TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 6- THANH HOÁ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** Độc lập- Tự do- Hạnh phúc

Bản án số:02/2026/DS-ST
Ngày: 05- 3 - 2026
V/v: "Tranh chấp HĐTD, HĐTC QSDĐ và tài sản gắn liền với đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 6- THANH HÓA

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Bà Tống Thị Hà
Các Hội thẩm nhân dân: Ông Lê Duy Hoàng; ông Lê Văn Ký
- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Ngân, Thư ký Tòa án nhân dân (TAND) khu vực 6- Thanh Hóa
Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 6- Thanh Hoá tham gia phiên toà: Bà Nguyễn Thị Huấn- Kiểm sát viên
Ngày 05 tháng 3 năm 2026 tại hội trường xét xử TAND khu vực 6- Thanh Hoá xét xử sơ thẩm công khai theo thủ tục thông thường vụ án thụ lý số 40/2025/TLST-DS ngày 14 tháng 10 năm 2025 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng (HĐTD)" theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 22/QĐXXST- DS ngày 08 tháng 01 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên toà số: 14/2026/QĐST-DS ngày 27/01/2026 và số 21/2026/QĐST-DS ngày 27/02/2026 giữa các đương sự:
Nguyên đơn: Quỹ Tín Dụng Nhân dân N (Q1)
Trụ sở chính: Số I N, phường Q, tỉnh Thanh Hóa
Đại diện theo pháp luật: Bà Lê Thị H, sinh năm 1984 - Chức vụ: Chủ tịch HĐQT; CCCD số: 038184043210
Đ/c: Số I N, phường Q, tỉnh Thanh Hóa (có mặt)
Bị đơn:
1. Bà Mai Thị P, sinh năm 1979
CCCD số: 038179003604
Cư trú tại: TDP A B, phường Q, tỉnh Thanh Hóa (có mặt)
2. Bà Ngô Thị P1, sinh năm 1957
CCCD số: 0381570052280
Cư trú tại: TDP A B, phường Q, tỉnh Thanh Hóa (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 02/10/2025 và bản tự khai cũng như các tài liệu khác có trong hồ sơ nguyên đơn trình bày:

Ngày 26/9/2024, bà Mai Thị P và bà Ngô Thị P1 đã có quan hệ tín dụng với Q1 thông qua HĐTD số 351/24/HĐTD ký ngày 26/9/2024 giữa bà Mai Thị P, bà Ngô Thị P1 và Q1. Số tiền vay: 700.000.000 đồng, số tiền thực hiện giải ngân: 700.000.000đ. Thời hạn vay vốn: 12 tháng kể từ ngày 26/9/2024 đến ngày 26/9/2025; Mục đích vay vốn: Hoàn vốn làm nhà ở; Lãi suất vay trong hạn: 8.40%/ năm; Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất vay trong hạn; Hình thức trả gốc, lãi: Trả gốc toàn bộ vào ngày 26/9/2025, lãi được thanh toán hàng tháng.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay trên là: Quyền sử dụng đất (QSDĐ) quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Tổ dân phố A B, phường Q- tỉnh Thanh Hóa theo giấy chứng nhận (GCN) QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ498654; Diện tích: 83.2m^2; Thửa đất số: 280, mảnh bản đồ số: 224509-1 (thửa đất chỉnh lý), bản đồ địa chính phường B xác lập năm 1997 thuộc sở hữu của bà Mai Thị P. Hợp đồng thế chấp (HĐTC) QSDĐ và tài sản gắn liền với đất số 111/24/HĐTC, ký ngày 25/9/2024 đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định.

Tổng dư nợ của bà Mai Thị P và bà Ngô Thị P1 đến hết ngày 02/10/2025, cụ thể như sau: nợ gốc: 700.000.000 đồng; lãi: 22.352.000 đồng; Tổng cộng: 722.352.000 đồng.

Ngày 26/9/2025 bà Mai Thị P và bà Ngô Thị P1 đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ gốc theo HĐTD số 315/24/HĐTD ký ngày 26/9/2024.

Sau khi khoản vay quá hạn, Q1 đã điện thoại đôn đốc và gửi thông báo đến bà P và bà P1. Nhưng bà P và bà P1 vẫn cố tình chây ì không trả nợ cho Q1. Nay Q1 làm đơn đề nghị Toà án giải quyết nội dung sau:

- Yêu cầu Tòa án buộc gia đình bà Mai Thị P và bà Ngô Thị P1 thanh toán toàn bộ nợ gốc và khoản tiền lãi phát sinh tạm tính đến ngày 02/10/2025 tổng số tiền: 722.352.000đ (bảy trăm, hai mươi hai triệu, ba trăm năm mươi hai nghìn đồng) cho Q1.

- Và lãi quá hạn phát sinh theo mức lãi suất quy định tại HĐTD từ ngày 03/10/2025 cho đến cho đến khi thanh toán hết số nợ.

- Trường hợp bà Mai Thị P và bà Ngô Thị P1 không trả được nợ, Q1 có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên xử lý phát mại tài sản thế chấp (TSTC) theo các HĐTC đã ký giữa Bên thế chấp và Q1, cụ thể như sau:

HĐTC QSDĐ và tài sản khác gắn liền trên đất số 111/24/HĐTC ký ngày 25/9/2024 giữa bên nhận thế chấp là Q1 và bên thế chấp là bà Mai Thị P cụ thể:

- QSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Tổ dân phố A B, phường Q- tỉnh Thanh Hóa theo GCN QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản

khác gắn liền với đất số BĐ498654; Diện tích: 83.2m^2; Thửa đất số: 280; Mảnh bản đồ số: 224509-1 (thửa đất chỉnh lý), bản đồ địa chính phường B xác lập năm 1997 thuộc sở hữu của bà Mai Thị P.

Tại bản tự khai ngày 30/10/2025 bị đơn bà Ngô Thị P1 trình bày:

Cách đây khoảng 10 năm Mai Thị P (là con gái bà) có đi làm xuất khẩu lao động và môi giới bên Trung Quốc sau đó một thời gian có quen một người Trung Quốc và đưa về Việt Nam làm thủ tục kết hôn và tổ chức đám cưới tại Việt Nam. Hiện nay đang sống cùng chồng ở Trung Quốc và thường xuyên về Việt Nam. Gần đây là cuối năm 2024 do làm ăn buôn bán có nhờ bà cho mượn sổ lương hưu để vay ít tiền, nên bà cũng đồng ý và bà có làm thủ tục giấy tờ vay là 30 triệu đồng tại QTD N, nhưng đến nay thì QTD Ngọc S lại đưa giấy vay mượn là 700.000.000đ.

Nay QTD Ngọc S yêu cầu bà và bà P phải trả tiền gốc và lãi là 722.352.000đ bà xét thấy bà không vay và sử dụng số tiền này nên bà không có trách nhiệm trả theo yêu cầu của Q1. Hiện nay bà P đang bị bệnh ung thư nên chưa có thể trả tiền cho Q1 được. Nên bà đề nghị QTD Ngọc S ra hạn thời gian trả tiền cho bà P.

Tại bản tự khai ngày 25/11/2025 bà Mai Thị Phương trình B: Ngày 26/9/2024 bà và mẹ có vay số tiền 700.000.000đ tại hợp đồng số 351/24 thời hạn vay là 12 tháng lãi suất 8,4%/ năm; mục đích vay hoàn vốn làm nhà ở. Bà thế chấp 01 QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 498654; Để đảm bảo cho khoản vay trên, tuy nhiên điều kiện khó khăn bà chưa có điều kiện trả nợ nên chị xin khất QTD Ngọc S cho bà một thời gian để bà trả hết nợ.

Quá trình giải quyết vụ án ngày 03/12/2025 Tòa án đã tiến hành hoà giải, bà P1, bà P công nhận nợ Q1 số tiền gốc và lãi là: 709.182.466đ (trong đó nợ gốc là 700.000.000đ, lãi quá hạn 9.182.466đ) và hứa đến cuối tháng 12/2025 sẽ trả 350.000.000đ, số tiền còn lại bị đơn sẽ trả hết trong tháng 3/2026. Đại diện Q1 đồng ý phương án trả nợ như bị đơn trình bày đến cuối tháng 12/2025 bị đơn có trách nhiệm trả 350.000.000đ, số tiền còn lại bị đơn sẽ trả hết trong tháng 3/2026. Nếu bị đơn không thực hiện đúng phương án trả nợ nêu trên thì Q1 đề nghị Toà án đưa vụ án ra xét xử theo quy định của pháp luật.

Tuy nhiên, đến nay bị đơn không thực hiện theo thoả thuận nên đại diện Q1 đề nghị Toà án đưa vụ án ra xét xử theo quy định của pháp luật.

Tại phiên toà đại diện Nguyên đơn cung cấp cho Hội đồng xét xử (HĐXX) bảng kê nợ gốc và lãi phải thu ngày 05/3/2026.

Các đương sự không thống nhất được với nhau về việc giải quyết vụ án nên đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

* Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán, HĐXX, thư ký và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm HĐXX nghị án: Chấp hành đúng các quy định tố tụng, không có vi phạm.

- Đề nghị HĐXX:

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

Buộc bà Ngô Thị P1 và bà Mai Thị P phải trả cho Q1 số tiền tính đến ngày xét xử sơ thẩm (05/3/2026) là: nợ gốc là 700.000.000đ, nợ lãi quá hạn là 31.413.699 đồng. Tổng cộng cả gốc và lãi là 731.413.699 đồng.

Bà Mai Thị P, bà Ngô Thị P1 tiếp tục phải chịu khoản tiền lãi suất phát sinh đối với số tiền dư nợ gốc kể từ ngày 06/3/2026 cho đến khi thanh toán hết số dư nợ theo mức lãi suất và các điều khoản quy định mà hai bên thỏa thuận.

- Trường hợp bà Mai Thị P và bà Ngô Thị P1 không trả được nợ, Q1 có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án kê biên xử lý phát mại TSTC để thu hồi nợ.

- Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và án phí DSST:

+ Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ Q1 tự nguyện nộp nên đề nghị miễn xét.

+ Đề nghị miễn án phí DSST cho bà Ngô Thị P1 vì là người cao tuổi; buộc bà Mai Thị P phải nộp án phí DSST theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; Căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến trình bày của đương sự, đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa; HĐXX nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn thanh toán tiền nợ vay và tiền lãi theo HĐTD đã ký kết giữa các bên, TSTC là QSDĐ và tài sản gắn liền với đất tại Tổ dân phố A B, phường Q, tỉnh Thanh Hóa. Vì vậy, HĐXX xác định quan hệ pháp luật trong vụ án là "Tranh chấp HĐTD và HĐTC QSDĐ và tài sản gắn liền với đất" theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự (BLTTDS)

[1.2] Về thẩm quyền giải quyết: Bị đơn bà Ngô Thị P1 và chị Mai Thị Phương cư T tại tổ dân phố A B, phường Q, tỉnh Thanh Hóa nên. Vì vậy, theo quy định tại Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 BLTTDS, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của TAND khu vực 6 - Thanh Hóa.

[1.3] Về việc vắng mặt đương sự: Toà án đã tống đạt đầy đủ các văn bản tố tụng, giấy triệu tập các đương sự tham gia tố tụng tại Toà án và Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên toà nhưng bị đơn bà Ngô Thị P1 vắng mặt không có lý do nên HĐXX xét xử vắng mặt bà Ngô Thị P1 theo quy định tại khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 BLTTDS.

[2] Về pháp luật nội dung:

[2.1] Xét việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền nợ gốc:

Ngày 26/9/2024 bà Mai Thị P và bà Ngô Thị P1 vay tiền tại Q1 tại HĐTD số 351/2024 gồm: Hợp đồng cho vay số 351/24 ngày 26/9/2024, số tiền vay: 700.000.000đ; Thời hạn vay: 12 tháng; Lãi suất: 8,40%/ năm; Mục đích vay: Hoàn vốn làm nhà ở. QTD Ngọc S đã giải ngân số tiền này cho bà P1, bà P. Quá trình thực hiện hợp đồng, bà P1, bà P chưa trả được tiền gốc nên bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ của bên vay đã thoả thuận trong HĐTD, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Căn cứ quy định tại các Điều 463, 465, 466, 470 của Bộ luật dân sự, bị đơn có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn số tiền gốc 700.000.000đ. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với số tiền nợ gốc là có căn cứ nên được chấp nhận.

[2.2] Xét về yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn trả lãi: Xét thấy, căn cứ nội dung thoả thuận giữa các bên tại tiểu mục 1.1, 1.2 Điều 1, mục 2.1, 2.2, 2.3 Điều 2; mục 3.1 Điều 3 của HĐTD số 351/24/HĐTD ngày 26/9/2024 bị đơn có nghĩa vụ trả tiền lãi phát sinh đối với số tiền nợ gốc còn lại cho Q1, tính đến ngày xét xử: cụ thể tiền lãi trong hạn: 0 đồng; lãi quá hạn là: 31.413.699 đồng (ba mươi mốt triệu, bốn trăm mười ba nghìn, sáu trăm chín mươi chín đồng). Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn trả lãi suất quá hạn 31.413.699 đồng là có cơ sở.

Từ những nhận định trên, HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Q1: Buộc bị đơn phải trả cho Q1 số tiền gốc và lãi quá hạn tính đến ngày xét xử (05/3/2026) là 731.413.699 đồng đồng (trong đó tiền gốc là 700.000.000đ đồng; lãi quá hạn: 31.413.699 đồng).

[3] Xét về hợp đồng thế chấp:

Ngày 14/11/2025 Toà án đã tiến hành xem xét thẩm định tài sản đối với thửa đất số seri BĐ498654; số vào sổ CH00579 ngày 16/9/2011; Cụ thể thửa đất số 280, mảnh bản đồ số 224509-1 (thửa đất chỉnh lý) bản đồ địa chính phường B xác lập năm 1997, địa chỉ khu phố A, phường B, thị xã B (nay là TDP A B), phường Q, tỉnh Thanh Hóa; Thửa đất có tứ cận: Phía Bắc giáp đường H, phía nam giáp đất trồng dứa, phía đông giáp nhà T1- H, phía tây giáp phần đất của bà Ngô Thị P1. Tài sản trên đất có căn nhà cấp 4 (ba tầng), diện tích xây dựng 64m^2, diện tích sàn 190m^2, kết cấu tường gạch bê tông cốt thép.

HĐTC QSDĐ và tài sản gắn liền với đất số 111/24/HĐTC ký ngày 25/9/2024 giữa bên thế chấp bà Mai Thị P và bên nhận thế chấp là Q1. TSTC là QSDĐ và tài sản gắn liền với đất nêu trên thuộc sở hữu của bà Mai Thị P. Thủ tục thế chấp Q1 đã thực hiện đúng quy định, đã được đăng ký giao dịch bảo đảm vào ngày 25/9/2024 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã B nên HĐTC có giá trị pháp lý.

Do đó, trường hợp bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Q1 có quyền đề nghị cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền kê biên phát mại TSTC để thu hồi nợ là phù hợp với quy định của pháp luật nên được HĐXX chấp nhận.

[4] Về án phí DSST và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ:

+ Nguyên đơn tự nguyện nộp chi phí xem xét thẩm định tại chỗ nên miễn xét.

+ Bà Ngô Thị P1 là người cao tuổi có đơn nên miễn án phí nên miễn án phí DSST cho bà P1, bà Mai Thị P phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

+ Nguyên đơn không phải chịu án phí nên hoàn trả lại toàn bộ số tiền tạm ứng án phí đã nộp cho Nguyên đơn.

Vì những lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ:

- Khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 235, Điều 271, 273, 278 và 280 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

- Điều 280, khoản 2 Điều 292, 299, 317, Điều 318, 319, 322, 323, 463, 465, 466, 470 Bộ luật Dân sự;

- Các Điều 91, 94, 95 và Điều 98 của Luật các tổ chức tín dụng;

- Điểm đ khoản 1 Điều 12, Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 và tiểu mục c, mục 1.3 Điều 1 Phần II danh mục mức án phí lệ phí ban hành kèm theo;

2. Tuyên xử:

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Quỹ Tín dụng nhân dân Ngọc S đối với bị đơn bà Ngô Thị P1, bà Mai Thị P.

Buộc bà Mai Thị P và bà Ngô Thị P1 có nghĩa vụ liên đới thanh toán (trả nợ) cho Q tín dụng nhân dân Ngọc S số tiền gốc và lãi quá hạn tính đến ngày xét xử (05/3/2026) là 731.413.699 đồng (bảy trăm, ba mươi mốt triệu, bốn trăm mười ba nghìn, sáu trăm chín mươi chín đồng) (trong đó tiền gốc là 700.000.000đ đồng; lãi quá hạn: 31.413.699 đồng).

Bà Mai Thị P, bà Ngô Thị P1 tiếp tục phải chịu khoản tiền lãi suất phát sinh đối với số tiền dư nợ gốc kể từ ngày 06/3/2026 cho đến khi thanh toán hết số dư nợ theo mức lãi suất và các điều khoản quy định mà hai bên thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng 351/24/HĐTD ngày 26/9/2024 giữa Quỹ tín dụng nhân dân Ngọc S và bà Ngô Thị P1, bà Mai Thị P.

- Trường hợp bà Mai Thị P và bà Ngô Thị P1 không trả được nợ, Quỹ tín dụng nhân dân Ngọc S có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án kê biên xử lý phát mại tài sản thế chấp gồm:

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thế chấp đối với thửa đất số 280; Mảnh bản đồ số:224509-1 (thửa đất chỉnh lý), bản đồ địa chính phường B xác lập năm 1997, địa chỉ: Khu phố A, phường B, thị xã B (nay là Tổ dân phố A B), phường Q- tỉnh Thanh Hóa; theo GCN QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ498654; Số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CH 00599, cấp ngày 16/9/2011 do UBND thị xã B, tỉnh Thanh Hoá cấp cho bà Mai Thị P.

(Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 111/24/HĐTC ký ngày 25/9/2024 giữa bên thế chấp bà Mai Thị P và bên nhận thế chấp là Quỹ Tín dụng nhân dân Ngọc S).

2.2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Ngô Thị P1 vì là người cao tuổi.
- Bà Mai Thị P phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là: 16.628.274 đồng (mười sáu triệu, sáu trăm hai mươi tám nghìn, hai trăm bảy mươi tư đồng).
- Trả lại cho Q tín dụng nhân dân Ngọc S số tiền tạm ứng án phí đã nộp là: 16.447.000đ (mười sáu triệu, bốn trăm bốn mươi bảy nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số: 0001553 ngày 14/10/2025 tại Phòng Thi hành án dân sự khu vực 6- Thanh Hoá.

3. Quyền kháng cáo: Đại diện nguyên đơn, bị đơn bà Mai Thị P được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm (05/3/2026); Bị đơn bà Ngô Thị P1 vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc Toà án niêm yết theo quy định của pháp luật.

Quyết định 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, 7a 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:
- *VKSND khu vực 6;*
- *Đương sự;*
- *THA Dân sự tỉnh Thanh Hoá;*
- *TAND tỉnh Thanh Hóa;*
- *Lưu hồ sơ vụ án.*

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

TỐNG THỊ HÀ