

Số: 141/2026/DS-ST

Ngày: 22/5/2026

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 8 – VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Giả Huệ Tiên.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Phan Văn Lâm

2. Bà Trần Kim Quyên

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Kim Tuyết – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 8 – Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 8 – Vĩnh Long tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thảo Loan – Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 5 năm 2026 tại Trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 8 – Vĩnh Long xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 178/2025/TLST-DS ngày 27 tháng 10 năm 2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 77/2025/QĐST - DS ngày 23/3/2026; Quyết định hoãn phiên tòa số 66/2026/QĐST - DS ngày 13/4/2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 86/2026/QĐST - DS ngày 29/4/2026 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại cổ phần Phát triển Thành phố H (H1).

Địa chỉ: số B B N, phường S, thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hữu Đ - Chức vụ: Tổng giám đốc.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Mộng K - Chức vụ: Giám đốc H1.

(Quyết định ủy quyền số 2288A/2025/QĐ-TGD ngày 13/5/2025)

Ông Nguyễn Mộng K ủy quyền lại cho:

1. Ông Nguyễn Phạm Quốc T – Trưởng bộ phận QLKH cá nhân.

2. Bà Phạm Thị Thúy L – chuyên viên QLKH cá nhân. Căn cước công dân số 083187011485 do Cục C về TTXH cấp ngày 17/7/2022 (có mặt).

Cùng địa chỉ: số C đường A, ấp B, xã B, tỉnh Vĩnh Long.

(Giấy ủy quyền ngày 26/6/2025)

- Bị đơn: Bà **Châu Thị B**, sinh năm 1952. Căn cước công dân số 083152006443 do **Cục C** về TTXH cấp ngày 08/8/2021 (có mặt).

Địa chỉ: **số E, ấp A, xã T, tỉnh Vĩnh Long.**

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà **B**: Bà **Tràng Thị Thu H** – Trợ giúp viên pháp lý của **Trung tâm T2** tỉnh Vĩnh Long (có mặt)

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà **Phan Thị T1**, sinh năm 1986. Căn cước công dân số 083186007196 do **Cục C** về TTXH cấp ngày 10/8/2021 (có mặt).

Địa chỉ: **số H, ấp A, xã T, tỉnh Vĩnh Long.**

2. Ông **Nguyễn Văn N**

Địa chỉ: **ấp A, xã T, tỉnh Vĩnh Long.**

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo đơn khởi kiện ngày 13/10/2025, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà **Phạm Thị Thúy L** trình bày:*

Ngân hàng Thương mại cổ phần Phát triển Thành phố H (H1) và bà **Châu Thị B** có ký kết các hợp đồng tín dụng sau:

- Hợp đồng tín dụng số 0069/23PGDBTr/HĐTD ngày 29/05/2023. Nội dung: **H1** cho bà **B** vay số tiền vay 250.000.000 đồng; Mục đích sử dụng vốn vay để bổ sung vốn chăn nuôi bò; Thời hạn vay 48 tháng kể từ 29/05/2023 đến ngày 29/05/2027.

- Hợp đồng tín dụng số 0100/23PGDBTr/HĐTD ngày 31/08/2023. Nội dung: **H1** cho bà **B** vay số tiền vay 200.000.000 đồng; Mục đích sử dụng vốn vay để bổ sung vốn chăn nuôi bò; Thời hạn vay 48 tháng kể từ 31/8/2023 đến ngày 31/8/2027.

- Hợp đồng tín dụng số 2561/24MN/HĐTD ngày 17/01/2024. Nội dung: **H1** cho bà **B** vay số tiền vay 200.000.000 đồng; Mục đích sử dụng vốn vay để bổ sung vốn chăn nuôi bò; Thời hạn vay 36 tháng kể từ 17/01/2024 đến ngày 17/01/2027.

Lãi suất cho vay trong hạn được quy định cụ thể tron từng khế ước nhận nợ.

Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất cho vay trong hạn;

Lãi suất chậm trả lãi: 10%/năm và có thể được **H1** điều chỉnh theo quy định của **H1** trên cơ sở phù hợp với quy định của **Ngân hàng N1** trong từng thời kỳ.

Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho các hợp đồng tín dụng trên. Bà **Châu Thị B** đã ký với **H1** hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0063/23PGDBT/HĐBĐ ngày 29/05/2023 và hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 0063/23PGDBTr/11ĐBĐ/PL01 ngày 31/08/2023 và 0063/23PGDBTr/HĐBĐ/PL02 ngày 17/01/2024. Tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 431, tờ bản đồ số 26, diện tích 1200.8 m², địa chỉ **thị trấn T, huyện B, tỉnh Bến Tre** theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 214434 do **Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh B** cấp ngày 23/06/2020. Cập nhật chỉnh lý biến động ngày 16/05/2023. Các Hợp đồng thế chấp nêu trên được công chứng ngày 29/05/2023; 31/08/2023; 17/01/2024 tại **Văn phòng C1**, tỉnh Bến Tre và đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 29/05/2023 tại Chi nhánh **văn phòng đăng ký đất đai huyện C1**, tỉnh Bến Tre.

H1 đã giải ngân và bà **Châu Thị B** đã nhận nợ tại **H1** theo các đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ sau:

- Đề nghị giải ngân kèm Khế ước nhận nợ số 09069/23PGDBTr/HĐTD/KUNN01 ngày 31/05/2023, số tiền vay 250.000.000 đồng; Thời hạn vay 48 tháng, từ ngày 01/06/2023 đến ngày 31/05/2027; Lãi suất vay trong hạn 15%/năm, cố định trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày bên nhận nợ được **H1** giải ngân tiền vay và sau thời hạn nêu trên, lãi suất vay trong hạn được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần hoặc theo quy định quyết định của **H1**.

- Đề nghị giải ngân kèm Khế ước nhận nợ số 0100/23PGDBTr/HĐTD/KUNN01 ngày 31/08/2023, số tiền vay 200.000.000 đồng; Thời hạn vay 48 tháng, từ ngày 01/09/2023 đến ngày 31/08/2027; Lãi suất vay trong hạn 14%/năm, cố định trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày bên nhận nợ được **H1** giải ngân tiền vay và sau thời hạn nêu trên, lãi suất vay trong hạn được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần hoặc theo quy định/quyết định của **H1**.

- Đề nghị giải ngân kèm Khế ước nhận nợ số 2561/24MN/HĐTD/KUNN01 ngày 18/01/2024, số tiền vay: 200.000.000 đồng; Thời hạn vay 36 tháng, từ ngày 19/01/2024 đến ngày 18/01/2027; Lãi suất vay trong hạn 5%/năm, cố định trong thời hạn 01 tháng kể từ ngày bên nhận nợ được **H1** giải ngân tiền vay và sau thời hạn nêu trên, lãi suất vay trong hạn được điều chỉnh định kỳ 03 tháng lần hoặc theo quy định/quyết định của **H1**.

Bà **Châu Thị B** đã nhận nợ theo các đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ nêu trên với tổng số tiền là 650.000.000 đồng.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, bà **Châu Thị B** đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ cho **H1** đã được đôn đốc, nhắc nhở nhiều lần. Tạm tính đến ngày 22/5/2026, bà

Châu Thị B còn nợ **H1** số tiền là 695.362.754 đồng, trong đó nợ gốc là 520.817.156.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 98.851.426 đồng, nợ lãi quá hạn là 75.693.872 đồng.

Nay **Ngân hàng TMCP P** yêu cầu bà **Châu Thị B** có nghĩa vụ thanh toán ngay một lần cho **Ngân hàng TMCP P** tổng số tiền tạm tính đến ngày 22/5/2026 là 695.362.754 đồng, trong đó nợ gốc là 520.817.156.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 98.851.426 đồng, nợ lãi quá hạn là 75.693.872 đồng; Yêu cầu Bà **Châu Thị B** có nghĩa vụ thanh toán số tiền lãi tiếp tục phát sinh từ ngày 23/5/2026 theo mức lãi suất được quy định tại các hợp đồng tín dụng và các đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ đã ký kết cho đến khi thanh toán hết nợ.

Khi bản án/quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật, bà **Châu Thị B** không trả nợ hoặc trả không đủ nợ thì **Ngân hàng TMCP P** có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 431, tờ bản đồ số 26, diện tích 1200.8 m², địa chỉ **thị trấn T, huyện B, tỉnh Bến Tre (nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long)** theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0063/23PGDBT/HĐBĐ ngày 29/05/2023 và hợp đồng sửa đổi, hợp đồng bổ sung số 0063/23PGDBT/HĐBĐ/PL01 ngày 31/08/2023 và 0063/23PGDBT/HĐBĐ/PL02 ngày 17/01/2024 để thu hồi nợ.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của **Ngân hàng TMCP P** không có yêu cầu xử lý tài sản là căn nhà của bà **Phan Thị T1** và căn nhà của ông **Nguyễn Văn N** trên thửa đất số 431, tờ bản đồ số 26.

*Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn bà **Châu Thị B** trình bày:*

Bà thừa nhận có ký các hợp đồng tín dụng số 0069/23PGDBT/HĐTD ngày 29/05/2023, hợp đồng tín dụng số 0100/23PGDBT/HĐTD ngày 31/08/2023, Hợp đồng tín dụng số 2561/24MN/HĐTD ngày 17/01/2024; Và các đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 09069/23PGDBT/HĐTD/KUNN01 ngày 31/05/2023, đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ số 0100/23PGDBT/HĐTD/KUNN01 ngày 31/08/2023, đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ số 2561/24MN/HĐTD/KUNN01 ngày 18/01/2024 với **Ngân hàng TMCP P (H2)** để vay tổng số tiền 650.000.000 đồng. Về mục đích vay, thời hạn vay, lãi suất vay thì bà thống nhất với lời trình bày của đại diện Ngân hàng. Khi vay bà có thế chấp tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 431, tờ bản đồ số 26, diện tích 1200.8 m², địa chỉ **thị trấn T, huyện B, tỉnh Bến Tre (nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long)** do bà đứng tên quyền sử dụng đất được **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** cấp ngày 23/6/2020 để đảm bảo cho các khoản vay tại các hợp đồng tín dụng nêu trên.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ban đầu bà thực hiện đúng thỏa thuận với Ngân hàng nhưng đến năm 2025 do việc làm ăn của con bà gặp khó khăn nên bà không trả tiền đúng theo thỏa thuận với Ngân hàng.

Nay bà thừa nhận còn nợ và đồng ý trả cho **Ngân hàng TMCP P** số tiền tạm tính đến ngày 22/5/2026 là 695.362.754 đồng, trong đó nợ gốc là 520.817.156 đồng, nợ lãi trong hạn là 98.851.426 đồng, nợ lãi quá hạn là 75.693.872 đồng; Bà đồng ý tiếp tục trả lãi cho **Ngân hàng TMCP P** kể từ ngày 23/5/2026 theo mức lãi suất thỏa thuận tại các hợp đồng tín dụng và các đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ đã ký kết cho đến khi thanh toán hết nợ. Tuy nhiên, do hoàn cảnh kinh tế khó khăn nên bà xin Ngân hàng cho thêm thời gian để con bà làm có tiền phụ trả nợ, bà hứa mỗi tháng trả cho Ngân hàng số tiền 10.000.000 đồng (gốc và lãi) cho đến khi hết nợ.

Tại phiên Tòa, bà **B** yêu cầu không xử lý tài sản là căn nhà của bà **Phan Thị T1** và căn nhà của ông **Nguyễn Văn N** trên thửa đất số 431, tờ bản đồ số 26.

*Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi liên quan bà **Phan Thị T1** trình bày:*

Bà là con ruột của bà **Châu Thị B**, năm 2019 bà được Ủy ban nhân dân xã **A** (nay là **xã T**) xem xét cho căn nhà tình thương và được bà **B** đồng ý cho cất căn nhà tình thương diện tích khoảng 140 m² (ngang 07 mét, dài 20m) trên thửa đất số 431, tờ bản đồ số 26 do bà **B** đứng tên quyền sử dụng đất. Phần căn nhà này là tài sản thuộc sở hữu của bà, không thuộc phần tài sản thế chấp cho **Ngân hàng TMCP P (H1)**. Đối với phần đất diện tích 140 m² thuộc thửa đất số 431, tờ bản đồ số 26 mà bà cất nhà thì hiện vẫn do bà **B** đứng tên quyền sử dụng, bà không có tranh chấp quyền sử dụng đất với bà **B**. Đối với yêu cầu khởi kiện của **Ngân hàng TMCP P** thì bà không có ý kiến, nhờ Tòa án xem xét theo quy định pháp luật.

Tại phiên Tòa, bà **T1** yêu cầu không xử lý tài sản là căn nhà của bà trên thửa đất số 431, tờ bản đồ số 26.

*Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Nguyễn Văn N** vắng mặt không có lý do.*

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà **Huỳnh Thị X** – bà **Tràng Thị Thu H** trình bày:*

Bà **Châu Thị B** đồng ý với trình bày của phía đại diện Ngân hàng về nội dung các Hợp đồng tín dụng, các Giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ và hợp đồng thế chấp tài sản. Bà **B** hiện là người cao tuổi và thuộc diện hộ cận nghèo của xã; quyền sử dụng đất tại thửa đất số 431, tờ bản đồ số 26 và căn nhà trên đất là nơi ở duy nhất hiện nay của bà **B**. Nếu phát mãi tài sản trên thì bà **B** sẽ không

còn nơi ở. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét cho bị đơn bà **B** được trả dần mỗi tháng 10.000.000 đồng (gốc và lãi) cho đến khi hết nợ. Và đề nghị không xử lý tài sản là căn nhà của bà **Phan Thị T1** và căn nhà của ông **Nguyễn Văn N** trên thửa đất số 431, tờ bản đồ số 26.

** Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát:*

- *Về tố tụng:* Thẩm phán được phân công thụ lý xác định đây là vụ án “*tranh chấp hợp đồng tín dụng*” là đúng quan hệ tranh chấp. Quan hệ pháp luật này thuộc thẩm quyền giải quyết của tòa án nhân dân Khu vực 8 – Vĩnh Long theo qui định tại Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự. Sau khi thụ lý vụ án, Thẩm phán đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật về: xác định đúng tư cách pháp lý của những người tham gia tố tụng; lấy lời khai đương sự; yêu cầu đương sự cung cấp chứng cứ, thời hạn chuẩn bị xét xử và chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu đúng theo qui định tại Điều 220 BLTTDS năm 2015. Hội đồng xét xử và thư ký phiên tòa đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm và việc xét xử sơ thẩm vụ án. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình được quy định tại các điều 70, 71, 72, 73 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Riêng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Nguyễn Văn N** vắng mặt trong các lần tòa án triệu tập là chưa thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ được quy định điều 70, 73 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- *Về nội dung vụ án:* Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 103, khoản 2 Điều 100 của Luật các Tổ chức tín dụng năm 2024, Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của **ngân hàng TMCP phát triển Thành phố H (H1)** đối với bà **Châu Thị B** về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng. Buộc Bà **Châu Thị B** phải thanh toán ngay một lần cho **Ngân hàng TMCP P** số tiền tạm tính đến ngày 22/5/2026 là 695.362.754 đồng, trong đó nợ gốc là 520.817.156.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 98.851.426 đồng, nợ lãi quá hạn là 75.693.872 đồng.

Bà **Châu Thị B** phải có nghĩa vụ thanh toán số lãi tiếp tục phát sinh từ ngày 23/5/2026 theo mức lãi suất được quy định tại các Hợp đồng tín dụng và các Đề nghị giải ngân kèm Khế ước nhận nợ đã ký kết cho đến khi thanh toán hết nợ.

Trong trường hợp Bà **Châu Thị B** không trả nợ hoặc trả không đủ nợ thì **Ngân hàng TMCP P** có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0063/23PGDBT/HĐBĐ ngày 29/05/2023 và hợp đồng sửa đổi, hợp đồng bổ sung

0063/23PGDBT/HĐBĐ/PL01 ngày 31/08/2023 và 0063/23PGDBTr/HĐBĐ/PL02 ngày 17/01/2024 để thu hồi nợ.

Ghi nhận việc người đại diện theo ủy quyền của **Ngân hàng TMCP P** đồng ý khi thi hành án phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ thì sẽ không thi hành án căn nhà của bà **Phan Thị T1** và căn nhà của ông **Nguyễn Văn N** trên thửa đất số 431, tờ bản đồ số 26.

- Về án phí: Bà **Châu Thị B** được miễn toàn bộ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Qua nghiên cứu toàn bộ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và thẩm tra công khai các chứng cứ tại phiên tòa, qua kết quả tranh tụng, Hội đồng xét xử (HĐXX) nhận định:

[1] Về tố tụng: **Ngân hàng TMCP P** khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng tín dụng với bà **Châu Thị B** có địa chỉ tại **ấp A, xã T, tỉnh Vĩnh Long** nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 8 – Vĩnh Long theo quy định tại các Điều 28, Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Nguyễn Văn N** đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không lý do. Căn cứ các điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt ông **N**.

[2] Về nội dung: Các hợp đồng tín dụng số 0069/23PGDBTr/HĐTD ngày 29/05/2023; Hợp đồng tín dụng số 0100/23PGDBTr/HĐTD ngày 31/08/2023; Hợp đồng tín dụng số 2561/243MN/HĐTD ngày 17/01/2024 và các Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 09069/23PGDBT/HĐTD/KUNN01 ngày 31/05/2023; Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 0100/23PGDBTr/HĐTD/KUNN01 ngày 31/08/2023; Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 2561/24MN/HĐTD/KUNN01 ngày 18/01/2024 được xác lập giữa **Ngân hàng TMCP P** với bà **Châu Thị B** là hoàn toàn tự nguyện, không có sự lừa dối, ép buộc nên có hiệu lực thi hành với các bên.

Căn cứ vào các hợp đồng tín dụng và các đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ nêu trên, đủ cơ sở xác định bà **Châu Thị B** có vay và đã nhận của **Ngân hàng TMCP P** số tiền vay 650.000.000 đồng. Trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, bà **Châu Thị B** không thực hiện đúng thỏa thuận trong hợp đồng về nghĩa vụ thanh toán gốc và lãi cho Ngân hàng nên Ngân hàng Thông báo chuyển nợ quá hạn và thu hồi nợ trước hạn đối với các hợp đồng tín dụng nêu trên.

[3] Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà **B** thừa nhận có vay tiền của **Ngân hàng TMCP P** và còn nợ số tiền vay, lãi chưa thanh toán. Tại phiên tòa, bà **B** thừa

nhận tính đến ngày 22/5/2026, bà còn nợ Ngân hàng số tiền là 695.362.754 đồng, trong đó nợ gốc là 520.817.156.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 98.851.426 đồng, nợ lãi quá hạn là 75.693.872 đồng. Đây là sự thừa nhận của bị đơn bà **B**, phù hợp khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự và các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án; Do đó xét thấy yêu cầu của nguyên đơn **Ngân hàng TMCP P** là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Xét về yêu cầu tiếp tục tính lãi theo hợp đồng: **Ngân hàng TMCP P** yêu cầu tiếp tục tính lãi phát sinh từ ngày 23/5/2026 đến khi bà **B** trả hết nợ theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số các hợp đồng tín dụng số 0069/23PGDBTr/HĐTD ngày 29/05/2023; Hợp đồng số 0100/23PGDBTr/HĐTD ngày 31/08/2023; Hợp đồng số 2561/243MN/HĐTD ngày 17/01/2024 và các Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 09069/23PGDBT/HĐTD/KUNN01 ngày 31/05/2023; Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 0100/23PGDBTr/HĐTD/KUNN01 ngày 31/08/2023; Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 2561/24MN/HĐTD/KUNN01 ngày 18/01/2024 là phù hợp với thỏa thuận giữa đôi bên cũng như theo quy định tại Điều 91 của Luật các tổ chức tín dụng 2010 (sửa đổi, bổ sung năm 2017), Điều 100, Điều 102 Luật cá tổ chức tín dụng năm 2024; Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Xét về yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm: Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho các hợp đồng tín dụng trên, bà **B** đã ký kết với **Ngân hàng TMCP P** hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0063/23PGDBTr/HĐBĐ ngày 29/5/2023; hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 0063/23PGDBTr/HĐBĐ/PL01 ngày 31/8/2023 và 0063/23PGDBTr/HĐBĐ/PL02 ngày 17/01/2024; Văn bản cam kết thế chấp phần tài sản chưa hợp lệ ngày 29/5/2023 để thế chấp quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 431, tờ bản đồ số 26, diện tích 1200.8 m² do bà **B** đứng tên quyền sử dụng đất. Các hợp đồng thế chấp được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định pháp luật.

Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CX 214434 cấp cho bà **Châu Thị B** ngày 23/6/2020 thì bà **B** được cấp quyền sử dụng đất tại thửa 431, tờ bản đồ số 26, diện tích 1200,8 m²; Giấy chứng nhận không thể hiện cấp quyền sở hữu nhà ở trên đất. Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 27/01/2026, trên thửa đất 431, tờ bản đồ số 26 ngoài căn nhà thuộc sở hữu của bà **Châu Thị B** còn có 02 căn nhà khác là nhà của bà **Phan Thị T1** (con gái bà **B**) và nhà của ông **Nguyễn Văn N** (con rể bà **B**). Nguồn gốc 02 căn nhà trên là của bà **T1** và ông **N** xây cất (diện nhà tình thương) trên đất vào năm 2019. Khi thẩm định tài sản thế chấp vào năm 2023, Ngân hàng biết trên

thửa đất 431, tờ bản đồ số 26 có căn nhà của bà T1, căn nhà của ông N nhưng Ngân hàng chỉ định giá quyền sử dụng đất và căn nhà của bà Châu Thị B mà không xem xét làm rõ nguồn gốc cũng như ai là chủ sở hữu của 02 căn nhà còn lại là thiếu sót, không đảm bảo quyền lợi của các đương sự. Tại phiên tòa, người đại diện của Ngân hàng TMCP P yêu cầu khi bản án/quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật, bà B không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả không đủ nợ thì Ngân hàng TMCP P có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 431, tờ bản đồ số 26, diện tích 1200.8 m², địa chỉ thị trấn T, huyện B, tỉnh Bến Tre (nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long) theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0063/23PGDBTr/HĐBĐ ngày 29/5/2023; hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 0063/23PGDBTr/HĐTD/PL01 ngày 31/8/2023 và hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 0063/23PGDBTr/HĐTD/PL02 ngày 17/01/2024 để thu hồi nợ; Và không yêu cầu xử lý tài sản là căn nhà của bà Phan Thị T1 và căn nhà của ông Nguyễn Văn N trên thửa đất số 431, tờ bản đồ số 26. Xét thấy yêu cầu của người đại diện của Ngân hàng TMCP P là có căn cứ, phù hợp quy định tại các điều 317, 319, 320, 323 Bộ luật dân sự và Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng 2010 (sửa đổi, bổ sung năm 2017), Điều 103 Luật cá tổ chức tín dụng năm 2024 nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Xét yêu cầu của bà Phan Thị T1, bà Châu Thị B và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà B về việc không phát mãi căn nhà của bà T1 và căn nhà của ông N trên thửa đất số 434, tờ bản đồ số 26 được người đại diện của nguyên đơn đồng ý và phù hợp với quy định pháp luật nên được chấp nhận.

[7] Xét ý kiến của bà B và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà B về việc đề nghị cho bà B được trả dần mỗi tháng 10.000.000 đồng cho đến khi hết nợ không được người đại diện của nguyên đơn đồng ý và không phù hợp với quy định tại Điều 466 Bộ luật dân sự 2015 nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[8] Xét quan điểm đề nghị về nội dung giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 8 – Vĩnh Long là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[9] Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Do yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP P được chấp nhận nên bà B phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 31.814.510 đồng nhưng được miễn theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 227, 228, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 317, 318, 319, 320, 323, 325, 463, 466, 470 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Điều 91, 95 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010 (sửa đổi, bổ sung năm 2017);

Căn cứ khoản 2 Điều 100, khoản 2 Điều 103 của Luật các Tổ chức tín dụng năm 2024;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn **Ngân hàng Thương mại cổ phần Phát triển Thành phố H (H1)**. Buộc bị đơn bà **Châu Thị B** có nghĩa vụ trả cho **Ngân hàng Thương mại cổ phần Phát triển Thành phố H** số tiền nợ tạm tính đến ngày 22/5/2026 là 695.362.754 (Sáu trăm chín mươi lăm triệu ba trăm sáu mươi hai nghìn bảy trăm năm mươi bốn) đồng, trong đó nợ gốc là 520.817.156 (Năm trăm hai mươi triệu tám trăm mười bảy nghìn một trăm năm mươi sáu) đồng, nợ lãi trong hạn là 98.851.426 (Chín mươi tám triệu tám trăm năm mươi một nghìn bốn trăm mười sáu) đồng, nợ lãi quá hạn là 75.693.872 (Bảy mươi lăm triệu sáu trăm chín mươi ba nghìn tám trăm bảy mươi hai) đồng.

2. Bà **Châu Thị B** có nghĩa vụ tiếp tục trả tiền lãi phát sinh kể từ ngày 23/5/2026 cho **Ngân hàng Thương mại cổ phần Phát triển Thành phố H** theo mức lãi suất thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng số 0069/23PGDBTr/HĐTD ngày 29/05/2023; Hợp đồng tín dụng số 0100/23PGDBTr/HĐTD ngày 31/08/2023; Hợp đồng tín dụng số 2561/243MN/HĐTD ngày 17/01/2024 và các Đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ số 09069/23PGDBT/HĐTD/KUNN01 ngày 31/05/2023; Đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ số 0100/23PGDBTr/HĐTD/KUNN01 ngày 31/08/2023; Đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ số 2561/24MN/HĐTD/KUNN01 ngày 18/01/2024 đến khi thanh toán xong nợ.

3. Khi bản án có hiệu lực pháp luật, bà **Châu Thị B** không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả không đủ số nợ cho **Ngân hàng Thương mại cổ phần Phát triển Thành phố H** thì **Ngân hàng Thương mại cổ phần Phát triển Thành phố H** có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 431, tờ bản đồ 26, diện tích 1200.8 m², mục đích sử dụng đất ở tại nông thôn + đất trồng cây lâu năm, tọa lạc **xã T, tỉnh Vĩnh Long** do bà **Châu Thị B** đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX214434 vào sổ cấp GCN: CS08503 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** cấp

ngày 23/6/2020 theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0063/23PGDBTr/HĐBĐ ngày 29/5/2023; hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 0063/23PGDBTr/HĐTD/PL01 ngày 31/8/2023 và hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 0063/23PGDBTr/HĐTD/PL02 ngày 17/01/2024 để thu hồi nợ.

Ghi nhận Ngân hàng Thương mại cổ phần Phát triển Thành phố H không yêu cầu xử lý tài sản là căn nhà của bà Phan Thị T1 và căn nhà của ông Nguyễn Văn N trên thửa đất số 431, tờ bản đồ số 26.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Bà Châu Thị B được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Phát triển Thành phố H số tiền tạm ứng án phí đã nộp 14.298.067 đồng (Mười bốn triệu hai trăm chín mươi tám nghìn không trăm sáu mươi bảy) đồng theo biên lai thu số 0006817 ngày 21 tháng 10 năm 2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long.

5. Đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt theo quy định.

6. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND tỉnh Vĩnh Long;
- VKSND khu vực 8 – Vĩnh Long;
- THADS tỉnh Vĩnh Long;
- Lưu hồ sơ.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Giả Huệ Tiên