TOÀ ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 1 – HUẾ** **THÀNH PHỐ HUẾ**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 1 - HUẾ

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

Thẩm phán – Chủ toạ phiên toà: Ông Nguyễn Văn Vĩnh.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Đoàn Thị Thanh Nhàn;

2. Ông Nguyễn Trung Dũng.

- Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Thị Anh Hoàng là Thư ký Toà án nhân dân khu vực 1 – Huế.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 – Huế tham gia phiên toà: Ông Đinh Thanh Tâm, Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 5 năm 2026, tại trụ sở Toà án nhân dân khu vực 1 - Huế xét xử công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 259/2025/TLST-DS ngày 22 tháng 10 năm 2025 về "Tranh chấp hợp đồng tín dụng", theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 40/2026/QĐXXST-DS ngày 17 tháng 4 năm 2026 và quyết định hoãn phiên tòa số: 82/2026/QĐST-DS ngày 08 tháng 5 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: **Ngân hàng TMCP Q1**.

Địa chỉ trụ sở: Tầng A (tầng trệt) và tầng 2 tòa nhà S, A P, phường S, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hàn Ngọc V, chức vụ: Tổng giám đốc. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Thanh H, chức vụ: Giám đốc thu hồi nợ và xử lý nợ vùng. Đơn vị: Vùng Bắc Trung B, Khối mạng lưới kinh doanh ngân hàng bán lẻ. (Giấy ủy quyền số: 232350.25 ngày 15/7/2025). Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền lại:

1. Ông Phạm Văn K - Cán bộ Ngân hàng TMCP Q1. Có mặt.
2. Ông Nguyễn Hữu T - Cán bộ Ngân hàng TMCP Q1. Vắng mặt.
3. Ông Lê Đức T1 - Cán bộ Ngân hàng TMCP Q1. Có mặt.
4. Ông Trương Võ Văn Q - Cán bộ Ngân hàng TMCP Q1. Vắng mặt.
5. Ông Phạm Bá T2 - Cán bộ Ngân hàng TMCP Q1. Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: I Đ, phường P, thành phố H.

(Giấy ủy quyền số: 257727.25 ngày 28/8/2025 của Ngân hàng TMCP Q1).

- Bị đơn: Bà **Lê Thị Thanh H1**, sinh năm 1968; địa chỉ: 7 M, phường T, thành phố H. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Đình H2, sinh năm 1972; địa chỉ: B P, phường T, thành phố H. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện, các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ cũng như tại phiên tòa, phía nguyên đơn Ngân hàng TMCP Q1, người đại diện theo ủy quyền - ông Lê Đức T1 trình bày: Ngân hàng TMCP Q1 (viết tắt là V2) đã ký với bà Lê Thị Thanh H1 Hợp đồng tín dụng, cụ thể như sau:

Hợp đồng tín dụng số 104907499.24 ngày 24/05/2024 với nội dung: VIB cho bà Lê Thị Thanh H1 vay số tiền: 4.490.000.000 đồng; Mục đích vay vốn: Vay sửa chữa nhà không thay đổi kết cấu và mua sắm trang thiết bị tại thửa đất số 233, tờ bản đồ số 29, địa chỉ T, phường T, thành phố H; Thời hạn vay: 168 tháng từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đến 24/05/2038; Lãi suất và kỳ điều chỉnh lãi suất: Lãi suất tại thời điểm giải ngân 5,00%/năm. Lãi suất này là lãi suất ưu đãi và chỉ được áp dụng trong vòng 12 tháng đầu tiên kể từ ngày giải ngân khoản tín dụng. Hết thời hạn ưu đãi nói trên lãi suất sẽ được điều chỉnh 03 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở theo sản phẩm tại từng thời kỳ cộng biên độ 2%/năm; Hoàn trả tín dụng gốc: Thời gian ân hạn gốc: 24 tháng đầu. Sau thời gian ân hạn: hàng tháng vào ngày 15, Ngày trả nợ gốc đầu tiên là ngày 15/06/2026 và số tiền gốc tối thiểu phải trả mỗi kỳ 31.181.000 đồng. Số tiền còn lại trả vào kỳ cuối; Ngày trả lãi: Vào ngày 15 hàng tháng, ngày trả lãi đầu tiên vào ngày 15/06/2024. Ngày trả phí: Theo quy định của V2 từng thời kỳ.

Ngày 24/05/2024, V2 đã giải ngân cho bà Lê Thị Thanh H1 với số tiền 4.490.000.000 đồng, theo Đơn đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ (KUNN) số 104907499(1).24 – 105025331.24 theo đúng yêu cầu của bà Lê Thị Thanh H1 và phù hợp với quy định tại hợp đồng tín dụng.

Tài sản thế chấp để đảm bảo cho khoản vay trên là "Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 45, tờ bản đồ số: 36, địa chỉ: T - phường T - thành phố H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BQ 399425, số vào sổ cấp GCN: CH/03200–2014 25 - 001 do UBND thành phố H cấp ngày 10/03/2014 cho bà Lê Thị Thanh H1. Tài sản này được thế chấp tại VIB theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 3751922.22 ngày 17/03/2022, số công chứng 2995, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C, tỉnh Thừa Thiên Huế công chứng ngày 17/03/2022. Việc thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Trong thời gian thực hiện Hợp đồng tín dụng, bà Lê Thị Thanh H1 đã nhiều lần vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Đến thời điểm 26/05/2026, bà Lê Thị Thanh H1 chưa thanh toán tiền gốc, chỉ trả được tiền lãi là 254.257.515 đồng. Mặc dù V2 đã nhiều lần đôn đốc, yêu cầu nhưng bà Lê Thị Thanh H1 vẫn chây ỳ, không

trả nợ. Khoản nợ của bà Lê Thị Thanh H1 đã chuyển sang quá hạn từ ngày 15/07/2025.

Tính đến ngày 26/05/2026, bà Lê Thị Thanh H1 còn nợ Ngân hàng TMCP Q1 tổng số tiền là: 5.063.071.115 đồng (Năm tỷ, không trăm sáu mươi ba triệu, không trăm bảy mươi mốt nghìn, một trăm mười lăm đồng), trong đó: nợ gốc 4.490.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 235.029.471 đồng, nợ lãi quá hạn: 338.041.644 đồng.

Từ những nội dung đã trình bày trên, Ngân hàng TMCP Q1 kính đề nghị Tòa án giải quyết những yêu cầu sau:

- Buộc bà Lê Thị Thanh H1 phải thanh toán ngay cho Ngân hàng TMCP Q1 số tiền tạm tính đến ngày 26/05/2026 là: 5.063.071.115 đồng (Năm tỷ, không trăm sáu mươi ba triệu, không trăm bảy mươi mốt nghìn, một trăm mười lăm đồng), trong đó: nợ gốc 4.490.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 235.029.471 đồng, nợ lãi quá hạn: 338.041.644 đồng.

- VIB được tiếp tục tính lãi, lãi quá hạn và phí phát sinh kể từ ngày 27/05/2026 cho đến khi bà Lê Thị Thanh H1 thanh toán xong toàn bộ khoản nợ theo quy định tại các Hợp đồng tín dụng (HĐTD) đã ký (Chi tiết xem HĐTD số 104907499.24 ngày 24/05/2024 và Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số: 104907499(1).24 – 105025331.24 ký ngày 24/05/2024).

- Thực hiện thanh toán toàn bộ và một lần và toàn bộ sau khi bản án/ quyết định có hiệu lực theo qui định pháp luật.

- Công nhận hiệu lực của Hợp đồng thế chấp QSDĐ số 3751922.22 ngày 17/03/2022, số công chứng 2995, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C, Tỉnh Thừa Thiên Huế công chứng ngày 17/03/2022.

- Trong trường hợp, bà Lê Thị Thanh H1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho V2, Ngân hàng TMCP Q1 có quyền xử lý tài sản bảo đảm theo các phương thức và nội dung quy định tại Hợp đồng thế chấp số 3751922.22 ngày 17/03/2022 hoặc yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại toàn bộ tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 45, tờ bản đồ số: 36, địa chỉ: T - phường T - thành phố H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BQ 399425, số vào sổ cấp GCN: CH/03200–2014 25 - 001 do UBND thành phố H cấp ngày 10/03/2014 cho bà Lê Thị Thanh H1. Tài sản này được thế chấp tại VIB theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 3751922.22 ngày 17/03/2022, số công chứng 2995, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C, tỉnh Thừa Thiên Huế công chứng ngày 17/03/2022. Và toàn bộ vật phụ, trang thiết bị kèm theo và phần giá trị công trình, diện tích cải tạo, đầu tư xây dựng thêm gắn liền với các diện tích đất đã thế chấp, bất kỳ sự thay đổi sửa chữa nâng cấp nào đối với tài sản thế chấp sẽ được coi là bộ phận không thể tách rời thuộc tài sản thế chấp để thu hồi nợ vay cho V2.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả khoản nợ của bà Lê Thị Thanh H1 với V2. Trường hợp nếu số

tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp không đủ để thanh toán hết khoản nợ thì bà Lê Thị Thanh H1 vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho V2.

- Toàn bộ chi phí án phí, chi phí tố tụng do bà Lê Thị Thanh H1 có trách nhiệm chi trả.

* Bị đơn – bà Lê Thị Thanh H1 quá trình giải quyết vụ án trình bày:

Bà có ký kết với Ngân hàng TMCP Q1 (V2) Hợp đồng tín dụng số 104907499.24 ngày 24/05/2024 với: Thời hạn vay: 168 tháng, vay số tiền: 4.490.000.000 đồng; Mục đích vay vốn: Vay sửa chữa nhà không thay đổi kết cấu và mua sắm trang thiết bị tại thửa đất số 233, tờ bản đồ số 29, địa chỉ T, Phường T, Thành phố H.

Ngày 24/05/2024, V2 đã giải ngân cho bà Lê Thị Thanh H1 với số tiền 4.490.000.000 đồng.

Tài sản thế chấp để đảm bảo cho khoản vay trên là "Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 45, tờ bản đồ số: 36, địa chỉ: T - phường T - thành phố H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BQ 399425, số vào sổ cấp GCN: CH/03200–2014 25 - 001 do UBND Thành phố H cấp ngày 10/03/2014. Tài sản này được thế chấp tại VIB theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 3751922.22 ngày 17/03/2022.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, bà Lê Thị Thanh H1 chưa thanh toán tiền gốc, chỉ trả được tiền lãi đến tháng 7/2025.

Bà Lê Thị Thanh H1 công nhận còn nợ VIB số tiền tính đến thời điểm khởi kiện (ngày 28/8/2025) tổng số tiền: 4.580.895.260 đồng, trong đó nợ gốc là: 4.490.000.000 đồng; nợ lãi là: 90.365.360 đồng; nợ lãi quá hạn là: 529.900 đồng. Đối với khoản nợ này bà H1 cam kết trả và mong muốn V2 hỗ trợ bà H1 bán tài sản thế chấp để thanh toán nợ.

Đối với việc xử lý tài sản thế chấp, bà H1 mong muốn cho bà thời hạn 6 tháng (kể từ ngày viết bản tự khai ngày 12/12/2025) để thanh toán nợ. Trường hợp không trả được nợ thì đồng ý xử lý tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật.

* Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn – ông Nguyễn Đình H2 tại phiên tòa có ý kiến: Đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bà Lê Thị Thanh H1 trả nợ gốc và lãi theo hợp đồng tín dụng đã ký; không chấp nhận việc xử lý tài sản bảo đảm, việc xử lý tài sản phải thông qua định giá, nếu không định giá tài sản sẽ ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của bị đơn trong việc bàn giao tài sản. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử quyết định tạm ngừng phiên tòa để định giá tài sản; Không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn trong trường hợp xử lý tài sản thế chấp không đủ để trả nợ thì buộc bị đơn phải tiếp tục trả nợ cho đến khi hết nợ.

Tại phiên toà, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Hội đồng xét xử, Thẩm phán, Thư ký, đương sự chấp hành đúng quy định của pháp luật.

Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Tòa án căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 275, 280, 299, 317, 318, 319, 323, 357, 463, 466 và Điều 468 Bộ luật Dân sự; khoản 2 Điều 100 Luật các tổ chức tín dụng; Nghị quyết số 326/2026/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, đề nghị Hội đồng xét xử tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" của Ngân hàng TMCP Q1 đối với bà Lê Thị Thanh H1.

1. Buộc bà Lê Thị Thanh H1 có nghĩa vụ phải trả cho Ngân hàng TMCP Q1 số tiền tạm tính đến ngày 26/5/2026 toàn bộ số tiền là: 5.063.071.115 đồng (Năm tỷ, không trăm sáu mươi ba triệu, không trăm bảy mươi mốt nghìn, một trăm mười lăm đồng), trong đó: nợ gốc 4.490.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 235.029.471 đồng, nợ lãi quá hạn: 338.041.644 đồng và tiền lãi phát sinh sau ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi bà H1 trả hết nợ.

2. Về xử lý tài sản đảm bảo: Trường hợp bà H1 không thanh toán theo các Hợp đồng tín dụng nói trên thì tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 45, tờ bản đồ số: 36, địa chỉ: T - phường T - thành phố H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BQ 399425, số vào sổ cấp GCN: CH/03200–2014 25 - 001 do UBND thành phố H cấp ngày 10/03/2014 cho bà Lê Thị Thanh H1. Tài sản này được thế chấp tại VIB theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 3751922.22 ngày 17/03/2022, số công chứng 2995, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C, tỉnh Thừa Thiên Huế công chứng ngày 17/03/2022, sẽ được xử lý theo quy định của pháp luật để Ngân hàng thu hồi nợ.

3. Án phí dân sự sơ thẩm, chi phí thẩm định: Bị đơn phải chịu án phí, chi phí thẩm định theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Về quan hệ tranh chấp, thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn Ngân hàng TMCP Q1 khởi kiện buộc bị đơn bà Lê Thị Thanh H1 trả tiền theo hợp đồng tín dụng, nên xác định quan hệ pháp luật tranh chấp về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn bà Lê Thị Thanh H1 có địa chỉ tại: 7 M, phường T, thành phố H, nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Huế theo quy định tại Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa bà H1 vắng mặt, có người đại diện theo ủy quyền của bà H1 nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn theo quy định tại khoản 2 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về quan hệ tín dụng:

- Ngày 24/05/2024, giữa Ngân hàng TMCP Q1 với bà Lê Thị Thanh H1 có ký kết Hợp đồng tín dụng số 104907499.24 với nội dung: V2 cho bà Lê Thị

Thanh H1 vay số tiền: 4.490.000.000 đồng; Mục đích vay vốn: Vay sửa chữa nhà không thay đổi kết cấu và mua sắm trang thiết bị tại thửa đất số 233, tờ bản đồ số 29, địa chỉ T, phường T, thành phố H; Thời hạn vay: 168 tháng từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đến 24/05/2038; Lãi suất và kỳ điều chỉnh lãi suất: Lãi suất tại thời điểm giải ngân 5,00%/năm. Lãi suất này là lãi suất ưu đãi và chỉ được áp dụng trong vòng 12 tháng đầu tiên kể từ ngày giải ngân khoản tín dụng. Hết thời hạn ưu đãi nói trên lãi suất sẽ được điều chỉnh 03 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở theo sản phẩm tại từng thời kỳ cộng biên độ 2%/năm; Hoàn trả tín dụng gốc: Thời gian ân hạn gốc: 24 tháng đầu. Sau thời gian ân hạn: hàng tháng vào ngày 15, Ngày trả nợ gốc đầu tiên là ngày 15/06/2026 và số tiền gốc tối thiểu phải trả mỗi kỳ 31.181.000 đồng. Số tiền còn lại trả vào kỳ cuối; Ngày trả lãi: Vào ngày 15 hàng tháng, ngày trả lãi đầu tiên vào ngày 15/06/2024. Ngày trả phí: Theo quy định của V2 từng thời kỳ.

Ngày 24/05/2024, Ngân hàng TMCP Q1 đã giải ngân cho bà Lê Thị Thanh H1 với số tiền 4.490.000.000 đồng, theo Đơn đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ (KUNN) số 104907499(1).24 – 105025331.24 theo đúng yêu cầu của bà Lê Thị Thanh H1 và phù hợp với quy định tại hợp đồng tín dụng.

Quá trình thực hiện hợp đồng, tính đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 26/5/2026, bà Lê Thị Thanh H1 chưa thanh toán tiền gốc, chỉ trả được tiền lãi là 254.257.515 đồng. Bà H1 vi phạm nghĩa vụ trả nợ từ ngày 15/7/2025. Ngân hàng đã chuyển nợ quá hạn từ ngày 15/07/2025.

Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu bà Lê Thị Thanh H1 trả số tiền tạm tính đến ngày 26/05/2026 là: 5.063.071.115 đồng (Năm tỷ, không trăm sáu mươi ba triệu, không trăm bảy mươi mốt nghìn, một trăm mười lăm đồng), trong đó: nợ gốc 4.490.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 235.029.471 đồng, nợ lãi quá hạn: 338.041.644 đồng.

Xét thấy, Hợp đồng tín dụng nêu trên được ký giữa hai bên một cách tự nguyện, đúng quy định của pháp luật, nên có hiệu lực pháp luật. Bà Lê Thị Thanh H1 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo các hợp đồng tín dụng đã ký kết. Nay Ngân hàng TMCP Q1 khởi kiện yêu cầu bà Lê Thị Thanh H1 trả số tiền như nêu trên là có căn cứ, đúng với thỏa thuận tại các hợp đồng tín dụng đã ký kết, đúng quy định của pháp luật, nên chấp nhận.

[3] Về xử lý tài sản bảo đảm:

Ngày 17/03/2022, giữa Ngân hàng TMCP Q1 với bà Lê Thị Thanh H1 có ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 3751922.22 để đảm bảo cho các Hợp đồng/thỏa thuận ký giữa Ngân hàng TMCP Q1 và bà Lê Thị Thanh H1, tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 45, tờ bản đồ số: 36, địa chỉ: T - Phường T - Thành phố H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BQ 399425, số vào sổ cấp GCN: CH/03200–2014 25 - 001 do UBND thành phố H cấp ngày 10/03/2014 cho bà Lê Thị Thanh H1. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 3751922.22 ngày 17/03/2022 có số công chứng 2995, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C, tỉnh Thừa Thiên Huế công chứng ngày 17/03/2022.

Việc thế chấp được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật, nên có hiệu lực pháp luật. Trường hợp bà Lê Thị Thanh H1 không trả được nợ thì Ngân hàng TMCP Q1 có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp nêu trên để thu hồi nợ là có căn cứ, đúng pháp luật.

Tại phiên tòa ông Lê Đình H3 là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để định giá tài sản là không đúng quy định của pháp luật, không có cơ sở. Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ tài sản thế chấp theo đúng quy định của pháp luật, nên yêu cầu của ông H3 là không được chấp nhận

[4] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Hết số tiền 1.500.000 đồng, Ngân hàng TMCP Q1 đã nộp chi phí này. Nguyên đơn yêu cầu bị đơn bà H1 phải chịu chi phí thẩm định. Căn cứ vào khoản 1 Điều 158 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì bà Lê Thị Thanh H1 phải hoàn trả cho Ngân hàng TMCP Q1 số tiền 1.500.000 đồng.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Lê Thị Thanh H1 phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với giá trị tranh chấp là: 5.063.071.115 đồng = 112.000.000 đồng + (0,1% x 1.063.071.115 đồng) = 113.063.071 đồng.

Trả lại cho Ngân hàng TMCP Q1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 1 Điều 157, Điều 158, khoản 2 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 117, Điều 119, Điều 280, Điều 292, Điều 295, Điều 298, Điều 299, Điều 317, Điều 318, Điều 319, Điều 323, Điều 463, Điều 466 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự; khoản 2 Điều 100 của Luật Các tổ chức tín dụng; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc Hội. Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Q1.

2. Buộc bà Lê Thị Thanh H1 phải trả cho Ngân hàng TMCP Q1 số tiền nợ tính đến ngày 26/5/2026 là: 5.063.071.115 đồng (Năm tỷ, không trăm sáu mươi ba triệu, không trăm bảy mươi mốt nghìn, một trăm mười lăm đồng), trong đó: nợ gốc 4.490.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 235.029.471 đồng, nợ lãi quá hạn: 338.041.644 đồng (Theo Hợp đồng tín dụng số 104907499.24 ngày 24/05/2024).

Kể từ ngày 27/5/2026 cho đến khi thi hành án xong, bà Lê Thị Thanh H1 còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất do các bên thỏa thuận tại các hợp đồng tín dụng mà bà H1 đã ký kết với Ngân hàng cho đến khi trả hết nợ.

3. Về xử lý tài sản bảo đảm: Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, nếu bà Lê Thị Thanh H1 không trả hoặc trả không đầy đủ khoản nợ nêu trên cho Ngân hàng TMCP Q1 thì Ngân hàng TMCP Q1 có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm để xử lý thu hồi

nợ, tài sản thế chấp bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 3751922.22 ngày 17/03/2022 là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 45, tờ bản đồ số: 36, địa chỉ: T - phường T - thành phố H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BQ 399425, số vào sổ cấp GCN: CH/03200–2014 25 - 001 do UBND thành phố H cấp ngày 10/03/2014 cho bà Lê Thị Thanh H1.

4. Trong trường hợp xử lý tài sản bảo đảm không đủ để trả nợ, thì bà H1 phải có nghĩa vụ tiếp tục trả cho Ngân hàng TMCP Q1 cho đến khi trả hết nợ. Nếu số tiền thu được từ việc phát mại tài sản thế chấp vượt quá số tiền phải thanh toán thì Ngân hàng phải hoàn trả cho bà H1 số tiền vượt quá.

5. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Buộc bà Lê Thị Thanh H1 phải hoàn trả cho Ngân hàng TMCP Q1 số tiền 1.500.000 đồng (Một triệu, năm trăm nghìn đồng).

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

6.1. Bà Lê Thị Thanh H1 phải chịu số tiền: 113.063.071 đồng (Một trăm mười ba triệu, không trăm sáu mươi ba nghìn, không trăm bảy mươi mốt đồng)

6.2. Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP Q1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp 56.290.448 đồng (Năm mươi sáu triệu, hai trăm chín mươi nghìn, bốn trăm bốn mươi tám đồng) đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000711 ngày 21/10/2025 của Thi hành án dân sự thành phố H.

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, được bổ sung theo Luật sửa đổi, bổ sung Luật thi hành án dân sự năm 2014, thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự và Điều 7a, 7b Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thi hành án dân sự năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

7. Án sơ thẩm xét xử công khai, nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

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

Nguyễn Văn V1