

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 1 - THÁI NGUYÊN**

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

Bản án số: 62/2025/DS-ST

Ngày: 18/9/2025

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 - THÁI NGUYÊN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thúy Quỳnh.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trần Hữu Hạnh và bà Nguyễn Thị Kim Thu.

- Thư ký phiên tòa: Bà Triệu Hà Nhi - Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 1
- Thái Nguyên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 1 - Thái Nguyên tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Nhung - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 9 năm 2025 tại Trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Thái Nguyên tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 181/2024/TLST-DS ngày 24 tháng 10 năm 2024 về tranh chấp hợp đồng tín dụng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 65/2025/QĐXXST-DS ngày 23 tháng 6 năm 2025 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Ngân hàng TMCP Q (V1)

Địa chỉ: Tòa nhà S - A A, phường B, quận A, thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường S, thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hàn Ngọc V - Tổng Giám đốc;

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Hoàng Đình H - Giám đốc;

Người đại diện theo uỷ quyền tham gia tố tụng: Bà Lý Tổ O - Cán bộ ngân hàng. (có mặt)

*** Bị đơn:** Bà Phạm Thị Thúy N, sinh năm 1990 (có mặt)

Địa chỉ: Tổ A, phường Q, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên (nay là phường P, tỉnh Thái Nguyên).

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

1. Anh Tạ Văn C, sinh năm 1994. (vắng mặt)

Trú tại: TDP C, thị trấn H, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc (nay là xã T, tỉnh Phú Thọ).

2. Chị Nguyễn Thị Thanh L, sinh năm 1990. (vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ G, phường Q, thành phố H, tỉnh Hòa Bình (nay là phường H, tỉnh Phú Thọ)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Do có nhu cầu vay vốn nên chị Phạm Thị Thúy N và Ngân hàng TMCP Q (V1) - P đã ký kết Hợp đồng tín dụng số 103607715.23 ngày 07/11/2023 và Thẻ tín dụng hạn mức 88.000.000 đồng với nội dung cụ thể như sau:

- Hợp đồng tín dụng số 103607715.23 ngày 07/11/2023:

+ Số tiền vay: 969.000.000 đồng.

+ Thời hạn vay: 360 tháng từ ngày 09/11/2023 đến ngày 08/11/2053.

+ Mục đích vay: Bù đắp thanh toán tiền vay cho bên thứ 3 mua bất động sản tại thửa đất số 26, tờ bản đồ số 11, địa chỉ: TDP C, thị trấn H, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc.

+ Lãi suất vay: Lãi suất cho vay tại thời điểm giải ngân là 9,5%/năm được áp dụng trong 12 tháng đầu tiên kể từ ngày giải ngân; hết thời hạn ưu đãi, lãi suất được V1 chủ động điều chỉnh lại 03 tháng 1 lần bằng lãi suất cơ sở theo sản phẩm cộng biên độ 3,9%/năm.

+ Phương thức trả nợ, trả lãi: Ngày trả lãi: 05 hàng tháng theo dư nợ thực tế phát sinh. Trả nợ gốc vào ngày 05 hàng tháng, mỗi tháng trả 2.692.000 đồng.

Ngân hàng đã giải ngân số tiền 969.000.000 đồng cho chị N theo Đơn đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ số 103621267.23 ngày 08/11/2023.

- Căn cứ Đề nghị phát hành Thẻ tín dụng quốc tế kèm Hợp đồng mở và sử dụng tài khoản ngày 21/12/2018, V1 đã cấp Thẻ tín dụng cho chị Phạm Thị Thúy N chi tiết như sau:

Số tài khoản thẻ: C000xxxxxxxx3375; loại thẻ: V1 (Platinum); ngày cấp 21/12/2018; hạn mức thẻ: 88.000.000 đồng; lãi suất và phí: theo Bản chấp thuận về điều kiện và điều khoản sử dụng thẻ tín dụng VIB.

Do chị Phạm Thị Thúy N vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên khoản vay đã chuyển nợ quá hạn từ ngày 06/05/2024.

Tài sản đảm bảo cho khoản vay là: Quyền sử dụng 616,0 m² đất và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 26; tờ bản đồ số 11; địa chỉ: TDP C, thị trấn H, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DM 604642; sổ vào sổ cấp GCN: CN 05943 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp ngày 02/10/2023 đứng tên ông Tạ Văn C. Ngày 27/10/2023, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh V - chi nhánh T xác nhận: Chuyển nhượng QSD đất cho bà Phạm Thị Thúy N, sinh năm 1990, CCCD số: 019190002144, địa chỉ thường trú: tổ A, phường Q, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên theo hồ sơ số 003428.CN.001 Tài sản này được thế chấp tại VIB theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số công chứng 2911/2023/HĐTC, quyền số 15 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1, tỉnh Vĩnh Phúc công chứng ngày 06/11/2023 và Văn bản cam kết

ngày 06/11/2023. Việc thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Quá trình thực hiện hợp đồng đến ngày 18/6/2024, chị Phạm Thị Thúy N đã trả cho V1 số tiền tổng cộng là 71.447.908 đồng (trong đó: nợ gốc 18.844.000 đồng, nợ lãi trong hạn 52.515.433 đồng, nợ lãi quá hạn 88.475 đồng). Sau đó, chị N đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ đối với V1. Do vậy, V1 làm đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Thái Nguyên yêu cầu chị N phải thanh toán số tiền còn nợ cho V1 tính đến ngày 18/6/2024 là: 1.060.681.345 đồng (Trong đó: Nợ gốc 1.038.028.770đ; Nợ lãi trong hạn: 13.301.722đ. Trong trường hợp chị N không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng V1 được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp cho khoản vay để xử lý, thu hồi nợ. Trong trường hợp số tiền này không đủ thực hiện nghĩa vụ thanh toán đề nghị tòa án tiếp tục yêu cầu chị N thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho đến khi trả hết khoản nợ nói trên cho ngân hàng V1.

Bị đơn chị Phạm Thị Thúy N trình bày: Chị xác định chị có ký kết hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp, thế tín dụng như ngân hàng đã trình bày là đúng. Chị đã nhận đủ số tiền theo như hợp đồng đã ký kết. Sau đó, do làm ăn khó khăn nên chị không có khả năng thanh toán cho ngân hàng. Nay ngân hàng khởi kiện yêu cầu chị thanh toán số tiền còn nợ thì chị nhất trí. Trường hợp chị không trả được khoản nợ trên ngân hàng có quyền xử lý tài sản chị đã thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0019848.23.022 ngày 06/11/2023, được công chứng tại Văn phòng C1, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc, công chứng số 2911/2023/HĐTC, quyển số 15 TP/CC-SCC/HĐGD (thửa đất số 26; tờ bản đồ số 11; địa chỉ: TDP C, thị trấn H, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc). Hiện nay thửa đất thế chấp anh Tạ Văn C vẫn đang sinh sống trên thửa đất này. Việc thế chấp thửa đất là thỏa thuận riêng giữa chị và anh C. Mong Tòa án và ngân hàng tạo điều kiện cho chị thêm thời gian để chị thu xếp tiền trả nợ cho ngân hàng và giảm một phần lãi cho chị.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Anh Tạ Văn C trình bày: Ngày 23/10/2023 anh có vay của chị Nguyễn Thị Thanh L và chị Phạm Thị Thúy N số tiền 300.000.000đ. Khi vay các bên có thỏa thuận, anh sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 26; tờ bản đồ số 11; địa chỉ: TDP C, thị trấn H, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DM 604642; số vào sổ cấp GCN: CN 05943 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp ngày 02/10/2023 đứng tên ông Tạ Văn C sang tên cho chị N để chị N làm thủ tục vay ngân hàng. Thửa đất này hiện đã sang tên cho chị N. Sau đó, chị N làm thủ tục vay tiền tại Ngân hàng V1. Quá trình làm thủ tục, ngân hàng có đến nhà anh để thẩm định, định giá thửa đất. Tuy nhiên, số tiền chị N vay ngân hàng là bao nhiêu thì anh không biết. Nay, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu chị N phải trả cho ngân hàng số tiền còn nợ thì đây là trách nhiệm của chị N. Nếu chị N không thanh toán được tiền cho ngân hàng thì anh nhất trí ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để đảm bảo khoản nợ cho ngân hàng. Tuy nhiên, khi thế chấp trên đất chỉ có ngôi nhà cấp 4 đã xuống cấp, nền đất trũng. Sau khi thế chấp anh phá nhà cấp 4

và xây nhà như hiện nay, đồ đất tôn cao nền. Khi xử lý tài sản thế chấp, anh chỉ nhất trí xử lý tài sản thế chấp là thửa đất, còn giá trị ngôi nhà và tiền anh san đất khoảng 400 triệu phải trả lại cho anh.

Chị Nguyễn Thị Thanh L trình bày: Ngày 23/10/2023 chị và chị Phạm Thị Thúy N có cho anh Tạ Văn C vay số tiền 300.000.000đ, anh C có bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DM 604642 do Văn phòng đăng ký đất đai huyện T cấp ngày 02/10/2023 cho anh Tạ Văn C, thửa đất số 26, tờ bản đồ số 11, địa chỉ: TDP C, TT H, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc cho hai chị. Sau đó, anh C và chị N có thỏa thuận với nhau, anh C sẽ làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất nêu trên của anh C sang tên cho chị N để chị N làm thủ tục vay tiền ngân hàng. Chị nhất trí với thỏa thuận này của anh C và chị N. Sau khi được sang tên chị N làm thủ tục vay tiền của ngân hàng V1, số tiền chị N vay bao nhiêu chị không biết. Nay, ngân hàng khởi kiện yêu cầu chị N thanh toán số tiền chị N còn nợ lại ngân hàng, nếu chị N không thanh toán được tiền cho ngân hàng thì sẽ tiến hành phát mại tài sản bảo đảm là thửa đất số 26, tờ bản đồ số 11, địa chỉ: TDP C, TT H, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc thì chị nhất trí không có ý kiến gì. Chị xác định số tiền chị N nợ ngân hàng là khoản nợ của chị N, không liên quan gì đến chị. Đối với số tiền chị cho anh C vay, chị cũng không yêu cầu gì. Nếu xảy ra tranh chấp thì chị sẽ khởi kiện anh C trong vụ án khác. Chị xác định chị không liên quan gì trong vụ án này. Đề nghị Tòa án không triệu tập chị và cho chị được vắng mặt tại các buổi làm việc và phiên tòa xét xử.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ do Tòa án thực hiện và trích đo hiện trạng sử dụng đất do Văn phòng tư vấn các thủ tục đất đai-HCG-Chi nhánh công ty TNHH T1 xác định trên thửa đất số 26 tờ bản đồ số 11 có 01 nhà 2 tầng diện tích 156m² và 01 bếp mái tôn diện tích 37,8m².

Quá trình giải quyết vụ án, tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không hòa giải được nên phải đưa ra xét xử tại phiên tòa ngày hôm nay.

Tại phiên tòa:

Người đại diện tham gia tố tụng của nguyên đơn: Tính đến ngày hôm nay, chị N đã thanh toán toàn bộ số tiền còn nợ đối với Đề nghị phát hành Thẻ tín dụng quốc tế kiêm Hợp đồng mở và sử dụng tài khoản ngày 21/12/2018, chỉ còn khoản nợ đối với Hợp đồng tín dụng số 103607715.23 ngày 07/11/2023. Đề nghị chị N phải thanh toán toàn bộ nghĩa vụ trả nợ gốc, nợ lãi và nợ lãi quá hạn cho Ngân hàng với tổng số tiền tính đến ngày 18/9/2025 là 983.515.821đồng (Trong đó nợ gốc là 815.156.000đồng, lãi trong hạn 13.584.032đồng, lãi quá hạn 154.775.789đồng). Chị N tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng đã ký kể từ ngày 19/9/2025 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản vay. Nếu chị N không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên thì ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự tiến hành kê biên, phát mại toàn bộ tài sản bảo đảm để thu hồi nợ. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm vẫn không đủ trả nợ cho ngân hàng thì bị đơn vẫn phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho đến khi tất toán toàn bộ khoản vay.

Bị đơn chị N xác định trình bày của ngân hàng là đúng, nhất trí với yêu cầu khởi kiện của ngân hàng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 1 - T2 quan điểm:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của của Thẩm phán, Thư ký phiên tòa và hội đồng xét xử: Đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết như xác định thẩm quyền, quan hệ pháp luật tranh chấp, thời hạn chuẩn bị xét xử. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng trình tự thủ tục theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn, bị đơn đã chấp hành đầy đủ các quyền và nghĩa vụ quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chưa chấp hành đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định.

- Về nội dung: Đề nghị áp dụng các Điều 90, 91, 95, 98 Luật các tổ chức tín dụng; khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, các Điều 147, 157, 158, 227, 228, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Các Điều 116; 117; 119; 317, 318, 319, 320, 385, 398 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Thông tư 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng N1 quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, Chi nhánh Ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng; 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; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH30/12/2016 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, đề nghị Tòa án:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc chị Phạm Thị Thúy N phải thanh toán cho Ngân hàng tổng số tiền tính đến hết ngày 18/9/2025 là 983.515.821đồng (Trong đó nợ gốc là 815.156.000đồng, lãi trong hạn 13.584.032đồng, lãi quá hạn 154.775.789đồng). Chị N tiếp tục trả lãi phát sinh trên số nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng đã ký kết cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản vay. Nếu chị N không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên thì ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự tiến hành kê biên, phát mại toàn bộ tài sản bảo đảm để thu hồi nợ. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm vẫn không đủ trả nợ cho ngân hàng thì chị N vẫn phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng cho đến khi tất toán toàn bộ khoản vay. Về chi phí tố tụng và án phí: Chị N phải chịu chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Ngân hàng TMCP Q khởi kiện chị Phạm Thị Thúy N, địa chỉ: Tổ A, phường Q, thành phố T, tỉnh Thái

Nguyên (nay là phường P, tỉnh Thái Nguyên) yêu cầu trả nợ theo Hợp đồng tín dụng đã ký. Đây là vụ án dân sự về tranh chấp hợp đồng tín dụng thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Thái Nguyên được quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng Dân sự.

[1.2]. Tại phiên tòa vắng mặt người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Tạ Văn C và chị Nguyễn Thị Thanh L. Đây là phiên tòa thứ 4 anh C vắng mặt không có lý do, chị L xin được vắng mặt. Căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng Dân sự Hội đồng xét xử quyết định tiếp tục phiên tòa.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Tại phiên tòa, nguyên đơn xác định đến nay chị N đã thanh toán toàn bộ số tiền chị N còn nợ đối với Đề nghị phát hành Thẻ tín dụng quốc tế kèm Hợp đồng mở và sử dụng tài khoản ngày 21/12/2018, chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết đối với khoản nợ theo Hợp đồng tín dụng số 103607715.23 ngày 07/11/2023. Do vậy, Hội đồng xét xử chỉ xem xét giải quyết khoản nợ theo Hợp đồng tín dụng số 103607715.23 ngày 07/11/2023.

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy:

[2.2]. Về Hợp đồng tín dụng

Nguyên đơn và bị đơn cùng xác định ngày 07/11/2023 Ngân hàng V1 và chị N có ký Hợp đồng tín dụng số 103607715.23. Hợp đồng có nội dung và hình thức phù hợp với các Điều 116; 117; 119; 317; 318; 319; 320; 385; 398 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên phát sinh hiệu lực. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, chị N đã không thực hiện việc trả nợ gốc, lãi đúng cam kết, chuyển nợ quá hạn từ ngày 06/5/2024. Ngân hàng đã đôn đốc, yêu cầu trả nợ nhưng chị N không thực hiện. Do đó, ngân hàng V1 đã khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân Khu vực 1 Thái Nguyên buộc chị N phải trả nợ theo Hợp đồng tín dụng là có căn cứ chấp nhận.

[2.2]. Xét yêu cầu đối với số nợ gốc: Căn cứ lời khai của nguyên đơn, bị đơn và các tài liệu chứng cứ do đương sự cung cấp xác định: Ngân hàng V1 đã giải ngân cho chị N tổng số tiền 969.000.000đ, chị N xác định đã nhận đủ số tiền này. Quá trình thực hiện hợp đồng, chị N đã thanh toán được cho ngân hàng số tiền tổng cộng là 206.447.908đồng, trong đó: Nợ gốc: 153.844.000đồng; nợ lãi trong hạn: 52.515.433đồng, lãi quá hạn: 88.475đồng. Số tiền nợ gốc chị N còn nợ là 815.156.000đồng. Căn cứ Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng, Điều 466 Bộ luật Dân sự năm 2015 chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ngân hàng V1, buộc chị N phải trả cho ngân hàng số tiền nợ gốc là 815.156.000đồng.

[2.3]. Về khoản tiền lãi:

Tại Điều 2.4.1 của Hợp đồng tín dụng, các bên thống nhất thỏa thuận: Nguyên tắc và các yếu tố xác định lãi suất, kỳ hạn điều chỉnh lãi suất được quy định cụ thể tại từng đơn đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ và/hoặc được thông báo công khai trên website của V1 và/hoặc theo hình thức thông báo khác do V1 quyết định trong từng thời kỳ. Tại đơn đề nghị kèm khế ước nhận nợ ngày 08/11/2023 các bên thỏa thuận: Lãi suất tại thời điểm giải ngân 9,50%. Lãi suất này là lãi suất ưu đãi và chỉ được áp dụng trong 12 tháng đầu tiên kể từ ngày giải ngân khoản tín dụng. Hết

thời hạn ưu đãi nói trên lãi suất sẽ được điều chỉnh lại 03 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở cộng biên độ 3,90%/năm.

Xét thấy, mức lãi suất mà hai bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ là hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc, phù hợp với quy định của pháp luật về lãi suất được quy định tại Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng; Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng N1 quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, Chi nhánh Ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng; 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. Do vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của ngân hàng V1 yêu cầu chị N phải trả cho Ngân hàng số tiền lãi tính đến hết ngày 18/9/2025 là 168.359.821đồng (Trong đó lãi trong hạn: 13.584.032đồng, lãi quá hạn: 154.775.789đồng. Buộc chị N tiếp tục trả lãi phát sinh trên số nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng kể từ ngày 19/9/2025 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản vay.

[2.4]. Về Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất:

Ngày 06/11/2023 giữa ngân hàng V1 và chị N có ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0019848.23.022 đối với thửa đất số 26, tờ bản đồ số 11, địa chỉ: TDP C, thị trấn H, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DM 604642; số vào sổ cấp GCN: CN 05943 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp ngày 02/10/2023 đứng tên ông Tạ Văn C. Ngày 27/10/2023, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh V - chi nhánh T xác nhận: Chuyển nhượng QSD đất cho bà Phạm Thị Thúy N, sinh năm 1990, CCCD số: 019190002144, địa chỉ thường trú: tổ A, phường Q, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên theo hồ sơ số 003428.CN.001. Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C1, tỉnh Vĩnh Phúc ngày 06/11/2023 và Văn bản cam kết ngày 06/11/2023, có đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định. Xét thấy: Việc ký kết Hợp đồng thế chấp nêu trên giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc, phù hợp với quy định tại các Điều 317, 318, 319 Bộ luật dân sự nên có hiệu lực pháp luật.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ do Tòa án thực hiện và trích đo hiện trạng sử dụng đất do Văn phòng tư vấn các thủ tục đất đai-HCG-Chi nhánh công ty TNHH T1 xác định, hiện trạng sử dụng thửa đất số 26 tờ bản đồ số 11 diện tích 611,7m², tài sản trên đất có 01 nhà 2 tầng diện tích 156m² và 01 bếp mái tôn diện tích 37,8m².

Theo tài liệu có trong hồ sơ và lời khai của các đương sự xác định: Năm 2023 khi ký kết Hợp đồng thế chấp với ngân hàng tài sản trên đất là ngôi nhà 01 tầng diện tích 50m² xây dựng năm 1990 và nhà kho. Sau đó, đến năm 2024 anh C phá nhà cũ đi và xây nhà mới như hiện nay.

Tại Mục 3.1.3 của Hợp đồng thế chấp ghi “*Bất kỳ sự thay đổi nào đối với tài sản thế chấp (bao gồm cả việc xây dựng mới/tạo lập thêm tài sản khác gắn liền trên thửa đất) làm tăng giá trị thực tế của tài sản thế chấp sẽ được coi là bộ phận không tách rời thuộc tài sản thế chấp*”

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa chị N, anh C xác định: Anh C có ký

kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 26, tờ bản đồ số 11 cho chị N, thực tế anh C vẫn là người quản lý, sử dụng thửa đất này. Khi chị N làm thủ tục thế chấp tại ngân hàng, ngân hàng tiến hành xem xét thẩm định tài sản thế chấp anh C cũng có mặt ở nhà và nhất trí việc chị N thế chấp thửa đất để vay tiền ngân hàng. Nếu chị N không trả được nợ cho ngân hàng, anh C nhất trí xử lý tài sản thế chấp để trả nợ cho ngân hàng, anh yêu cầu thanh toán tiền nhà và tiền anh san đất như hiện nay. Xét thấy, khi chị N thế chấp thửa đất nêu trên để vay tiền ngân hàng thì anh C biết và đồng ý. Khi xây dựng căn nhà trên đất anh cũng biết thửa đất hiện đang thế chấp tại Ngân hàng V1. Quá trình giải quyết vụ án, anh C nhất trí xử lý tài sản thế chấp để trả nợ cho ngân hàng và yêu cầu thanh toán tiền nhà và tiền anh san đất. Tuy nhiên, anh không làm đơn yêu cầu độc lập dù đã được Tòa án triệu tập đến Tòa án để làm việc về nội dung này. Do vậy, Hội đồng xét xử không xem xét, nếu phát sinh tranh chấp các bên có quyền khởi kiện trong vụ án dân sự khác.

Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đề nghị Tòa án cho ngân hàng xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo hiện trạng sử dụng thửa đất số 26 tờ bản đồ số 11 diện tích 611,7m². Xét đề nghị của ngân hàng V1 là có căn cứ nên được chấp nhận.

[3]. Đối với việc vay nợ giữa anh C với chị L, chị N, các đương sự không yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết.

[4]. Về chi phí tố tụng:

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 15.000.000đ, chị N phải chịu toàn bộ. Số tiền này ngân hàng đã nộp tạm ứng, chị N có nghĩa vụ trả cho ngân hàng số tiền này.

[5]. Về án phí: Căn cứ Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội, chị N phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại ngân hàng V1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

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

[7]. Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là có căn cứ nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39 các Điều 147, 157, 158, 227, 228, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 116; 117; 119; 317, 318, 319, 320, 385, 398, 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 90, 91, 95, 98 Luật các tổ chức tín dụng; Điều 13 Thông tư 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng N1 quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, Chi nhánh Ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng; 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; Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH30/12/2016 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;

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Q (V1).

1. Buộc chị Phạm Thị Thúy N phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP Q (V1) số tiền tính đến ngày 18/9/2025 là 983.515.821đồng (Trong đó nợ gốc là 815.156.000đồng, lãi trong hạn 13.584.032đồng, lãi quá hạn 154.775.789đồng).

Kể từ ngày 19/9/2025 chị Phạm Thị Thúy N còn phải tiếp tục chịu lãi suất phát sinh trên số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 103607715.23 ngày 07/11/2023 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ này.

Trường hợp trong hợp đồng tín dụng các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với lãi suất của Ngân hàng cho vay.

2. Trường hợp chị Phạm Thị Thúy N không trả nợ hoặc trả không đầy đủ cả gốc và lãi cho Ngân hàng thì Ngân hàng TMCP Q (V1) có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 26; tờ bản đồ số 11; địa chỉ: TDP C, thị trấn H, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DM 604642; sổ vào sổ cấp GCN: CN 05943 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp ngày 02/10/2023 đứng tên ông Tạ Văn C. Ngày 27/10/2023, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh V - chi nhánh T xác nhận: Chuyển nhượng QSD đất cho bà Phạm Thị Thúy N, sinh năm 1990, CCCD số: 019190002144, địa chỉ thường trú: tổ A, phường Q, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên theo hồ sơ số 003428.CN.001. Đất và tài sản trên đất được thực hiện trong khuôn viên thửa đất số 26, tờ bản đồ số 11 theo kết quả đo vẽ của Văn phòng tư vấn các thủ tục đất đai-HCG-Chi nhánh công ty TNHH T1 đo vẽ ngày 03/4/2025, diện tích là 611,7m² theo các điểm 1,2,3,4,5,6,7,8,1. (Có bản trích đo hiện trạng kèm theo).

Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm vẫn không đủ trả nợ cho Ngân hàng TMCP Q (V1) thì chị Phạm Thị Thúy N vẫn phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP Q (V1) cho đến khi tất toán toàn bộ khoản vay.

3. Về chi phí tố tụng:

Buộc chị Phạm Thị Thúy N phải trả cho Ngân hàng TMCP Q (V1) số tiền 15.000.000đ (Mười lăm triệu đồng) chi phí tố tụng ngân hàng đã tạm ứng.

4. Về án phí sơ thẩm:

Buộc chị Phạm Thị Thúy N phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm là 41.505.474đ (Bốn mươi một triệu năm trăm linh năm nghìn bốn trăm bảy mươi bốn đồng) nộp Ngân sách Nhà nước.

Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP Q (V1) số tiền 18.000.000đ (Mười tám triệu đồng) đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0003354 ngày 23/10/2024

của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên (nay là Phòng thi hành án dân sự Khu vực 1 - Thái Nguyên).

5. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án quyết định được thi hành án theo quy định tại điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án Dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7a, 7b và Điều 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 TN; Sở tư pháp;
- VKSND tỉnh TN;
- VKSND KV1-TN;
- Phòng THADS KV1-TN;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thúy Quỳnh

