định đối với thửa đất số 100 tờ bản đồ số 35: Diện tích theo hiện trạng trích đo là 213,7m² vẫn đủ theo giấy chứng nhận đã cấp. Trong đó diện tích nằm trong công trình đường vành đai II là 90m²; diện tích nằm ngoài công trình đường vành đai II là 123,7m²:

Quá trình xem xét thẩm định đối với 02 tài sản là 02 thửa đất và tài sản trên đất bà C và ông S nhất trí việc đo đạc không có ý kiến gì.

Hai tài sản trên của bà Đặng Thị C đang thế chấp để vay vốn tại Ngân hàng B ĐB, toàn bộ hồ sơ thế chấp tài sản tại Ngân hàng được các bên ký kết, công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm đầy đủ theo đúng quy định của pháp luật. Tài sản không bị tranh chấp hoặc có liên quan đến người thứ ba.

Trong quá trình vay, đến ngày 20/3/2023 bà Đặng Thị C đã không thực hiện trả nợ theo đúng cam kết trong các hợp đồng tín dụng, các khoản vay đã quá hạn từ tháng 03/2023. Ngân hàng B ĐB đã thông báo nợ quá hạn ba lần đến bà C. Ngày 23/6/2023, Ngân hàng B ĐB đã có văn bản gửi cho bà C về việc yêu cầu tự nguyện bàn giao tài sản, sau đó là thông báo thu giữ tài sản bảo đảm để xử lý thu hồi nợ vay. Tuy nhiên bà C đã không đồng ý bàn giao tài sản đã thế chấp. Để đảm bảo thu hồi vốn vay Ngân hàng V ĐB đã yêu cầu bà C bàn giao tài sản bảo đảm để xử lý nợ thu hồi nợ vay. Qua quá trình đàm phán bàn giao tài sản không thành, bà Đặng Thị C đã không có thiện chí trả nợ, không có thiện chí bán tài sản để trả nợ vay.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, xét thấy Đặng Thị C đã vi phạm Mục 4; Điều 4 và Điều 7 Điều khoản và điều kiện vay (đính kèm) của các Hợp đồng tín dụng đã ký với Ngân hàng B về nghĩa vụ trả tiền, bị đơn cũng thừa nhận khoản nợ theo các hợp đồng trên. Căn cứ Điều 280 Bộ Luật Dân sự: “ 1. Nghĩa vụ trả tiền phải được thực hiện đầy đủ, đúng thời hạn, đúng địa điểm và phương thức đã thỏa thuận; 2. Nghĩa vụ trả tiền bao gồm cả tiền lãi trên nợ gốc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác”, nên HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện.

Đối với khoản nợ lãi (lãi trong hạn và nợ lãi quá hạn): HĐXX nhận thấy thời điểm bà C ký các hợp đồng cho vay là ngày 28/6, 16/8, 23/8 năm 2022 nên căn cứ khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 quy định “*Tổ chức tín dụng và khách hàng có quyền thỏa thuận về lãi suất, phí cấp tín dụng trong hoạt động ngân hàng của tổ chức tín dụng theo quy định của pháp luật*”. Việc thỏa thuận về lãi suất cho vay là phù hợp với quy định pháp luật và được bên vay chấp thuận. Cách tính lãi, mức lãi suất và số tiền lãi mà Ngân hàng B đã tính là phù hợp với quy định của Ngân hàng B và quy định của pháp luật. Vì vậy HĐXX chấp nhận.

[2.2] Về phía bị đơn:

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn là ông S có bản tự khai tại Tòa án đồng ý với các khoản vay tại 03 hợp đồng tín dụng về số tiền gốc nhưng không đồng ý với khoản lãi quá hạn và lãi phát sinh, ông S cho rằng bà C đã có đơn xin được hưởng chế độ chính sách về thời hạn chậm trả lãi 12 tháng gửi ngân hàng nhưng không được ngân hàng phúc đáp. Tại phiên toà đại diện ngân hàng trình bày khách hàng không thuộc đối tượng được áp dụng chính sách miễn giảm lãi theo thông tư 03/2022 và Nghị định số 31/2022/NĐ-CP ngày 20/5/2022 của Chính phủ về hỗ trợ lãi suất, nên ngân hàng không chấp nhận ý kiến của bị đơn. Bị đơn trình bày do khó khăn nên chưa bán được tài sản để trả nợ ngân hàng. Bị đơn đã nhận số nợ gốc của 3 hợp đồng tín dụng chỉ là không đồng ý với khoản nợ lãi. HĐXX không có thẩm quyền xét giảm lãi đối với bị đơn. Về khoản tiền vay theo 3 hợp đồng tín dụng là có thật nên buộc bị đơn phải có nghĩa vụ trả nợ cho nguyên đơn.

[3] Về án phí và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ:

Theo quy định tại khoản 1 Điều 147/BLTTDS và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 về án phí và lệ phí Tòa án, bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận. Cụ thể, bị đơn phải chịu: $112.000.000 + (0.1\% \times 2.171.059.707) = \mathbf{114.171.060 \text{ đồng}}$ án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch. Trả lại cho nguyên đơn 55.000.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000903 ngày 30/1/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự TP ĐBP (nay là Thi hành án dân sự tỉnh ĐB).

Bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là: **16.035.628** đồng. Do nguyên đơn đã nộp tạm ứng cho Tòa án số tiền trên và đã chi hết nên bà Đặng Thị C phải trả nguyên đơn số tiền chi phí thẩm định tại chỗ.

[4] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 68, Điều 144, khoản 1 Điều 147, Điều 157, khoản 2 Điều 227, Điều 271, khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự và điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 2 Điều 1 Luật số 85/2025/QH15 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 các Điều Điều 116, 117, 119, 275, 280, 292, 293, 295, 298, 299, 317, 318, 319, 320, 322, 323, 357, 463, 466, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều khoản 2 Điều 91, khoản 2 Điều 95 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010; Nghị quyết số 01/2019/QĐ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn một số quy định về lãi suất.

Căn cứ Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP B.

1.1. Buộc bà Đặng Thị C phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP B số tiền tính đến ngày 20/4/2026 là: **6.171.059.707đ (sáu tỉ, một trăm bảy mươi một triệu, không trăm năm mươi chín nghìn, bảy trăm linh bảy đồng)**, trong đó:

Dư nợ theo HĐTD số 01/2022/14634578/HĐTD ngày 28/06/2022 là: 2.775.381.006đ, trong đó: Dư nợ gốc khoản vay là 2.000.000.000đ, nợ lãi đến hạn là 540.591.781đ, nợ lãi quá hạn là 234.789.225đ.

Dư nợ theo HĐTD số 02/2022/14634578/HĐTD ngày 16/08/2022 là: 1.689.345.652đ, trong đó: Dư nợ gốc khoản vay là 1.200.000.000đ, nợ lãi đến hạn là 352.385.753đ, nợ lãi quá hạn là 145.959.899đ.

Dư nợ theo HĐTD số 03/2022/14634578/HĐTD ngày 23/08/2022 là: 1.697.333.049đ, trong đó: Dư nợ gốc khoản vay là 1.200.000.000đ, nợ lãi đến hạn là 352.385.753đ, nợ lãi quá hạn là 144.947.296đ.

1.2. Buộc bà C trả cho Ngân hàng TMCP B các khoản lãi, lãi quá hạn phát sinh theo đúng quy định tại hợp đồng tín dụng đã ký trong thời gian kể từ ngày xét xử đến ngày thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

1.3. Buộc bà Đặng Thị C tiếp tục thực hiện các Hợp đồng thế chấp tài sản:
+ Số 01/2021/14634578/HĐBĐ ngày 20/09/2021, Hợp đồng Ủy quyền xử lý tài sản đảm bảo số 01/2021/14634578/HĐUQ ngày 20/09/2021 đã ký giữa bên thế chấp Bà Đặng Thị C và bên nhận thế chấp Ngân hàng B - Chi nhánh ĐB.

+ Số 01/2022/14634578/HĐBĐ ngày 27/06/2022, Hợp đồng Ủy quyền xử lý tài sản đảm bảo số 01/2021/14634578/HĐBĐ ngày 27/06/2022 đã ký giữa bên thế chấp Bà Đặng Thị C và bên nhận thế chấp Ngân hàng B - Chi nhánh ĐB.

Trường hợp không trả được số tiền gốc, lãi thì Ngân hàng TMCP B có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp, cụ thể:

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận QSD đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 738899 do UBND

thành phố ĐBP (cũ) cấp ngày 10/05/2017, Số vào sổ cấp GCN QSD đất CH38278 mang tên Lê Văn S, thửa đất số 21 tờ bản đồ số 30, diện tích 192m², theo giấy chứng nhận đã cấp, theo hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2021/14634578/HĐBĐ ngày 20/09/2021 ký giữa bà Đặng Thị C với Ngân hàng B ĐB. Diện tích theo hiện trạng trích đo là 376,2m² trong đó diện tích nằm trong công trình đường vành đai II là 153,7m²; diện tích nằm ngoài công trình đường vành đai II 199,8m²; diện tích nằm trong ranh giới quy hoạch đất giao thông: 22,7m² (có sơ đồ kèm theo bản án)

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận QSD đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 564888 do UBND thành phố ĐBP(cũ) cấp ngày 11/11/2016. Số vào sổ cấp GCN QSD đất CH36752 mang tên Lê Hồng S1, thửa đất số 100 tờ bản đồ số 35, diện tích 212,3m², theo hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2022/14634578/HĐBĐ ngày 27/06/2022 ký giữa bà Đặng Thị C với Ngân hàng B ĐB. Diện tích theo hiện trạng trích đo là 213,7m². Trong đó diện tích nằm trong công trình đường vành đai II là 90m²; diện tích nằm ngoài công trình đường vành đai II 123,7m²; (có sơ đồ kèm theo bản án)

1.4. Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp không đủ để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của bà Đặng Thị C thì bà C tiếp tục có nghĩa vụ trả đủ khoản nợ theo mức lãi suất thoả thuận tại các hợp đồng tín dụng cho ngân hàng.

2. Về án phí và chi phí tố tụng khác:

Bị đơn phải chịu **114.171.060đ** (Một trăm mười bốn triệu, một trăm bảy mươi một nghìn, không trăm sáu mươi đồng) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch. Trả lại cho Ngân hàng B số tiền 55.000.000đ (Năm mươi lăm triệu đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000903 ngày 30/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố ĐBP, tỉnh ĐB (Nay là Thi hành án dân sự tỉnh ĐB).

Bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là: **16.035.628 đồng**. Do nguyên đơn đã nộp tạm ứng cho Tòa án số tiền trên và đã chi hết nên bà Đặng Thị C phải trả cho nguyên đơn số tiền chi phí thẩm định tại chỗ.

3. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án kể từ ngày tuyên án (20/4/2026). Bị đơn và người đại diện theo uỷ quyền vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

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 Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 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:

- VKSND khu vực 1 – ĐB;
- Các đương sự;
- THADS tỉnh ĐB;
- TAND tỉnh ĐB;
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án;

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

Bạc Thị Liên