

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN LƯƠNG SƠN
TỈNH HÒA BÌNH**

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

Bản án số: 05/2025/DS-ST

Ngày: 09/4/2025

*V/v: Tranh chấp Hợp đồng
tín dụng.*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LƯƠNG SƠN, TỈNH HÒA BÌNH

Với thành phần hội đồng xét xử gồm có:

- ***Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Thu Mai
- ***Các hội thẩm nhân dân:*** Ông Trần Ánh Hồng và bà Hoàng Thị Huyền
- ***Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Ngọc Anh - Thư ký

Tòa án nhân dân huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lương Sơn tham gia phiên tòa:*** Bà Đinh Hồng Hạnh - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 81/2024/TLST- DS ngày 03 tháng 12 năm 2024 về việc: Tranh chấp Hợp đồng tín dụng, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 03/2025/QĐXX-ST ngày 25 tháng 02 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 03/2025/QĐ- DS ngày 20 tháng 3 năm 2025, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ngân hàng TMCP V)

Địa chỉ: Số xx, phường LH, quận Đ, TP Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Chí D - Chức vụ: Chủ tịch HĐQT.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hồng B – Trưởng phòng XLN.

Người được ủy quyền lại: Ông Bùi Mạnh Thg - Chuyên viên XLN. Theo văn bản uỷ quyền 450464/2024/UQ-VPBank ngày 17/10/2024. (Có mặt)

- **Bị đơn:** Bà Đinh Thị Ng, sinh năm 1997; Địa chỉ: Thôn Y, xã TS, huyện L S, tỉnh Hòa Bình. (vắng mặt).

- **Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:** Bà Vũ Hoa L, sinh năm 1959; Địa chỉ: Thôn Q, xã TC, huyện LS, tỉnh Hòa Bình. (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 17 tháng 10 năm 2024; bản tự khai và tại phiên tòa, người được uỷ quyền lại của Ngân hàng VPBank ông Bùi Mạnh Thắng trình bày: Ngân hàng và bà Đinh Thị Ng đã ký kết các Hợp đồng cho vay sau:

- Hợp đồng tín dụng kiêm khế ước nhận nợ số LN23062395326xx (LD23196005xx) ký ngày 13/7/2023 cụ thể: Số tiền cho vay: **2.000.000.000** đồng; thời hạn vay là 300 tháng tính từ ngày giải ngân đầu tiên; Mục đích sử dụng số tiền vay: Hoàn vốn vay mua bất động sản có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DG 9270xx, thửa đất số 2xx, tờ bản đồ số 7, tại địa chỉ thôn S, xã TC, huyện LS, tỉnh Hòa Bình; Lãi suất cho vay là 13,1%/năm. Lãi suất cho vay trong hạn được cố định 12 tháng kể từ ngày giải ngân. Hết thời hạn cố định, lãi suất cho vay trong hạn sẽ được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/01 lần với biên độ 3%/năm.

- Hợp đồng cho vay số LN23120811518xx(LD23359015xx) ký ngày 11/12/2023 cụ thể: Số tiền cho vay: 300.000.000 đồng; Mục đích sử dụng vốn vay: Vay tiêu dùng mua sắm nội thất gia đình; Lãi suất trong hạn 12%/năm cố định trong 12 tháng sau đó điều chỉnh định kỳ 03 tháng/01 lần với biên độ 2,5%/năm.

- Giấy đề nghị kiêm Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng thẻ, phát hành và sử dụng thẻ tín dụng, dịch vụ ngân hàng điện tử ngày 19/7/2023: Hạn mức: 20.000.000 đồng; mục đích sử dụng vốn vay: Tiêu dùng; Lãi suất theo quy định của V; Lãi suất quá hạn dụng với dư nợ gốc 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.

Tài sản bảo đảm cho các khoản vay: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền đối với thửa đất số 2xx, tờ bản đồ số x, tại địa chỉ thôn S, xã TC, huyện LS, tỉnh Hòa Bình, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG9270xx, sổ vào sổ cấp GCN: CS003xx do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Hòa Bình cấp ngày 05/9/2022. Ngày 29/6/2023 tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Hòa Bình – Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Lương Sơn đã xác nhận chuyển nhượng cho bà Đinh Thị Ng, chi tiết hợp đồng thế chấp 3503 ký ngày 12/7/2023. Số công chứng 3503, quyền số 03/2023/TP/CC-SCC/HĐGD tại văn phòng công chứng số 1 tỉnh Hòa Bình. Việc thế chấp được đăng thế chấp được đăng ký giao

dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật. Mọi công trình, tài sản khác được cải tạo, xây dựng gắn liền với thửa đất nêu trên đều thuộc tài sản đảm bảo cho vay.

Quá trình thực hiện hợp đồng bà Đinh Thị Ng đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ với Ngân hàng VPBank và phải chịu mức lãi suất nợ quá theo thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng. Thời điểm bà Đinh Thị Ng vi phạm nghĩa vụ trả nợ là ngày 16/9/2024 là thời điểm Ngân hàng chuyển khoản vay thành nợ quá hạn và bà Nga phải chịu lãi suất quá hạn.

Tại phiên tòa hôm nay đại diện Ngân hàng V đề nghị bà Đinh Thị Ng có trách nhiệm trả nợ cho Ngân hàng V toàn bộ số tiền nợ gốc và nợ lãi theo các Hợp đồng cho vay số LN23062395326xx (LD23196005xx) ký ngày 13/7/2023; Hợp đồng cho vay LN23120811518xx(LD23359015xx) ký ngày 11/12/2023; Giấy đề nghị kiêm Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng thẻ, phát hành và sử dụng thẻ tín dụng, dịch vụ ngân hàng điện tử ngày 19/7/2023, tạm tính đến ngày 09/4/2025 số tiền là: **2.463.713.841** đồng, trong đó: Nợ gốc: **2.246.111.963** đồng, Nợ lãi: **217.601.878** đồng. Ngân hàng V không yêu cầu bà Ng trả tiền lãi phạt chậm trả.

- Hợp đồng tín dụng kiêm khế ước nhận nợ số LN23062395326xx (LD23196005xx) ký ngày 13/7/2023, số tiền là 2.184.761.118 đồng, trong đó: Nợ gốc: 1.986.111.963 đồng; Nợ lãi: 198.649.155 đồng.

- Hợp đồng cho vay số LN23120811518xx(LD23359015xx) ký ngày 11/12/2023, số tiền là 276.275.295 đồng, trong đó: Nợ gốc: 260.000.000 đồng; Nợ lãi: 16.275.295 đồng.

- Giấy đề nghị kiêm Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng thẻ, phát hành và sử dụng thẻ tín dụng, dịch vụ ngân hàng điện tử số 376-P-7420159 ngày 19/7/2023 là 2.677.428 đồng.

Kể từ ngày 10/4/2025 bà Ng phải tiếp tục chịu lãi suất phát sinh theo đúng thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng cho đến ngày bà Đinh Thị Ng thanh toán hết số nợ cho Ngân hàng V.

Trường hợp bà Đinh Thị Ng không thanh toán được toàn bộ nghĩa vụ nợ, thì VPBank có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp là: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền đối với thửa đất số 2xx, tờ bản đồ số x, tại địa chỉ thôn S, xã TC, huyện LS, tỉnh Hòa Bình, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG9270, số vào sổ cấp GCN: CS003 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Hòa Bình

cấp ngày 05/9/2022. Ngày 29/6/2023 tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Hòa Bình – Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Lương Sơn đã xác nhận chuyển nhượng cho bà Đinh Thị Ng, chi tiết hợp đồng thế chấp 3503 ký ngày 12/7/2023. Số công chứng 3503, quyền số 03/2023/TP/CC-SCC/HĐGD tại văn phòng công chứng số 1 tỉnh Hòa Bình. Việc thế chấp được đăng thế chấp được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật. Mọi công trình, tài sản khác được cải tạo, xây dựng gắn liền với thửa đất nêu trên đều thuộc tài sản đảm bảo cho vay.

Trường hợp phải xử lý tài sản thế chấp thì ngoài các đương sự có tên trên các cá nhân, tổ chức thực tế đang sử dụng hoặc sinh sống tại diện tích đất nêu trên cũng phải thực hiện nghĩa vụ di dời đi chỗ khác để đảm bảo việc thi hành án.

Trường hợp số tiền phát mại không đủ để thanh toán toàn bộ khoản nợ, bà Ng phải tiếp tục trả nợ cho Ngân hàng V cho đến khi các khoản nợ được tất toán.

Bị đơn bà Đinh Thị Ng trình bày tại bản tự khai: Bà Ng xác nhận có ký kết với Ngân hàng V 03 hợp đồng cho vay cụ thể: Hợp đồng tín dụng kiêm khế ước nhận nợ số LN23062395326xx (LD23196005xx) ký ngày 13/7/2023; Hợp đồng cho vay số LN23120811518xx(LD23359015xx) ký ngày 11/12/2023; Giấy đề nghị kiêm Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng thẻ, phát hành và sử dụng thẻ tín dụng, dịch vụ ngân hàng điện tử số 376-P-7420159 ngày 19/7/2023 số tiền vay là 2.320.000.000 đồng và tài sản thế chấp là: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền đối với thửa đất số 2xx, tờ bản đồ số x , tại địa chỉ thôn S, xã TC, huyện LS, tỉnh Hòa Bình, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG9270xx, sổ vào sổ cấp GCN: CS003xx do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Hòa Bình cấp ngày 05/9/2022. Ngày 29/6/2023 tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Hòa Bình – Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Lương Sơn đã xác nhận chuyển nhượng cho bà Đinh Thị Nga, chi tiết hợp đồng thế chấp 3503 ký ngày 12/7/2023. Số công chứng 3503, quyền số 03/2023/TP/CC-SCC/HĐGD tại văn phòng công chứng số 1 tỉnh Hòa Bình. Quá trình thực hiện hợp đồng bà Ng đã thực hiện trả gốc và lãi đầy đủ. Sau đó bà Ng đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi cho Ngân hàng theo hợp đồng đã ký kết. Nay bà Ng xác nhận tính đến 15/01/2025 còn nợ Ngân hàng V số tiền gốc và lãi là 2.420.282.498 đồng. Trường hợp bà Ng không trả nợ cho Ngân hàng bà Ng nhất trí xử lý tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Vũ Hoa L là người đang sinh sống trên tài sản thế chấp là thửa đất số 2xx, tờ bản đồ số x, tại địa chỉ Thôn S, xã TC, huyện

LS, tỉnh Hòa Bình. Tòa án đã triệu tập và gửi các văn bản, bà L xác nhận đã nhận các văn bản nhưng không đến Tòa án làm việc, Tòa án tiến hành lấy lời khai bà L từ chối trả lời nên không có ý kiến và bà L cũng không cung cấp tài liệu chứng cứ gì liên quan đến vụ án. Do bà L vắng mặt nên không tiến hành hòa giải được.

Tại phiên tòa, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán và Hội đồng xét xử và nêu quan điểm giải quyết vụ án. Nguyên đơn chấp hành đúng quy định của pháp luật; Bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không chấp hành theo quy định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 và Điều 147; điểm b điều 227; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Khoản 2 Điều 91 và điều 95 Luật các Tổ chức tín dụng; Điều 280, 298, 299, 303, 307, 317, 320; 321; 322; 323; 463, 466 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự; Điều 12 Nghị quyết số 01/2019/ NQ – HĐTP ngày 11/01/2019 của Toà án nhân dân Tối Cao hướng dẫn một số quy định pháp luật về lãi suất; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng V.

Buộc bà Đinh Thị Ng có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng V theo các hợp đồng cho vay, số tiền tạm tính đến ngày 09/4/2025 là **2.463.713.841** đồng, trong đó: Tiền gốc: **2.246.111.963** đồng, Tiền lãi: **217.601.878** đồng. Bà Nga tiếp tục trả lãi suất được tính kể từ ngày 10/4/2025 cho đến khi bà Đinh Thị Ng thanh toán xong khoản nợ. Tại phiên tòa Ngân hàng tự nguyện rút yêu cầu lãi phạt chậm trả nên chấp nhận.

Trường hợp bà Đinh Thị Ng không thanh toán, không trả toán được khoản vay thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp của bà Đinh Thị Ng để xử lý thu hồi nợ vay cho Ngân hàng V.

Về chi phí tố tụng: Ngân hàng V tự nguyện nộp.

Về án phí: Buộc bà Đinh Thị Ng phải nộp án phí dân sự theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

Về thẩm quyền: Tranh chấp giữa nguyên đơn Ngân hàng V với bị đơn bà Đinh Thị Ng có địa chỉ tại thôn Y, xã TS, huyện LS, tỉnh Hòa Bình là tranh chấp về Hợp đồng tín dụng và bị đơn có hộ khẩu thường trú tại huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình nên Tòa án nhân dân huyện Lương Sơn, tỉnh Hoà Bình thụ lý và giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 điều 26; khoản 1 điều 35 và khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tòa án tổng đạt các văn bản tố tụng cho bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Tại phiên tòa hôm nay bà Đinh Thị Ng và bà Vũ Hoa L vẫn vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định của pháp luật.

[2]. Về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện đòi nợ tiền gốc, tiền lãi trong hạn, tiền lãi quá hạn của nguyên đơn Hội đồng xét thấy:

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả nợ tiền gốc; tiền lãi trong hạn và lãi quá hạn. Hội đồng xét xử thấy: Ngân hàng V với bà Đinh Thị Ng có ký các hợp đồng cho vay số: LN23062395326xx (LD23196005xx) ký ngày 13/7/2023; Hợp đồng cho vay số LN23120811518xx(LD23359015xx) ký ngày 11/12/2023; Giấy đề nghị kiêm Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng thẻ, phát hành và sử dụng thẻ tín dụng, dịch vụ ngân hàng điện tử số 376-P-7420159 ngày 19/7/2023 số tiền vay là 2.320.000.000 đồng. Nội dung của Hợp đồng tín dụng đã tuân thủ các quy định của pháp luật. Xác định Hợp đồng tín dụng số: LN23062395326xx (LD23196005xx) ký ngày 13/7/2023; Hợp đồng cho vay số LN23120811518xx(LD23359015xx) ký ngày 11/12/2023; Giấy đề nghị kiêm Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng thẻ, phát hành và sử dụng thẻ tín dụng, dịch vụ ngân hàng điện tử số 376-P-7420159 ngày 19/7/2023 là có hiệu lực pháp luật và các bên phải thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình theo thỏa thuận của Hợp đồng.

Quá trình thực hiện các Hợp đồng bà Đinh Thị Ng mới thanh toán cho Ngân hàng V được số tiền **367.004.090 đồng**, trong đó: Tiền gốc: 53.888.037 đồng và tiền lãi: 313.116.053 đồng. Từ ngày 30/12/2024 bà Đinh Thị Ng đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng V nên Ngân hàng V khởi kiện yêu cầu bà Nga trả toàn bộ số tiền gốc và lãi là có căn cứ.

Từ nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng V buộc bà Đinh Thị Ng có nghĩa vụ phải trả nợ cho Ngân hàng V tổng số tiền tạm tính đến ngày 09/4/2025 là **2.463.713.841** đồng, trong đó: Tiền gốc: 2.246.111.963 đồng, Tiền lãi: 217.601.878 đồng. Bà Ng tiếp tục phải trả lãi suất kể từ ngày 10/4/2025 cho đến khi bà Đinh Thị Ng thanh toán xong khoản nợ.

Cụ thể theo các hợp đồng sau:

- Hợp đồng tín dụng kiêm khế ước nhận nợ số LN23062395326xx (LD23196005xx) ký ngày 13/7/2023, số tiền là 2.184.761.118 đồng, trong đó: Nợ gốc: 1.986.111.963 đồng; Nợ lãi: 198.649.155 đồng.

- Hợp đồng cho vay số LN23120811518xx(LD23359015xx) ký ngày 11/12/2023, số tiền là 276.275.295 đồng, trong đó: Nợ gốc: 260.000.000 đồng; Nợ lãi : 16.275.295 đồng.

- Giấy đề nghị kiêm Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng thẻ, phát hành và sử dụng thẻ tín dụng, dịch vụ ngân hàng điện tử số 376-P-7420159 ngày 19/7/2023 là 2.677.428 đồng.

Kể từ ngày 10/4/2025 bà Đinh Thị Ng phải tiếp tục chịu lãi suất theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong các hợp đồng cho vay số: LN23062395326xx (LD23196005xx) ký ngày 13/7/2023; Hợp đồng cho vay số LN23120811518xx(LD23359015xx) ký ngày 11/12/2023; Giấy đề nghị kiêm Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng thẻ, phát hành và sử dụng thẻ tín dụng, dịch vụ ngân hàng điện tử số 376-P-7420159 ngày 19/7/2023 cho đến khi trả hết toàn bộ khoản nợ.

Tại phiên tòa Ngân hàng tự nguyện rút yêu cầu lãi phạt chậm trả nên chấp nhận.

[2.2]. Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc xử lý tài sản thế chấp:

Đối với yêu cầu đề nghị xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản:

Xét: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ số 3503 ngày 12/7/2023 giữa Ngân hàng V với bà Đinh Thị Ng đã đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Lương Sơn. Theo đó để đảm bảo cho khoản vay của Ngân hàng, bà Đinh Thị Ng đã dùng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền đối với thửa đất số 2xx, tờ bản đồ số x, tại địa chỉ thôn S, xã TC, huyện LS, tỉnh Hòa Bình, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG9270xx, sổ vào sổ cấp GCN: CS003xx do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Hòa Bình cấp ngày 05/9/2022. Ngày 29/6/2023 tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Hòa Bình

– Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Lương Sơn đã xác nhận chuyển nhượng cho bà Đinh Thị Ng. Chi tiết hợp đồng thế chấp 3503 ký ngày 12/7/2023. Số công chứng 3503, quyền số 03/2023/TP/CC-SCC/HĐGD tại văn phòng công chứng số 1 tỉnh Hòa Bình.

Khi tham gia ký kết hợp đồng thế chấp tự nguyện ký kết, không bị ép buộc, không bị lừa dối, các chủ thể đều có đủ năng lực hành vi dân sự; các điều khoản của hợp đồng không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội, tài sản thế chấp được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Như vậy Hợp đồng thế chấp tài sản đã thực hiện đúng về hình thức, trình tự, thủ tục và tuân thủ đúng quy định của pháp luật. Theo đó thỏa thuận trong Hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật và các bên phải thực hiện quyền, nghĩa vụ theo thỏa thuận của Hợp đồng thế chấp tài sản. Do vậy yêu cầu của Ngân hàng V đề nghị được xử lý tài sản bảo đảm trong trường hợp bị đơn bà Đinh Thị Ng vi phạm nghĩa vụ trả nợ là có căn cứ và phù hợp với thỏa thuận của Hợp đồng cho vay và Hợp đồng thế chấp được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Trường hợp bà Đinh Thị Ng không thực hiện nghĩa vụ trả cho Ngân hàng V, thì Ngân hàng V có quyền đề nghị cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp là: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền đối với thửa đất số 2xx, tờ bản đồ số x, tại địa chỉ thôn S, xã TC, huyện LS, tỉnh Hòa Bình, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG9270xx, số vào sổ cấp GCN: CS003xx do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Hòa Bình cấp ngày 05/9/2022. Ngày 29/6/2023 tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Hòa Bình – Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Lương Sơn đã xác nhận chuyển nhượng cho bà Đinh Thị Ng. Khi bà Ng thanh toán xong các khoản nợ thì Ngân hàng V phải trả các giấy tờ liên quan đến quyền sử dụng đất, tài sản thế chấp các bên đã ghi nhận trong hợp đồng.

Trường hợp khi xử lý các tài sản thế chấp, số tiền thu được dùng để trả nợ cho Ngân hàng mà còn thừa thì được trả lại cho bên thế chấp. Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp không đủ trả nợ cho Ngân hàng V thì bà Đinh Thị Ng phải trả tiếp phần còn thiếu đó.

Trường hợp phải xử lý tài sản thế chấp thì ngoài các đương sự có tên trên các cá nhân, tổ chức thực tế đang sử dụng hoặc sinh sống tại diện tích đất nêu trên cũng phải thực hiện nghĩa vụ di dời đi chỗ khác để đảm bảo việc thi hành án.

[3] Về chi phí tố tụng: Ngân hàng V tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Ngân hàng đã nộp đủ.

[4] Về án phí: Buộc bà Đinh Thị Ng phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo quy định pháp luật. Ngân hàng V không phải chịu án phí dân sự và được hoàn lại tiền tạm ứng án phí dân sự đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 và Điều 147; điểm b khoản 2 điều 227; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 280; 298; 299; 303; 307; 317, 320; 321; 322; 323; 463, 466 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự; Điều 12 Nghị quyết số 01/2019/ NQ – HĐTP ngày 11/01/2019 của Toà án nhân dân Tối Cao hướng dẫn một số quy định pháp luật về lãi suất; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 Toà án.

Căn cứ vào khoản 2 Điều 91 và điều 95 Luật các Tổ chức tín dụng;

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP V

1. Buộc bị đơn bà Đinh Thị Ng phải có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng VPBank tạm tính đến hết ngày 09/4/2025 tổng số tiền là **2.463.713.841** đồng (*Hai tỷ, bốn trăm sáu mươi ba triệu bảy trăm mười ba nghìn tám trăm bốn mươi một đồng*), trong đó: Nợ gốc: **2.246.111.963** đồng (*Hai tỷ, hai trăm bốn mươi sáu triệu, một trăm mười một nghìn, chín trăm sáu mươi ba đồng*); Nợ lãi: **217.601.878** đồng. Theo các hợp đồng cho vay sau:

- Hợp đồng tín dụng kiêm khế ước nhận nợ số LN23062395326xx (LD23196005xx) ký ngày 13/7/2023, số tiền là **2.184.761.118** đồng, trong đó: Nợ gốc: **1.986.111.963** đồng; Nợ lãi: **198.649.155** đồng.

- Hợp đồng cho vay số LN23120811518xx(LD23359015xx) ký ngày 11/12/2023, số tiền là **276.275.295** đồng, trong đó: Nợ gốc: **260.000.000** đồng; Nợ lãi : **16.275.295** đồng.

- Giấy đề nghị kèm Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng thẻ, phát hành và sử dụng thẻ tín dụng, dịch vụ ngân hàng điện tử số 376-P-7420159 ngày 19/7/2023 là **2.677.428** đồng.

Kể từ ngày 10/4/2025 bà Đinh Thị Ng phải tiếp tục chịu lãi suất đã thỏa thuận theo Hợp đồng cho vay số LN2306239532618 (LD2319600505) ký ngày 13/7/2023; Hợp đồng cho vay số LN2312081151811(LD2335901582) ký ngày 11/12/2023; Giấy đề nghị kèm Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng thẻ, phát hành và sử dụng thẻ tín dụng, dịch vụ ngân hàng điện tử số 376-P-7420159 ngày 19/7/2023 cho đến khi thanh toán toàn bộ khoản nợ.

Trường hợp bà Đinh Thị Ng không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ hoặc thanh toán không đầy đủ Ngân hàng V có quyền tự bán tài sản hoặc yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp là: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền đối với thửa đất số 2xx, tờ bản đồ số x, tại địa chỉ thôn S, xã TC, huyện LS, tỉnh Hòa Bình, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG9270xx, sổ vào sổ cấp GCN: CS003xx do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Hòa Bình cấp ngày 05/9/2022. Ngày 29/6/2023 tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Hòa Bình – Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Lương Sơn đã xác nhận chuyển nhượng cho bà Đinh Thị Ng.

Khi bà Ng thanh toán xong các khoản nợ thì Ngân hàng V phải trả các giấy tờ liên quan đến quyền sử dụng đất, tài sản thế chấp các bên đã ghi nhận trong hợp đồng.

Trường hợp khi xử lý các tài sản thế chấp, số tiền thu được dùng để trả nợ cho Ngân hàng V mà còn thừa thì được trả lại cho bên thế chấp. Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp không đủ trả nợ cho Ngân hàng V thì bà Đinh Thị Ng phải trả tiếp phần còn thiếu đó.

Trường hợp phải xử lý tài sản thế chấp thì ngoài các đương sự có tên trên các cá nhân, tổ chức thực tế đang sử dụng hoặc sinh sống tại diện tích đất nêu trên cũng phải thực hiện nghĩa vụ di dời đi chỗ khác để đảm bảo việc thi hành án.

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 Điều 6, 7 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.

2. Về án phí dân sự: Buộc bà Đinh Thị Ng phải nộp **81.274.277** đồng (*Tám mươi mốt triệu, hai trăm bảy mươi bốn nghìn hai trăm bảy mươi bảy đồng*) án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả Ngân hàng V **38.790.000** đồng (*Ba mươi tám triệu, bảy trăm chín mươi nghìn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số 00050xx ngày 03/12/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình.

3. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Hòa Bình;
- VKSND tỉnh Hòa Bình;
- VKSND huyện Lương Sơn;
- Chi cục THADS huyện Lương Sơn;
- Các đương sự;
- Công TTĐT TAND;
- Lưu HS.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thị Thu Mai

