TOÀ ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 2 - HÀ NỘI**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨAVIỆTNAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **82**/2026/DS-ST
Ngày: 28-5-2026;
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 - HÀ NỘI

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: **Bà Nguyễn Thu Hà**;
Các Hội thẩm nhân dân: **Ông Lý Anh Tuấn***;*
Bà Lê Thị Thu Hương*;*
Thư ký phiên tòa: **Bà Vũ Lan Anh** - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 2 - Hà Nội.
Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 - Hà Nội tham gia phiên tòa: **Bà Phạm Hà Thanh** - Kiểm sát viên.

Trong ngày 28 tháng 5 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 2 - Hà Nội, xét xử công khai sơ thẩm vụ án Dân sự thụ lý 2834/2025/TLST-DS ngày 08/12/2025, về: Tranh chấp hợp đồng tín dụng; Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 98 ngày 17/4/2026; Quyết định hoãn phiên tòa số 111 ngày 18/5/2026; giữa các đương sự:

Nguyên đơn: **Ngân hàng VB**; Trụ sở: Phố K, phường H, thành phố N; Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thanh T - Chủ tịch HĐQT; Người nhận ủy quyền lại: Bà Hoàng Minh H, ông Lê Thái Hồng C; Địa chỉ: Tòa C đường A, phường B, thành phố N

Bị đơn: **Bà Ngô A**, sinh năm 1990; Căn cước công dân **********; Địa chỉ: Căn hộ: Căn hộ T, phố NT, phường X, thành phố N.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: **Công ty SP**; Người đại diện theo pháp luật: Ông KH- Phó Chủ tịch HĐQT kiêm tổng giám đốc; Trụ sở: Tầng * phố P, phường Đ, thành phố N; Địa chỉ: Tầng * tòa J phố P, phường Đ, thành phố N

Nguyên đơn do ông Lê Thái Hồng C đại diện theo ủy quyền có mặt; bị đơn - bà Ngô A vắng mặt; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Công ty SP vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo tài liệu có trong hồ sơ, ý kiến trình bày của nguyên đơn trong vụ án, nội dung vụ án tóm tắt như sau:

* Ngân hàng VB - Chi nhánh N và bà Ngô A đã ký Hợp đồng cho vay số APPL00023578.HDCTD.KHCN ngày 07/08/2023; Nội dung hợp đồng thể hiện:

Số tiền cấp tín dụng: 9.764.823.003 đồng; Thời hạn cho vay: 360 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn vay đầu; Mục đích sử dụng vốn vay: Vay thanh toán một phần tiền mua nhà ở số PN02-L08 thuộc Dự án Khu du lịch sinh thái CM (tên khác "SJH"), phường M, tỉnh LC theo Hợp đồng mua bán nhà ở riêng lẻ số PN02-L08/HĐNP-TGSP ký ngày 10/07/2023 giữa Công ty SP và bà Ngô A.

Lãi suất cho vay tại thời điểm giải ngân là 9%/năm, được cố định trong thời hạn

18 tháng…

Ngày giải ngân vốn vay lần đầu: 08/8/2023 với số tiền: 9.067.335.646 đồng.

* Ngân hàng VB - Chi nhánh N và bà Ngô A (đồng thời là Bên Thế Chấp) đã ký Hợp đồng thế chấp Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán số 01/23/27389835/BĐS/LĐ/HĐTC/47557 ngày 07/08/2023. Nội dung hợp đồng thế chấp thể hiện: Tài sản bảo đảm là tất cả các quyền tài sản và lợi ích của khách Hàng theo phát sinh từ Hợp đồng mua bán nhà ở riêng lẻ số PN02-L08/HĐNP-TGSP (trong Hợp Đồng gọi là "Hợp Đồng Mua Bán") ký ngày 10/07/2023 giữa Công ty cổ phần Trường Giang Sapa (trong Hợp Đồng gọi là "Chủ Đầu Tư Dự Án") với bà Ngô A và các văn bản, phụ lục điều chỉnh sửa đổi kèm theo (nếu có), để mua tài sản là căn nhà có địa chỉ tại: Lô số ***, Dự án Khu du lịch sinh thái CM (tên khác "SJH"), phường M, tỉnh LC, chi tiết:

- Tên dự án: Dự án Khu du lịch sinh thái CM
- Vị trí nhà phố: Lô số ***, Dự án Khu du lịch sinh thái CM (tên khác "SJH")
- Diện tích lô đất: 150 m2: Sử dụng riêng: 150 m2; Sử dụng chung: 0 m2
- Mục đích sử dụng: Đất ở
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng
- Nguồn gốc sử dụng: được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất
- Loại hình nhà ở: nhà ở liền kề
- Mật độ xây dựng tối đa: 75%
- Diện tích sàn xây dựng: 408,8m^2
- Số tầng: 3,5
- Địa chỉ: phường M, tỉnh LC
- Hợp đồng mua bán nhà ở riêng lẻ số PN02-L08/HĐNP-TGSP ký ngày 10/07/2023 giữa Chủ đầu tư - Công ty SP với bà Ngô A (trong Hợp Đồng gọi là "Tài Sản") thuộc dự án Khu du lịch sinh thái CM (tên khác "SJH") (trong Hợp Đồng gọi là "Dự Án"), kể cả quyền đòi nợ, quyền truy đòi, quyền nhận tiền bảo hiểm, quyền nhận các khoản phải thu, quyền nhận các khoản bồi hoàn, quyền nhận các khoản được nhận và quyền nhận bất kỳ lợi ích nào khác của Khách Hàng (trong Hợp Đồng gọi là "Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán"); Tài sản và quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán được mô tả chi tiết tại Phụ Lục mô tả tài sản và quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán (nếu có).

Ngày 08/08/2023, bà Ngô A đã nhận nợ số tiền là 9.067.335.646 đồng tại VB Chi nhánh N. Kể từ kỳ trả nợ tháng 03/2025, Bà Ngô A phát sinh chậm thanh toán tại VB Chi nhánh N và toàn bộ dư nợ tại các TCTD đều chuyển nợ Nhóm nợ cần chú ý (Nợ nhóm 2), hiện tại đã chuyển nhóm nợ có khả năng mất vốn (Nợ nhóm 5) theo nhóm nợ của khách hàng tại VB Chi nhánh N.

VB Chi nhánh N nhiều lần làm việc và yêu cầu Bà Ngô A thực hiện nghĩa vụ trả nợ đối với VB Chi nhánh N. Tuy nhiên, khách hàng vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ đối với ngân hàng.

VB đề nghị Tòa án tuyên buộc như sau:

1. Buộc bà Ngô A phải trả cho VB toàn bộ số tiền tạm tính (do nợ lãi vẫn tiếp tục phát sinh) đến hết ngày 07/04/2026 là: 9.868.411.547 đồng, gồm:

- Dư nợ gốc khoản vay: 8.951.135.646 đồng;
- Số tiền lãi chưa thanh toán là: 909.207.019 đồng.
- Số tiền lãi chậm trả là: 8.068.882 đồng.

2. Buộc Bà Ngô A phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay số APPL00023578.HDCTD.KHCN ngày 07/08/2023, và các phụ lục phát sinh, kể từ ngày 08/4/2026 cho đến ngày thực tế Ngô A trả hết nợ gốc cho VB.

3. Nếu Bà Ngô A không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ ngay sau khi bản án/quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật thì VB thông qua VB Chi nhánh N có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự kê biên và phát mại tài sản bảo đảm của bà A theo Hợp đồng thế chấp, Quyền bán số tài sản phát sinh từ hợp đồng mua 01/23/27389835/BĐS/LĐ/HĐTC/47557 ngày 07/08/2023 để thu hồi nợ cho VB theo quy định của pháp luật.

4. Tuyên nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ trả nợ cho VB thì VB thông qua VB Chi nhánh N có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý bất kỳ tài sản nào thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà Ngô A để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

**** Bị đơn - bà A***: Được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng đều vắng mặt không có lý do, không thể hiện ý kiến, quan điểm của mình.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Nguyễn T trình bày***:

Công ty SP và bà Ngô A có ký Hợp đồng mua bán nhà ở riêng lẻ số PN02-L08/HĐNP-TGSP, ngày 10/7/2023; Theo hợp đồng Công ty SP bán nhà ở (Vị trí nhà phố Lô số *** khu nhà phố PN 02 tại Dự án Khu du lịch sinh thái CM, phường CM, tỉnh LC

Công ty SP đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thỏa thuận tại hợp đồng mua bán nhà ở; đã 2 lần ra Thông báo bàn giao nhà chuyển phát nhanh đến cho bà A, tuy nhiên, bà A không hồi âm.

Đến nay căn hộ trên chưa được cấp Giấy chứng nhận do chủ trương có thay đổi; Công ty SP vẫn tiếp tục thực hiện đủ những cam kết cho khách hàng theo hợp đồng mua bán nhà ở

Ngày 07/8/2023 VB, Công ty SP và bà A có ký hợp đồng hợp tác 3 bên. Trường hợp bà A không trả nợ mà phải phát mại tài sản thì khách hàng nhận tài sản sẽ được kế thừa tiếp các quyền, nghĩa vụ theo hợp đồng mua bán nhà ở.

VB khởi kiện bà A, Công ty đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật, không có ý kiến, không có yêu cầu gì.

* **Tại phiên tòa**:

VB giữ nguyên ý kiến, quan điểm đã trình bày trong quá trình Tòa án giải quyết, cụ thể:

VB đã cấp tín dụng cho khách vay theo hợp đồng tín dụng, do bà A vi phạm nghĩa vụ trả nợ từ kỳ trả nợ tháng 3/2025, ngân hàng đã đôn đốc nhưng bà A không thực hiện. Ngân hàng đề nghị Tòa án giải quyết, xét xử, tuyên:

1. Buộc bà A phải trả VB tổng số tiền nợ tạm tính đến hết ngày 28/5/2026 là: 10.003.756.691 đồng, gồm: Nợ gốc 8.951.135.646 đồng; Nợ lãi trong hạn 1.041.880.015 đồng; Nợ lãi quá hạn 10.741.030 đồng.

2. Buộc bà A phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay số APPL00023578.HDCTD.KHCN ngày 07/08/2023, và các phụ lục phát sinh, kể từ ngày 29/5/2026 cho đến ngày thực tế bà A tất toán toàn bộ khoản nợ trả VB.

3. Trường hợp bà A không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ ngay sau khi bản án/quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật thì VB thông qua VB Chi nhánh N có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự kê biên và phát mại tài sản bảo đảm của bà A theo Hợp đồng thế chấp, Quyền bán tài sản phát sinh từ hợp đồng mua 01/23/27389835/BĐS/LĐ/HĐTC/47557 ngày 07/08/2023 để thu hồi nợ cho VB theo quy định của pháp luật.

4. Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ trả nợ cho VB thì VB thông qua VB Chi nhánh N có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý bất kỳ tài sản nào thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà Ngô A để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

*** Bị đơn - bà A** đã được triệu tập lần thứ 2 tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt.

*** Công ty SP**: Đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

*** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 - Hà Nội tham gia phiên tòa có ý kiến**:

- Về tố tụng:

Quá trình Tòa án thụ lý vụ án cho đến khi ra quyết định đưa vụ án ra xét xử, Thẩm phán, Thư ký đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã tiến hành tố tụng theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự;

Nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ tố tụng dân sự; bị đơn không thực hiện quyền, nghĩa vụ tố tụng dân sự.

Quan hệ pháp luật, thẩm quyền giải quyết: Đúng.

- Về nội dung, đề nghị Hội đồng xét xử:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ; Căn cứ Điều 21, 26, 35, 39 và Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 317, 318, khoản 6 Điều 320, Điều 357, Điều 466, Điều 468 Bộ luật dân sự; Luật các tổ chức tín dụng; Nghị quyết 326 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của VB khởi kiện đối với Ngô A.

Buộc bà A trả VB số tiền tính đến hết ngày 28/5/2026 là: 10.003.756.691 đồng, gồm: Nợ gốc 8.951.135.646 đồng; Nợ lãi trong hạn 1.041.880.015 đồng; Nợ lãi quá hạn 10.741.030 đồng.

Buộc bà A phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay và các phụ lục phát sinh, kể từ ngày 29/5/2026 cho đến ngày thực tế bà A tất toán toàn bộ khoản nợ trả VB.

Trường hợp bà A không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ ngay sau khi bản án/quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật thì VB có quyền yêu

cầu cơ quan thi hành án dân sự kê biên và phát mại tài sản bảo đảm của bà A theo Hợp đồng thế chấp, Quyền bán tài sản phát sinh từ hợp đồng mua 01/23/27389835/BĐS/LĐ/HĐTC/47557 ngày 07/08/2023 để thu hồi nợ cho VB theo quy định của pháp luật.

Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ trả nợ cho VB thì bà A tiếp tục có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng.

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Do bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ, có lỗi nên phải chịu án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

- Quan hệ pháp luật: Tranh chấp xuất phát từ hợp đồng dân sự giữa một bên là doanh nghiệp có đăng ký kinh doanh và một bên là cá nhân không có đăng ký kinh doanh; Căn cứ khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 16 Điều 4 Luật các tổ chức tín dụng, xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp hợp đồng tín dụng.

- Thẩm quyền: Theo Hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp các đương sự thống nhất thỏa thuận: Trường hợp phát sinh tranh chấp thì các bên nhất trí lựa chọn cơ quan giải quyết tranh chấp là Tòa án nơi VB - Chi nhánh N đặt trụ sở tại thời điểm nộp đơn khởi kiện. Tại thời điểm khởi kiện cho đến nay VB - Chi nhánh N có trụ sở tại 11b phố I; Bà Ngô A thường trú tại phường X; Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a, b khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 01/2025 của HĐTP - TAND Tối cao; Tòa án nhân dân khu vực 2 - Hà Nội giải quyết và xét xử là đúng thẩm quyền.

- Thủ tục tống đạt: Trong quá trình giải quyết, để đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của các đương sự, Tòa án đã thực hiện việc tống đạt hợp lệ đầy đủ các văn bản tố tụng cho các đương sự trong vụ án nhưng bị đơn đều vắng mặt không có lý do; không thể hiện ý kiến, quan điểm; Công ty SP đề nghị được vắng mặt; Căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, HĐXX tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2] Về nội dung:

2.1. Xét hợp đồng tín dụng ký giữa VB với bà Ngô A:

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của đương sự trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa, thể hiện: Ngân hàng VB - Chi nhánh N và bà Ngô A thỏa thuận ký Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số APPL00023578.HDCTD.KHCN ngày 07/8/2023; Nội dung hợp đồng thể hiện:

Số tiền vay là 9.764.823.003 đồng (thực tế mới nhận giải ngân số tiền 9.067.335.646 đồng); Thời hạn cho vay: 360 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn vay đầu; Mục đích sử dụng vốn vay: Vay thanh toán một phần tiền mua nhà ở số PN02-L08 thuộc Dự án Khu du lịch sinh thái CM (tên khác "SJH"), phường M, tỉnh LC theo Hợp đồng mua bán nhà ở riêng lẻ số PN02-L08/HĐNP-TGSP ký ngày 10/07/2023 giữa Công ty SP và bà Ngô A.

Lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm giải ngân là 9%/năm và cố định trong 18

tháng; Sau đó lãi suất cho vay = Lãi suất huy động tiết kiệm VNĐ 12 tháng trả lãi cuối kỳ + biên độ 3,5%/năm nhưng không thấp hơn sàn cho vay cùng kỳ hạn của sản phẩm theo thông báo của VB tại thời điểm đó; kỳ điều chỉnh lãi suất 03 tháng/lần...

Nhận thấy:

Việc cho vay của tổ chức tín dụng và khách hàng vay phải được lập thành văn bản. Hợp đồng tín dụng phải có nội dung về điều kiện vay, mục đích sử dụng vốn vay, phương thức cho vay, số vốn vay, lãi suất, thời hạn cho vay, hình thức bảo đảm, giá trị tài sản bảo đảm, phương thức trả nợ và những cam kết khác được các bên thoả thuận.

Đối chiếu với Hợp đồng tín dụng ký giữa VB và bà A thấy, Hợp đồng tín dụng được lập bằng văn bản; Chủ thể tham gia giao dịch có năng lực hành vi dân sự; chủ thể khi tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện; mục đích và nội dung giao dịch không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, phù hợp với mục đích và mong muốn của hai bên đều hướng tới; Hình thức hợp đồng phù hợp pháp luật; Thực tế, sau khi hoàn thiện các thủ tục, ngân hàng đã giải ngân số tiền vay cho cho bà Ngô A.

Cá nhân, pháp nhân xác lập, thực hiện, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của mình trên cơ sở tự do, tự nguyện cam kết, thỏa thuận; Căn cứ Điều 116, 117, 118, 119, 385, 401, 463 Bộ luật dân sự, xác nhận hợp đồng có hiệu lực pháp luật, giao dịch có hiệu lực thực hiện đối với các bên và phải được chủ thể tham gia giao dịch tôn trọng và có nghĩa vụ thực hiện.

Theo hợp đồng tín dụng các bên thống nhất về thời hạn vay là 360 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày ngân hàng giải ngân vốn vay lần đầu - ngày 08/8/2023. Tại mục 10.1 và mục 10.2 của Điều 10 của Hợp đồng tín dụng các bên thống nhất thỏa thuận về sự kiện vi phạm, chấm dứt cho vay và thu hồi nợ trước hạn trong đó có thảo thuận khi khách hàng vi phạm nghĩa vụ trả nợ, thì ngân hàng có quyền thu hồi nợ trước hạn..; thực tế, từ ngày 08/4/2025 bà A đã vi phạm nghĩa vụ; do đó việc ngân hàng khởi kiện, yêu cầu bà A trả nợ là phù hợp pháp luật, phù hợp với sự thỏa thuận của các bên trong hợp đồng, phù hợp với quy định tại Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng, Thông tư 39/2016/TT-NHNN.

2.2. Xét yêu cầu của VB về việc buộc bà A thanh toán:

- Đối với số tiền nợ gốc là 8.951.135.646 đồng:

Nhận thấy: Theo hợp đồng các bên thống nhất Ngân hàng cho bà A vay số tiền 9.764.823.003 đồng, đã giải ngân số tiền 9.067.335.646 đồng; Bà A đã thanh toán tổng cộng số tiền gốc là 116.200.000 đồng, còn nợ số tiền gốc là 8.951.135.646 đồng; Do đó, việc VB yêu cầu Tòa án buộc bà Ngô A trả số tiền nợ gốc này là có cơ sở nên được chấp nhận. Căn cứ Điều 274, Điều 275, Điều 280, Điều 281, Điều 463 và Điều 466 Bộ luật dân sự; buộc bà A trả VB số tiền nợ gốc 8.951.135.646 đồng.

- Đối với số tiền nợ lãi:

Theo Điều 3, Điều 6 của Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ, các bên thống nhất: Lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm giải ngân là 9%/năm và cố định trong 18 tháng; Sau đó lãi suất cho vay = Lãi suất huy động tiết kiệm VNĐ 12 tháng trả lãi cuối kỳ + biên độ 3,5%/năm nhưng không thấp hơn sàn cho vay cùng kỳ hạn của sản phẩm theo thông báo của VB tại thời điểm đó; kỳ điều chỉnh lãi suất 03 tháng/lần...

Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn kể từ thời điểm chuyển nợ quá hạn cho đến khi khách hàng trả hết dư nợ gốc bị quá hạn; Lãi suất áp dụng đối với lãi chậm trả: 0%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả; Trả lãi chậm trả: Khách hàng phải trả lãi chậm trả tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo mức lãi suất áp dụng đối với lãi chậm trả quy định tại khoản 3.3 Điều 3 của Hợp đồng này; Lãi chậm trả được tính bằng số dư lãi chậm trả nhân (x) số ngày chậm trả nhân (x) mức lãi suất áp dụng đối với lãi chậm trả chia (:) cho 365 ngày.

Nhận thấy: Mức lãi suất VB áp dụng đối với khoản vay của bà Ngô A tại hợp đồng tín dụng là sự tự nguyện thỏa thuận của các bên, mức lãi suất thỏa thuận phù hợp pháp luật; Tính toán và đối chiếu số liệu với bảng kê do Ngân hàng cung cấp ngày 28/5/2026 thấy phù hợp với các quyết định điều chỉnh lãi suất đối với từng thời điểm, số liệu nguyên đơn cung cấp là phù hợp; Căn cứ khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng được sửa đổi, bổ sung năm 2017; Điều 274, Điều 281 Bộ luật dân sự; Thông tư số 39/2016 chấp nhận yêu cầu của VB, buộc bà Ngô A phải trả VB số tiền lãi tính đến ngày 28/5/2026 là 1.052.621.045 đồng (gồm nợ lãi trong hạn 1.041.880.015 đồng và nợ lãi quá hạn 10.741.030 đồng); Bà Ngô A tiếp tục phải chịu lãi phát sinh theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng tính từ ngày 29/5/2026 cho đến khi bà Ngô A thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ.

2.3. Xét yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm khi bà Ngô A không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ:

Để đảm bảo cho khoản vay nợ theo Hợp đồng tín dụng, bà Ngô A đã thế chấp cho VB toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán nhà ở riêng lẻ số PN02-L08/HĐNP-TGSP ký ngày 10/07/2023 giữa Công ty SP và bà Ngô A.

Ngày 07/8/2023 bà A và VB đã ký hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán số 01/23/277389835/BĐS/LĐ/HĐTC/4557; Nội dung hợp đồng thế chấp thể hiện: Để bảo đảm thanh toán các nghĩa vụ được bảo đảm, bên bảo đảm bằng hợp đồng tạo lập cho ngân hàng biện pháp bảo đảm với tài sản bảo đảm; Nghĩa vụ được bảo đảm bao gồm tất cả các khoản nợ và nghĩa vụ thuộc bất kỳ loại nào mà bà A phải trả cho Ngân Hàng khi đến hạn thanh toán theo thỏa thuận giữa Khách Hàng và Ngân Hàng, kể cả nợ gốc, nợ lãi, tiền phạt và bồi thường thiệt hại, các loại phí, lệ phí và các khoản bồi hoàn, phát sinh theo (các) Hợp đồng Cấp Tín Dụng nêu dưới đây hoặc Các Tài Liệu Giao Dịch khác; tất cả nghĩa vụ của Bên Thế Chấp theo Hợp Đồng;

Tài sản bảo đảm khách hàng thế chấp cho Ngân Hàng các tài sản đưới đây, cho dù tài sản đó hiện có hoặc sẽ được hình thành trong tương lai gồm: Tất cả các quyền tài sản và lợi ích của Khách Hàng theo phát sinh từ Hợp đồng mua bán nhà ở riêng lẻ số PN02-108/HDNP-TGSP ký ngày 10/07/2023 giữa Công ty cổ phần Trường Giang Sapa với bà A và các văn bản, phụ lục điều chỉnh sửa đổi kèm theo (nếu có), để mua tài sản là căn nhà có địa chỉ tại: Lô số PN02-108, Dự án Khu du lịch sinh thái CM (tên khác "SJH"), phường Cầu Mây, thị xã Sa Pa, tỉnh Lào Cai.

...

Ngày 07/8/2023 VB, bà A và Công ty SP đã ký Hợp đồng hợp tác 3 bên (áp dụng với trường hợp tài sản thế chấp là tài sản hình thành từ vốn vay).

Trung tâm nhận đăng ký biện pháp bảo đảm, thông báo xử lý tài sản bảo đảm đã xác nhận thời điểm đăng ký 09 giờ 44 phút ngày 08/8/2023.

Nhận thấy: Theo nội dung hợp đồng thế chấp các bên xác nhận việc giao kết hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện. Các bên đã tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng; Mục đích và nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội; Việc thế chấp được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định; nên các bên có quyền, nghĩa vụ tôn trọng và thực hiện các thỏa thuận đã ký tại hợp đồng.

Do đó, việc Ngân hàng yêu cầu Tòa án tuyên xử lý tài sản bảo đảm khi bà Ngô A không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ là có căn cứ. Căn cứ các Điều 3, 108, 116, 117, 118, 119, 293, 295, 298, 299 317, 318, 319 và Điều 320 Bộ luật dân sự; Nghị định 21 ngày 19/3/2021 của Chính phủ về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ; chấp nhận yêu cầu của VB về việc xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ trong trường hợp bà Ngô A không thực hiện, hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ.

Việc xử lý tài sản bảo đảm được thực hiện theo quy định tại Hợp đồng thế chấp và Hợp đồng hợp tác 3 bên và các Điều 299, 303, 308, 317 Bộ luật Dân sự và theo trình tự, thủ tục thi hành án dân sự. Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản không đủ để thanh toán hết nghĩa vụ trả nợ thì bà A phải tiếp tục thanh toán phần nghĩa vụ còn thiếu. Trường hợp số tiền thu được còn dư sau khi thanh toán đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì phần còn lại được xử lý theo quy định của pháp luật.

2.4. Bà A được triệu tập hợp lệ, đã nhận các văn bản của Tòa án nhưng đều vắng mặt, không thể hiện ý kiến, quan điểm; do đó không có căn cứ xem xét.

2.5. Ý kiến của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 - Hà Nội phát biểu quan điểm và đề xuất hướng giải quyết vụ án tại phiên tòa là phù hợp với các quy định của pháp luật và nhận định của Hội đồng xét xử nên ghi nhận.

[3]. Án phí: Bà Ngô A phải chịu án phí theo quy định.

Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm b khoản 1 Điều 39, khoản 3 Điều 144, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Điều 3, Điều 108, Điều 116, Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 274, Điều 275, Điều 280, Điều 463, Điều 317, Điều 318, Điều 319, Điều 320, Điều 293, Điều 295, Điều 298, và Điều 299 Bộ luật dân sự

- Khoản 2 Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng.

- Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

- Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

- Nghị định 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính phủ quy định thi hành Bộ luật dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng VB khởi kiện đối với bà Ngô A về việc thanh toán tiền theo Hợp đồng tín dụng số APPL00023578.HDCTD.KHCN ngày 07/8/2023.

2. Xác nhận bà Ngô A nợ Ngân hàng VB tổng số tiền tính đến ngày 28/5/2026 là 10.003.756.691 đồng, gồm: Nợ gốc 8.951.135.646 đồng; Nợ lãi trong hạn 1.041.880.015 đồng; Nợ lãi quá hạn 10.741.030 đồng.

3. Buộc bà Ngô A trả Ngân hàng TMCP ngoại thương số tiền nêu trên tính đến ngày 28/5/2026 là 10.003.756.691 đồng, (gồm: Nợ gốc 8.951.135.646 đồng; Nợ lãi trong hạn 1.041.880.015 đồng; Nợ lãi quá hạn 10.741.030 đồng); Bà A tiếp tục phải trả tiền lãi phát sinh từ ngày 29/5/2026 cho đến khi thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng.

4. Kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật, bà Ngô A không trả hoặc trả không đầy đủ khoản nợ trên thì Ngân hàng VB có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự kê biên, phát mại, xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán số 01/23/277389835/BĐS/LĐ/HĐTC/4557 ngày 07/82023, cụ thể: Tất cả các quyền tài sản và lợi ích của khách hàng phát sinh từ Hợp đồng mua bán nhà ở riêng lẻ số PN02-L08/HĐNP-TGSP ký ngày 10/07/2023 giữa Công ty cổ phần Trường Giang Sapa với bà Ngô A và các văn bản, phụ lục điều chỉnh sửa đổi kèm theo (nếu có), để mua tài sản là căn nhà có địa chỉ tại: Lô số ***, Dự án Khu du lịch sinh thái CM (tên khác "SJH"), phường M, tỉnh LC.

Việc xử lý tài sản bảo đảm được thực hiện theo quy định tại các Điều 299, 303, 308, 317 Bộ luật Dân sự và theo trình tự, thủ tục thi hành án dân sự. Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản không đủ để thanh toán hết nghĩa vụ trả nợ thì bà A phải tiếp tục thanh toán phần nghĩa vụ còn thiếu. Trường hợp số tiền thu được còn dư sau khi thanh toán đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì phần còn lại được xử lý theo quy định của pháp luật.

5. Án phí: Ngân hàng VB không phải chịu án phí; Hoàn trả Ngân hàng VB số tiền tạm ứng án phí dân sự 58.630.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0016734 ngày 18/11/2025 tại Thi hành án dân sự khu vực 2 - Hà Nội. Bà Ngô A phải chịu 118.003.756 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ngân hàng VB có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Bà Ngô A, Công ty SP có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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 Điều 6, Điều 7 và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- Đương sự.
- VKSND khu vực 2 - Hà Nội;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

TAND KHU VỰC 2
ZJG280526.TL.QDBA
1968

Nguyễn Thu Hà