

Bản án số: 23/2026/DS-ST
Ngày 16-3-2026
“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 1 – QUẢNG NINH

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: bà Phạm Ngọc An.

Các hội thẩm nhân dân: bà Nguyễn Thị Hương Linh và bà Phạm Thị Thanh Mai.

Thư ký phiên tòa: ông Triệu Sinh Thủy, là Thư ký Tòa án nhân dân khu vực - Quảng Ninh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 – Quảng Ninh tham gia phiên tòa: ông Bùi Xuân Huy, Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 3 năm 2026, tại Phòng xử án Tòa án nhân dân khu vực 1 - Quảng Ninh, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 89/2025/TLST-DS ngày 28 tháng 10 năm 2025, về “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 28/2026/QĐXXST-DS ngày 05 tháng 02 năm 2026; Quyết định hoãn phiên tòa số 46/2026/QĐST-DS, ngày 05 tháng 3 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại cổ phần T2; địa chỉ: Tòa nhà T, số E, phố L, phường C, thành phố Hà Nội;

Người đại diện theo pháp luật: ông Đỗ Minh P - Chức danh: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo uỷ quyền: ông Nguyễn Vũ L - Phó Giám đốc Trung tâm X.

Người nhận uỷ quyền lại: ông Đỗ Đình H, ông Nguyễn Minh T, ông Cao Việt H1 và ông Vũ Hoàng T1, đều là nhân viên Xử lý nợ KHCN – Đội Xử lý nợ 1 - Trung tâm Xử lý nợ khách hàng cá nhân – Khối giám sát tín dụng và Xử lý nợ khách hàng cá nhân - T3; Ngân hàng TMCP T2; ông Nguyễn Phúc H2 là cán bộ Xử lý nợ KHCN – Đội Xử lý nợ 1 - Trung tâm Xử lý nợ khách hàng cá nhân – Khối giám sát tín dụng và Xử lý nợ khách hàng cá nhân - T3; Ngân hàng TMCP T2; ông Cao Việt H1, ông Vũ Hoàng T1 có mặt; ông Đỗ Đình H, ông Nguyễn Minh T, ông Nguyễn Phúc H2 vắng mặt.

2. Bị đơn: anh Âu Quốc H3, sinh năm 1988; nơi cư trú: tổ B, khu B, phường H, tỉnh Quảng Ninh; vắng mặt lần thứ 2 không có lý do.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: anh Bùi Xuân C; nơi cư trú: tổ A, khu G, phường H, tỉnh Quảng Ninh; vắng mặt lần thứ 2 không có lý do.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện ngày 15/10/2025 và nội dung trình bày của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa:

Ngân hàng Thương mại cổ phần T2 (sau đây viết tắt là Ngân hàng) và anh Âu Quốc H3 ký kết các Hợp đồng tín dụng sau:

* Hợp đồng cho vay từng lần số 123/2024/HĐTD/TTB.HLG ngày 05/02/2024, với các nội dung cơ bản: số tiền cho vay và giải ngân là 2.600.000.000 đồng; thời hạn vay: 360 tháng (từ ngày 06/02/2024 đến ngày 05/02/2054), thời gian ân hạn gốc 36 tháng (từ ngày 05/02/2024 đến ngày 05/02/2027); mục đích vay: thanh toán công nợ cho bên thứ ba tiền mua bất động sản tại thửa đất số 70, tờ bản đồ số 9, địa chỉ (khi chưa sáp nhập): tổ A, khu G, phường H, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh; lãi suất cho vay trong hạn: lãi suất áp dụng trong 36 tháng kể từ ngày giải ngân là 9,6%/năm, lãi suất áp dụng cho thời gian còn lại được điều chỉnh 03 tháng một lần và bằng lãi suất cơ sở dành cho khách hàng cá nhân kỳ hạn 03 tháng của T3 tại thời điểm cộng biên độ 3,7%/năm; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn đang áp dụng tại thời điểm chuyển nợ quá hạn; lãi suất chậm trả bằng 10% tính trên dư lãi vay chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả áp dụng khi khách hàng không trả đúng hạn tiền lãi vay theo quy định tại hợp đồng;

* Hợp đồng cho vay số 124/2024/HĐTD/TTB.HLG ngày 05/02/2024, với các nội dung cơ bản: số tiền cho vay và giải ngân là 25.000.000 đồng; thời hạn vay: 360 tháng (từ ngày 06/02/2024 đến ngày 05/02/2054); mục đích vay: thanh toán phí bảo hiểm tín bảo an; lãi suất cho vay trong hạn: lãi suất được điều chỉnh định kỳ 03 tháng một lần và bằng lãi suất cơ sở dành cho khách hàng cá nhân kỳ hạn 03 tháng của T3 tại thời điểm điều chỉnh công (+) biên độ 4,5%/năm; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn đang áp dụng tại thời điểm chuyển nợ quá hạn; lãi suất chậm trả bằng 10% tính trên dư lãi vay chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả áp dụng khi khách hàng không trả đúng hạn tiền lãi vay theo quy định tại hợp đồng.

Ngày 05/02/2024, Ngân hàng đã giải ngân số tiền 2.600.000.000 đồng cho anh Âu Quốc H3, theo Khế ước nhận nợ số 123/2024/GNN/TTB.HLG ngày 05/02/2024 .

Ngày 05/02/2024, Ngân hàng đã giải ngân số tiền 25.000.000 đồng cho anh Âu Quốc H3, theo Hợp đồng cho vay số: 124/2024/HĐTD/TTB.HLG ngày 05/02/2024.

Để đảm bảo khoản vay tại 02 Hợp đồng tín dụng nêu trên, Ngân hàng và anh Âu Quốc H3 đã ký kết hợp đồng thế chấp tài sản số: 112/2024/HĐBĐ/TTB.HLG ngày

05/02/2024, tài sản bảo đảm là: quyền sử dụng 124,7m² đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 70, tờ bản đồ số 9, địa chỉ thửa đất: tổ A, khu G, phường H, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh (nay là tổ A, khu H, phường H, tỉnh Quảng Ninh), giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 491629, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số: CH 43249, do Ủy ban nhân dân thành phố H cấp ngày 27/3/2020; người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất: ông Dương Nguyễn H4 và bà Vũ Thị L1; ngày 02/02/2024, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thành phố H xác nhận biên động cho anh Âu Quốc H3; (tài sản được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định).

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng: tính đến ngày 16/3/2026, anh Âu Quốc H3 đã trả cho Ngân hàng tổng số tiền là 98.929.691 đồng; trong đó: nợ gốc đã trả là 416.664 đồng, nợ lãi đã trả là 98.513.027 đồng, cụ thể:

Theo Hợp đồng cho vay từng lần số 123/2024/HDTD/TTB.HLG ngày 05/02/2024: anh H3 đã trả cho Ngân hàng số tiền 97.040.757 đồng; trong đó: nợ gốc đã trả là 0 đồng, lãi đã trả là 97.040.757 đồng; khoản vay đã chuyển nợ quá hạn từ ngày 26/8/2024.

Theo Hợp đồng cho vay số 124/2024/HDTD/TTB.HLG ngày 05/02/2024: anh H3 đã trả cho Ngân hàng số tiền là 1.888.934 đồng; trong đó: gốc đã trả là 416.664 đồng, lãi đã trả là 1.472.270 đồng; khoản vay đã chuyển nợ quá hạn từ ngày 25/7/2024.

* Tại phiên tòa, Ngân hàng giữ nguyên yêu cầu khởi kiện ban đầu, chỉ thay đổi về số tiền nợ lãi tạm tính đến ngày 16/3/2026, cụ thể như sau:

Chấm dứt hợp đồng cho vay từng lần số 123/2024/HDTD/TTB.HLG ngày 05/02/2024; Hợp đồng cho vay số 124/2024/HDTD/TTB.HLG ngày 05/02/2024.

Anh Âu Quốc H3 phải trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần T2 tổng số tiền (tạm tính đến ngày 16/3/2026) là 3.094.826.021 đồng; bao gồm: nợ gốc là 2.624.583.336 đồng (trong đó nợ gốc trong hạn là 1.319.436 đồng); nợ lãi trong hạn là 434.529.788 đồng (trong đó: nợ lãi trong hạn đến kỳ 25/02/2026 là 421.371.004 đồng; nợ lãi trong hạn phát sinh đến ngày 16/3/2026 là 13.158.784 đồng), nợ lãi quá hạn là 35.712.897 đồng (trong đó: nợ lãi quá hạn tính trên số tiền nợ gốc trong hạn chưa trả là 205.539 đồng, nợ lãi quá hạn tính trên số tiền nợ lãi trong hạn đến kỳ 25/02/2026 là 35.507.358 đồng).

Trong đó:

Theo Hợp đồng cho vay từng lần số 123/2024/HDTD/TTB.HLG ngày 05/02/2024, anh Âu Quốc H3 phải trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần T2 tổng số tiền (tạm tính đến ngày 16/3/2026) là 3.064.629.795 đồng; bao gồm: nợ gốc là 2.600.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn là 429.512.663 đồng (trong đó: nợ lãi trong hạn

đến kỳ 25/02/2026 là 416.519.786 đồng, nợ lãi trong hạn phát sinh đến ngày 16/3/2026 là 12.992.877 đồng), nợ lãi quá hạn tính trên số tiền nợ lãi trong hạn đến kỳ 25/02/2026 là 35.117.132 đồng.

Theo Hợp đồng cho vay số 124/2024/HDTD/TTB.HLG ngày 05/02/2024, anh Âu Quốc H3 phải trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần T2 tổng số tiền (tạm tính đến ngày 16/3/2026) là 30.196.226 đồng; bao gồm: nợ gốc là 24.583.336 đồng (trong đó nợ gốc trong hạn là 1.319.436 đồng); nợ lãi trong hạn là 5.017.125 đồng (trong đó: nợ lãi trong hạn đến kỳ 25/02/2026 là 4.851.218 đồng; nợ lãi trong hạn phát sinh đến ngày 16/3/2026 là 165.907 đồng), nợ lãi quá hạn là 595.765 đồng (trong đó: nợ lãi quá hạn tính trên số tiền nợ gốc trong hạn chưa trả là 205.539 đồng, nợ lãi quá hạn tính trên số tiền nợ lãi trong hạn đến kỳ 25/02/2026 là 390.226 đồng).

Anh Âu Quốc H3 phải thanh toán tiền lãi phát sinh trên số tiền chậm thanh toán theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay, Khế ước nhận nợ từ ngày 17/3/2026 cho đến khi thực tế thanh toán hết các nghĩa vụ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần T2.

Trường hợp anh Âu Quốc H3 vi phạm nghĩa vụ trả nợ đối với Ngân hàng thì anh Ngân hàng Thương mại cổ phần T2 có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ. Tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng 124,7m² đất, thửa đất số 70, tờ bản đồ số 9; địa chỉ: tổ A, khu G, phường H, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh (nay là tổ A, khu G, phường H, tỉnh Quảng Ninh); theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 491629, số vào sổ cấp GCN: 43249 do UBND thành phố H, tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 27/3/2020 cho ông Dương Nguyễn H4 và bà Vũ Thị L1; ngày 02/02/2024 cập nhật chuyển nhượng cho anh Âu Quốc H3 (chi tiết theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 112/2024/HDBD/TTB.HLG ngày 05/02/2024).

Trong trường hợp toàn bộ số tiền có được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán hết khoản nợ của anh Âu Quốc H3 thì anh H3 có nghĩa vụ tiếp tục trả hết khoản nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần T2.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: nguyên đơn đã nộp toàn bộ tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ số tiền là 9.500.000 đồng và yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn phải hoàn trả cho Ngân hàng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ nêu trên.

2. Đối với bị đơn anh Âu Quốc H3 trình bày: quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã thực hiện việc tổng đạt Thông báo thụ lý vụ án, các Giấy triệu tập, Thông báo về việc kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải cho anh Âu Quốc H3. Tuy nhiên, anh H3 không có mặt theo triệu tập của Tòa án. Tại Biên bản

giao nhận Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải ngày 31/12/2025, Biên bản giao Thông báo hoãn phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải ngày 18/01/2026, anh Âu Quốc H3 đã viết: Tôi đã nhận thông báo của Tòa án và tôi không chịu trách nhiệm pháp lý đối với khởi kiện của ngân hàng T3.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Bùi Xuân C đã được Tòa án triệu tập họp lệ nhưng đều không có mặt tại Tòa án, nên không có quan điểm gì.

4. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 – Quảng Ninh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án và việc giải quyết vụ án:

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử trong quá trình giải quyết vụ án: Tòa án nhân dân khu vực 1 – Quảng Ninh thụ lý giải quyết vụ án là đúng quy định của pháp luật; xác định đúng quan hệ pháp luật, tư cách tham gia tố tụng, phiên tòa sơ thẩm được thực hiện đúng, đầy đủ, đảm bảo các quyền và nghĩa vụ của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: người đại diện hợp pháp của nguyên đơn đã chấp hành đầy đủ các quy định về quyền, nghĩa vụ của đương sự theo các Điều 70, Điều 71 và Điều 86 của Bộ luật Tố tụng dân sự; bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không chấp hành triệu tập của Tòa án là vi phạm nghĩa vụ của đương sự theo quy định tại Điều 70, Điều 72, Điều 73 Bộ luật Tố tụng dân sự.

* Về việc giải quyết vụ án: đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 280, 293, 299, 303, 317, 319, 320, 323, 357, 401, 410, khoản 4 Điều 422, Điều 428, Điều 463, Điều 466, Điều 468 và Điều 470 Bộ luật Dân sự; Điều 100, 103 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2024; khoản 2 Điều 8 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm: đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

5. Các tài liệu, chứng cứ của vụ án:

* Tài liệu chứng cứ do nguyên đơn cung cấp: Hợp đồng cho vay từng lần số 123/2024/HDTD/TTB.HLG ngày 05/02/2024, Khế ước nhận nợ số 123/2024/BNN/TTB.HLG ngày 05/02/2024, Hợp đồng cho vay số 124/2024/HDTD/TTB.HLG ngày 05/02/2024, Hợp đồng thế chấp tài sản số 112/2024/HDBD/TTB.HLG ngày 05/02/2024, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số CU 491629 (đều là bản sao), Bảng kê tính lãi chi tiết (bản chính); Quyết định về việc điều chỉnh lãi suất.

* Tài liệu chứng cứ do bị đơn cung cấp: không có.

* Tài liệu chứng cứ do người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cung cấp: không có.

* Tài liệu chứng cứ do Tòa án thu thập: Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ; Bản đồ khảo sát hiện trạng sử dụng đất, bản ảnh tài sản thế chấp.

* Các tình tiết sự kiện không phải chứng minh: việc các bên ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đã được chứng thực theo quy định; việc đăng ký giao dịch bảo đảm.

* Nội dung đương sự đã thỏa thuận thống nhất được: không.

* Nội dung các đương sự không thống nhất được: toàn bộ yêu cầu khởi kiện.

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 các nội dung trình bày, yêu cầu của đương sự; sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 – Quảng Ninh phát biểu về việc tuân theo pháp luật trong tố tụng dân sự và quan điểm giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: tranh chấp giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần T2 và anh Âu Quốc H3 là tranh chấp hợp đồng tín dụng (mục đích vay: “Thanh toán công nợ cho bên thứ ba tiền mua bất động sản” và “Thanh toán phí bảo hiểm tín bảo an”. Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 2 Điều 1 Luật số 85/2025/QH15), điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì vụ án được xác định là vụ án dân sự; bị đơn có nơi cư trú tại: tổ B, khu B, phường H, tỉnh Quảng Ninh, nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Quảng Ninh.

[1.2] Về xác định đương sự, việc tham gia tố tụng và xét xử vắng mặt đương sự.

* Về xác định đương sự trong vụ án: Ngân hàng Thương mại cổ phần T2 khởi kiện anh Âu Quốc H3. Căn cứ khoản 2, khoản 3 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự thì nguyên đơn trong vụ án được xác định là Ngân hàng Thương mại cổ phần T2; bị đơn trong vụ án được xác định là anh Âu Quốc H3.

Quá trình Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ xác định: anh Bùi Xuân C hiện đang ở nhờ tại nhà và đất của anh Âu Quốc H3. Anh C không có ý kiến gì nhưng không ký biên bản xem xét thẩm định tại chỗ. Do đó, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của anh C, căn cứ khoản 4 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án đưa anh Bùi Xuân C tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

* Về việc xét xử vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Tòa án đã triệu tập hợp lệ lần thứ hai đối với anh Âu Quốc H3, anh Bùi Xuân C. Tuy nhiên, họ đều vắng mặt tại phiên tòa không có lý do.

Do vậy, căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đảm bảo quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Về giao dịch tín dụng:

Ngân hàng Thương mại cổ phần T2 và anh Âu Quốc H3 ký kết các Hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ như trình bày của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn tại mục 1 Phần Nội dung vụ án là đúng.

Theo đó, Ngân hàng đã cho anh H3 vay tổng số tiền là 2.625.000.000 đồng. Về lãi suất áp dụng đối với khoản vay, các kỳ trả gốc, lãi như nguyên đơn đã trình bày tại mục 1 Phần Nội dung vụ án là đúng.

[2.2] Về giao dịch thế chấp:

Để đảm bảo cho khoản vay tại hợp đồng cho vay từng lần số: 123/2024/HDTD/TTB.HLG ngày 05/02/2024, Hợp đồng cho vay số 124/2024/HĐTĐ/TTB.HLG ngày 05/02/2024, Ngân hàng và anh Âu Quốc H3 đã ký kết Hợp đồng thế chấp tài sản số 112/2024/HDBĐ/TTB.HLG ngày 05/02/2024, tài sản thế chấp là: quyền sử dụng 124,7m² đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 70, tờ bản đồ số 9, địa chỉ thửa đất: tổ A, khu G, phường H, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh (nay là tổ A, khu H, phường H, tỉnh Quảng Ninh); giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 491629, vào sổ cấp giấy chứng nhận số: CH 43249, do Ủy ban nhân dân thành phố H cấp ngày 27/3/2020; người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất: ông Dương Nguyễn H4 và bà Vũ Thị L1. Ngày 02/02/2024, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thành phố H cấp nhận biến động (chuyển nhượng) cho anh Âu Quốc H3.

Việc các bên ký kết Hợp đồng thế chấp nêu trên là tự nguyện, được chứng thực tại Tổ chức hành nghề Công chứng; hợp đồng thế chấp đã được ký tên bởi người có tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (anh Âu Quốc H3). Tài sản thế chấp đã được đăng ký biện pháp bảo đảm. Như vậy, Hợp đồng thế chấp đã đảm bảo quy định tại Điều 298 Bộ luật Dân sự; điểm a, d khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; Điều 64 Nghị định số 42/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai năm 2013; điểm a khoản 1 Điều 4 Nghị định số 99/2022/NĐ-CP ngày 30/11/2022 của Chính phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm.

[2.3] Về quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng.

Đến nay, anh Âu Quốc H3 đã trả cho Ngân hàng tổng số tiền là 98.929.691 đồng; trong đó: tiền gốc đã trả là 416.664 đồng, tiền lãi đã trả là 98.513.027 đồng, cụ thể:

Theo Hợp đồng cho vay từng lần số 123/2024/HDTD/TTB.HLG ngày 05/02/2024: anh H3 đã trả cho Ngân hàng số tiền 97.040.757 đồng; trong đó: tiền gốc đã trả là 0 đồng, tiền lãi đã trả là 97.040.757 đồng; khoản vay đã chuyển nợ quá hạn từ ngày 26/8/2024.

Theo Hợp đồng cho vay số 124/2024/HDTD/TTB.HLG ngày 05/02/2024: anh H3 đã trả cho Ngân hàng số tiền là 1.888.934 đồng; trong đó: gốc đã trả là 416.664 đồng, lãi đã trả là 1.472.270 đồng; khoản vay đã chuyển nợ quá hạn từ ngày 25/7/2024.

[2.4] Xét yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần T2.

[2.4.1] Đối với yêu cầu đề nghị Tòa án tuyên chấm dứt hợp đồng cho vay từng lần số 123/2024/HDTD/TTB.HLG ngày 05/02/2024; Hợp đồng cho vay số 124/2024/HDTD/TTB.HLG ngày 05/02/2024, giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần T2 - Chi nhánh Q và anh Âu Quốc H3. Về yêu cầu này, Hội đồng xét xử xét thấy: thời hạn của Hợp đồng cho vay từng lần số 123/2024/HDTD/TTB.HLG ngày 05/02/2024 là 360 tháng, kể từ ngày tiếp theo ngày Ngân hàng giải ngân vốn đầu tiên (ngày 06/02/2024); đến ngày 05/02/2054 Hợp đồng tín dụng trên hết hiệu lực. Thời hạn của Hợp đồng cho vay số 124/2024/HDTD/TTB.HLG ngày 05/02/2024 là 360 tháng, kể từ ngày giải ngân vốn đầu tiên (ngày 05/02/2024); đến ngày 05/02/2054 thì Hợp đồng hết hiệu lực. Do đó, căn cứ khoản 4 Điều 422, Điều 428 Bộ luật Dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn.

[2.4.2] Đối với yêu cầu trả nợ gốc, nợ lãi trong hạn, nợ lãi quá hạn, lãi phạt của Ngân hàng:

Trên cơ sở hợp đồng cho vay từng lần số 123/2024/HDTD/TTB.HLG ngày 05/02/2024; Hợp đồng cho vay số 124/2024/HDTD/TTB.HLG ngày 05/02/2024, tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 16/3/2026), anh Âu Quốc H3 còn nợ Ngân hàng tổng số tiền là 3.094.826.021 đồng; bao gồm: nợ gốc là 2.624.583.336 đồng (trong đó nợ gốc trong hạn là 1.319.436 đồng); nợ lãi trong hạn là 434.529.788 đồng (trong đó: nợ lãi trong hạn đến kỳ 25/02/2026 là 421.371.004 đồng; nợ lãi trong hạn phát sinh đến ngày 16/3/2026 là 13.158.784 đồng), nợ lãi quá hạn là 35.712.897 đồng (trong đó: nợ lãi quá hạn tính trên số tiền nợ gốc trong hạn chưa trả là 205.539 đồng, nợ lãi quá hạn tính trên số tiền nợ lãi trong hạn đến kỳ 25/02/2026 là 35.507.358 đồng).

Trong đó:

Theo Hợp đồng cho vay từng lần số 123/2024/HDTD/TTB.HLG ngày 05/02/2024, anh Âu Quốc H3 phải trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần T2 tổng số tiền (tạm tính đến ngày 16/3/2026) là 3.064.629.795 đồng; bao gồm: nợ gốc là 2.600.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn là 429.512.663 đồng (trong đó: nợ lãi trong hạn đến kỳ 25/02/2026 là 416.519.786 đồng, nợ lãi trong hạn phát sinh đến ngày 16/3/2026 là 12.992.877 đồng), nợ lãi quá hạn tính trên số tiền nợ lãi trong hạn đến kỳ 25/02/2026 là 35.117.132 đồng.

Theo Hợp đồng cho vay số 124/2024/HDTD/TTB.HLG ngày 05/02/2024, anh

Âu Quốc H3 phải trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần T2 tổng số tiền (tạm tính đến ngày 16/3/2026) là 30.196.226 đồng; bao gồm: nợ gốc là 24.583.336 đồng (trong đó nợ gốc trong hạn là 1.319.436 đồng); nợ lãi trong hạn là 5.017.125 đồng (trong đó: nợ lãi trong hạn đến kỳ 25/02/2026 là 4.851.218 đồng; nợ lãi trong hạn phát sinh đến ngày 16/3/2026 là 165.907 đồng), nợ lãi quá hạn là 595.765 đồng (trong đó: nợ lãi quá hạn tính trên số tiền nợ gốc trong hạn chưa trả là 205.539 đồng, nợ lãi quá hạn tính trên số tiền nợ lãi trong hạn đến kỳ 25/02/2026 là 390.226 đồng).

Mức lãi suất áp dụng và cách tính lãi (theo bảng kê tính lãi chi tiết) đảm bảo quy định tại khoản 5 Điều 466 Bộ luật Dân sự; khoản 4 Điều 13 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng N quy định về hoạt động cho vay của Tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.4.3] Đối với yêu cầu về xử lý tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 112/2024/HDBD/TTB.HLG ngày 05/02/2024, trong trường hợp anh Âu Quốc H3 vi phạm nghĩa vụ trả nợ đối với Ngân hàng:

Hội đồng xét xử nhận thấy như sau: theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 112/2024/HDBD/TTB.HLG ngày 05/02/2024, tài sản thế chấp là: quyền sử dụng 124,7m² đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 70, tờ bản đồ số 9, địa chỉ thửa đất: tổ A, khu G, phường H, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh (nay là tổ A, khu H, phường H, tỉnh Quảng Ninh); giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 491629, vào sổ cấp giấy chứng nhận số: CH 43249, do Ủy ban nhân dân thành phố H cấp ngày 27/3/2020; người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất: ông Dương Nguyễn H4 và bà Vũ Thị L1. Ngày 02/02/2024, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thành phố H cập nhật biến động (chuyển nhượng) cho anh Âu Quốc H3. Tài sản thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 05/02/2024, tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thành phố H (nay là Chi nhánh Văn phòng Đ, tỉnh Quảng Ninh) là đảm bảo quy định như đã phân tích tại mục [2.2] phần [2] phần Nhận định của Tòa án.

Như vậy, căn cứ vào Điều 299, Điều 303, khoản 7 Điều 323 Bộ luật Dân sự, trong trường hợp anh Âu Quốc H3 vi phạm nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp nêu trên để thu hồi nợ.

[2.2.3] Đối với yêu cầu: trong trường hợp sau khi áp dụng các biện pháp thu hồi nợ nhưng vẫn không đủ để hoàn thành nghĩa vụ trả nợ đối với Ngân hàng thì anh Âu Quốc H3 có nghĩa vụ tiếp tục trả đầy đủ nợ gốc và lãi tiền vay cho Ngân hàng Thương mại cổ phần T2. Căn cứ Điều 280 Bộ luật Dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu này của Ngân hàng.

[3] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 9.500.000 đồng (Ngân hàng đã nộp đủ). Đến nay, Ngân hàng đề nghị Tòa án giải quyết: buộc bị đơn phải có nghĩa vụ hoàn trả toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 9.500.000 đồng cho Ngân hàng. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận, nên căn cứ Điều 155, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158 Bộ luật Tố tụng dân sự, thì bị đơn anh Âu Quốc H3 phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ nêu trên và có nghĩa vụ hoàn trả 9.500.000 đồng cho Ngân hàng.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm, xử lý tiền tạm ứng án phí: vì anh Âu Quốc H3 có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần T2 số tiền (tạm tính đến hết ngày 16/3/2026) là: 3.094.826.021 đồng. Nên căn cứ khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án thì anh Âu Quốc H3 phải chịu 93.896.520 đồng án phí.

Trả lại cho Ngân hàng Thương mại cổ phần T2 tạm ứng án phí đã nộp là 44.712.354 đồng, theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001551 ngày 27/10/2025 của Thi hành án Dân sự tỉnh Quảng Ninh.

[5] Về quyền kháng cáo: các đương sự, người đại diện hợp pháp có quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

[6] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 – Quảng Ninh là phù hợp, có cơ sở chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 2 Điều 1 Luật số 85/2025/QH15), điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 116, 280, 293, 298, 299, 303, 317, 319, 320, khoản 7 Điều 323, Điều 357, 401, 410, khoản 4 Điều 422, Điều 428, Điều 463, Điều 466, Điều 468 của Bộ luật Dân sự; Điều 100, 103 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2024; điểm a, d khoản 3 Điều 167, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Điều 26 Luật Thi hành án dân sự; khoản 2 Điều 8, Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm; điểm a khoản 1, khoản 2 Điều 4, khoản 1 Điều 10 Nghị định số 99/2022/NĐ-CP ngày 30/11/2022 của Chính phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần T2:

1.1 Chấm dứt Hợp đồng cho vay từng lần số 123/2024/HDTD/TTB.HLG ngày 05/02/2024; Hợp đồng cho vay số 124/2024/HDTD/TTB.HLG ngày 05/02/2024, giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần T2 - Chi nhánh Q và anh Âu Quốc H3.

1.2 Anh Âu Quốc H3 có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần T2 (tạm tính đến ngày 16/3/2026) tổng số tiền là 3.094.826.021 (ba tỷ, không trăm chín mươi tư triệu, tám trăm hai mươi sáu nghìn, không trăm hai mươi một) đồng,

Bao gồm:

Nợ gốc là 2.624.583.336 (hai tỷ, sáu trăm hai mươi tư triệu, năm trăm tám mươi ba nghìn, ba trăm ba mươi sáu) đồng, trong đó nợ gốc trong hạn là 1.319.436 (một triệu, ba trăm mười chín nghìn, bốn trăm ba mươi sáu) đồng;

Nợ lãi trong hạn là 434.529.788 (bốn trăm ba mươi tư triệu, năm trăm hai mươi chín nghìn, bảy trăm tám mươi tám) đồng, trong đó: nợ lãi trong hạn đến kỳ 25/02/2026 là 421.371.004 (bốn trăm hai mươi một triệu, ba trăm bảy mươi một nghìn, không trăm linh bốn) đồng; nợ lãi trong hạn phát sinh đến ngày 16/3/2026 là 13.158.784 (mười ba triệu, một trăm năm mươi tám nghìn, bảy trăm tám mươi tư) đồng;

Nợ lãi quá hạn là 35.712.897 (ba mươi lăm triệu, bảy trăm mười hai nghìn, tám trăm chín mươi bảy) đồng, trong đó: nợ lãi quá hạn tính trên số tiền nợ gốc trong hạn chưa trả là 205.539 (hai trăm linh năm, năm trăm ba mươi chín) đồng, nợ lãi quá hạn tính trên số tiền nợ lãi trong hạn đến kỳ 25/02/2026 là 35.507.358 (ba mươi lăm triệu, năm trăm linh bảy nghìn, ba trăm năm mươi tám) đồng.

(Theo Hợp đồng cho vay từng lần số 123/2024/HDTD/TTB.HLG ngày 05/02/2024; theo Hợp đồng cho vay số 124/2024/HDTD/TTB.HLG ngày 05/02/2024, giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần T2 - Chi nhánh Q và anh Âu Quốc H3).

Kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử sơ thẩm (ngày 16/3/2026) cho đến khi thi hành án xong, anh Âu Quốc H3 còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quá hạn đã thoả thuận tại hợp đồng cho vay từng lần số 123/2024/HDTD/TTB.HLG ngày 05/02/2024, Hợp đồng cho vay số 124/2024/HDTD/TTB.HLG ngày 05/02/2024, giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần T2 - Chi nhánh Q và anh Âu Quốc H3 nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật.

1.3 Trường hợp anh Âu Quốc H3 vi phạm nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng Thương mại cổ phần T2 có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là: quyền sử dụng 124,7m² đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 70, tờ bản đồ số 9, địa chỉ thửa đất: tổ A, khu G, phường H, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh (nay là tổ A, khu H, phường H, tỉnh Quảng Ninh); giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 491629, vào sổ cấp giấy chứng nhận số: CH 43249, do Ủy ban nhân dân thành phố H cấp ngày 27/3/2020; người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn

liền với đất: ông Dương Nguyễn H4 và bà Vũ Thị L1. Ngày 02/02/2024, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thành phố H cập nhận biến động (chuyển nhượng) cho anh Âu Quốc H3; theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 112/2024/HDBD/TTB.HLG ngày 05/02/2024, giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần T2 – Chi nhánh Q và anh Âu Quốc H3.

(Giới hạn, vị trí, kích thước thửa đất, tài sản gắn liền với đất có sơ đồ kèm theo).

1.4 Trong trường hợp sau khi áp dụng các biện pháp thu hồi nợ nhưng vẫn không đủ để hoàn thành nghĩa vụ trả nợ đối với Ngân hàng Thương mại cổ phần T2 thì anh Âu Quốc H3 còn phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần T2 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản tiền vay theo lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay từng lần số 123/2024/HDTD/TTB.HLG ngày 05/02/2024; Hợp đồng cho vay số 124/2024/HDTD/TTB.HLG ngày 05/02/2024.

1.5 Trường hợp trong hợp đồng tín dụng các bên có thỏa thuận về điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của ngân hàng thì lãi suất mà anh Âu Quốc H3 phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng Thương mại cổ phần T2 theo quyết định của Tòa án cũng được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của ngân hàng.

3. Về chi phí tố tụng (chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ): anh Âu Quốc H3 phải có nghĩa vụ hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần T2 số tiền 9.500.000 (chín triệu, năm trăm nghìn) đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm, xử lý tạm ứng án phí:

Anh Âu Quốc H3 phải nộp 93.896.520 (chín mươi ba triệu, tám trăm chín mươi sáu nghìn, năm trăm hai mươi) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho Ngân hàng Thương mại cổ phần T2 tạm ứng án phí đã nộp là: 44.712.354 (bốn mươi bốn triệu, bảy trăm mười hai nghìn, ba trăm năm mươi tư) đồng, theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001551 ngày 27/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ninh.

5. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án; bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án theo quy định.

6. 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, yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế

thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7, 7a và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Quảng Ninh;
- VKSND KV 1 – QN;
- Thi hành án DS tỉnh QN;
- Các đương sự;
- Người đại diện hợp pháp;
- Lưu.

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

(đã ký)

Phạm Ngọc An

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Quảng Ninh;
- VKSND KV 1 – QN;
- Thi hành án DS tỉnh QN;
- Các đương sự;
- Người đại diện hợp pháp;
- Lưu.

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

Phạm Ngọc An

