

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ LẠNG SƠN
TỈNH LẠNG SƠN

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

Bản án số: 02/2025/KDTM-ST
Ngày 19-6-2025
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 THÀNH PHỐ LẠNG SƠN, TỈNH LẠNG SƠN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Minh Huyền.

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Minh Huyền.

Ông Nguyễn Nhật Chiến.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Tạ Thị Hồng Trâm, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn tham gia phiên tòa:* Ông Lê Chí Hiếu - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 6 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 05/2025/TLST-KDTM ngày 24 tháng 3 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: 09/2025/QĐXXST-KDTM ngày 23 tháng 5 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 15/2025/QĐST-KDTM ngày 11 tháng 6 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng TMCP Đ1 (B); địa chỉ: T, số A T, phường L, quận H, thành phố Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Ngọc L - Tổng Giám đốc. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Mai Thị Hồng Y - Giám đốc Ngân hàng TMCP Đ1, chi nhánh L2. Vắng mặt.

Người được ủy quyền lại: Ông Hoàng Văn H - Phó Giám đốc Ngân hàng TMCP Đ1, chi nhánh L2. Địa chỉ: Số B L, phường V, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn. Có mặt.

- **Bị đơn:** Bà Vũ Thị Thu H1, sinh năm 1979; địa chỉ: Số A đường C, khối C, phường V, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn. Vắng mặt.

- **Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:**

1. Ông Trần Văn Đ, sinh năm 1976; địa chỉ: Số A đường C, khối C, phường V, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn. Vắng mặt.

2. Bà Nguyễn Thị Kim T, địa chỉ: Số A, đường C, khối C, phường V, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn. Vắng mặt.

3. Anh Vũ Sỹ V, sinh năm 1981 và bà Ngô Thị H2, sinh năm 1983; cùng địa chỉ: Số A đường C, khối C, phường V, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn. Cả hai đều vắng mặt.

4. Ủy ban nhân dân phường V, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn. Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Đức V1 - Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường V. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 12/12/2024, bản tự khai và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ1 (B) trình bày:

Ngày 02/6/2023, Ngân hàng TMCP Đ1 đã cấp hạn mức tín dụng cho bà Vũ Thị Thu H1 theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số: 01/2023/704853/HĐTD; văn bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng tín dụng số 01/2023/704853/HĐTD ngày 09/11/2023. Ngày 26/4/2024, Ngân hàng TMCP Đ1 và bà Vũ Thị Thu H1 đã ký kết Hợp đồng tín dụng số 01.03/2023/704853/HĐTD vay số tiền 5.200.000.000 đồng; mục đích vay để phục vụ hoạt động kinh doanh. Thời hạn vay là 05 tháng, lãi suất vay trong hạn cố định 7,0%/năm, lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn; lãi chậm trả là 1,0%/năm tính trên số tiền lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất được trả vào ngày 25 hàng tháng. Ngày 26/4/2024, Ngân hàng TMCP Đ1 đã giải ngân thực tế số tiền 5.200.000.000 đồng cho bà Vũ Thị Thu H1. Ngày 04/10/2024 hai bên tiếp tục ký kết văn bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01/2024/704853/HĐTD điều chỉnh lãi suất nợ quá hạn áp dụng kể từ ngày 04/10/2024 bằng 101% lãi suất trong hạn.

Tài sản đảm bảo cho khoản vay trên là quyền sử dụng đất thửa đất số 10, tờ bản đồ số 41, diện tích 153,9m² tại địa chỉ tại: K, phường V, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số Bìa CĐ 097655 ngày 08/11/2016 mang tên bà Vũ Thị Thu H1, trên đất có nhà ở cấp III, diện tích xây dựng 80m², diện tích sàn 282m², hình thức sở hữu riêng theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2021/704853/HĐBĐ được công chứng tại Văn

phòng C ngày 23/4/2021 số công chứng 862, quyền số 01/2021TP/CC-SCC/HĐGD.

Quá trình vay vốn, tính đến ngày 25/7/2024, bà Vũ Thị Thu H1 đã thanh toán cho Ngân hàng TMCP Đ1 đầy đủ toàn bộ lãi vay là 89.766.846 đồng tuy nhiên không trả được số tiền gốc nào. Kể từ ngày 25/8/2024 đến nay bà Vũ Thị Thu H1 không trả nợ đúng cam kết, không trả số tiền gốc và lãi nào, vi phạm hợp đồng tín dụng đã ký kết nên Ngân hàng TMCP Đ1 đã chuyển toàn bộ số nợ sang nợ quá hạn. Ngân hàng TMCP Đ1 đã nhiều lần thông báo yêu cầu bà Vũ Thị Thu H1 thực hiện nghĩa vụ trả nợ nhưng bà không thực hiện.

Tại thời điểm khởi kiện, Ngân hàng TMCP Đ1 yêu cầu buộc bà Vũ Thị Thu H1 phải trả cho Ngân hàng TMCP Đ1 theo hợp đồng tín dụng và văn bản sửa đổi bổ sung đã ký kết nêu trên với tổng số tiền còn nợ tạm tính đến hết ngày **30/11/2024 là 5.333.414.175** đồng, trong đó: Gốc 5.200.000.000 đồng; lãi 133..414.175 đồng.

Tại phiên tòa, Ngân hàng TMCP Đ1 thay đổi yêu cầu khởi kiện do số tiền lãi đã phát sinh, cụ thể tính đến hết ngày 18/6/2025, tổng số tiền bà Vũ Thị Thu H1 phải trả là 5.536.109.454 đồng, trong đó: Gốc 5.200.000.000 đồng; lãi trong hạn 62.827.397 đồng; lãi quá hạn 11.967.122 đồng (từ ngày 26/9/2024 đến hết ngày 03/10/2024 được tính theo mức 150% lãi trong hạn) và 259.866.185 đồng (từ ngày 04/10/2024 đến hết ngày 18/6/2025 được tính theo mức 101% lãi suất trong hạn); lãi phạt 1.448.750 đồng (từ ngày 26/8/2024 đến hết ngày 18/6/2025). Bà Vũ Thị Thu H1 còn phải tiếp tục trả tiền lãi phát sinh kể từ ngày 19/6/2025 đến khi trả xong khoản nợ cho Ngân hàng TMCP Đ1 theo mức lãi suất đã được các bên thỏa thuận tại các Hợp đồng tín dụng và các văn bản sửa đổi bổ sung đã ký kết.

Trường hợp bà Vũ Thị Thu H1 không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ các khoản nghĩa vụ nêu trên, đề nghị Tòa án tuyên Ngân hàng TMCP Đ1 có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xử lý đối với tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất thửa đất số 10, tờ bản đồ số 41, diện tích 153,9m² tại địa chỉ tại: K, phường V, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số bìa CD 097655 ngày 08/11/2016 mang tên bà Vũ Thị Thu H1, trên đất có nhà ở cấp III, diện tích xây dựng 80m², diện tích sàn 282m², hình thức sở hữu riêng theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2021/704853/HĐBĐ được công chứng tại Văn phòng C ngày 23/4/2021 số công chứng 862, quyền số 01/2021TP/CC-SCC/HĐGD. Tài sản bảo đảm tiền vay sau khi xử lý nếu không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì bà Vũ Thị Thu H1 phải có nghĩa vụ tiếp tục trả nợ cho Ngân hàng cho đến khi trả xong các khoản nợ.

Tòa án đã xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc tài sản thế chấp, hiện trạng tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất của thửa đất số 10 tờ bản đồ 41 bản đồ địa chính phường V, thành phố L, trên đất đã xây công trình là nhà ở cấp III, sân lát gạch men và bê tông, tường xây và quây bằng tôn, mái lợp tôn, cổng bằng sắt. Ngân hàng TMCP Đ1 tôn trọng hiện trạng xây dựng đã đo đạc như trên, yêu cầu Tòa án giải quyết tài sản thế chấp theo hiện trạng xây dựng có diện tích 153,9m² gồm các đỉnh điểm gồm A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, A9, A10, A11, A12 trong trường hợp cơ quan Thi hành án có thẩm quyền thực hiện kê biên, phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Đối với bị đơn bà Vũ Thị Thu H1 vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án: Ngày 24/3/2025, Tòa án ban hành Thông báo về việc thụ lý vụ án số 05/2025/TB-TLVA và Giấy triệu tập số 1135/2025/GTT-TA; ngày 09/4/2025 ban hành Giấy triệu tập số 1503/2025/GTT-TA. Ngày 16/4/2025, ban hành Quyết định xem xét thẩm định tại chỗ số 06/2025/QĐ-XXTĐTC; ngày 17/4/2025, ban hành Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải số 03/TB-TA. Các văn bản tố tụng trên của Tòa án đều được tổng đạt hợp lệ cho bà Nguyễn Thị Kim T (là mẹ đẻ của bị đơn bà Vũ Thị Thu H1, đồng thời là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án). Bà Nguyễn Thị Kim T nhận thay và cam kết sẽ giao tận tay hoặc thông báo nội dung các văn bản trên của Tòa án cho bị đơn bà Vũ Thị Thu H1 ngay trong ngày. Tuy nhiên đến ngày làm việc, bà Vũ Thị Thu H1 đều vắng mặt không có lý do. Tại biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 24/4/2025, Tòa án đã tiến hành xác minh nội dung vắng mặt của bị đơn bà Vũ Thị Thu H1, bà Nguyễn Thị Kim T cho biết bà đã thực hiện việc tổng đạt và thông báo nội dung các văn bản trên cho bà Vũ Thị Thu H1 biết tuy nhiên con gái bà đi làm xa không về được. Ngày 15/5/2025, Tòa án ban hành Thông báo kết quả về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải số 03/TB-TA; ngày 23/5/2025, ban hành Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 09/2025/QĐXXST-KDTM. Tòa án đã tiến hành tổng đạt các văn bản trên cho anh Vũ Sỹ V (là em trai của bà Vũ Thị Thu H1, đồng thời là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án). Anh Vũ Sỹ V nhận thay và cam kết sẽ giao lại văn bản trên của Tòa án cho bị đơn bà Vũ Thị Thu H1 nhưng phiên tòa xét xử ngày 11/6/2025, bà Vũ Thị Thu H1 vắng mặt không có lý do. Ngày 11/6/2025, Tòa án ban hành Quyết định hoãn phiên tòa số 15/2025/QĐST-KDTM và tiến hành tổng đạt cho anh Vũ Sỹ V. Anh Vũ Sỹ V cũng cam kết nhận thay và sẽ giao lại văn bản cho bà Vũ Thị Thu H1.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn Đ là chồng của bà Vũ Thị Thu H1, ông Trần Văn Đ đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tương tự như bị đơn bà Vũ Thị Thu H1 tuy nhiên quá trình tố tụng ông Trần Văn Đ đều vắng mặt không có lý do.*

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim T trình bày:* Bà là mẹ đẻ của bà Vũ Thị Thu H1, ông Trần Văn Đ là con rể của bà, các văn bản tố tụng của Tòa án bà đã thông báo cho các con trong ngày tuy nhiên do các con đi làm xa tại Hà Nội không thể về được. Ngôi nhà tại số A đường C, phường V, thành phố L trước đây là của bà nhưng nay bà đã tặng cho vợ chồng bà Vũ Thị Thu H1, ông Trần Văn Đ. Ngôi nhà là do bà xây vào năm 2000. Việc vay tiền, thế chấp tài sản là của vợ chồng bà Vũ Thị Thu H1, ông Trần Văn Đ, không liên quan đến bà. Bà đề nghị Tòa án không đưa bà vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vì bà chỉ đưa đón các con của bà Vũ Thị Thu H1, ông Trần Văn Đ đi học và trông nom nhà cửa giúp các con. Bà không biết việc vay nợ của các con.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Sỹ V và bà Ngô Thị H2 trình bày:* Ông bà là em trai, em dâu của bà Vũ Thị Thu H1. Thửa đất số 206, tờ bản đồ số 41, bản đồ địa chính phường V tại địa chỉ: Số A C, khối C, phường V thành phố L, tỉnh Lạng Sơn là của bố mẹ (là ông Vũ Hữu L1 và bà Nguyễn Thị Kim T) cho riêng ông Vũ Sỹ V, không liên quan đến bà Ngô Thị H2. Sau khi được xem trích đo khu đất tranh chấp, ông bà được biết một phần diện tích ban công $0,15m^2$ của nhà bà Vũ Thị Thu H1 đưa sang đất của vợ chồng bà. Đối với phần diện tích đất này, ông bà đều không có ý kiến gì, không có tranh chấp với bà Vũ Thị Thu H1, không yêu cầu giải quyết trong vụ án này, tôn trọng hiện trạng ranh giới thực tế của hai bên đã xây dựng từ lâu.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân phường V, thành phố L trình bày:*

Ủy ban nhân dân phường đã tiến hành kiểm tra, rà soát tại thửa đất số 10, tờ bản đồ số 41, diện tích $153,9m^2$ tại địa chỉ: K, phường V, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số bìa CĐ 097655 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 08/11/2016 mang tên bà Vũ Thị Thu H1. Tài sản gắn liền với đất là nhà cấp III, hình thức sở hữu: sở hữu riêng, diện tích sàn: $282m^2$. Hiện trạng sử dụng đất của ông Trần Văn Đ và bà Vũ Thị Thu H1: Gia đình ông Trần Văn Đ và bà Vũ Thị Thu H1 đã xây dựng công trình là tường xây và mái tôn trên diện tích đất $1,0m^2$ (ký hiệu trích đo 89.1); $0,3m^2$ (ký hiệu trích đo 89.2) thuộc một phần thửa 89 ký hiệu là đất giao thông thuộc địa bàn phường V quản lý, UBND phường sẽ phối hợp với đơn vị chức năng để xem xét kiểm tra xử lý vi phạm hành chính đối với hành vi lấn chiếm đất công của gia đình ông Trần Văn Đ và bà Vũ Thị Thu H1 theo quy định trong thời gian tới, không yêu cầu giải quyết trong vụ án này. Đề nghị giải quyết vắng mặt.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn phát biểu ý kiến: Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Thành phần

tham gia xét xử tại phiên tòa đúng với thành phần Hội đồng xét xử được ghi trong Quyết định đưa vụ án ra xét xử. Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án như xác định đúng thẩm quyền, đúng tư cách các đương sự. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện nhiệm vụ quyền hạn của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa nguyên đơn đã thực hiện đúng quy định, bị đơn và một số người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án tiến hành triệu tập hợp lệ 02 lần nhưng vẫn vắng mặt, nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt là đúng quy định. Về yêu cầu khởi kiện, qua nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ cùng tài liệu chứng cứ được công khai tại phiên tòa thấy: Theo đề nghị của bà Vũ Thị Thu H1 và ông Trần Văn Đ, Ngân hàng TMCP Đ1 đã ký kết với bà Vũ Thị Thu H1 Hợp đồng tín dụng số 01.03/2023/704853/HĐTD ngày 26/4/2024; văn bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng tín dụng số 01.03/2023/704853/HĐTD ngày 04/10/2024 vay số tiền 5.200.000.000 đồng; mục đích vay kinh doanh. Thời hạn vay là 05 tháng, lãi suất vay trong hạn cố định 7,0%/năm, lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn; lãi chậm trả là 1,0%/năm tính trên số tiền lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất được trả vào ngày 25 hàng tháng, bắt đầu trả ngày 25/5/2024, lịch trả nợ gốc 26/9/2024. Toàn bộ khoản nợ trên được bảo đảm bằng tài sản là bất động sản theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2021/704853/HĐBĐ được công chứng tại Văn phòng Công chứng ngày 23/4/2021 số công chứng 862, quyển số 01/2021TP/CC-SCC/HĐGD, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thửa đất số 10, tờ bản đồ số 41, diện tích 153,9m² tại địa chỉ tại: K, phường V, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số bìa CD 097655 ngày 08/11/2016 mang tên bà Vũ Thị Thu H1 và công trình trên đất. Trong quá trình vay vốn, bà Vũ Thị Thu H1 đã không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ tiền lãi vay và tiền gốc cho Ngân hàng cụ thể: Bà Vũ Thị Thu H1 đã trả nợ đầy đủ tiền lãi vay đến ngày 25/7/2024. Từ ngày 25/8/2024 đến nay, bà Vũ Thị Thu H1 chưa trả được gốc, lãi của khoản vay. Ngân hàng đã thông báo và đôn đốc nhưng đến hạn bị đơn không thanh toán được nên khoản vay đã quá hạn trả lãi từ ngày 26/8/2024 và quá hạn trả nợ gốc từ ngày 26/9/2024.

Vì vậy, Ngân hàng TMCP Đ1 yêu cầu buộc bà Vũ Thị Thu H1 phải trả tổng số tiền còn nợ tạm tính đến ngày 18/6/2025, tổng số tiền bà Vũ Thị Thu H1 phải trả là 5.536.109.454 đồng, trong đó: Gốc 5.200.000.000 đồng; lãi trong hạn 62.827.397 đồng; lãi quá hạn 11.967.122 đồng (từ ngày 26/9/2024 đến hết ngày 03/10/2024 được tính theo mức 150% lãi trong hạn) và 259.866.185 đồng (từ ngày 04/10/2024 đến hết ngày 18/6/2025 được tính theo mức 101% lãi suất trong hạn); lãi phạt 1.448.750 đồng (từ ngày 26/8/2024 đến hết ngày 18/6/2025).

Bà Vũ Thị Thu H1 còn phải tiếp tục trả tiền lãi phát sinh kể từ ngày 19/6/2025 đến khi trả xong khoản nợ cho Ngân hàng TMCP Đ1 theo mức lãi suất đã được các bên thỏa thuận tại các Hợp đồng tín dụng, các văn bản sửa đổi, bổ sung đã ký kết là có căn cứ. Trường hợp bà Vũ Thị Thu H1 không trả được nợ đề nghị Hội đồng xét xử tuyên Ngân hàng TMCP Đ1 có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án phát mại tài sản thế chấp theo hiện trạng thực tế các bên đã xây dựng có diện tích 153,9m² gồm các đỉnh điểm gồm A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, A9, A10, A11, A12 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Vũ Thị Thu H1. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự; các Điều 463, Điều 465, Điều 466, Điều 468 Bộ luật Dân sự; Luật Tổ chức tín dụng, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH về án phí lệ phí Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, về chi phí tố tụng và án phí bà Vũ Thị Thu H1 phải chịu án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thẩm quyền: Bà Vũ Thị Thu H1 và Ngân hàng TMCP Đ1 đã ký kết Hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản để đảm bảo cho khoản vay như đã nêu trên, bị đơn có địa chỉ đăng ký hộ khẩu thường trú tại số A đường C, khối C, phường V, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn. Vì vậy quan hệ pháp luật trong vụ án là tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản theo quy định tại khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn.

[2] Về việc vắng mặt đương sự: Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho phía bị đơn bà Vũ Thị Thu H1, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn Đ, bà Nguyễn Thị Kim T tuy nhiên đều vắng mặt lần thứ hai tại phiên tòa. Theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt những người này theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

[3] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[3.1] Ngân hàng TMCP Đ1 và bà Vũ Thị Thu H1 đã ký kết Hợp đồng tín dụng hạn mức số: 01/2023/704853/HĐTD ngày 02/6/2023, văn bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng tín dụng số 01/2023/704853/HĐTD ngày 09/11/2023, Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.03/2023/704853/HĐTD ngày 26/4/2024, văn bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01/2024/704853/HĐTD ngày 04/10/2024 để vay số tiền 5.200.000.000 đồng; mục đích vay phục vụ hoạt động kinh doanh. Thời hạn vay là 05 tháng, lãi suất vay trong hạn cố định 7,0%/năm, lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn; lãi chậm trả là 1,0%/năm tính trên số tiền lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

Lãi suất được trả vào ngày 25 hàng tháng. Ngày 26/4/2024, Ngân hàng TMCP Đ1 đã giải ngân số tiền 5.200.000.000 đồng cho bà Vũ Thị Thu H1. Quá trình vay vốn, tính đến ngày 25/7/2024 bà Vũ Thị Thu H1 không thanh toán được số tiền nợ gốc nào, đã thanh toán được 89.766.846 đồng tiền lãi trong hạn.

[3.2] Kể từ ngày 25/8/2024 bà Vũ Thị Thu H1 không trả thêm khoản tiền gốc và lãi nào, do đó khoản vay nêu trên đã chuyển sang khoản vay quá hạn. Vì vậy, Ngân hàng TMCP Đ1 khởi kiện và yêu cầu bà Vũ Thị Thu H1 phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP Đ1 tổng số tiền tạm tính đến ngày 18/6/2025 là 5.536.109.454 đồng, trong đó: Gốc 5.200.000.000 đồng; lãi trong hạn 62.827.397 đồng; lãi quá hạn 11.967.122 đồng (từ ngày 26/9/2024 đến hết ngày 03/10/2024 được tính theo mức 150% lãi trong hạn) và 259.866.185 đồng (từ ngày 04/10/2024 đến hết ngày 18/6/2025 được tính theo mức 101% lãi suất trong hạn); lãi phạt 1.448.750 đồng (từ ngày 26/8/2024 đến hết ngày 18/6/2025).

[3.3] Xét yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Đ1, đối chiếu tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử thấy rằng các hợp đồng tín dụng và các thỏa thuận sửa đổi bổ sung của hợp đồng được ký kết bởi các chủ thể đủ năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự, có nội dung không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, có hình thức và nội dung phù hợp với quy định của các Điều 116, 117, 398, 463 Bộ luật Dân sự năm 2015. Như vậy, Ngân hàng TMCP Đ1 khởi kiện yêu cầu bà Vũ Thị Thu H1 phải trả toàn bộ số tiền còn nợ 5.536.109.454 đồng và lãi phát sinh tính đến ngày 18/6/2025 theo các Hợp đồng tín dụng, các thỏa thuận sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng nêu trên là có căn cứ, cần chấp nhận.

[4] Về xử lý tài sản thế chấp gồm: Quyền sử dụng đất thửa đất số 10, tờ bản đồ số: 41, diện tích: 153,9m² tọa lạc tại K, phường V, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn và tài sản gắn liền với đất là nhà cấp III, hình thức sở hữu: sở hữu riêng, diện tích sàn: 282m², sân lát gạch men và bê tông, tường xây và quây bằng tôn, mái lợp tôn, cổng bằng sắt (thể hiện trên trích đo gồm các đỉnh điểm A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, A9, A10, A11, A12) đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số Bìa CĐ 097655 ngày 08/11/2016 mang tên bà Vũ Thị Thu H1.

[4.1] Tại thời điểm Tòa án xem xét thẩm định và đo đạc thì hiện trạng tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất của thửa đất số 10 đã xây công trình trên đất, nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều yêu cầu Tòa án giải quyết tài sản thế chấp theo hiện trạng đã xây dựng trong trường hợp cơ quan Thi hành án có thẩm quyền thực hiện kê biên, phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Các bên đều không có ý kiến và không có tranh chấp trong vụ án này.

[4.2] Nhận thấy, quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đã được bà Vũ Thị Thu H1 thế chấp tại Ngân hàng TMCP Đ1 chi nhánh L2 theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2021/704853/HĐBĐ ngày 23/4/2021 đã được công chứng tại Văn phòng C ngày 23/4/2021 số công chứng 862, quyền số 01/2021TP/CC-SCC/HĐGD, khi ký kết hợp đồng các bên tham gia giao dịch đều minh mẫn, tự nguyện không bị lừa dối, ép buộc và thực hiện đúng quy định của pháp luật là phù hợp với quy định tại các Điều 317, 318, 319, 320, 321, 322 của Bộ luật Dân sự 2015. Do đó, hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng TMCP Đ1 và bà Vũ Thị Thu H1 có hiệu lực pháp luật. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Đ1 về việc xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ là có căn cứ chấp nhận.

[4.3] Đối với phần diện tích công trình là tường xây và mái tôn ông Trần Văn Đ và bà Vũ Thị Thu H1 đã xây dựng 1,0m² (ký hiệu trích đo 89.1 gồm các đỉnh điểm A10, A11, B12); 0,3m² (ký hiệu trích đo 89.2 gồm các đỉnh điểm A7, A8, B11) thuộc một phần thửa 89, tờ bản đồ số 41 phường V hiện trạng do gia đình bà Vũ Thị Thu H1 đang sử dụng việc kiểm tra phát hiện và xử lý vi phạm hành chính thuộc thẩm quyền Ủy ban nhân dân phường V, Ủy ban nhân dân phường V đã có ý kiến Ủy ban nhân dân phường sẽ phối hợp với đơn vị chức năng để xem xét kiểm tra xử lý vi phạm hành chính đối với hành vi lấn chiếm đất công của gia đình bà Vũ Thị Thu H1 theo quy định trong thời gian tới, không yêu cầu giải quyết trong vụ án này. Đối với một phần diện tích ban công 0,15m² (gồm các đỉnh điểm B13, B14, A4, A3 thuộc một phần thửa 206, tờ bản đồ số 41 phường V) nhà bà Vũ Thị Thu H1 đưa sang đất của ông Vũ Sỹ V. Đối với phần diện tích đất này, ông Vũ Sỹ V không có ý kiến gì, không có tranh chấp với bà Vũ Thị Thu H1, không yêu cầu giải quyết trong vụ án này nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[5] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc 13.809.000 đồng, do yêu cầu của Ngân hàng TMCP Đ1 được chấp nhận nên buộc bà Vũ Thị Thu H1 phải chịu 13.809.000 đồng, Ngân hàng TMCP Đ1 đã nộp tạm ứng số tiền trên vì vậy bà Vũ Thị Thu H1 phải hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP Đ1 số tiền 13.809.000 đồng.

[6] Về án phí: Căn cứ khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 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, do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên bị đơn bà Vũ Thị Thu H1 phải có trách nhiệm chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch của số tiền phải thanh toán là 5.536.109.454 đồng, cụ thể 112.000.000 đồng + (1.536.109.454 đồng x 0,1%) = 113.536.000 đồng, đã làm tròn, để sung ngân sách Nhà nước. Hoàn trả lại Ngân hàng TMCP Đ1 số tiền tạm ứng án phí 56.667.000 đồng đã nộp tạm ứng theo biên lai thu tạm ứng

án phí, lệ phí Tòa án số 0000615 ngày 19/3/2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn.

[7] Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định tại Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; Điều 157, Điều 158; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; khoản 1 Điều 244; Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 116, 117, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 357, 398, 463, 465, 466, 468, 470 của Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ vào khoản 4, 7 Điều 4; Điều 100; Điều 103 của Luật các Tổ chức tín dụng năm 2024;

Căn cứ các Điều 7, 8, 10, 12, 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 một số quy định về áp dụng lãi suất;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26 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;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Đ1.

Buộc bà Vũ Thị Thu H1 có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng Đ1 tổng số tiền là 5.536.109.454 đồng (năm tỷ, năm trăm ba mươi sáu triệu, một trăm linh chín nghìn, bốn trăm năm mươi bốn đồng), trong đó: Gốc 5.200.000.000 đồng; lãi trong hạn 62.827.397 đồng; lãi quá hạn 11.967.122 đồng (từ ngày 26/9/2024 đến hết ngày 03/10/2024 được tính theo mức 150% lãi trong hạn) và 259.866.185 đồng (từ ngày 04/10/2024 đến hết ngày 18/6/2025 được tính theo mức 101% lãi suất trong hạn); lãi phạt 1.448.750 đồng (từ ngày 26/8/2024 đến hết ngày 18/6/2025) theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số: 01/2023/704853/HĐTD ngày 02/6/2023, văn bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng tín dụng số 01/2023/704853/HĐTD ngày 09/11/2023, Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.03/2023/704853/HĐTD ngày 26/4/2024, văn bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01/2024/704853/HĐTD ngày 04/10/2024 (trừ trường hợp có thỏa thuận khác).

Kể từ ngày 19/6/2025, bà Vũ Thị Thu H1 còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi phát sinh trên số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên

thỏa thuận trong các hợp đồng và các văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng nêu trên cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này.

Khi bà Vũ Thị Thu H1 thanh toán xong toàn bộ các khoản nợ cho Ngân hàng TMCP Đ1 thì ngân hàng có trách nhiệm hoàn trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số bìa CD 097655 ngày 08/11/2016 mang tên bà Vũ Thị Thu H1.

Trường hợp bà Vũ Thị Thu H1 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì Ngân hàng TMCP Đ1 có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mại tài sản đã thế chấp là quyền sử dụng đất thửa đất số 10, tờ bản đồ số: 41, diện tích: 153,9m² tọa lạc tại khối C, phường V, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn và tài sản gắn liền với đất là nhà cấp III, hình thức sở hữu: Sở hữu riêng, diện tích sàn: 282m², sân lát gạch men và bê tông, tường xây và quây bằng tôn, mái lợp tôn, cổng bằng sắt (thể hiện trên trích đo gồm các đỉnh điểm A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, A9, A10, A11, A12, có trích đo kèm theo) đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số bìa CD 097655 ngày 08/11/2016 mang tên bà Vũ Thị Thu H1 theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2021/704853/HĐBĐ ngày 23/4/2021 ký giữa bà Vũ Thị Thu H1 với Ngân hàng TMCP Đ1 để thu hồi nợ. Việc thanh toán tiền có được từ xử lý tài sản thế chấp được thực hiện theo quy định tại Điều 307 của Bộ luật Dân sự.

Trường hợp sau khi xử lý tài sản thế chấp, số tiền thu được không đủ trả nợ thì bà Vũ Thị Thu H1 phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho đến khi trả xong khoản vay cho Ngân hàng TMCP Đ1.

2. Về chi phí tố tụng: Bà Vũ Thị Thu H1 phải chịu 13.809.000 đồng, Ngân hàng TMCP Đ1 đã nộp tạm ứng vì vậy bà Vũ Thị Thu H1 hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP Đ1 13.809.000 đồng (mười ba triệu tám trăm linh chín nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận, nếu không thỏa thuận được thì thực hiện theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự.

3. Về án phí: Bà Vũ Thị Thu H1 phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm số tiền là 113.536.000 đồng (một trăm mười ba triệu, năm trăm ba mươi sáu nghìn đồng) sung ngân sách Nhà nước. Hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP Đ1 56.667.000 đồng (năm mươi sáu triệu, sáu trăm sáu mươi bảy nghìn đồng) tạm ứng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000615 ngày 19/3/2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn.

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn Vũ Thị Thu H1 và toàn bộ người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao 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 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 Lạng Sơn;
- VKSND TP Lạng Sơn, T. Lạng Sơn;
- CCTHADS TP Lạng Sơn, T. Lạng Sơn;
- Các đương sự;
-;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Nguyễn Minh Huyền

Hợp đồng tín dụng hạn mức số: 01/2023/704853/HĐTD ngày 02/6/2023, văn bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng tín dụng số 01/2023/704853/HĐTD ngày 09/11/2023, Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.03/2023/704853/HĐTD ngày 26/4/2024, văn bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01/2024/704853/HĐTD ngày 04/10/2024.