TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 10- HẢI PHÒNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 08/2026/DS- ST
Ngày: 09-3-2026
V/v "tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 10-HẢI PHÒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Nguyệt

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Bình và ông Nguyễn Văn Xô

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ly- Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 10- Hải Phòng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 10- Hải Phòng *tham gia phiên toà:*Ông Vũ Văn Tiến - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 3 năm 2026 tại Trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 10- Hải Phòng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 137/2025/TLST- DS ngày 21 tháng 10 năm 2025 về việc *" tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp"*.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 06/2026/QĐXXDS-ST ngày 23 tháng 01 năm 2026; Quyết định hoãn phiên tòa số: 07/2026/TB-TA ngày 09-02-2026 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng thương mại cổ phần C

Địa chỉ: Số 108 T, phường C, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Minh B- Tổng Giám đốc

Người được ủy quyền: Ông Nguyễn Văn T – Giám đốc Ngân hàng thương mại cổ phần C – Chi nhánh Đ.

(Theo văn bản ủy quyền số 652/UQ-HĐQT- NHCT-PCTT3 ngày 25-6-2024 của Chủ tịch Hội đồng quản trị Ngân hàng thương mại cổ phần C "về việc ủy quyền thường xuyên tham gia tố tụng").

Người được ủy quyền lại: Bà Phạm Thị T2 – Trưởng phòng giao dịch Minh Tân- Ngân hàng thương mại cổ phần -am chi nhánh Đ.

Bị đơn: Bà Trần Thị T3, sinh năm 1966

Nơi cư trú: Tổ dân phố 2, phường N, thành phố Hải Phòng

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Bà Trần Thị H, sinh năm 1972 và ông Trần Hải T4, sinh năm 1974

Đều cư trú tại: Tổ 3, khu 3 phường H, tỉnh Quảng Ninh

(Bà T2 có mặt, bà T3, bà H, ông T4 đều vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần thương mại cổ phần Công thương Việt Nam trình bày:

Ngày 03-7-2024 Ngân hàng thương mại cổ phần C có ký hợp đồng vay số 2458.0011/2024/HĐCVHM/NHCTT344 vay vốn với bà Trần Thị T3. Theo nội dung hợp đồng cho vay, thỏa thuận phương thức cho vay theo hạn mức số tiền gốc là 1.500.000.000 đồng; thời hạn duy trì hạn mức vay theo hạn mức từ ngày 03-7-2004 đến ngày 02-7-2025, thời hạn vay 6 tháng/giấy nhận nợ mục đích kinh doanh xỉ các loại; lãi suất cho vay tại thời điểm giao kết hợp đồng là 7,5%/năm; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn. Sau khi ký hợp đồng tín dụng Ngân hàng có ký 02 giấy nhận nợ với bà T3 cụ thể như sau:

Giấy nhận nợ ngày 18-9-2024 số tiền nợ gốc là 100.000.000 đồng, thời hạn vay là 6 tháng, lãi suất cho vay là 7,5%/năm.

Giấy nhận nợ ngày 17-9-2024 tiền nợ gốc là 1.400.000.000 đồng, thời hạn vay 6 tháng, lãi suất cho vay là 7,5%/năm.

Ngày 26-6-2023 bà Trần Thị T3 có ký giấy đề nghị phát hành thẻ tín dụng kiêm hợp đồng vay số tiền là 100.000.000 đồng. Thỏa thuận về lãi suất theo quy định của Ngân hàng từng thời kỳ được thông báo trên Wed hoặc các phòng giao dịch, quỹ tiết kiệm, chi nhánh ngân hàng trên toàn quốc.

Để đảm bảo khoản vay trên bà Trần Thị T3 đã bảo đảm tài sản là quyền sử dụng diện tích đất 57m^2 tại thửa số 270 tờ bản đồ số 14 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số phát hành BM 007074 mang tên bà Trần Thị Hương theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 2293.0035/2022/HĐBĐ/NHCT344 ký ngày 15-6-2022 được công chứng tại phòng công chứng Bùi Mạnh Hùng thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh. Hợp đồng thế chấp tài sản được ký trước hợp đồng cho vay vì Hợp đồng thế chấp được đảm bảo cho toàn bộ nghĩa vụ trả nợ phát sinh từ tất cả các hợp đồng cho vay mà bên vay vốn ký với bên Ngân hàng trước, cùng và/hoặc sau thời điểm ký kết hợp đồng thế chấp. Ngân hàng đã tiến hành định giá lại tài sản lần gần nhất vào ngày 08-6-2023.

Năm 2024 căn cứ theo nhu cầu đề nghị vay vốn của bà T3 nên Ngân hàng đã ký hợp đồng tín dụng ngày 03-7-2024 nói trên.

Quá trình thực hiện hợp đồng tính đến ngày 16-12-2025 bà Trần Thị T3 đã thanh toán được như sau:

Giấy nhận nợ ngày 17-9-2024 tiền gốc vay 1.400.000.000 đồng trả được 163.055.477 đồng tiền gốc, 0 dồng tiền lãi.

Giấy nhận nợ ngày 18-9-2024, tiền gốc vay 100.000.000 đồng bà T3 trả được 0 đồng tiền gốc và 0 đồng tiền lãi.

Thẻ tín dụng tiền gốc vay là 100.000.000 đồng; bà T3 trả được 14.416.548 đồng tiền gốc và 17.678.014 đồng tiền lãi.

Tính đến ngày 16-12-2025 bà T3 còn nợ Ngân hàng thương mại cổ phần C tổng số tiền là 1.570.291.000 đồng (trong đó tiền gốc là 1.422.527.975 đồng, lãi trong hạn là 104.125.127 đồng; lãi quá hạn là 43.638.146 đồng). Ngân hàng đã nhiều lần đôn đốc nợ nhưng bà T3 không thực hiện. Ngân hàng yêu cầu bà T3 tiếp tục chịu lãi theo thỏa thuận kể từ ngày 17-12-2025 cho đến khi thanh toán xong nợ. Nếu trường hợp bà T3 vi phạm nghĩa vụ thanh toán thì Ngân hàng đề nghị Tòa án giải quyết phát mại tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất diện tích 57m^2 thửa số 270 tờ bản đồ số 14 địa chỉ tại tổ dân phố 3, khu 3, phường T, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh (nay là phường Hồng Gai, tỉnh Quảng Ninh) của bà Nguyễn Thị H và ông Trần T4 để đảm bảo thu hồi nợ.

Bị đơn bà Trần Thị T3 trình bày: Bà có vay của Ngân hàng TMCP C vào năm 2022 hợp đồng vay theo hạn mức. Ngày 03-7-2024, bà có ký hợp đồng vay hạn mức với Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam số tiền là 1.500.000.000 đồng; thời hạn duy trì mức vay kể từ ngày 03-7-2024 đến ngày 02-7-2025. Thời hạn cho vay từng khoản nợ được tính từ ngày tiếp theo của ngày bên cho vay giải ngân khoản nợ đến ngày bên vay phải trả toàn bộ nợ gốc và lãi vay. Thời hạn cho vay được ghi trên giấy nợ nhưng tối đa không quá 6 tháng. Lãi suất cho vay trong hợp đồng: Lãi suất trong hạn ghi trên từng giấy nhận nợ có giá trị từ thời điểm giải ngân cho đến khi có sự điều chỉnh lãi suất; lãi suất cho vay được điều chỉnh 1 tháng 1 lần. Lãi suất cho vay tại thời điểm kí hợp đồng là 7,5%/năm và chỉ có giá trị cho kì tính lãi đầu tiên đối với những khoản giải ngân phát sinh tại ngày giao kết hợp đồng. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn. Bà có ký với Ngân hàng TMCP C 02 giấy nhận nợ, cụ thể:

+ Giấy nhận nợ ngày 18-9-2024: Vay số tiền gốc là 100.000.000 đồng; ngày giải ngân: 18-9-2024; ngày trả nợ: 18-3-2025; thời hạn trả nợ: 6 tháng; lãi suất 7,5%/năm

+ Giấy nhận nợ ngày 17-9-2024: Vay số tiền gốc là 1.400.000.000 đồng; ngày giải ngân: 17-9-2024; ngày trả nợ: 17-3-2025; thời hạn trả nợ: 6 tháng; lãi suất 7,5%/năm

Để đảm bảo khoản nợ trên bà tiếp tục sử dụng tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất diện tích 57m^2 thửa số 270 tờ bản đồ số 14 tại địa chỉ Tổ 3, khu 3 phường Trần Hưng Đạo, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh cùng tài sản trên đất của bà Trần Thị H và ông Trần T4 là bạn của bà. Do trước đó bà đã vay của Ngân hàng TMCP C và cũng đã dùng tài sản của ông bà để thế chấp theo hợp ngày 15-6-2022 giữa Ngân hàng TMCP C và bà H,ông T4. Tuy nhiên tài sản vẫn chưa được giải chấp, ông T4, bà H vẫn đồng ý cho bà tiếp tục sử dụng tài sản trên để vay tiếp Ngân hàng. Ngày 26-3-2023 bà còn đề nghị Ngân hàng TMCP C vay tiền theo hình thức thẻ. Hạn mức đề nghị vay là 100.000.000 đồng. Quá trình thực hiện hợp đồng bà đã trả được cho Ngân hàng khoảng gần 200.000.000 đồng cả gốc và lãi (không nhớ chính xác).

Nay ngân hàng yêu cầu bà phải trả tiền tính đến ngày 28-7-2025: Theo giấy nhận nợ ngày 17-9-2024: tiền gốc là 1.236.944.523 đồng; lãi cộng dồn là 40.949.728 đồng; lãi phạt là 18.605.000 đồng; giấy nhận nợ ngày 18-9-2024: tiền gốc là 100.000.000 đồng; lãi cộng dồn là 5.778.054 đồng; lãi phạt là 1.627.428 đồng; khoản vay thẻ tín dụng: tiền gốc là 85.583.452 đồng; lãi cộng dồn là 5.378.451 đồng. Ngân hàng yêu cầu bà phải tiếp tục chịu lãi cho đến khi thanh toán xong khoản vay. Bà có ý kiến như sau: Bà xác định số nợ gốc và lãi Ngân hàng yêu cầu là đúng. Bà đồng ý trả cho Ngân hàng toàn bộ số nợ này, tuy nhiên do hiện tại bà chưa có tiền để trả ngay nên bà đề nghị Ngân hàng cho bà được trả dần vì hiện nay bà đang rất khó khăn về kinh tế.

Đối với trường hợp bà vi phạm nghĩa vụ thanh toán, không có khả năng trả nợ cho Ngân hàng thì bà đồng ý phát mại tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất diện tích 57m^2 thửa số 270 tờ bản đồ số 14 địa chỉ Tổ 3, khu 3, phường Trần Hưng Đạo, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh cùng tài sản trên đất của bà Trần Thị H và ông Trần T4 để đảm bảo thu hồi nợ theo quy định. Từ khi khoản nợ của bà chuyển sang quá hạn bà đã được Ngân hàng thông báo đầy đủ về thời gian, mức lãi, số tiền nợ bị quá hạn. Ngân hàng nhiều lần đôn đốc nợ với bà, tuy nhiên do khó khăn nên bà chưa có khả năng thanh toán được. Quan điểm của bà đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện về thời gian khoảng 5 năm để bà trả nợ số nợ này. Nếu trường hợp bà có khả năng sớm hơn thì bà sẽ trả ngay được. Ngân hàng không đồng ý thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Đây là khoản vay riêng của bà vì bà và chồng bà là ông Ngô Văn C đã ly hôn từ năm 2001. Ngoài ra bà không còn ý kiến gì khác.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị H và ông Trần T4 Tòa án triệu tập nhiều lần nhưng không đến làm việc. Tại biên bản làm việc với chị Trần Thị Hoài T5 (con gái của ông Trần T4 và và Trần Thị H) thể hiện: Ông T4

và bà H thường xuyên đi làm ăn xa nhà, Tòa án gửi các văn bản tố tụng trước đây qua đường bưu điện thì ông T4 bà H đều nhận được. Nay Tòa án đến nhà giao Quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa không gặp được ông bà, Tòa án đã giao cho chị T5 nhận thay và chị cam đoan sẽ giao lại cho ông T4, bà H.

Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tài sản là 6.100.000 đồng. Ngân hàng đã nộp đủ. Ngân hàng đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa nguyên đơn giữ nguyên quan điểm đã trình bày, yêu cầu bà T3 phải trả nợ tính đến ngày 09-3-2026 gồm: tiền gốc là 1.422.527.975 đồng; lãi trong hạn là 134.227.605 đồng; lãi quá hạn là 57.154.124 đồng và tiếp tục chịu lãi suất theo thỏa thuận kể từ ngày 10-3-2026 cho đến khi thành toán xong.

Trường hợp bà Trần Thị T3 vi phạm nghĩa vụ thanh toán thì đề nghị phát mại tài sản thế chấp là quyền sử dụng diện tích 57m^2 thửa số 270 tờ bản đồ số 14 tại địa chỉ Tổ 3, khu 3 phường Trần Hưng Đạo, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh (nay là phường Hồng Gai, tỉnh Quảng Ninh) cùng tài sản trên đất của bà Trần Thị Hương và ông Trần T4 để thu hồi nợ.

Bị đơn bà Trần Thị T3, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Hương, ông Trần T4 đều vắng mặt tại phiên tòa.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 10- Hải Phòng tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Căn cứ theo quy định tại khoản 3 Điều 4 Luật thương mại; Điều 117; Điều 119; Điều 307; Điều 468; Điều 500; Điều 501; Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 188 Luật đất đai năm 2013; khoản 3 Điều 26; Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147, Điều 157; khoản 1,2 Điều 227; khoản 1,3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; Luật phí, lệ phí; Nghị quyết 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

1.Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần C.

Buộc bà Trần Thị T3 phải có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần C số tiền tính đến ngày 09-3-2026 là: 1.613.909.704 *(một tỷ sáu trăm mười ba triệu chín trăm linh chín nghìn bảy trăm linh tư)* đồng (*trong đó tiền gốc là: 1.422.527.975 đồng; lãi trong hạn là 134.227.605 đồng; lãi quá hạn là 57.154.124 đồng*). Kể từ ngày 10-3-2026 bà Trần Thị T3 tiếp tục phải chịu lãi suất theo thoả thuận tại các hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

2. Về tài sản bảo đảm: Trường hợp bà Trần Thị T3 vi phạm nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng thương mại cổ phần Công thương Việt Nam có quyền đề nghị

Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp để thu hồi khoản nợ là: quyền sử dụng đất diên tích 57m^2 thửa đất số 270, tờ bản đồ số 14 cùng tài sản trên đất địa chỉ tại: Tổ 3, Khu 3, phường T, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh (nay là phường Hồng Gai, tỉnh Quảng Ninh) mang tên bà Trần Thị H.

Nếu số tiền phát mại các tài sản trên không đủ thanh toán hết các khoản nợ của bà T3 thì bà vẫn phải có nghĩa vụ trả hết các khoản nợ còn lại tại Ngân hàng TMCP C. Trường hợp giá trị tài sản phát mại lớn hơn nghĩa vụ phải trả nợ của bà T3 thì số tiền thu được sau khi trừ đi các chi phí, nghĩa vụ với nhà nước (nếu có), nghĩa vụ thanh toán trả nợ với Ngân hàng thì số tiền còn dư sẽ được trả lại cho bà T3.

3. Về chi phí tố tụng:

Bà Trần Thị T3 phải trả lại cho Ngân hàng thương mại cổ phần C 6.100.000 (*sáu triệu một trăm nghìn*) đồng chi phí xem xét thẩm định tài sản.

4. Về án phí: Bà Trần Thị T3 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1]. Về tố tụng: Ngân hàng thương mại cổ phần C có đơn khởi kiện bà Trần Thị T3. Bà T3 có nơi cư trú tại tổ dân phố Bích Nhôi 2, phường Nhị Chiểu, thành phố Hải Phòng nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 10- Hải Phòng theo quy định tại khoản 3 Điều 26; Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa bị đơn bà Trần Thị T3 vắng mặt có đề nghị giải quyết vắng mặt, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị H, ông Trần T4 đã được triệu tập hợp lệ lần thứ 2 mà vẫn vắng mặt không có lý do. Do vậy Hội đồng xét xử căn cứ theo quy định tại khoản 1, 2 Điều 227; khoản 1,3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt bà T3, bà Hương, ông Thanh.

[2]. Xét yêu cầu của nguyên đơn Hội đồng xét xử nhận thấy:

1. Về yêu cầu trả tiền gốc là 1.422.527.975 đồng; tiền lãi tính đến ngày 09/3/2026 gồm: lãi trong hạn là 134.227.605 đồng; lãi quá hạn là 57.154.124 đồng.

Tại Giấy nhận nợ ngày 18-9-2024: thể hiện bà T3 vay số tiền gốc là 100.000.000 đồng; giấy nhận nợ ngày 17-9-2024: vay số tiền gốc là 1.400.000.000 đồng; lãi suất 7,5%/năm; lãi quá hạn bằng 150% lãi trong hạn; tại Giấy đề nghị phát hành thẻ tín dụng kiêm hợp đồng vay ngày 26-6-2023 số tiền là 100.000.000 đồng. Thỏa thuận về lãi suất theo quy định của Ngân hàng từng thời kỳ được thông báo trên Wed hoặc các phòng giao dịch, quỹ tiết kiệm,

chi nhánh ngân hàng trên toàn quốc. Ngân hàng thương mại cổ phần Công thương Việt Nam và bà Trần Thị T3 cùng xác nhận hiện nay bà còn nợ Ngân hàng số tiền gốc là 1.422.527.975 đồng. Do vậy có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, buộc bà Trần Thị T3 phải có nghĩa vụ trả tiền nợ gốc cho Ngân hàng thương mại cổ phần Công thương Việt Nam là 1.422.527.975 đồng.

Xét nội dung thoả thuận về lãi suất của các bên không trái với quy định tại Điều 91 Luật tổ chức tín dụng, Điều 468 của Bộ luật dân sự. Trong quá trình thực hiện hợp đồng bà T3 đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo phương thức các bên đã thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ. Ngân hàng đã thực hiện việc đôn đốc trả nợ và thông báo đúng quy định tại Điều 20 thông tư 39/2016-TT-NHNN ngày 20-12-2016 của Ngân hàng nhà nước quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng. Xét yêu cầu về lãi suất của Ngân hàng là có căn cứ chấp nhận nên cần buộc bà Trần Thị T3 phải trả số tiền lãi tính đến ngày 09-3-2026 gồm lãi trong hạn là 134.227.605 đồng; lãi quá hạn là 57.154.124 đồng.

Kể từ ngày 10-3-2026 bà Trần Thị T3 tiếp tục phải chịu lãi suất theo thoả thuận tại các hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11-01-2019 về hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

Như vậy tổng số tiền gốc và lãi tính đến ngày 09-3-2026 bà Trần Thị T3 phải có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần C là: 1.613.909.704 đồng (*trong đó tiền gốc là: 1.422.527.975 đồng; lãi trong hạn là 134.227.605 đồng; lãi quá hạn là 57.154.124 đồng*). Kể từ ngày 10-3-2026 bà Trần Thị T3 tiếp tục phải chịu lãi suất theo thoả thuận tại các hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

2.1.3. Về yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bà Trần Thị H, ông Trần T4 thì thấy:

Ngày 15-6-2022 Ngân hàng thương mại cổ phần C và bà Trần Thị Hương, ông Trần T4 có ký hợp đồng thế chấp số: 2293.0035, tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Tổ 3, Khu 3 phường Trần Hưng Đạo, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh (cũ) theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM 007074, Số vào sổ cấp GCNQSDĐ: CH 00518 do Ủy Ban Nhân Dân Thành phố Hạ Long cấp ngày 28-03-2013 mang tên bà Trần Thị H tại Văn phòng Công chứng Bùi Mạnh Hùng. Hợp đồng thế chấp được công chứng và được đăng ký giao dịch bảo đảm

theo đúng quy định quy định tại các Điều 500; 501; 502 của Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 188 Luật đất đai.

Xét thấy, hợp đồng thế chấp nói trên được các bên tự nguyện ký kết, hợp đồng được công chứng và được đăng ký giao dịch bảo đảm là đúng quy định của pháp luật về nội dung và hình thức. *Tại Điều 2 hợp đồng thế chấp tài sản, về nghĩa vụ được bảo đảm quy định: Bên B (bên thế chấp) tự nguyện đem tài sản thế chấp cho bên A (bên nhận thế chấp) để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trả nợ của bên B đối với bên A (bao gồm nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn, các khoản phí và chi phí phát sinh khác liên quan).* Do đó, trong trường hợp bà Trần Thị T3 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền đề nghị cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất diện tích 57m^2 tại thửa đất số 270, tờ bản đồ số 14 địa chỉ Tổ 3, Khu 3 phường T, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh (nay là phường Hồng Gai, tỉnh Quảng Ninh) và tài sản khác gắn liền với đất của bà Trần Thị H để thu hồi nợ.

Trường hợp nếu tiền bán tài sản còn thừa thì phải trả lại cho bà Trần Thị H và ông Trần T4. Nếu trường hợp tiền bán tài sản còn thiếu thì bà T3 phải trả tiếp phần còn thiếu đó theo quy định tại Điều 307 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ tài sản: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 6.100.000 đồng. Yêu cầu của Ngân hàng TMCP C được chấp nhận nên bà Trần Thị T3 phải chịu chi phí xem xét thẩm định tài sản. Do Ngân hàng đã nộp đủ nên bà T3 phải trả lại cho Ngân hàng 6.100.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tài sản.

Về án phí: Yêu cầu của Nguyên đơn được chấp nhận nên bà Trần Thị T3 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ theo quy định tại khoản 3 Điều 4 Luật thương mại; Điều 91 Luật tổ chức tín dụng; Điều 117; Điều 119; Điều 307; Điều 468; Điều 500; Điều 501; Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 188 Luật đất đai năm 2013; khoản 3 Điều 26; Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147, Điều 157; khoản 1,2 Điều 227; khoản 1,3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; Luật phí, lệ phí; Nghị quyết 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

1.Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần C.

Buộc bà Trần Thị T3 phải có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần C tổng số tiền tính đến ngày 09-3-2026 là: 1.613.909.704 *(một tỷ sáu trăm mười ba triệu chín trăm linh chín nghìn bảy trăm linh tư)* đồng (*trong đó tiền gốc là: 1.422.527.975 đồng; lãi trong hạn là 134.227.605 đồng; lãi quá hạn là 57.154.124 đồng*). Kể từ ngày 10-3-2026 bà Trần Thị T3 tiếp tục phải chịu lãi suất theo thoả thuận tại các hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

2. Về tài sản bảo đảm: Trường hợp bà Trần Thị T3 vi phạm nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng thương mại cổ phần C có quyền đề nghị Cơ quan thi hành án dân sự phát mại tài sản thế chấp để thu hồi khoản nợ là: quyền sử dụng đất diên tích 57m^2 thửa đất số 270, tờ bản đồ số 14 cùng tài sản trên đất địa chỉ tại Tổ 3, Khu 3, phường Trần H, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh (nay là phường Hồng Gai, tỉnh Quảng Ninh) mang tên bà Trần Thị H.

Nếu số tiền phát mại các tài sản trên không đủ thanh toán hết các khoản nợ của bà T3 thì bà vẫn phải có nghĩa vụ trả hết các khoản nợ còn lại tại Ngân hàng TMCP C. Trường hợp giá trị tài sản phát mại lớn hơn nghĩa vụ phải trả nợ của bà T3 thì số tiền thu được sau khi trừ đi các chi phí, nghĩa vụ với nhà nước (nếu có), nghĩa vụ thanh toán trả nợ với Ngân hàng thì số tiền còn dư sẽ được trả lại cho bà T3.

3. Về chi phí tố tụng:

Bà Trần Thị T3 phải trả lại cho Ngân hàng thương mại cổ phần C 6.100.000 (*sáu triệu một trăm nghìn*) đồng chi phí xem xét thẩm định tài sản.

3. Về án phí: Bà Trần Thị T3 phải chịu 60.417.000 (*sáu mươi triệu bốn trăm mười bảy nghìn)* đồng (làm tròn) án phí dân sự sơ thẩm. Ngân hàng thương mại cổ phần C được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 28.425.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí lệ phí Toà án ký hiệu BLTU/25E số 0003746 ngày 14-10-2025 tại Thi hành án dân sự thành phố Hải Phòng.

Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn là 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết.

Bản án này được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
VKSND khu vực 10- Hải Phòng;
- Các đương sự;
- THADS thành phố Hải Phòng;
-Lưu: Tòa án, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Nguyệt

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN -CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

Nguyễn Thị Nguyệt