

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 2 - NINH BÌNH**

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

Bản án số: 01/2026/KDTM-ST

Ngày 13/5/2026

“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 2 - NINH BÌNH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Hoàng Ngọc Hưng.

Các Hội thẩm nhân dân: bà Tạ Thị Thế

ông Nguyễn Văn Đang.

- Thư ký phiên tòa: bà Nguyễn Hải Hà - Thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân khu vực 2 - Ninh Bình tham gia phiên tòa: bà
Trịnh Thị Huế - Kiểm sát viên.

Ngày 13/5/2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 2 - Ninh Bình xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 01/2025/TLST-KDTM ngày 20/10/2025 do Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình chuyển đến để xét xử sơ thẩm lại theo quy định của pháp luật, về việc: “Tranh chấp Hợp đồng tín dụng”; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 01/2026/QĐXXST-KDTM ngày 23/01/2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 01/2026/QĐST-DS ngày 12/02/2026; Thông báo thay đổi thời gian mở lại phiên tòa số 01/2026/TB-TA ngày 31/3/2026 và Thông báo thời gian mở lại phiên tòa số: 02/2026/TB-TA ngày 23/4/2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Q; địa chỉ: số nhà 18, Lê Văn Lương, phường Trung Hoà, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội (nay là: số nhà 18, Lê Văn Lương, phường Yên Hoà, thành phố Hà Nội).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Công ty TNHH Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng TMCP Q (gọi tắt là MBAMC) (theo văn bản uỷ quyền ngày 13/4/2023); địa chỉ: số 175, đường Giảng Võ, phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội (nay là: số 175, đường Giảng Võ, phường Ô Chợ Dừa, thành phố Hà Nội).

Người đại diện hợp pháp của MBAMC: chị Phí Thị Thu H, ông Phạm Mạnh H1, ông Nguyễn Văn Kh - chuyên viên xử lý nợ Công ty MBAMC (theo văn bản uỷ quyền ngày 20/10/2024); địa chỉ: số 175, đường Giảng Võ, phường Ô Chợ Dừa, quận Đống

Đa, thành phố Hà Nội (nay là: số 175, đường Giảng Võ, phường Ô Chợ Dừa, thành phố Hà Nội), (chị H có mặt; ông H1, ông Kh vắng mặt).

- Bị đơn: anh Lê Thanh B, sinh năm 1982 và chị Trần Thị D, sinh năm 1985; địa chỉ: xóm PM, xã YP, huyện Yên Mô, tỉnh Ninh Bình (nay là: xóm PM, xã YT, tỉnh Ninh Bình) (vắng mặt anh B, chị D).

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

+ Ngân hàng thương mại TNHH MTV Đ (nay là Ngân hàng TNHH MTV VNHD); địa chỉ: số 3, phố Liễu Giai, phường Ngọc Hà, thành phố Hà Nội. Người đại diện hợp pháp: chị Phí Thị Thu H, ông Phạm Mạnh H1, ông Nguyễn Văn Kh - chuyên viên xử lý nợ Công ty MBAMC (theo văn bản ủy quyền ngày 11/02/2026); địa chỉ: số 175, đường Giảng Võ, phường Ô Chợ Dừa, thành phố Hà Nội.

+ Ông Trần Gia Ph, sinh năm 1957 và bà Nguyễn Thị D3, sinh năm 1962; địa chỉ: xóm PM, xã YP, huyện Yên Mô, tỉnh Ninh Bình (nay là: xóm PM, xã YT, tỉnh Ninh Bình) (đều vắng mặt).

+ Chị Trần Thị D1 và anh Phạm Văn T; địa chỉ: xóm PM, xã YP, huyện Yên Mô, tỉnh Ninh Bình (nay là: xóm PM, xã YT, tỉnh Ninh Bình) (đều vắng mặt).

NỘI D VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện đề ngày 14/6/2024 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 13/02/2025, các bản tự khai và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn (Ngân hàng TMCP Q), đồng thời là đại diện theo ủy quyền của Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (Ngân hàng thương mại TNHH MTV Đ, nay là Ngân hàng TNHH MTV VNHD), bà Phí Thị Thu H, trình bày:

Ngân hàng TMCP Q (MB) - Chi nhánh Ninh Bình (viết tắt là: Ngân hàng M) và bên vay là vợ chồng anh Lê Thanh B, chị Trần Thị D đã ký Hợp đồng cho vay số 52610.22.230.2395800.TD ký ngày 19/12/2022 cùng các khế ước nhận nợ như sau:

S T T	Số khế ước	Mục đích vay	Ngày nhận nợ	Lãi suất /năm	Biên độ lãi suất/năm	Ngày đến hạn	Số tiền phát vay (đồng)
1	LD2328333513	Bổ sung vốn kinh doanh	10/10/2023	7.5%	1%	10/04/2024	900,000,000
2	LD2328434361	Bổ sung vốn kinh doanh	11/10/2023	7.5%	1%	11/04/2024	700,000,000

3	LD2328572757	Bổ sung vốn kinh doanh	12/10/2023	7.5%	1%	10/04/2024	990,000,000
4	LD2328675280	Bổ sung vốn kinh doanh	13/10/2023	7.5%	1%	13/04/2024	990,000,000
5	LD2328917623	Bổ sung vốn kinh doanh	16/10/2023	7.5%	1%	16/04/2024	900,000,000
6	LD2329091620	Bổ sung vốn kinh doanh	17/10/2023	7.5%	1%	17/04/2024	700,000,000
7	LD2329110520	Bổ sung vốn kinh doanh	18/10/2023	7.5%	1%	18/04/2024	750,000,000
8	LD2329211401	Bổ sung vốn kinh doanh	19/10/2023	7.5%	1%	19/04/2024	700,000,000
9	LD2329397708	Bổ sung vốn kinh doanh	20/10/2023	7.5%	1%	20/04/2024	700,000,000
10	LD2329626526	Bổ sung vốn kinh doanh	23/10/2023	7.5%	1%	23/04/2024	700,000,000
11	LD2329765049	Bổ sung vốn kinh doanh	24/10/2023	7.5%	1%	24/04/2024	700,000,000
12	LD2330476380	Bổ sung vốn kinh doanh	31/10/2023	7.5%	1%	31/07/2024	700,000,000
13	LD2330506389	Bổ sung vốn kinh doanh	01/10/2023	7.5%	1%	01/08/2024	570,000,000
TỔNG SỐ TIỀN GIẢI NGÂN					10,000,000,000 đồng		

Để nhanh chóng cung cấp hạn mức tín dụng theo nhu cầu của bên vay. Trong các khế ước giải ngân trên cho anh Lê Thanh B và chị Trần Thị D (Bên vay), thông qua Văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng cho vay số 52610.22.230.2395800.TD.PL01 ngày 19/10/2023; Hợp đồng ủy thác cho vay số 01/2023/UTCV/MBB - Oceanbank ngày 22/09/2023 giao kết giữa Ngân hàng TMCP Q (MB) (Bên ủy thác) với Ngân hàng TNHH MTV VNHD (tên cũ: Ngân hàng TM TNHH MTV Đ) (Bên nhận ủy thác), MBV đã tiến hành giải ngân cho anh Lê Thanh B và chị Trần Thị D thông qua 6

khế ước nhận nợ từ số thứ tự 8 đến số 13 nêu trên, tổng số tiền giải ngân ủy thác là 4,070,000,000 tỷ đồng. Còn lại từ khế ước nhận nợ từ số thứ tự 1 đến số 7 nêu trên do Ngân hàng TMCP Q (MB) giải ngân với số tiền 5.930.000.000 đồng. Như vậy, tổng số tiền Ngân hàng TMCP Q (MB) và đơn vị được ủy thác giải ngân là Ngân hàng TNHH MTV VNHD (tên cũ: Ngân hàng TM TNHH MTV Đ) đã giải ngân cho anh B, chị D vay số tiền là 10.000.000.000 đồng.

Việc giải ngân ủy thác đã hoàn tất theo yêu cầu của bên vay là anh Lê Thanh B và chị Trần Thị D. Vì vậy, anh Lê Thanh B và chị Trần Thị D có trách nhiệm hoàn trả toàn bộ dư nợ này và lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ đã ký kết cho Ngân hàng TMCP Q theo quy định tại Điều 5 và các điều khoản liên quan khác tại Hợp đồng ủy thác cho vay số 01/2023/UTCV/MBB - Oceanbank ngày 22/09/2023 và quy định tại Điều 1 Thỏa thuận chấm dứt Hợp đồng ủy thác cho vay số 01/01/2023 UTCV/MBB - Oceanbank ngày 31/12/2024.

Tài sản bảo đảm cho các nghĩa vụ tín dụng của anh Lê Thanh B và chị Trần Thị D (Bên vay theo Hợp đồng cho vay) nêu trên là:

Tài sản 01: toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 295; tờ bản đồ số 15; địa chỉ: xã YP, huyện Yên Mô, tỉnh Ninh Bình; diện tích: 292.6m²; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là: GCNQSDĐ) số AB 929079, do UBND huyện Yên Mô, tỉnh Ninh Bình cấp ngày 11/06/2009 cho ông Trần Gia Ph và bà Nguyễn Thị D3. Chi tiết theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 19512.15.230.2395800.BĐ ngày 23/07/2015 được công chứng tại Văn phòng Công chứng số 1 tỉnh Ninh Bình, số công chứng 470/2015 quyền số 03/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/07/2015.

Tài sản 02: toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 578; tờ bản đồ số 5 (Bản đồ xã Yên Phú cũ); địa chỉ: tổ dân phố CĐ, thị trấn YT1, huyện Yên Mô, tỉnh Ninh Bình; diện tích: 80.0m²; hình thức sử dụng: sử dụng riêng 80.0m²; GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CS 746894, do Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Ninh Bình cấp ngày 19/11/2019 cho anh Lê Thanh B và chị Trần Thị D. Chi tiết theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 965950.19.230.2395800.BĐ ngày 03/12/2019 được công chứng tại Văn phòng Công chứng Tín Đức số công chứng 842, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/12/2019

Tài sản 03: toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 577; tờ bản đồ số 5 (Bản đồ xã Yên Phú cũ); địa chỉ: tổ dân phố CĐ, thị trấn YT1, huyện Yên Mô, tỉnh Ninh Bình; diện tích: 80.0m²; GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và

tài sản gắn liền với đất số CS 746895, do Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Ninh Bình cấp ngày 19/11/2019 cho anh Lê Thanh B và chị Trần Thị D. Chi tiết theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 965950.19.230.2395800.BĐ ngày 03/12/2019 được công chứng tại Văn phòng Công chứng Tín Đức số công chứng 842, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/12/2019.

Tài sản 04: toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 170; tờ bản đồ số 6; địa chỉ: Khu dân cư TK - ĐN, xã YT, huyện Yên Mô, tỉnh Ninh Bình; diện tích: 117.9m²; GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DB 055870, do Sở Tài nguyên Môi trường Ninh Bình cấp ngày 30/06/2021 cho anh Lê Thanh B và chị Trần Thị D. Chi tiết theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 147069.21.230.2395800.BĐ ngày 10/08/2021 được công chứng tại Văn phòng Công chứng số 1 tỉnh Ninh Bình, số công chứng 792 quyền số 09/2021/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/08/2021

Tài sản 05: toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 169; tờ bản đồ số 6; địa chỉ: khu dân cư TK - ĐN, xã YT, huyện Yên Mô, tỉnh Ninh Bình; diện tích: 117.9m²; GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DB 055869, do Sở Tài nguyên Môi trường Ninh Bình cấp ngày 30/06/2021 cho anh Lê Thanh B và chị Trần Thị D. Chi tiết theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 147069.21.230.2395800.BĐ ngày 10/08/2021 được công chứng tại Văn phòng Công chứng số 1 tỉnh Ninh Bình, số công chứng 792 quyền số 09/2021/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/08/2021.

Tài sản 06: toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 168; tờ bản đồ số 6; địa chỉ: Khu dân cư TK - ĐN, xã YT, huyện Yên Mô, tỉnh Ninh Bình; diện tích: 117.9m²; GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DB 055868, do Sở Tài nguyên Môi trường Ninh Bình cấp ngày 30/06/2021 cho anh Lê Thanh B và chị Trần Thị D. Chi tiết theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 147069.21.230.2395800.BĐ ngày 10/08/2021 được công chứng tại Văn phòng Công chứng số 1 tỉnh Ninh Bình, số công chứng 792 quyền số 09/2021/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/08/2021

Tài sản 07: toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 167; tờ bản đồ số 6; địa chỉ: khu dân cư TK - ĐN, xã YT, huyện Yên Mô, tỉnh Ninh Bình; diện tích: 117.9m²; GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DB 055867, do Sở Tài nguyên Môi trường Ninh Bình cấp ngày 30/06/2021 cho anh Lê Thanh B và chị Trần Thị D. Chi tiết theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số

147069.21.230.2395800.BĐ ngày 10/08/2021 được công chứng tại Văn phòng Công chứng số 1 tỉnh Ninh Bình, số công chứng 792 quyền số 09/2021/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/08/2021.

Tài sản 08: toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 166; tờ bản đồ số 6; địa chỉ: khu dân cư TK - ĐN, xã YT, huyện Yên Mô, tỉnh Ninh Bình; diện tích: 117.9m²; GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DB 055866, do Sở Tài nguyên Môi trường Ninh Bình cấp ngày 30/06/2021 cho anh Lê Thanh B và chị Trần Thị D. Chi tiết theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 147069.21.230.2395800.BĐ ngày 10/08/2021 được công chứng tại Văn phòng Công chứng số 1 tỉnh Ninh Bình, số công chứng 792 quyền số 09/2021/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/08/2021.

Tài sản 09: toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 165; tờ bản đồ số 6; địa chỉ: Khu dân cư TK - ĐN, xã YT, huyện Yên Mô, tỉnh Ninh Bình; diện tích: 117.9m²; GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DB 055865, do Sở Tài nguyên Môi trường Ninh Bình cấp ngày 30/06/2021 cho anh Lê Thanh B và chị Trần Thị D. Chi tiết theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 147069.21.230.2395800.BĐ ngày 10/08/2021 được công chứng tại Văn phòng Công chứng số 1 tỉnh Ninh Bình, số công chứng 792 quyền số 09/2021/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/08/2021.

Quá trình thực hiện hợp đồng, bên vay đã không thực hiện trả nợ theo như cam kết trong Hợp đồng cấp tín dụng, các Khế ước nhận nợ, khoản vay bị quá hạn từ ngày 07/11/2023.

Đến ngày 30/10/2025, anh Lê Thanh B và chị Trần Thị D đã thanh toán cho Ngân hàng M số tiền: nợ gốc 0 đồng; nợ lãi 270.361.840 đồng.

Dư nợ tạm tính của anh Lê Thanh B và chị Trần Thị D đến ngày 30/10/2025 tại Ngân hàng M là: 11.628.445.741 đồng; trong đó, nợ gốc 10.000.000.000 đồng; nợ lãi 1.628.445.741 đồng. Dư nợ nêu trên chưa bao gồm dư nợ thẻ tín dụng, các khoản phí, chi phí khác.

Ngân hàng đã nhiều lần làm việc, có văn bản, công văn yêu cầu vợ chồng anh B chị D trả nợ và bàn giao tài sản bảo đảm cho Ngân hàng TMCP Q xử lý theo đúng quy định nhưng bên vay, bên bảo đảm đều không thực hiện theo yêu cầu, có biểu hiện kéo dài thời gian và cố tình trốn tránh nghĩa vụ trả nợ. Công ty TNHH Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng TMCP Q là đơn vị đại diện hợp pháp cho Ngân hàng TMCP Q đã gửi thông báo khởi kiện đến khách hàng và các bên liên quan theo đúng quy định.

Như vậy, Bên vay, Bên bảo đảm đã vi phạm các nghĩa vụ cam kết, thỏa thuận theo các Hợp đồng vay vốn và các văn bản, giấy tờ khác có liên quan đã ký với MB.

Để bảo vệ quyền và lợi ích của Ngân hàng M, Ngân hàng M đã khởi kiện anh Lê Thanh B và chị Trần Thị D ra Tòa án nhân dân huyện Yên Mô, tỉnh Ninh Bình. Ngày 14/03/2025 Tòa án nhân dân huyện Yên Mô đưa vụ án ra xét xử theo Bản án số 01/2025/KDTM-ST. Bản án sơ thẩm bị kháng cáo, Viện kiểm sát tỉnh Ninh Bình kháng nghị. Tại Bản án phúc thẩm số 08/2025/KDTM-PT ngày 04/09/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình đã quyết định hủy Bản án sơ thẩm do thiếu người tham gia tố tụng và chuyển hồ sơ về Tòa án nhân dân khu vực 2 - Ninh Bình giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Nay Ngân hàng M đề nghị Tòa án giải quyết buộc anh Lê Thanh B và chị Trần Thị D phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP Q số tiền tính đến hết ngày 13/5/2026 là: 12.181.865.612 đồng; trong đó, nợ gốc số tiền 10.000.000.000 đồng; nợ lãi số tiền 2.181.865.612 đồng (gồm: lãi trên nợ gốc trong hạn 151.649.938 đồng; lãi trên nợ gốc quá hạn 1.999.970.315 đồng; lãi chậm trả 30.245.359 đồng) và lãi phát sinh theo thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay sản xuất kinh doanh cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

- Về chi phí tố tụng: đối với số tiền 6.500.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ lần 1 và số tiền 6.500.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ lần 2, Ngân hàng đã tạm ứng thanh toán trước, đề nghị Tòa án giải quyết buộc vợ chồng anh B, chị D phải hoàn trả lại cho Ngân hàng M số tiền này.

Bị đơn trong vụ án là anh Lê Thanh B vắng mặt không tham gia tố tụng, không trình bày quan điểm của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; bị đơn chị Trần Thị D trình bày:

Năm 2022, trong quá trình kinh doanh do có nhu cầu cần vốn, chồng chị là anh Lê Thanh B có liên hệ và đề nghị Ngân hàng TMCP Q - Chi nhánh Ninh Bình tái cấp vốn kinh doanh. Ngày 19/12/2022, anh B có ký hợp đồng vay số 52610.22.230.2395800.TD, sau đó chị và anh B có ký 13 khế ước nhận nợ như phía Ngân hàng trình bày là đúng, với số tiền giải ngân là 10.000.000.000 đồng. Để bảo đảm cho khoản vay nói trên vợ chồng anh chị, cùng bố mẹ đẻ chị là ông Trần Gia Ph, bà Nguyễn Thị D3 và vợ chồng em gái chị D là chị Trần Thị D1, anh Phạm Văn T đã thế chấp các tài sản bảo đảm như phía Ngân hàng trình bày là đúng.

Quá trình thực hiện hợp đồng, vợ chồng chị chưa trả được cho Ngân hàng khoản tiền gốc nào, còn tiền lãi thì vợ chồng chị vẫn trả đầy đủ cho đến cho đến đầu tháng 4

năm 2024 với số tiền là 270.361.840 đồng. Sau đó do làm ăn khó khăn và một phần cho anh B chơi cờ bạc làm ảnh hưởng đến kinh tế nên vợ chồng chị chưa trả được. Vì vậy, Ngân hàng đã chuyển toàn bộ khoản nợ của anh chị thành nợ quá hạn. Chị D đã nhiều lần xin Ngân hàng để vợ chồng chị được đáo hạn khoản vay nói trên, nhưng Ngân hàng không đồng ý.

Nay Ngân hàng khởi kiện, do làm ăn thua lỗ, không còn khả năng trả nợ chị D mong muốn Ngân hàng tạo điều kiện miễn khoản tiền lãi cho vợ chồng chị; còn khoản nợ gốc số tiền 10.000.000.000 đồng chị D xin được trả dần mỗi năm 1.500.000.000 đồng cho đến khi trả hết số tiền này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là ông Trần Gia Ph, bà Nguyễn Thị D3, chị Trần Thị D1, anh Phạm Văn T mặc dù đã được tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng của Tòa án, nhưng không hợp tác, vắng mặt không tham gia tố tụng, không trình bày quan điểm của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; không xuất trình các tài liệu, chứng cứ để bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho mình.

Theo yêu cầu của đương sự và xét thấy cần thiết, ngày 25/12/2025 Toà án nhân dân khu vực 2 - Ninh Bình đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đối với các tài sản thế chấp được ngân hàng thẩm định khi cho vay, cụ thể:

1. Thửa đất số 577 tờ bản đồ số 5 (bản đồ xã Yên Phú cũ) (nay là tờ bản đồ số 27); địa chỉ tổ dân phố CĐ, thị trấn YT1, huyện Yên Mô, tỉnh Ninh Bình (nay là thôn CĐ, xã Yên Mô, tỉnh Ninh Bình). Theo biên bản xác định giá trị tài sản bảo đảm ngày 03/12/2019 của Ngân hàng TMCP Q: thửa đất số 577 tờ bản đồ số 5 (bản đồ xã Yên Phú cũ); địa chỉ tổ dân phố CĐ, thị trấn YT1, huyện Yên Mô, tỉnh Ninh Bình (nay là thôn CĐ, xã Yên Mô, tỉnh Ninh Bình) có diện tích 80.0m² đất ở tại đô thị, đã được cấp GCNQSDĐ số CS746895, sổ vào sổ cấp GCNCS 00350 do Sở Tài nguyên và Môi trường Ninh Bình cấp ngày 19/11/2019; chủ sử dụng đất anh Lê Thanh B chị Trần Thị D.

Tại thời điểm Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ, thửa đất số 577 tờ bản đồ số 5 (bản đồ xã Yên Phú cũ); địa chỉ tổ dân phố CĐ, thị trấn YT1, huyện Yên Mô, tỉnh Ninh Bình có diện tích 80.0m² đất ở tại đô thị được chỉnh lý thành thửa đất số 577 tờ bản đồ số 27; địa chỉ: xã Yên Mô, tỉnh Ninh Bình, có diện tích sử dụng 80m². Kích thước cụ thể các chiều cạnh như sau: Phía Nam giáp thửa đất số 578 dài 20m; Phía Bắc giáp thửa 576 dài 20m; Phía Đông giáp đường QL 12B dài 4m; Phía Tây giáp thửa đất 337 dài 4m. Đối với quyền sử dụng đất không có gì thay đổi so với thời điểm thế chấp,

về tứ cận và diện tích; đất không xảy ra tranh chấp với các hộ liền kề, không thuộc diện bị Nhà nước thu hồi.

2. Thửa đất số 578 tờ bản đồ số 5 (bản đồ xã Yên Phú cũ) (nay là tờ bản đồ số 27); địa chỉ tổ dân phố CĐ, thị trấn YT1, huyện Yên Mô, tỉnh Ninh Bình (nay là thôn CĐ, xã Yên Mô, tỉnh Ninh Bình). Theo biên bản xác định giá trị tài sản bảo đảm ngày 03/12/2019 của Ngân hàng TMCP Q: thửa đất số 578 tờ bản đồ số 5 (bản đồ xã Yên Phú cũ); địa chỉ tổ dân phố CĐ, thị trấn YT1, huyện Yên Mô, tỉnh Ninh Bình (nay là thôn CĐ, xã Yên Mô, tỉnh Ninh Bình) có diện tích 80.0m² đất ở tại đô thị, đã được cấp GCNQSDĐ số CS 746894, sổ vào sổ cấp GCNCS 00351 do Sở tài nguyên và môi trường Ninh Bình cấp ngày 19/11/2019; chủ sử dụng đất anh Lê Thanh B và chị Trần Thị D.

Tại thời điểm Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ, thửa đất số 578 tờ bản đồ số 5 (bản đồ xã Yên Phú cũ); địa chỉ tổ dân phố CĐ, thị trấn YT1, huyện Yên Mô, tỉnh Ninh Bình có diện tích 80.0m² đất ở tại đô thị được chỉnh lý thành thửa đất số 578 tờ bản đồ số 27; địa chỉ: xã YT, tỉnh Ninh Bình, có diện tích sử dụng 80m². Kích thước cụ thể các chiều cạnh như sau: Phía Nam giáp thửa đất số 579 dài 20m; Phía Bắc giáp thửa 577 dài 20m; Phía Đông giáp đường QL 12B dài 4m; Phía Tây giáp thửa đất 337 dài 4m. Đối với quyền sử dụng đất không có gì thay đổi so với thời điểm thế chấp, về tứ cận và diện tích; đất không xảy ra tranh chấp với các hộ liền kề, không thuộc diện bị Nhà nước thu hồi.

* Tài sản trên đất: Theo biên bản xác định giá trị tài sản bảo đảm của Ngân hàng không thể hiện rõ tài sản trên phần diện tích đất thuộc thửa đất số 577 và 578 tờ bản đồ số 5; địa chỉ: tổ dân phố CĐ, thị trấn YT1, huyện Yên Mô, tỉnh Ninh Bình.

Tại thời điểm Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, tài sản gắn liền với thửa đất số 577 và 578 tờ bản đồ số 5; địa chỉ: tổ dân phố CĐ, thị trấn YT1, huyện Yên Mô, tỉnh Ninh Bình (nay là thửa đất số 577, 578, tờ bản đồ 27; bản đồ địa chính xã Yên Mô, tỉnh Ninh Bình), có các tài sản cụ thể: 01 Nhà mái bằng (xây dựng trên cả 02 thửa đất số 577 và 578) diện tích sử dụng: 64m²; thời điểm xây dựng: xây dựng trước khi anh Lê Thanh B và chị Trần Thị D ký Hợp đồng vay vốn với Ngân hàng TMCP Q. Do anh Lê Thanh B và chị Trần Thị D xây dựng.

3. Thửa đất số 165 tờ bản đồ số 6; địa chỉ: khu dân cư TK - ĐN, xóm Cầu, xã YT, huyện Yên Mô, tỉnh Ninh Bình (nay là khu dân cư TK - ĐN, xóm Cầu, xã YT, tỉnh Ninh Bình). Theo biên bản xác định giá trị tài sản bảo đảm ngày 08/10/2023 của Ngân hàng TMCP Q: thửa đất số 165 tờ bản đồ số 6; địa chỉ: khu dân cư TK - ĐN, xã YT,

huyện Yên Mô, tỉnh Ninh Bình; có diện tích 117,9m² đất ở, đã được cấp GCNQSDĐ số DB 055865, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Ninh Bình cấp ngày 30/6/2021; chủ sử dụng đất anh Lê Thanh B và chị Trần Thị D.

Tại thời điểm Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ, thửa đất số 165 tờ bản đồ số 6; địa chỉ: khu dân cư TK - ĐN, xóm Cầu, xã YT, huyện Yên Mô, tỉnh Ninh Bình được chỉnh lý thành thửa đất số 13 tờ bản đồ số 23; địa chỉ: khu dân cư TK - ĐN, xóm Cầu, xã YT, tỉnh Ninh Bình. Diện tích sử dụng 117,9m². Kích thước cụ thể các chiều cạnh như sau: Phía Nam giáp đường dài 4,50m; Phía Bắc giáp rãnh nước dài 4,50m; Phía Đông giáp rãnh nước dài 26,20m; Phía Tây giáp thửa đất số 166 (nay là thửa đất số 14) dài 26,20m. Đối với quyền sử dụng đất không có gì thay đổi so với thời điểm thế chấp, về tứ cận và diện tích; đất không xảy ra tranh chấp với các hộ liền kề, không thuộc diện bị Nhà nước thu hồi.

4. Thửa đất số 166 tờ bản đồ số 6; địa chỉ: khu dân cư TK - ĐN, xóm Cầu, xã YT, huyện Yên Mô, tỉnh Ninh Bình (nay là khu dân cư TK - ĐN, xóm Cầu, xã YT, tỉnh Ninh Bình). Theo biên bản xác định giá trị tài sản bảo đảm ngày 08/10/2023 của Ngân hàng TMCP Q: thửa đất số 166 tờ bản đồ số 6; địa chỉ: khu dân cư TK - ĐN, xã YT, huyện Yên Mô, tỉnh Ninh Bình; có diện tích 117,9m² đất ở, đã được cấp GCNQSDĐ số DB 055866 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Ninh Bình cấp ngày 30/6/2021; chủ sử dụng đất anh Lê Thanh B và chị Trần Thị D.

Tại thời điểm Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ, thửa đất số 166 tờ bản đồ số 6; địa chỉ: khu dân cư TK - ĐN, xóm Cầu, xã YT, huyện Yên Mô, tỉnh Ninh Bình được chỉnh lý thành thửa đất số 14 tờ bản đồ số 23; địa chỉ: khu dân cư TK - ĐN, xóm Cầu, xã YT, tỉnh Ninh Bình. Diện tích sử dụng 117,9m². Kích thước cụ thể các chiều cạnh như sau: Phía Nam giáp đường dài 4,50m; Phía Bắc giáp rãnh nước dài 4,50m; Phía Đông giáp thửa đất số 165 (nay là thửa đất số 13) dài 26,20m; Phía Tây giáp thửa đất số 167 (nay là thửa đất số 15) dài 26,20m. Đối với quyền sử dụng đất không có gì thay đổi so với thời điểm thế chấp, về tứ cận và diện tích; đất không xảy ra tranh chấp với các hộ liền kề, không thuộc diện bị Nhà nước thu hồi.

5. Thửa đất số 167 tờ bản đồ số 6; địa chỉ: khu dân cư TK - ĐN, xóm Cầu, xã YT, huyện Yên Mô, tỉnh Ninh Bình (nay là khu dân cư TK - ĐN, xã YT, tỉnh Ninh Bình). Theo biên bản xác định giá trị tài sản bảo đảm ngày 08/10/2023 của Ngân hàng TMCP Q: thửa đất số 167 tờ bản đồ số 6; địa chỉ: khu dân cư TK - ĐN, xóm Cầu, xã YT, huyện Yên Mô, tỉnh Ninh Bình; có diện tích 117,9m² đất ở, đã được cấp GCNQSDĐ

số DB 055867, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Ninh Bình cấp ngày 30/6/2021; chủ sử dụng đất anh Lê Thanh B và chị Trần Thị D.

Tại thời điểm Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ, thửa đất số 165 tờ bản đồ số 6; địa chỉ: khu dân cư TK - ĐN, xóm Cầu, xã YT, huyện Yên Mô, tỉnh Ninh Bình được chỉnh lý thành thửa đất số 15 tờ bản đồ số 23; địa chỉ: khu dân cư TK - ĐN, xóm Cầu, xã YT, tỉnh Ninh Bình. Diện tích sử dụng 117,9m². Kích thước cụ thể các chiều cạnh như sau: Phía Nam giáp đường dài 4,50m; Phía Bắc giáp rãnh nước dài 4,50m; Phía Đông giáp thửa đất số 166 (nay là thửa đất số 14) dài 26,20m; Phía Tây giáp thửa đất số 168 (nay là thửa đất số 16) dài 26,20m. Đối với quyền sử dụng đất không có gì thay đổi so với thời điểm thế chấp, về tứ cận và diện tích; đất không xảy ra tranh chấp với các hộ liền kề, không thuộc diện bị Nhà nước thu hồi.

6. Thửa đất số 168 tờ bản đồ số 6; địa chỉ: khu dân cư TK - ĐN, xóm Cầu, xã YT, huyện Yên Mô, tỉnh Ninh Bình (nay là khu dân cư TK - ĐN, xóm Cầu, xã YT, tỉnh Ninh Bình). Theo biên bản xác định giá trị tài sản bảo đảm ngày 08/10/2023 của Ngân hàng TMCP Q: thửa đất số 168 tờ bản đồ số 6; địa chỉ: khu dân cư TK - ĐN, xóm Cầu, xã YT, huyện Yên Mô, tỉnh Ninh Bình; có diện tích 117,9m² đất ở, đã được cấp GCNQSDĐ số DB 055868, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Ninh Bình cấp ngày 30/6/2021; chủ sử dụng đất anh Lê Thanh B và chị Trần Thị D.

Tại thời điểm Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ, thửa đất số 165 tờ bản đồ số 6; địa chỉ: khu dân cư TK - ĐN, xóm Cầu, xã YT, huyện Yên Mô, tỉnh Ninh Bình được chỉnh lý thành thửa đất số 16 tờ bản đồ số 23; địa chỉ: khu dân cư TK - ĐN, xóm Cầu, xã YT, tỉnh Ninh Bình. Diện tích sử dụng 117,9m². Kích thước cụ thể các chiều cạnh như sau: Phía Nam giáp đường dài 4,50m; Phía Bắc giáp rãnh nước dài 4,50m; Phía Đông giáp thửa đất số 167 (nay là thửa đất số 15) dài 26,20m; Phía Tây giáp thửa đất số 169 (nay là thửa đất số 17) dài 26,20m. Đối với quyền sử dụng đất không có gì thay đổi so với thời điểm thế chấp, về tứ cận và diện tích; đất không xảy ra tranh chấp với các hộ liền kề, không thuộc diện bị Nhà nước thu hồi.

7. Thửa đất số 169 tờ bản đồ số 6; địa chỉ: khu dân cư TK - ĐN, xóm Cầu, xã YT, huyện Yên Mô, tỉnh Ninh Bình (nay là khu dân cư TK - ĐN, xóm Cầu, xã YT, tỉnh Ninh Bình). Theo biên bản xác định giá trị tài sản bảo đảm ngày 08/10/2023 của Ngân hàng TMCP Q: thửa đất số 169 tờ bản đồ số 6; địa chỉ: khu dân cư TK - ĐN, xóm Cầu, xã YT, huyện Yên Mô, tỉnh Ninh Bình; có diện tích 117,9m² đất ở, đã được cấp GCNQSDĐ số DB 055869, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Ninh Bình cấp ngày 30/6/2021; chủ sử dụng đất anh Lê Thanh B và chị Trần Thị D.

Tại thời điểm Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ, thửa đất số 165 tờ bản đồ số 6; địa chỉ: khu dân cư TK - ĐN, xóm Cầu, xã YT, huyện Yên Mô, tỉnh Ninh Bình được chỉnh lý thành thửa đất số 17 tờ bản đồ số 23; địa chỉ: khu dân cư TK - ĐN, xóm Cầu, xã YT, tỉnh Ninh Bình. Diện tích sử dụng 117,9m². Kích thước cụ thể các chiều cạnh như sau: Phía Nam giáp đường dài 4,50m; Phía Bắc giáp rãnh nước dài 4,50m; Phía Đông giáp thửa đất số 168 (nay là thửa đất số 16) dài 26,20m; Phía Tây giáp thửa đất số 170 (nay là thửa đất số 18) dài 26,20m. Đối với quyền sử dụng đất không có gì thay đổi so với thời điểm thế chấp, về tứ cận và diện tích; đất không xảy ra tranh chấp với các hộ liền kề, không thuộc diện bị Nhà nước thu hồi.

8. Thửa đất số 170 tờ bản đồ số 6; địa chỉ: khu dân cư TK - ĐN, xóm Cầu, xã YT, huyện Yên Mô, tỉnh Ninh Bình (nay là khu dân cư TK - ĐN, xóm Cầu, xã YT, tỉnh Ninh Bình). Theo biên bản xác định giá trị tài sản bảo đảm ngày 08/10/2023 của Ngân hàng TMCP Q: thửa đất số 170 tờ bản đồ số 6; địa chỉ: khu dân cư TK - ĐN, xóm Cầu, xã YT, huyện Yên Mô, tỉnh Ninh Bình; có diện tích 117,9m² đất ở, đã được cấp GCNQSDĐ số DB 055870, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Ninh Bình cấp ngày 30/6/2021; chủ sử dụng đất anh Lê Thanh B và chị Trần Thị D.

Tại thời điểm Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ, thửa đất số 165 tờ bản đồ số 6; địa chỉ: khu dân cư TK - ĐN, xóm Cầu, xã YT, huyện Yên Mô, tỉnh Ninh Bình được chỉnh lý thành thửa đất số 18 tờ bản đồ số 23; địa chỉ: khu dân cư TK - ĐN, xóm Cầu, xã YT, tỉnh Ninh Bình. Diện tích sử dụng 117,9m². Kích thước cụ thể các chiều cạnh như sau: Phía Nam giáp đường dài 4,50m; Phía Bắc giáp rãnh nước dài 4,50m; Phía Đông giáp thửa đất số 169 (nay là thửa đất số 17) dài 26,20m; Phía Tây giáp thửa đất số 171 (nay là thửa đất số 19) dài 26,20m. Đối với quyền sử dụng đất không có gì thay đổi so với thời điểm thế chấp, về tứ cận và diện tích; đất không xảy ra tranh chấp với các hộ liền kề, không thuộc diện bị Nhà nước thu hồi.

* Tài sản trên đất: theo biên bản thẩm định tài sản của Ngân hàng thể hiện, trên phần diện tích đất thuộc thửa đất số 165, 166, 167, 168, 169, 170 tờ bản đồ số 6; địa chỉ: khu dân cư TK - ĐN, xóm Cầu, xã YT, huyện Yên Mô, tỉnh Ninh Bình có công trình xây dựng là nhà xưởng xây dựng trên 06 thửa đất liền kề.

Tại thời điểm Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, tài sản gắn liền với thửa đất số 165, 166, 167, 168, 169, 170 tờ bản đồ số 6; địa chỉ: khu dân cư TK - ĐN, xóm Cầu, xã YT, huyện Yên Mô, tỉnh Ninh Bình (nay là thửa đất số 13, 14, 15, 16, 17, 18, tờ bản đồ 23; bản đồ địa chính xã YT, tỉnh Ninh Bình đo đạc năm 2020), có tài sản cụ thể là: 01 nhà kho, diện tích sử dụng 707,4m². Kết cấu: tường xây gạch chỉ cao

khoảng 3,5m, khung cột kết cấu bằng thép, bên trên làm bằng khung thép quây tôn, mái lợp tôn. Do anh Lê Thanh B chị Trần Thị D xây dựng. Thời điểm Ngân hàng thẩm định đã có tài sản trên đất là nhà kho diện tích 707,4m².

9. Thừa đất số 295 tờ bản đồ số 15; địa chỉ: xã YP, huyện Yên Mô, tỉnh Ninh Bình (nay là xã YT, tỉnh Ninh Bình). Theo biên bản xác định giá trị tài sản bảo đảm ngày 03/12/2019 của Ngân hàng TMCP Q: thừa đất số 295 tờ bản đồ số 15; địa chỉ: xã YP, huyện Yên Mô, tỉnh Ninh Bình; có diện tích 292,6m² đất ở tại đô thị, đã được cấp GCNQSDĐ số AB 929079, sổ vào sổ cấp GCNQSDĐ: HC1315/QSDĐ/HYM do UBND huyện Yên Mô, tỉnh Ninh Bình cấp ngày 11/6/2009; chủ sử dụng đất ông Trần Gia Ph và bà Nguyễn Thị D3.

Tại thời điểm Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ, thừa đất số 295 tờ bản đồ số 15; địa chỉ: xã YP, huyện Yên Mô, tỉnh Ninh Bình được chỉnh lý thành thừa đất số 295 tờ bản đồ số 32; địa chỉ: xã YT, tỉnh Ninh Bình, có diện tích sử dụng 292,6m². Kích thước cụ thể các chiều cạnh như sau: Phía Nam giáp đường QL 12B dài 18,66m; Phía Bắc giáp nhà văn hóa thôn dài 15,2m; Phía Đông giáp đất chị Dậu có kích thước 3,50m + 4,21m + 2,81m + 2,89m + 1,94m + 6,81m; Phía Tây giáp đường xóm dài 16,29m. Đối với quyền sử dụng đất không có gì thay đổi so với thời điểm thế chấp, về tứ cận và diện tích; đất không xảy ra tranh chấp với các hộ liên kề, không thuộc diện bị Nhà nước thu hồi.

* Tài sản trên đất: theo biên bản thẩm định tài sản của Ngân hàng thể hiện, trên phần diện tích đất thuộc thừa đất số 295 tờ bản đồ số 15; địa chỉ: xã YP, huyện Yên Mô, tỉnh Ninh Bình có tài sản là: 01 nhà ở; diện tích xây dựng: 90m²; Diện tích sàn 360m²; Kết cấu: Bê tông cốt thép; cấp, hạng: 4; số tầng 04; năm hoàn thành xây dựng 2014.

Tại thời điểm Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, tài sản gắn liền với thừa đất số 295 tờ bản đồ số 15; địa chỉ: xã YP, huyện Yên Mô, tỉnh Ninh Bình (nay là thừa đất số 295, tờ bản đồ 32; bản đồ địa chính xã YT, tỉnh Ninh Bình), có các tài sản sau (ngoài các tài sản mà biên bản thẩm định tài sản của Ngân hàng thể hiện), cụ thể:

+ Nhà 04 tầng: diện tích sử dụng 90m²; thời điểm xây dựng: năm 2012. Do anh Lê Văn Bình và chị Trần Thị D xây dựng.

+ Nhà 02 tầng: diện tích sử dụng 99 m²; thời điểm xây dựng: xây dựng trước khi anh Lê Thanh B và chị Trần Thị D ký Hợp đồng vay vốn với Ngân hàng TMCP Q, do chị Trần Thị D1 và anh Phạm Văn T xây dựng.

+ Bếp: diện tích sử dụng 18m²; thời điểm xây dựng: xây dựng trước khi anh Lê Thanh B và chị Trần Thị D ký Hợp đồng vay vốn với Ngân hàng TMCP Q, do chị Trần Thị D1 và anh Phạm Văn T xây dựng.

+ Nhà cấp 4: diện tích sử dụng: 24 m²; thời điểm xây dựng: xây dựng trước khi anh Lê Thanh B và chị Trần Thị D ký Hợp đồng vay vốn với Ngân hàng TMCP Q, do chị Trần Thị D1 và anh Phạm Văn T xây dựng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 - Ninh Bình tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn chấp hành và thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của đương sự quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn chị Trần Thị D, anh Lê Thanh B; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Gia Ph, bà Nguyễn Thị D3, chị Trần Thị D1 và anh Phạm Văn T không thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

Đề nghị HĐXX căn cứ khoản 1 Điều 30, Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 157, Điều 158 Bộ luật Tố tụng dân sự, Điều 299, Điều 317, Điều 318, Điều 319, Điều 320, Điều 322, Điều 323, khoản 2 Điều 325, Điều 463, Điều 466, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 90, khoản 2 Điều 91, Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng 2010; Điều 7, Điều 8, Điều 12 và Điều 13 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn một số quy định pháp luật về lãi suất; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016; Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng M việc Tranh chấp hợp đồng tín dụng với anh Lê Thanh B và chị Trần Thị D.

Buộc anh B chị D có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng M tổng số tiền theo Hợp đồng tín dụng đã ký kết và các Khế ước nhận nợ, tổng số tiền tính đến hết ngày 13/5/2026 là 12.181.865.612 đồng; trong đó, nợ gốc số tiền 10.000.000.000 đồng; nợ lãi số tiền 2.181.865.612 đồng (gồm: lãi trên nợ gốc trong hạn 151.649.938 đồng; lãi trên nợ gốc quá hạn 1.999.970.315 đồng; lãi chậm trả 30.245.359 đồng).

Anh B chị D còn phải trả thêm khoản lãi phát sinh từ ngày 14/5/2026 đến ngày thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán theo mức lãi suất các bên đã thỏa thuận trong các hợp đồng trên số tiền và thời gian chậm trả.

2. Về việc phát mại tài sản thế chấp

Trường hợp, anh B chị D không thanh toán đủ số tiền nợ cho Ngân hàng M thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự phát mại tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số 19512.15.2395800BD ngày 23/7/2015; Hợp đồng thế chấp số 965950.19.230.2395800.BD ngày 03/12/2019 và Hợp đồng thế chấp số 147069.21.230.2395800.BD ngày 10/8/2021 là tài sản của ông Ph bà D3, anh B chị D để thu hồi nợ.

Trường hợp, anh B chị D thanh toán đủ số tiền nợ của Hợp đồng cho vay thì Ngân hàng M trả lại giấy tờ liên quan đến tài sản thế chấp cho ông Ph bà D3, anh B chị D.

Trường hợp tài sản thế chấp không đủ thanh toán toàn bộ nợ vay, anh B chị D có nghĩa vụ trả nợ đến khi thanh toán hết nợ vay.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: anh B chị D phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận; bị đơn anh B chị D phải nộp toàn bộ án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí nguyên đơn đã nộp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền giải quyết: Ngân hàng TMCP Q khởi kiện tranh chấp Hợp đồng vay vốn đối với vợ chồng anh Lê Thanh B, sinh năm 1982 và chị Trần Thị D1, sinh năm 1985; địa chỉ trước khi sắp xếp đơn vị hành chính: xóm PM, xã YP, huyện Yên Mô, tỉnh Ninh Bình (nay là: xóm PM, xã YT, tỉnh Ninh Bình) các bên đều có Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đều có mục đích lợi nhuận, đây là tranh chấp Kinh doanh thương mại, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Ninh Bình theo quy định tại khoản 1 Điều 30; Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Về sự có mặt của những người tham gia tố tụng: đại diện của Nguyên đơn (Ngân hàng TMCP Q) và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (Ngân hàng TNHH MTV VNHD) có mặt tại phiên toà. Bị đơn anh Lê Thanh B, chị Trần Thị D; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Gia Ph, bà Nguyễn Thị D3, chị Trần Thị D1, anh Phạm Văn T đã được Tòa án đã tổng đạt hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên toà; Thông báo thay đổi thời gian mở lại phiên toà, nhưng vẫn

vắng mặt không có lý do, căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người này.

[2] Về nội D vụ án:

Ngân hàng M đã cho anh B, chị D vay vốn thông qua Hợp đồng vay vốn số 52610.22.230.2395800.TD ký kết ngày 19/12/2022, với nội D: hạn mức cho vay là 10.000.000.000 đồng, thời hạn vay trong hạn mức 09 tháng; mục đích sử dụng vốn: tái cấp hạn mức tín dụng bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh quần áo, giày dép, túi xách và phụ kiện thời trang các loại của khách hàng; lãi suất cho vay theo quy định tại hợp đồng hoặc từng lần giải ngân và nhận nợ. Trả nợ gốc và lãi chi tiết theo thỏa thuận tại từng lần giải ngân và nhận nợ.

Để bảo đảm cho khoản vay, anh B chị D và bên thứ 3 là ông Trần Gia Ph, bà Nguyễn Thị D3 (ông Ph bà D3 là bố mẹ đẻ chị D) đã thế chấp 09 tài sản gồm:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 295; tờ bản đồ số 15; địa chỉ: xã YP, huyện Yên Mô, tỉnh Ninh Bình (sau khi không tổ chức đơn vị hành chính cấp huyện được chỉnh lý thành thửa đất số 295, tờ bản đồ số 32 Bản đồ địa chính xã YT; địa chỉ: xã YT, tỉnh Ninh Bình) diện tích: 292.6m²; đã được cấp GCNQSDĐ, do UBND huyện Yên Mô, tỉnh Ninh Bình cấp ngày 11/06/2009 mang tên ông Trần Gia Ph và bà Nguyễn Thị D3.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 577 và 578, tờ bản đồ số 5 (Bản đồ xã Yên Phú cũ): địa chỉ: tổ dân phố CĐ, thị trấn YT1, huyện Yên Mô, tỉnh Ninh Bình (sau khi không tổ chức đơn vị hành chính cấp huyện được chỉnh lý thành thửa đất số 577 và 578, tờ bản đồ số 27 Bản đồ địa chính xã Yên Mô; địa chỉ: thôn CĐ, xã Yên Mô, tỉnh Ninh Bình); diện tích: 80,0m²/01 thửa, đã được cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất do Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Ninh Bình cấp cùng ngày 19/11/2019 mang tên Lê Thanh B và Trần Thị D.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại các thửa đất số 165, 166, 167, 168, 169, 170 tờ bản đồ số 6; địa chỉ: khu dân cư TK - ĐN, xóm Cầu, xã YT, huyện Yên Mô, tỉnh Ninh Bình (nay là thửa đất số 13, 14, 15, 16, 17, 18, tờ bản đồ 23; bản đồ địa chính xã YT, tỉnh Ninh Bình đo đạc năm 2020). Các thửa đất nói trên đều đã được cấp GCNQSDĐ mang tên anh Lê Thanh B, chị Trần Thị D; diện tích: 117,9m²/01 thửa.

Ngân hàng M và Ngân hàng TM TNHH MTV Đại Dương (Bên nhận ủy thác của Ngân hàng M) đã giải ngân cho anh B chị D đủ số tiền 10.000.000.000 đồng theo 13 Khế

ước nhận nợ. Quá trình thực hiện hợp đồng, anh B chị D đã thanh toán cho Ngân hàng M số tiền nợ gốc 0 đồng; nợ lãi 270.361.840 đồng. Sau đó vì phạm nghĩa vụ trả nợ, vì vậy khoản vay bị chuyển quá hạn từ ngày 07/4/2024. Ngân hàng M đã đôn đốc nhiều lần nhưng anh B chị D không thực hiện nghĩa vụ trả nợ.

Để đảm bảo quyền lợi của mình, Ngân hàng TMCP Q khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn anh Lê Thanh B, chị Trần Thị D phải trả cho nguyên đơn tổng số tiền còn nợ tính đến hết ngày 13/5/2026 là 12.181.865.612 đồng; trong đó, nợ gốc số tiền 10.000.000.000 đồng; nợ lãi số tiền 2.181.865.612 đồng (gồm: lãi trên nợ gốc trong hạn 151.649.938 đồng; lãi trên nợ gốc quá hạn 1.999.970.315 đồng; lãi chậm trả 30.245.359 đồng) và các khoản lãi, phí phát sinh cho đến khi anh B chị D thanh toán xong toàn bộ nghĩa vụ theo Hợp đồng vay vốn số 52610.22.230.2395800.TD ngày 19/12/2022.

Trường hợp anh Lê Thanh B, chị Trần Thị D không thanh toán nợ thì xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo các Hợp đồng thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng. Trường hợp sau khi xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán toàn bộ nợ vay, anh B chị D có nghĩa vụ trả nợ đến khi thanh toán hết nợ vay.

[3] Hội đồng xét xử xét thấy.

[3.1] Xét tính hợp pháp của các hợp đồng:

[3.1.1] Đối với Hợp đồng cho vay số 52610.22.230.2395800.TD ngày 19/12/2022 và Văn bản bổ sung hợp đồng cho vay số 52610.22.230.2395800.TD.PL01 ngày 19/10/2023 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP Q với anh Lê Thanh B, chị Trần Thị D trên cơ sở tự nguyện, không trái pháp luật, không vi phạm đạo đức xã hội, T thủ các quy định của pháp luật về nội D và hình thức nên được pháp luật thừa nhận và bảo vệ. Các bên tham gia trong giao dịch này có mọi quyền và nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng đã ký kết nói trên.

[3.1.2] Đối với Hợp đồng ủy thác cho vay số 01/2023/UTCV/MBB - Oceanbank ngày 22/09/2023 giao kết giữa Ngân hàng TMCP Q (MB) (Bên ủy thác) với Ngân hàng TNHH MTV VNHD (tên cũ: Ngân hàng TM TNHH MTV Đại Dương) (Bên nhận ủy thác) dựa trên Thỏa thuận nguyên tắc về việc hợp tác toàn diện giữa Ngân hàng TMCP Q (MB) (Bên ủy thác) với Ngân hàng TNHH MTV VNHD số 01/MBB-Oceanbank ngày 26/5/2022 mục đích để cho vay đối với bên vay. Theo Hợp đồng ủy thác này, bên nhận ủy thác đã giải ngân cho bên vay là vợ chồng anh B chị D theo các Khế ước nhận nợ. Quá trình thực hiện hợp đồng không phát sinh tranh chấp giữa bên

ủy thác, bên nhận ủy thác và bên vay. Như vậy, Hợp đồng ủy thác này và việc giải ngân theo hợp đồng được ký kết, thực hiện trên cơ sở tự nguyện, không trái pháp luật, không vi phạm đạo đức xã hội, T thủ các quy định của pháp luật về nội D và hình thức nên được pháp luật thừa nhận và bảo vệ. Các bên tham gia trong giao dịch này có mọi quyền và nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng đã ký kết nói trên.

Tại Điều 3 của hợp đồng này có quy định: Bên vay có nghĩa vụ thanh toán tiền gốc, tiền lãi và các chi phí, phí khác cho Bên ủy thác theo quy định tại Hợp đồng tín dụng, văn bản nhận nợ liên quan đến khoản vay được ký giữa bên ủy thác, bên nhận ủy thác và bên vay. Như vậy, bên vay có nghĩa vụ thanh toán tiền gốc, tiền lãi và các chi phí, phí khác cho Bên ủy thác là Ngân hàng TMCP Q.

[3.1.3] Đối với các Hợp đồng thế chấp.

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 19512.15.230.2395800.BĐ ngày 23/07/2015 giữa Ngân hàng M với ông Trần Gia Ph và bà Nguyễn Thị D3 (bố mẹ đẻ chị D) liên quan đến thửa đất số 295; tờ bản đồ số 15; địa chỉ: xã YP, huyện Yên Mô, tỉnh Ninh Bình (sau khi không tổ chức đơn vị hành chính cấp huyện được chỉnh lý thành thửa đất số 295, tờ bản đồ số 32 Bản đồ địa chính xã YT; địa chỉ: xã YT, tỉnh Ninh Bình) diện tích: 292.6m²; đã được cấp GCNQSDĐ, do UBND huyện Yên Mô, tỉnh Ninh Bình cấp ngày 11/06/2009 mang tên ông Trần Gia Ph và bà Nguyễn Thị D3 được công chứng tại Văn phòng Công chứng số 1 tỉnh Ninh Bình, số công chứng 470/2015 quyền số 03/TP CC-SCC/HĐGD ngày 23/07/2015.

Đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 965950.19.230.2395800.BĐ ngày 03/12/2019 giữa Ngân hàng M với anh Lê Thanh B và chị Trần Thị D liên quan đến các thửa đất số 577 và 578, tờ bản đồ số 5 (Bản đồ xã Yên Phú cũ): địa chỉ: tổ dân phố CĐ, thị trấn YT1, huyện Yên Mô, tỉnh Ninh Bình (sau khi không tổ chức đơn vị hành chính cấp huyện được chỉnh lý thành thửa đất số 577 và 578, tờ bản đồ số 27 Bản đồ địa chính xã Yên Mô; địa chỉ: thôn CĐ, xã Yên Mô, tỉnh Ninh Bình); diện tích: 80,0m²/01 thửa, đã được cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất do Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Ninh Bình cấp cùng ngày 19/11/2019 mang tên Lê Thanh B và Trần Thị D được công chứng tại Văn phòng Công chứng Tín Đức, số công chứng 842 quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/12/2019.

Đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 147069.21.230.2395800.BĐ ngày 10/08/2021 giữa Ngân hàng M với anh Lê Thanh B và chị Trần Thị D liên quan đến các thửa đất số 165, 166, 167, 168, 169, 170 tờ bản đồ số 6; địa chỉ: khu dân cư

TK - ĐN, xóm Cầu, xã YT, huyện Yên Mô, tỉnh Ninh Bình (nay là thửa đất số 13, 14, 15, 16, 17, 18, tờ bản đồ 23; bản đồ địa chính xã YT, tỉnh Ninh Bình đo đạc năm 2020). Các thửa đất nói trên đều đã được cấp GCNQSDĐ mang tên ông Lê Thanh B, chị Trần Thị D; diện tích: 117,9m²/01 thửa, được công chứng tại Văn phòng Công chứng số 1 tỉnh Ninh Bình, số công chứng 792 quyền số 09/2021/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/08/2021.

Tại lời chứng của Công chứng viên thì các bên đều cam kết đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật, tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng và tự chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội D hợp đồng, về nguồn gốc, quyền sở hữu tài sản của bên thế chấp và giá trị tài sản mang ra thế chấp, các bên đã tự đọc lại hợp đồng và xác nhận đồng ý với toàn bộ nội D của hợp đồng; hợp đồng được lập thành văn bản và mỗi bên giữ 01 bản theo quy định. Như vậy, các Hợp đồng thế chấp này được lập trên cơ sở tự nguyện, không trái pháp luật, không vi phạm đạo đức xã hội, T thủ các quy định của pháp luật về nội D và hình thức nên được pháp luật thừa nhận và bảo vệ. Các bên tham gia trong giao dịch này có mọi quyền và nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng đã ký kết nói trên.

[3.2]. Về các vấn đề khác.

Đối với các Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo cho các khoản vay, Ngân hàng M không thể hiện đầy đủ các tài sản trên đất đã thế chấp so với các Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ do Tòa án tiến hành, trong đó có phần tài sản do vợ chồng chị D1 anh T xây dựng trên thửa đất số 295; tờ bản đồ số 15. Mặc dù tại các Biên bản thẩm định tài sản bảo đảm của ngân hàng không nêu chi tiết, nhưng mục “mô tả chi tiết” của Báo cáo kết quả tư vấn thẩm định tài sản có thể hiện các công trình xây dựng nhưng không có hồ sơ pháp lý và theo yêu cầu của Ngân hàng M, AMC không ước tính giá trị công trình xây dựng tuy nhiên đây là một phần không thể tách rời của thửa đất, điều này cũng phù hợp với Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất được ký kết giữa Ngân hàng với bên thế chấp tài sản ngày 19/12/2022 có nêu: “Bên thế chấp cam kết bất kỳ tài sản nào gắn liền với quyền sử dụng đất là tài sản thế chấp theo hợp đồng này”. Do đó, việc các Biên bản thẩm định tài sản bảo đảm của ngân hàng không thể hiện đầy đủ các tài sản trên đất đã thế chấp so với các Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ do Tòa án tiến hành, không ảnh hưởng đến nghĩa vụ bảo đảm của tài sản bảo đảm.

Đối với việc tại cấp sơ thẩm lần 1, Tòa án không thu thập để làm rõ các tài sản phát sinh không thể hiện trong các hợp đồng thế chấp là tài sản của những ai, xây dựng

vào thời gian nào, các chủ sở hữu của các tài sản đó có biết quyền sử dụng đất của ông Ph, bà D3 và của anh B chị D, nếu biết thì có thông báo cho Ngân hàng không. Quá trình giải quyết lại vụ án, Tòa án nhân dân khu vực 2 - Ninh Bình đã đưa chị Trần Thị D1, anh Phạm Văn T vào tham gia tố tụng với tư cách Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; Tòa án đã giao Thông báo về việc thụ lý vụ án, Thông báo yêu cầu đương sự giao nộp tài liệu, chứng cứ đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cho chị D1 anh T, bà D3 ông Ph; chị D1 anh T, bà D3 ông Ph đã nhận và biết sự việc Ngân hàng khởi kiện anh B chị D nhưng không cung cấp tài liệu, chứng cứ, không tham gia tố tụng để bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của mình và có ý bỏ mặc. Do đó, Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

[3.3] Về xác định số nợ phải trả: sau khi ký kết Hợp đồng vay vốn ngày 19/12/2022, Ngân hàng TMCP Q và Ngân hàng TNHH MTV VNHD (tên cũ: Ngân hàng TM TNHH MTV Đại Dương) (Bên nhận ủy thác) đã giải ngân đầy đủ số tiền 10.000.000.000 đồng vay theo Hợp đồng vay vốn, anh Lê Thanh B, chị Trần Thị D đã nhận đủ số tiền vay thông qua 13 khế ước nhận nợ. Quá trình thực hiện hợp đồng, anh B chị D không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ theo cam kết trong Hợp đồng vay vốn, liên tục không trả nợ trong nhiều kỳ. Mặc dù, Ngân hàng đã nhiều lần nhắc nhở nhưng anh B chị D vẫn không có thiện chí trả nợ, do đó đến ngày 07/11/2023 Ngân hàng đã chuyển toàn bộ số dư nợ gốc của anh B chị D sang nợ quá hạn và tính lãi suất vay quá hạn theo quy định. Sau khi xét xử sơ thẩm ngày 14/3/2025 và xét xử phúc thẩm ngày 04/9/2025 và đến hết ngày 20/10/2025 (ngày Tòa án khu vực 2 – Ninh Bình thụ lý lại vụ án), anh B và chị D đã thanh toán cho Ngân hàng M số tiền nợ gốc 0 đồng; nợ lãi 270.361.840 đồng, sau đó chị D và anh B cũng không trả thêm được khoản tiền gốc, lãi nào cho Ngân hàng.

Tính đến hết ngày 13/5/2026 anh B chị D còn nợ Ngân hàng M số tiền 12.181.865.612 đồng; trong đó, nợ gốc số tiền 10.000.000.000 đồng; nợ lãi số tiền 2.181.865.612 đồng (gồm: lãi trên nợ gốc trong hạn 151.649.938 đồng; lãi trên nợ gốc quá hạn 1.999.970.315 đồng; lãi chậm trả 30.245.359 đồng).

Do anh B, chị D vi phạm các nghĩa vụ trả nợ như cam kết trong hợp đồng, nên Ngân hàng TMCP Q đã khởi kiện tại Tòa án. Việc khởi kiện của Ngân hàng TMCP Q yêu cầu Tòa án buộc anh B, chị D phải trả số tiền còn nợ nói trên là phù hợp với Điều 463 và 466 Bộ luật Dân sự, cần được chấp nhận.

[4] Về nghĩa vụ theo Hợp đồng vay vốn: nếu hết ngày 13/5/2026, anh B chị D không trả hết toàn bộ số nợ nói trên cho Ngân hàng, thì kể từ ngày tiếp theo của ngày

xét xử sơ thẩm (ngày 13/5/2026) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong Hợp đồng vay vốn số 52610.22.230.2395800.TD ngày 19/12/2022 và các Khế ước nhận nợ, nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

[5] Về xử lý tài sản thế chấp: trường hợp anh B, chị D không thực hiện hoặc thực hiện không đúng, không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận thì các tài sản thế chấp để bảo đảm cho khoản vay được xử lý theo quy định tại Điều 299 và Điều 303 của Bộ luật Dân sự.

Trường hợp sau khi xử lý tài sản bảo đảm nếu không đủ để trả khoản nợ gốc và toàn bộ tiền lãi phát sinh thì anh B chị D phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả hết nợ cho Ngân hàng TMCP Q.

[6] Về án phí và chi phí tố tụng:

Về chi phí tố tụng: do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, buộc bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng; cụ thể: tại Bản án số 01/2025/KDTM-ST ngày 14/3/2025 đã quyết định buộc chị D anh B phải trả cho Ngân hàng M số tiền 6.500.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Tại lần xét xử lại vụ án này, Tòa án đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ lại, số tiền chi phí về việc xem xét, thẩm định tại chỗ hết 6.500.000 đồng. Nguyên đơn đã tạm ứng thanh toán trước, bị đơn phải có nghĩa vụ hoàn trả lại số tiền nói trên cho nguyên đơn. Như vậy, tổng số tiền bị đơn anh B, chị D phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho nguyên đơn là 13.000.000 đồng.

Về án phí: do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, nên bị đơn là anh Lê Thanh B, chị Trần Thị D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch được quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Cụ thể số tiền anh B chị D phải chịu là (112.000.000 đồng + 0.1% x 8.181.865.612 đồng) = **120.181.866 đồng** (được làm tròn thành **120.181.000 đồng**). Trả lại cho Ngân hàng TMCP Q số tiền 59.100.000 đồng là tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 30; Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 157, Điều 158, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 299, Điều 303, Điều 317, Điều 318, Điều 319, Điều

320, Điều 322, Điều 323, khoản 2 Điều 325, Điều 463, Điều 466 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự; Điều 90, khoản 2 Điều 91 và Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 7, Điều 8, Điều 12 và Điều 13 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn một số quy định pháp luật về lãi suất.

Căn cứ 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.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc “*Tranh chấp Hợp đồng tín dụng*” của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Q đối với bị đơn anh Lê Thanh B, chị Trần Thị D.

1. Buộc anh Lê Thanh B, chị Trần Thị D phải trả cho Ngân hàng TMCP Q số tiền còn nợ tính đến hết ngày 13/5/2026 là 12.181.865.612 đồng; trong đó, nợ gốc số tiền 10.000.000.000 đồng; nợ lãi số tiền 2.181.865.612 đồng (gồm: lãi trên nợ gốc trong hạn 151.649.938 đồng; lãi trên nợ gốc quá hạn 1.999.970.315 đồng; lãi chậm trả 30.245.359 đồng).

Nếu hết ngày 13/5/2026, anh Lê Thanh B, chị Trần Thị D không trả hết toàn bộ số nợ nói trên cho Ngân hàng, thì kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (ngày 13/5/2026) cho đến khi thi hành án xong, anh Lê Thanh B, chị Trần Thị D còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong Hợp đồng vay vốn số 52610.22.230.2395800.TD ngày 19/12/2022 và các Khế ước nhận nợ, nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trường hợp anh Lê Thanh B, chị Trần Thị D không thực hiện hoặc thực hiện không đúng, không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận thì Ngân hàng TMCP Q được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý các tài sản bảo đảm theo các Hợp đồng thế chấp để thu hồi nợ.

Trường hợp sau khi xử lý tài sản bảo đảm nếu không đủ để trả khoản nợ gốc và toàn bộ tiền lãi phát sinh thì anh B chị D phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả hết nợ cho Ngân hàng TMCP Q.

2. Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng:

2.1. Chi phí tố tụng: bị đơn anh Lê Thanh B, chị Trần Thị D có nghĩa vụ hoàn trả lại cho nguyên đơn Ngân hàng TMCP Q số tiền 13.000.000 đồng là tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

2.2. Án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc anh Lê Thanh B, chị Trần Thị D phải chịu số tiền **120.181.000 đồng** án phí dân sự sơ thẩm.

Trả cho Ngân hàng TMCP Q số tiền tạm ứng án phí đã nộp 59.100.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0002010 ngày 30/10/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Yên Mô (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 2 - Ninh Bình).

Trường hợp bản án, quyết định 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.

Án xử công khai, sơ thẩm. Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận Bản án hoặc Bản án niêm yết.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh NB;
- VKSND tỉnh NB;
- VKSND KV2-NB;
- Phòng THADS KV2-NB;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Hoàng Ngọc Hưng