

TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ PHỦ LÝ  
TỈNH HÀ NAM

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

Bản án số: 15/2024/DS-ST  
Ngày: 16 - 10 - 2024  
V/v: “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng  
và thế chấp tài sản*”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ PHỦ LÝ - TỈNH HÀ NAM

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

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Mai Oanh.

**Các Hội thẩm nhân dân:** Ông Lê Chí Trung và bà Nguyễn Thị Chương.

**Thư ký phiên tòa:** Bà Phạm Hồng Liên - Thư ký Toà án nhân dân thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam.

**Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Phủ Lý tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Oanh - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 10 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 10/2024/TCDS-ST ngày 16/04/2024 về việc “*Tranh chấp Hợp đồng tín dụng và thế chấp tài sản*” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 14/2024/QĐXXST- TCDS ngày 13 tháng 09 năm 2024 và quyết định hoãn phiên tòa: 23/2024/QĐST- TCDS ngày 30 tháng 09 năm 2024, giữa các đương sự:

\* **Nguyên đơn:** Ngân hàng TMCP B

Địa chỉ trụ sở: Số 16 đường P, phường P, quận H, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Lưu Quyết T. Chức vụ: Chủ tịch HĐQT.

Đại diện theo ủy quyền:

1/ Bà Nguyễn Thị Thu H – Chức vụ: Giám đốc Khối quản lý rủi ro - Ngân hàng TMCP B.

2/ Bà Ngô Thị N, sinh năm 1990 – Chuyên viên cao cấp phòng xử lý nợ - Khối QLRR - Ngân hàng TMCP B.

\* **Bị đơn:** Bà Tăng Thị H, sinh năm 1982;

Địa chỉ: Xóm 2, thôn P, xã Ki, thành phố P, tỉnh Hà Nam (theo hợp đồng tín dụng và thế chấp tài sản ). Hiện không có mặt tại địa chỉ này.

(Tại phiên tòa có mặt bà N, vắng mặt bà H).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần B trình bày: Bà Tăng Thị Huệ vay vốn tại Ngân hàng B theo các Hợp đồng tín dụng cụ thể như sau:

\* Hợp đồng tín dụng số 326/2019/HĐTD2/BVB0002 ngày 26/04/2019, cụ thể: Số tiền vay: 470.000.000 đồng (Bốn trăm bảy mươi triệu đồng chẵn); Mục đích sử dụng: Vay bù đắp mua bất động sản; Thời hạn vay: 240 tháng. Các kỳ trả nợ, lãi suất cho vay được quy định cụ thể trong Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ và các văn bản khác đã ký kết.

\* Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số 327/2019/HĐTD2/BVB0002 ngày 26/04/2019, cụ thể: Số tiền vay: 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng chẵn). Mục đích sử dụng: Phục vụ nhu cầu đời sống. Thời hạn cho vay: được tính từ ngày tiếp theo của ngày Ngân hàng giải ngân vay vốn cho khách hàng cho đến hết ngày 31/03/2020. Thu nợ gốc: Trong thời hạn hiệu lực của hạn mức thấu chi, ngay khi tài khoản thanh toán của khách hàng có số dư có, Ngân hàng tự động thu gốc cho đến khi hết số dư có hoặc đến khi thanh toán hết nợ gốc, tùy thuộc thời điểm nào đến trước. Thu nợ lãi: lãi thấu chi được Ngân hàng tự động trích thu trên tài khoản của khách hàng hàng tháng vào ngày cuối tháng.

\* **Tài sản bảo đảm cho khoản vay trên:** Quyền sử dụng đất tại thửa đất số C-103, tờ bản đồ số 00, diện tích 75m<sup>2</sup>, địa chỉ Lô C, khu vực C, phường T, thị xã S, Thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 596273, số vào sổ cấp GCN CH00305 do Ủy ban nhân dân thị xã S, thành phố Hà Nội cấp ngày 24/06/2010, sang tên cho bà Tăng Thị H ngày 25/4/2019. Tài sản bảo đảm đã được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng: 2271.2019/HĐTC; Quyền số: 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/04/2019 giữa bà Tăng Thị H với Ngân hàng B Bank lập tại Văn phòng Công chứng L-Thành phố Hà Nội và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật.

**Quá trình thực hiện hợp đồng:** Trong quá trình trả nợ vay, bà Tăng Thị H đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ cho Ngân hàng B. Đối với Hợp đồng tín dụng số 326/2019/HĐTD2/BVB0002 ngày 26/04/2019 bà H đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ từ ngày 05/01/2020; Đối với Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số 327/2019/HĐTD2/BVB0002 ngày 26/04/2019 bà Huệ đã vi phạm trả nợ từ ngày 01/04/2020. Sự vi phạm nghĩa vụ của bà H đã ảnh hưởng nghiêm trọng tới quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng B.

Tính đến ngày 16/10/2024: Tổng số tiền bà Tăng Thị H đã trả được là: 106.670.299 đồng (Trong đó: Trả gốc là 11.748.000 đồng, trả lãi là 94.922.299 đồng). Tổng số tiền bà Tăng Thị H còn nợ Ngân hàng B là: 2.982.696.934 đồng (Hai tỷ chín trăm tám mươi hai triệu sáu trăm chín mươi sáu nghìn chín trăm ba mươi bốn đồng). Cụ thể: Nợ gốc là 1.458.252.000 đồng; Lãi trong hạn là 268.773.318 đồng; Lãi quá hạn là 1.159.309.313 đồng; lãi phạt chậm trả lãi là 96.302.302 đồng.

Cụ thể từng Hợp đồng như sau:

Hợp đồng tín dụng số 326/2019/HĐTD2/BVB0002 ngày 26/04/2019: Nợ gốc: 458.252.000đ; Nợ lãi: 388.571.110đ (trong đó lãi trong hạn 192.075.516đ; lãi quá hạn: 137.311.600đ; lãi phạt chậm trả lãi: 59.183.994đ). Tổng cộng: 846.823.110đ.

Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số 327/2019/HĐTD2/BVB0002 ngày 26/04/2019: Nợ gốc: 1.000.000.000đ; Nợ lãi trong hạn 76.697.802đ; lãi quá hạn: 1.021.997.713đ; lãi chậm trả lãi: 37.178.309đ). Tổng cộng: 2.135.873.823 đồng.

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu: Buộc bà Tăng Thị H thanh toán ngay cho Ngân hàng B tổng số tiền nợ của hai hợp đồng 326 và 327 tạm tính đến ngày 16/10/2024 là: 2.982.696.934 đồng (*Hai tỷ chín trăm tám mươi hai triệu sáu trăm chín mươi sáu nghìn chín trăm ba mươi bốn đồng*). Cụ thể: Nợ gốc là 1.458.252.000 đồng; Lãi trong hạn là 268.773.318 đồng; Lãi quá hạn là 1.159.309.313 đồng; lãi phạt chậm trả lãi là 96.302.302 đồng.

Ngoài số tiền nêu trên, bà Huệ còn phải thanh toán các khoản tiền lãi phát sinh theo thỏa thuận tại các Hợp đồng tín dụng và Giấy nhận nợ trên tổng số tiền nợ gốc, lãi chưa thanh toán kể từ ngày 17/10/2024 đến ngày thanh toán hết nghĩa vụ cho Ngân hàng B.

Về xử lý tài sản thế chấp: Trong trường hợp kể từ ngày Bản án của Tòa án có hiệu lực mà bà Tăng Thị H không thanh toán toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng B, nguyên đơn có quyền đề nghị Cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp để thu hồi toàn bộ khoản nợ. Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán các nghĩa vụ trả nợ của bà Tăng Thị Huệ đối với Ngân hàng B. Nếu số tiền thu được từ xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì bà Tăng Thị H vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng B. Mọi chi phí phát sinh bà H phải chịu.

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ ngân hàng B tự chịu không yêu cầu Tòa án giải quyết.

\* Bà Tăng Thị H hiện không có mặt tại địa phương. Tòa án nhân dân thành phố Phủ Lý đã tiến hành niêm yết các văn bản tố tụng, thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng về việc thụ lý vụ án, yêu cầu khởi kiện của ngân hàng B với bà Tăng Thị H. Thời gian địa điểm tham gia phiên họp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải; thời gian địa điểm mở phiên tòa. Tuy nhiên bà Tăng Thị H không có mặt và không lấy được lời khai của bà H.

Thực hiện quyết định ủy thác thu thập chứng cứ số 03/2024/QĐ-UTTA ngày 15/5/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phủ Lý; Tòa án nhân dân thị xã Sơn Tây, thành phố Hà Nội đã ban hành quyết định xem xét thẩm định tại chỗ số 08/2024/QĐ-XXTĐTC ngày 03/6/2024. Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ lập ngày 13/6/2024 xác định: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số C-103, tờ bản đồ số 00, diện tích 75m<sup>2</sup>, địa chỉ Lô C, khu vực C, phường T, thị xã S, Thành phố Hà Nội theo đúng thông tin trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 596273, số vào sổ cấp GCN CH00305 do UBND thị xã S, thành phố Hà Nội cấp ngày 24/06/2010, sang tên cho bà Tăng Thị H ngày 25/4/2019. Trên đất không có tài sản, nhà ở, công trình mà chỉ có một số cây tạp không có giá trị. Tại thời điểm xem xét tại chỗ nguyên đơn xác định: hiện trạng tài sản so với thời điểm nhận thế chấp vẫn giữ nguyên.

\* Tại phiên tòa:

- Đại diện theo ủy quyền lại của nguyên đơn là bà Ngô Thị N xuất trình 01 bảng tính lãi, theo đó số tiền mà bà H còn nợ ngân hàng B tính đến ngày xét xử sơ

thẩm (16/10/2024) là 2.982.696.934 đồng (Hai tỷ chín trăm tám mươi hai triệu sáu trăm chín mươi sáu nghìn chín trăm ba mươi bốn đồng). Cụ thể: Nợ gốc là 1.458.252.000 đồng; Lãi trong hạn là 268.773.318 đồng; Lãi quá hạn là 1.159.309.313 đồng; Lãi chậm trả: 96.302.302 đồng. Đồng thời nguyên đơn còn xuất trình biên bản kiểm tra thực tế tài sản bảo đảm ngày 10/10/2024 của BAOVIET Bank xác định: tài sản thế chấp nguyên trạng so với thời điểm nhận thế chấp, không thay đổi, bổ sung.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Phủ Lý phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử (HĐXX) vào nghị án đều tuân theo các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Việc chấp hành pháp luật của các đương sự: Đối với nguyên đơn kể từ khi thụ lý vụ án đến nay đều thực hiện đúng và đầy đủ các quy định của pháp luật. Đối với bị đơn chưa thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình trong quá trình giải quyết vụ án.

Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX:

+ Áp dụng các Điều 26, 35, 39, 68, 144, 147, 184, 217, 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Các Điều 463, 466, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 91, 95 Luật Tổ chức tín dụng năm 2010; Nghị quyết số 01/2019 ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn một số quy định về lãi suất; Luật phí và lệ phí năm 2015; Nghị quyết 326 ngày 31 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

+ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

+ Buộc bà Tăng Thị H phải trả cho ngân hàng B tổng số tiền tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm (16/10/2024) là 2.982.696.934 đồng (Hai tỷ chín trăm tám mươi hai triệu sáu trăm chín mươi sáu nghìn chín trăm ba mươi bốn đồng). Cụ thể: Nợ gốc là 1.458.252.000 đồng; Lãi trong hạn là 268.773.318 đồng; Lãi quá hạn là 1.254.978.183 đồng; Lãi chậm trả: 96.302.302 đồng.

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

+ Trường hợp bà Tăng Thị H không thực hiện việc trả nợ thì ngân hàng B có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số C-103, tờ bản đồ số 00, diện tích 75m<sup>2</sup>, địa chỉ thửa đất: Lô C, khu vực C, phường T, thị xã S Tây, Thành phố Hà Nội theo GCN quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 596273, số vào sổ cấp GCN CH00305 do UBND thị xã S, Thành phố Hà Nội cấp ngày 24/6/2010, sang tên cho bà Tăng Thị H ngày 25/4/2019 để thu hồi nợ cho ngân hàng B. Nếu sau khi xử lý tài sản thế chấp, số tiền thu được dùng để trả nợ cho ngân hàng B còn thừa thì được trả lại cho bà H. Trường hợp số tiền xử lý tài sản thế chấp vẫn không đủ để trả nợ cho ngân hàng B thì bà H phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ phần còn thiếu cho đến khi tất toán toàn bộ khoản vay. Mọi chi phí phát sinh bà H phải chịu.

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ ngân hàng B tự chịu không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà H phải chịu theo quy định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Theo Hợp đồng tín dụng số 326/2019/HĐTD/BVB0002 ngày 26/4/2019 và Hợp đồng số 327/2019/HĐTD/BV0002 được ký kết giữa Ngân hàng B với bà Tăng Thị H với mục đích vay là bù đắp mua bất động sản và mục đích phục vụ nhu cầu đời sống nên không có mục đích lợi nhuận; bị đơn tại thời điểm giao kết và nhận tiền vay có địa chỉ ở thành phố P nên đây là vụ án tranh chấp dân sự về hợp đồng tín dụng, thế chấp tài sản thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về xét xử vắng mặt người tham gia tố tụng: Bà Tăng Thị H hiện không có mặt tại địa phương. Căn cứ quyết định giải quyết khiếu nại số 01/2024 ngày 01/3/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Hà Nam đã có hiệu lực xác định việc vắng mặt của bà Tăng Thị H thuộc trường hợp cố tình giấu địa chỉ nên Tòa án tiến hành niêm yết công khai các văn bản tố tụng từ khi thụ lý đến khi xét xử sơ thẩm và Thông báo trên thông tin đại chúng theo Điều 174, 180, 227, 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 để xét xử vắng mặt bà H là phù hợp với quy định của pháp luật.

[3] Về nội dung:

[3.1] Về Hợp đồng tín dụng:

Theo thỏa thuận về các điều kiện, điều khoản chung. Hợp đồng cho vay số 326/2019/HĐTD/BVB0002 ngày 26/4/2019 và Khế ước nhận nợ giữa Ngân hàng B - Chi nhánh Hà Nội với bà Tăng Thị H thể hiện: Bà H được Ngân hàng B - Chi nhánh Hà Nội cho vay số tiền 470.000.000đ (Bốn trăm bảy mươi triệu đồng) với mục đích để bù đắp mua bất động sản; Thời hạn cho vay: 240 tháng; Lãi suất cho vay trong hạn 12,5%/năm; lãi suất điều chỉnh cho vay được xác định bằng lãi suất huy động tiết kiệm 13 tháng (loại trả lãi sau) do ngân hàng B công bố công biên độ 5%/năm. Lãi suất các kỳ sau điều chỉnh 06 tháng/ lần. Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số 327/2019/HĐTD2/BVB0002 ngày 26/04/2019, cụ thể: Số tiền vay: 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng chẵn). Mục đích sử dụng: Phục vụ nhu cầu đời sống. Thời hạn cho vay: Được tính từ ngày tiếp theo của ngày Ngân hàng giải ngân vay vốn cho khách hàng cho đến hết ngày 31/03/2020. Các hợp đồng tín dụng nêu trên được giao kết hoàn toàn tự nguyện, các bên có đủ năng lực hành vi dân sự, nội dung và hình thức phù hợp pháp luật không trái đạo đức xã hội nên đảm bảo đúng qui định tại điều 116, 117, 385, 398, 401, 463 của Bộ luật Dân sự 2015 và có hiệu lực buộc các bên thực hiện theo hợp đồng đã ký.

Quá trình thực hiện Hợp đồng bà Tăng Thị H đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ đối với Hợp đồng tín dụng số 326/2019/HĐTD2/BVB0002 ngày 26/04/2019 kể từ ngày 05/01/2020. Đối với Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số 327/2019/HĐTD2/BVB0002 ngày 26/04/2019 bà Huệ vi phạm từ ngày 01/04/2020. Như vậy, bà H vi phạm hợp đồng số 326, 327 giữa hai bên về thời hạn và phương thức trả nợ. Việc Ngân hàng B yêu cầu bà H thanh toán tính đến ngày

xét xử sơ thẩm (16/10/2024) tổng số tiền nợ 2.982.696.934 đ (*Hai tỷ chín trăm tám mươi hai triệu sáu trăm chín mươi sáu nghìn chín trăm ba mươi bốn nghìn đồng*). Trong đó: nợ gốc là 1.458.252.000đ; Lãi trong hạn là 268.773.318đ; Lãi quá hạn: 1.159.309.313đ; Lãi chậm trả lãi: 96.302.302đ là phù hợp với quy định tại Điều 91, khoản 2 Điều 95 Luật Tổ chức tín dụng năm 2010; Các Điều 275, 280, 463, 466, 468 Bộ luật Dân sự 2015 và hướng dẫn tại các Điều 7, 8, 12 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất nên HĐXX chấp nhận.

[3.2] Về Hợp đồng thế chấp:

Để bảo đảm cho khoản vay trên, bà Tăng Thị H đã thế chấp tài sản theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 26/04/2019 gồm: Quyền sử dụng đất của Bên thế chấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 596273, số vào sổ cấp GCN: CH00305 do UBND thị xã S, thành phố Hà Nội cấp ngày 24/6/2010 cụ thể như sau: Thửa đất số C-103, tờ bản đồ: 00; Địa chỉ: Khu vực C, phường T, thị xã S, thành phố Hà Nội; diện tích 75m<sup>2</sup> đăng ký sang tên bà Tăng Thị H ngày 25/4/2019.

Hợp đồng thế chấp được công chứng tại Văn phòng công chứng L và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – chi nhánh thị xã S. HĐXX thấy rằng: Các bên ký Hợp đồng thế chấp bất động sản là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trên cơ sở tự nguyện, không bị ép buộc, không bị lừa dối; nội dung và hình thức Hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo đúng quy định của pháp luật nên phát sinh hiệu lực pháp luật. Hợp đồng thế chấp đảm bảo cho cả hai khoản vay đối với hợp đồng tín dụng 326, 327. Do đó, ngân hàng B yêu cầu xử lý tài sản thế chấp trong trường hợp bà H không thanh toán trả nợ cho ngân hàng B thì ngân hàng B có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho cả hai hợp đồng vay là hoàn toàn phù hợp các điều khoản về xử lý tài sản thế chấp đôi bên đã giao kết trong hợp đồng và các Điều 292, 293, 295, 298, 299, 317, 318, 319, 320, 322, 323 của Bộ luật Dân sự năm 2015 về giao dịch bảo đảm nên được chấp nhận. Trường hợp xử lý tài sản thế chấp chưa đủ để thực hiện toàn bộ nghĩa vụ thì bị đơn phải tiếp tục thực hiện xong nghĩa vụ; Mọi chi phí phát sinh bà H phải chịu đã được các bên thỏa thuận tự nguyện theo hợp đồng, phù hợp pháp luật nên được Tòa chấp nhận.

[3.3] Về yêu cầu bị đơn tiếp tục chịu tiền lãi quá hạn phát sinh trên nợ gốc từ sau ngày xét xử cho đến khi bị đơn thanh toán xong khoản nợ và chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán; Về thứ tự trả nợ: Ngân hàng B yêu cầu bà Huệ trả nợ theo thứ tự: Tiền nợ gốc, tiền lãi trong hạn, tiền lãi quá hạn. HĐXX thấy thứ tự trả nợ mà ngân hàng B yêu cầu phù hợp với quy định trong Hợp đồng cho vay mà đôi bên đã thỏa thuận tự nguyện giao kết và phù hợp với Luật các tổ chức tín dụng. Đối chiếu với hướng dẫn tại điểm a, khoản 1 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 thì yêu cầu này của BAOVIETBank có căn cứ pháp luật nên HĐXX chấp nhận.

[4] Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: ngân hàng B tự chịu không yêu cầu Tòa án giải quyết nên HĐXX không xem xét.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện nên không phải chịu án phí và được trả lại số tiền đã nộp tạm ứng án phí; bị đơn bà Tăng Thị H phải nộp án phí theo quy định của pháp luật.

[6] Về quyền kháng cáo: Các đương sự thực hiện quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các Điều 144, 146, 147, 157, 158, 174, 180, 227, 228, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ các Điều 116, 117, 275, 280, 292, 293, 295, 298, 299, 317, 318, 319, 320, 322, 323, 357, 385, 398, 401, 463, 466, 468, Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 91, Điều 95 Luật Tổ chức tín dụng năm 2010, sửa đổi, bổ sung năm 2017;

Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

Căn cứ Luật Phí và Lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25/11/2015 của Quốc hội và 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 và lệ phí Tòa án.

1/ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng B đối với bà Tăng Thị H, về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng và thế chấp tài sản”.

Buộc bà Tăng Thị H phải trả cho Ngân hàng B tổng số tiền tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 16/10/2024) là: 2.982.696.934 đ (*hai tỷ chín trăm tám mươi hai triệu sáu trăm chín mươi sáu nghìn chín trăm ba mươi bốn đồng*). Trong đó: nợ gốc là 1.458.252.000 đồng; Lãi trong hạn là 268.773.318 đồng; Lãi quá hạn là :1.159.309.313 đồng; Lãi chậm trả lãi: 96.302.302 đồng.

2/ Thứ tự trả nợ: Trả tiền nợ gốc, tiền lãi trong hạn, tiền lãi quá hạn.

3/ Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (17/10/2024), bà Tăng Thị H phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi đối với khoản tiền dư nợ gốc chưa thanh toán và tiền lãi chậm trả đối với số tiền dư nợ lãi chậm trả cho đến khi thanh toán xong, theo lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 326/2019/HĐTD/BVB0002 ngày 26/4/2019 và Hợp đồng hạn mức thấu chi số 327/2019/HĐTD/BV0002 ngày 26/4/2019 giữa ngân hàng B với bà Tăng Thị H.

4/ Về xử lý tài sản bảo đảm: Trường hợp bà Tăng Thị H không thực hiện việc trả nợ thì khi bản án có hiệu lực pháp luật, ngân hàng B có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp để thực hiện nghĩa vụ trả nợ là: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 596273, số vào sổ cấp GCN: CH00305 do UBND thị xã S, thành phố Hà Nội cấp ngày 24/6/2010 cụ thể như sau: Thửa đất số C-103, tờ bản đồ: 00; Địa chỉ: Khu vực C, phường T, thị xã S, thành phố Hà Nội; diện tích 75m<sup>2</sup> đăng ký sang tên bà Tăng Thị H ngày 25/4/2019. Mọi chi phí phát sinh bà H phải chịu.

Nếu sau khi xử lý tài sản thế chấp, số tiền thu được dùng để trả nợ cho ngân hàng B còn thừa thì được trả lại cho bà H. Trong trường hợp số tiền xử lý tài sản thế chấp vẫn không đủ trả nợ cho ngân hàng B, thì bà H phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ phần còn thiếu cho đến khi tất toán toàn bộ khoản vay.

5/ Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: ngân hàng B tự chịu không yêu cầu Tòa án giải quyết.

6/ Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Tăng Thị H phải nộp là 91.653.938đ (làm tròn là 91.654.000đ (chín mươi một triệu sáu trăm năm mươi bốn nghìn đồng).

Hoàn trả ngân hàng B số tiền 43.000.000đ (bốn mươi ba triệu đồng) mà bà Ngô Thị N đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai số 0000382 ngày 16 tháng 4 năm 2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam.

Án xử công khai sơ thẩm, nguyên đơn có mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; bị đơn vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận bản án hoặc niêm yết bản án theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận 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 thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

**Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Hà Nam;
- VKSND thành phố Phủ Lý;
- Chi cục THADS thành phố Phủ Lý;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA.

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

**(đã ký tên và đóng dấu)**

**Nguyễn Thị Mai Oanh**