

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 8 - HẢI PHÒNG
Bản án số: 08/2026/DS-ST

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

Ngày: 10/3/2026

*“V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng
và hợp đồng thế chấp tài sản”*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 8 - HẢI PHÒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Nguyễn Thị Hoài Thanh.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Trung Bắc

Bà Lê Thị Thanh Vân

- Thư ký phiên toà: Bà Đinh Thị Thu - Thư ký Toà án nhân dân khu vực 8
- Hải Phòng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 8 - Hải Phòng tham gia phiên toà: Bà Đinh Thị Hương - Kiểm sát viên.

Ngày 10/3/2026, tại trụ sở Toà án nhân dân khu vực 8 - Hải Phòng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 137/2025/TLST-DS ngày 29/10/2025 về việc *“Tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản”* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 04/2026/QĐXXST-DS ngày 23/01/2026 và Quyết định hoãn phiên toà số 12/2026/QĐST-DS ngày 12/02/2026 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Công ty cổ phần M; địa chỉ: tầng xx, toà nhà V, số xx, phố D, phường C, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Bùi Công T1 – Chức vụ: Giám đốc.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Cao Duy T2 – Chức vụ: Trưởng phòng Xử lý nợ, Trung tâm xử lý nợ miền Bắc (Văn bản uỷ quyền số 1616/2024/UQ-GĐ ngày 04/11/2024).

Người đại diện theo uỷ quyền lại của ông Cao Duy T2: Ông Đặng Hồng T3 – Trưởng bộ phận Xử lý nợ, ông Tạ Văn T4, ông Hà Giang T5- đều là chuyên viên xử lý nợ (Văn bản uỷ quyền số 616/2025/UQ-MARS.VPB ngày 20/10/2025). Có mặt ông T5, vắng mặt ông T3, ông T4.

1.2. Ngân hàng TMCP P (XBank); địa chỉ: Toà nhà XBank Tower, số xx, phố LH, phường Đ, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Chí K1 – Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Đỗ Hoàng K2 – Chức vụ: Giám đốc Trung tâm Xử lý nợ pháp lý khách hàng cá nhân (Văn bản uỷ quyền số 30/2025/UQN-CTQT ngày 28/7/2025).

Người đại diện theo uỷ quyền lại của ông Đỗ Hoàng K2: ông Hà Giang T5 và ông Nguyễn Đức K3- đều là chuyên viên xử lý nợ (Văn bản uỷ quyền số 621/2025/UQ-VPB ngày 20/10/2025). Có mặt ông T5, vắng mặt ông K3.

2. *Bị đơn:* Bà Phạm Thị L, sinh năm 1956. CCCD số: 033156007xxx.

Nơi cư trú: số nhà xxx, đường LB, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương (nay là số xxx, phố G, phường TĐ, thành phố Hải Phòng). Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết, tại phiên toà, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ngân hàng Thương mại cổ phần P (sau đây gọi tắt là XBank) là bên cho vay và bà L là bên vay đã ký kết Hợp đồng tín dụng như sau:

- Ngày 29/11/2023, XBank và bà L ký Hợp đồng cho vay hạn mức số 10083065, Khế ước nhận nợ với các nội dung chính: hạn mức cho vay và số tiền cho vay là 4.210.000.000 đồng, thời hạn duy trì hạn mức, thời hạn cho vay: 12 tháng, thời hạn cho vay: 12 tháng tính từ ngày tiếp theo ngày ngân hàng giải ngân số tiền vay; mục đích sử dụng vốn vay: bổ sung hạn mức kinh doanh buôn bán quần áo. Lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm giải ngân: 7,49%/năm (lãi suất được tính theo năm với một năm là 365 ngày). Lãi suất cho vay trong hạn được cố định 03 tháng kể từ ngày giải ngân. Hết thời gian cố định, lãi suất cho vay trong hạn sẽ được điều chỉnh. Mức lãi suất điều chỉnh được xác định bằng mức lãi suất cơ sở VND áp dụng đối với khoản vay có tài sản bảo đảm dành cho khách hàng cá nhân kỳ hạn 12 tháng được bên ngân hàng công bố có hiệu lực tại thời điểm điều chỉnh + biên độ 4%/năm. Thời hạn trả nợ: Bên vay phải trả nợ gốc cho ngân hàng vào ngày kết thúc thời hạn cho vay; trả tiền lãi theo định kỳ 01 tháng/lần, vào ngày 15, kỳ trả nợ lãi đầu tiên vào ngày 15/12/2023. Lãi suất cho vay áp dụng đối với dư nợ gốc quá hạn (lãi suất quá hạn) bằng 150% mức lãi suất cho vay trong hạn áp dụng tại thời điểm chuyển nợ quá hạn. Lãi suất chậm trả áp dụng đối với tiền lãi chậm trả: bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn áp dụng tại thời điểm chậm trả lãi nhưng tối đa không quá 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Ngày 29/11/2023, Ngân hàng giải ngân số tiền 4.210.000.000 đồng.

Để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán cho các khoản tiền vay trên, bà L thế chấp tài sản là quyền sử dụng thửa đất số xxx, tờ bản đồ số xxx, diện tích 115,5m², địa chỉ: số xxx, LB, phường BH, thành phố HD, tỉnh Hải Dương (nay là số nhà xxx, phố G, phường TĐ, thành phố Hải Phòng) đã được UBND thành phố Hải Dương,

tỉnh Hải Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 013xxx ngày 14/01/2009 mang tên bà Phạm Thị L. Tài sản bảo đảm đã thế chấp cho XBank theo Hợp đồng thế chấp số LN2211227530603, số công chứng: 5197, quyền số 01-TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Bùi Văn Hân chứng nhận ngày 25/11/2022. Việc thế chấp được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 28/11/2022 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Hải Dương. Ngày 28/11/2023, bà L và XBank ký Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng số 02/PLHĐ (sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp số LN2211227530603 ngày 25/11/2022), XBank đồng ý cấp tín dụng cho bên được bảo đảm số tiền cao nhất là 4.210.000.000đ.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, bà L đã trả cho XBank được số tiền 162.476.186 đồng nợ lãi. Đến ngày 15/5/2024, toàn bộ khoản vay của bà L quá hạn. XBank nhiều lần đôn đốc bà L thực hiện nghĩa vụ thanh toán nhưng bà L không thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Do vậy, XBank đã chuyển toàn bộ khoản vay sang nợ quá hạn với mức lãi suất quá hạn theo thỏa thuận trong hợp đồng cho vay kể từ ngày 15/5/2024.

Ngày 25/12/2024, XBank bán một phần khoản nợ của bà L cho Công ty cổ phần M (trước đây là Công ty TNHH MTV M) theo Hợp đồng mua bán nợ số 18/2024/VPB-MARS. Theo đó, XBank đồng ý bán và Công ty cổ phần M đồng ý mua các khoản nợ của khách hàng vay Phạm Thị L, bao gồm các khoản nợ gốc, nợ lãi, nợ lãi quá hạn, tiền phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại và các nghĩa vụ tài chính khác (nếu có) phát sinh theo các hợp đồng tín dụng/hợp đồng cho vay mà bà L đã ký kết với XBank, cụ thể: một phần (90%) khoản nợ phát sinh theo Hợp đồng cho vay số 10083065 ngày 29/11/2023 và khế ước nhận nợ kèm theo, số tiền cho vay: 4.210.000.000đ. Công ty cổ phần M kế thừa một phần các quyền, nghĩa vụ của XBank đối với khoản nợ đã mua và quyền đối với tài sản bảo đảm liên quan đến khoản nợ của bà L, trong đó có quyền thực hiện khởi kiện tại Tòa án theo quy định pháp luật.

XBank và Công ty cổ phần M khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc bà Phạm Thị L phải thanh toán cho Công ty cổ phần M số tiền tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 10/3/2026) là 4.896.159.036đ (trong đó: nợ gốc 3.789.000.000đ, nợ lãi trong hạn 36.943.620đ, nợ lãi quá hạn: 1.063.484.592đ, nợ lãi chậm trả 6.730.824đ).

- Buộc bà Phạm Thị L phải thanh toán cho XBank số tiền tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 10/3/2026) là 544.017.671đ (trong đó: nợ gốc 421.000.000đ, nợ lãi trong hạn 4.104.847đ, nợ lãi quá hạn: 118.164.955đ, nợ lãi chậm trả 747.869đ).

Tổng nợ phát sinh theo Hợp đồng cho vay tính đến ngày 10/3/2026 là 5.440.176.707đ (trong đó: nợ gốc 4.210.000.000đ, nợ lãi trong hạn 41.048.467đ, nợ lãi quá hạn: 1.181.649.547đ, nợ lãi chậm trả 7.478.693đ).

Bà Phạm Thị L phải tiếp tục chịu lãi theo thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ và văn bản tín dụng của khoản vay cho đến ngày bà L thanh toán hết nợ cho XBank và Công ty cổ phần M. Lãi phát sinh phải trả cho XBank và Công ty cổ phần M tương ứng với tỷ lệ sở hữu của mỗi bên đối với từng khoản nợ.

Kể từ ngày bản án/quyết định có hiệu lực pháp luật mà bà Phạm Thị L không trả nợ đầy đủ cho Công ty cổ phần M và XBank thì Công ty cổ phần M và XBank có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án kê biên, phát mại tài sản bảo đảm theo hợp đồng thế chấp tài sản. Trường hợp tài sản bảo đảm sau khi kê biên, phát mại không đủ để trả nợ, Công ty cổ phần M và XBank có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án xác minh, kê biên, phát mại các tài sản khác của bà L để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Công ty cổ phần M và XBank.

Về lệ phí xem xét, thẩm định tại chỗ: XBank và Công ty cổ phần M đề nghị tự chịu toàn bộ, không đề nghị xem xét, giải quyết.

Bị đơn bà Phạm Thị L trình bày: Bà đã nhận được Thông báo thụ lý vụ án và các văn bản tố tụng do TAND khu vực 8 – Hải Phòng tổng đạt, bà nhất trí và không có ý kiến gì về số tiền nợ gốc, nợ lãi như tại thông báo thụ lý đã ghi. Bà đề nghị Tòa án gia hạn thời gian thẩm định tại chỗ để bà tìm người bán nhà đất để trả nợ Công ty cổ phần M và XBank, sau này bà sẽ có đơn đề nghị ngân hàng giảm nợ lãi. Bà L xác định sẽ ủy quyền cho con gái là chị Nguyễn Thị Ngọc Trang tham gia tố tụng nhưng sau đó, bà L không cung cấp được giấy ủy quyền cho chị Trang.

Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và xác minh tại chính quyền địa phương thể hiện: Thửa đất số xxx, tờ bản đồ số xxx, diện tích 115,5m² đất ở đô thị, địa chỉ: số xxx, LB, phường Bình Hàn, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương mang tên bà Phạm Thị L có diện tích theo hiện trạng sử dụng là 115,5m². Trên đất có các tài sản: 01 nhà cấp 4 trên có lợp tôn, diện tích xây dựng 17,9m²; 01 nhà 3 tầng, trên sân thượng có lợp tôn chống nóng, diện tích xây dựng 66,9m²; 01 nhà cấp 4 trên có lợp tôn, diện tích xây dựng 30,7m². Địa chỉ: số xxx, LB, phường BH, thành phố HD, tỉnh Hải Dương hiện nay là địa chỉ: số xxx, phố G, phường TĐ, thành phố Hải Phòng.

Tại phiên tòa: Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 8 - Hải Phòng tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đều được đảm bảo. Nguyên đơn chấp hành quy định của pháp luật. Bị đơn chưa chấp hành quy định của pháp luật.

Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các điều 116, 117, 280, 298, 299, 303, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 325, 351, 357, 401, 463, 466 Bộ luật Dân sự; các điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng; khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật Tố tụng hành chính, Luật Tư pháp người chưa thành niên, Luật Phá sản và Luật Hoà giải, đối thoại tại Toà án; Nghị quyết số 81/2025/UBTVQH15 ngày 27/6/2025 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội về thành lập Toà án nhân dân cấp tỉnh, Toà án nhân dân khu vực, quy định phạm vi thẩm quyền theo lãnh thổ của Toà án nhân dân cấp tỉnh, Toà án nhân dân khu vực; Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm; Luật phí và lệ phí; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP P (XBank) và Công ty cổ phần M. Buộc bà Phạm Thị L phải trả cho Ngân hàng TMCP P và Công ty cổ phần M toàn bộ khoản nợ theo Hợp đồng cho vay hạn mức số 10083065 và Khế ước nhận nợ ngày 29/11/2023, số nợ tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 10/3/2026) gồm:

- Bà Phạm Thị L phải thanh toán cho Công ty cổ phần M số tiền tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 10/3/2026) là 4.896.159.036đ (trong đó: nợ gốc 3.789.000.000đ, nợ lãi trong hạn 36.943.620đ, nợ lãi quá hạn: 1.063.484.592đ, nợ lãi chậm trả 6.730.824đ).

- Bà Phạm Thị L phải thanh toán cho XBank số tiền tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 10/3/2026) là 544.017.671đ (trong đó: nợ gốc 421.000.000đ, nợ lãi trong hạn 4.104.847đ, nợ lãi quá hạn: 118.164.955đ, nợ lãi chậm trả 747.869đ).

Kể từ ngày 11/3/2026, bà Phạm Thị L còn phải tiếp tục trả khoản tiền lãi của số nợ chưa thanh toán cho đến khi thanh toán xong khoản nợ cho XBank và Công ty cổ phần M với mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ tính trên dư nợ chưa thanh toán tương ứng với tỷ lệ sở hữu của mỗi bên đối với từng khoản nợ.

Về xử lý tài sản bảo đảm: Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, bà Phạm Thị L không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán trả số nợ trên thì XBank và Công ty cổ phần M có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền tiến hành xử lý tài sản bảo đảm là: quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số xxx, tờ bản đồ số xxx, diện tích 115,5m², địa chỉ: số xxx, đường LB, phường Bình Hàn, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương (nay là số nhà xxx, phố G, phường TĐ, thành phố Hải Phòng) đã được UBND thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO

013xxx ngày 14/01/2009 mang tên bà Phạm Thị L (Theo Hợp đồng thế chấp số CN2211227530603 ngày 25/11/2022 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng số 02/PLHĐ ngày 28/11/2023). Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán khoản vay, bà Phạm Thị L vẫn phải có nghĩa vụ trả tiền cho XBank và Công ty cổ phần M đến khi tất toán khoản vay.

Về lệ phí xem xét, thẩm định tại chỗ: không phải giải quyết. Về án phí: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Phạm Thị L. Trả lại cho XBank và Công ty cổ phần M số tiền tạm ứng án phí là 56.400.000 đồng đã nộp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Công ty cổ phần M và XBank khởi kiện yêu cầu bà Phạm Thị L thanh toán khoản tiền còn nợ theo hợp đồng tín dụng đã ký kết và xử lý tài sản thế chấp. Thời điểm thụ lý vụ án, bị đơn cư trú tại phường TĐ, thành phố Hải Phòng. Do vậy, xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Hải Phòng 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; khoản 2 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật Tố tụng hành chính, Luật Tư pháp người chưa thành niên, Luật Phá sản và Luật Hoà giải, đối thoại tại Toà án; Nghị quyết số 81/2025/UBTVQH15 ngày 27/6/2025 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về thành lập Toà án nhân dân cấp tỉnh, Toà án nhân dân khu vực, quy định phạm vi thẩm quyền theo lãnh thổ của Toà án nhân dân cấp tỉnh, Toà án nhân dân khu vực.

[1.2] Tại phiên tòa, bị đơn bà L được triệu tập hợp lệ lần hai nhưng vắng mặt nên căn cứ Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt bị đơn.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[2.1] Hợp đồng cho vay hạn mức số 10083065, Khế ước nhận nợ đều xác lập cùng ngày 29/11/2023 giữa XBank và bà Phạm Thị L được ký kết trên cơ sở thỏa thuận tự nguyện của các bên, bảo đảm điều kiện về chủ thể tham gia giao kết hợp đồng, nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên là hợp đồng hợp pháp, có giá trị pháp lý làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng.

Đối chiếu với các điều khoản trong Hợp đồng tín dụng cũng như quá trình thực hiện hợp đồng, bà L đã trả cho XBank một phần tiền lãi, ngoài ra không tiếp

tục trả nợ cho XBank, đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên khoản nợ gốc chuyển thành nợ quá hạn và phải chịu mức lãi suất quá hạn từ ngày 15/5/2024. Ngày 25/12/2024, XBank bán các khoản nợ của bà L cho Công ty cổ phần M (trước đây là Công ty TNHH MTV M). Công ty cổ phần M kế thừa một phần các quyền, nghĩa vụ của XBank đối với một phần khoản nợ đã mua và quyền đối với các tài sản bảo đảm liên quan đến khoản nợ của bà L, trong đó có quyền thực hiện khởi kiện tại Tòa án theo quy định pháp luật. Do vậy, XBank và Công ty cổ phần M khởi kiện yêu cầu bà L phải trả tiền nợ gốc, tiền lãi trong hạn, tiền lãi quá hạn, lãi chậm trả là có căn cứ.

Theo các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp về thông tin dư nợ đối với khoản tiền vay của bà L phải trả cụ thể: Số tiền còn nợ tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 10/3/2026) bao gồm: nợ gốc 4.210.000.000đ, nợ lãi trong hạn 41.048.467đ, nợ lãi quá hạn: 1.181.649.547đ, nợ lãi chậm trả 7.478.693đ, tổng là 5.440.176.707đ.

Tại các biên bản lấy lời khai, bà L có quan điểm nhất trí với số nợ gốc, nợ lãi, bà L đề nghị Tòa án gia hạn thời gian thẩm định tại chỗ để bà tìm người bán nhà đất để trả nợ. Tuy nhiên, đến ngày Tòa án đưa vụ án ra xét xử, bà L không trả nợ cho XBank và Công ty cổ phần M. XBank và Công ty cổ phần M không đồng ý giảm tiền lãi cho bà L. Do vậy, cần buộc bà L trả tổng số tiền nợ gốc và lãi cho XBank và Công ty cổ phần M tương ứng với tỷ lệ sở hữu của XBank, Công ty cổ phần M đối với từng khoản nợ, cụ thể:

- Bà Phạm Thị L phải thanh toán cho Công ty cổ phần M số tiền tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 10/3/2026) là 4.896.159.036đ (trong đó: nợ gốc 3.789.000.000đ, nợ lãi trong hạn 36.943.620đ, nợ lãi quá hạn: 1.063.484.592đ, nợ lãi chậm trả 6.730.824đ).

- Bà Phạm Thị L phải thanh toán cho XBank số tiền tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 10/3/2026) là 544.017.671đ (trong đó: nợ gốc 421.000.000đ, nợ lãi trong hạn 4.104.847đ, nợ lãi quá hạn: 118.164.955đ, nợ lãi chậm trả 747.869đ).

Bà Phạm Thị L phải tiếp tục chịu lãi theo thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ và văn bản tín dụng của khoản vay cho đến ngày bà L thanh toán hết nợ cho XBank và Công ty cổ phần M. Lãi phát sinh phải trả cho XBank và Công ty cổ phần M tương ứng với tỷ lệ sở hữu của mỗi bên đối với từng khoản nợ.

[2.2] Về xử lý tài sản thế chấp:

Hợp đồng thế chấp số LN2211227530603 ngày 25/11/2022 giữa XBank và bà Phạm Thị L được lập thành văn bản, công chứng tại Văn phòng công chứng Bùi Văn Hân, tỉnh Hải Dương, số công chứng: 5197, quyền số 01-TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 25/11/2022. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng thửa đất số xxx, tờ bản đồ số xxx, diện tích 115,5m², địa chỉ: xxx, đường LB, phường BH, thành

phố HD, tỉnh Hải Dương (nay là số nhà xxx, phố G, phường TĐ, thành phố Hải Phòng) đã được UBND thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 013xxx mang tên bà Phạm Thị L. Ngày 28/11/2022 đăng ký tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Hải Dương, không đăng ký thế chấp tài sản trên đất. Theo quy định tại Điều 325 Bộ luật Dân sự thì trường hợp thế chấp quyền sử dụng đất mà không thế chấp tài sản gắn liền với đất và người sử dụng đất đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì tài sản được xử lý bao gồm cả tài sản gắn liền với đất.

Căn cứ quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng, bà L không thanh toán trả nợ tiền gốc và tiền lãi đúng hạn cho XBank, đã vi phạm quy định về nghĩa vụ trả nợ của bên vay. Do vậy, nếu bà L không thanh toán trả nợ, XBank và Công ty cổ phần M có quyền yêu cầu phát mại tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ là phù hợp thỏa thuận của các bên tại Điều 8 Hợp đồng thế chấp, quy định tại các điều 299, 317, 320, 323 Bộ luật Dân sự. Trường hợp bà L không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ, XBank và Công ty cổ phần M có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ theo Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp đã ký giữa các bên. Trường hợp tiền thu được từ phát mại tài sản không đủ thanh toán toàn bộ khoản nợ, bà L vẫn có trách nhiệm trả nợ cho XBank và Công ty cổ phần M cho đến khi tất toán khoản vay.

[3] Về lệ phí xem xét, thẩm định tại chỗ: XBank và Công ty cổ phần M không yêu cầu giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[4] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên căn cứ Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật phí và lệ phí, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016, bị đơn bà L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Bà L là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các điều 116, 117, 280, 298, 299, 303, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 325, 401 Bộ luật Dân sự; các điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng; khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 147, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật Tố tụng hành chính, Luật Tư pháp người chưa thành niên, Luật Phá sản và Luật Hoà giải, đối thoại tại Tòa án; Nghị quyết số 81/2025/UBTVQH15 ngày 27/6/2025 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về thành lập Tòa án nhân dân cấp tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực, quy định phạm vi thẩm quyền theo lãnh thổ của Tòa án nhân dân cấp tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực; Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP

ngày 11/01/2019 hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm; Luật phí và lệ phí; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP P (XBank) và Công ty cổ phần M.

Buộc bà Phạm Thị L phải trả cho Ngân hàng TMCP P và Công ty cổ phần M toàn bộ khoản nợ theo Hợp đồng cho vay hạn mức số 10083065 và Khế ước nhận nợ ngày 29/11/2023, số nợ tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 10/3/2026) gồm:

- Bà Phạm Thị L phải thanh toán cho Công ty cổ phần M số tiền tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 10/3/2026) là 4.896.159.036đ (trong đó: nợ gốc 3.789.000.000đ, nợ lãi trong hạn 36.943.620đ, nợ lãi quá hạn: 1.063.484.592đ, nợ lãi chậm trả 6.730.824đ).

- Bà Phạm Thị L phải thanh toán cho XBank số tiền tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 10/3/2026) là 544.017.671đ (trong đó: nợ gốc 421.000.000đ, nợ lãi trong hạn 4.104.847đ, nợ lãi quá hạn: 118.164.955đ, nợ lãi chậm trả 747.869đ).

Kể từ ngày 11/3/2026, bà Phạm Thị L còn phải tiếp tục trả khoản tiền lãi của số nợ chưa thanh toán cho đến khi thanh toán xong khoản nợ cho XBank và Công ty cổ phần M với mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ tính trên dư nợ chưa thanh toán tương ứng với tỷ lệ sở hữu của mỗi bên đối với từng khoản nợ.

2. Về xử lý tài sản bảo đảm:

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, bà Phạm Thị L không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán trả số nợ trên thì XBank và Công ty cổ phần M có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền tiến hành xử lý tài sản bảo đảm là: quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số xxx, tờ bản đồ số xxx, diện tích 115,5m², địa chỉ: số xxx, đường LB, phường BH, thành phố HD, tỉnh Hải Dương (nay là số nhà xxx, phố G, phường TĐ, thành phố Hải Phòng) đã được UBND thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 013xxx ngày 14/01/2009 mang tên bà Phạm Thị L (Theo Hợp đồng thế chấp số CN2211227530603 ngày 25/11/2022 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng số 02/PLHĐ ngày 28/11/2023). Vị trí, hình thể, kích thước, diện tích đất theo sơ đồ kèm theo bản án.

Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán khoản vay, bà Phạm Thị L vẫn phải có nghĩa vụ trả tiền cho XBank và Công ty cổ phần M đến khi tất toán khoản vay.

3. Về án phí: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Phạm Thị L. Trả lại cho XBank và Công ty cổ phần M số tiền tạm ứng án phí là 56.400.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số kí hiệu BLTU/25E, số 0005279 ngày 28/10/2025 của Thi hành án dân sự thành phố Hải Phòng (do ông Hà Giang T5 nộp).

4. Quyền kháng cáo: Đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt được 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 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, 7a 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 8 – Hải Phòng;
- Phòng THADS khu vực 8 - Hải Phòng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, VP.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Hoài Thanh