

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC X
TỈNH NINH BÌNH**

Bản án số: 22/2025/DS-ST
Ngày: 28/11/2025
V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng.

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC X, TỈNH NINH BÌNH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Trần Anh Dũng.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Chu Minh Đức và ông Nguyễn Đức Long.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trịnh Thị Minh Nguyệt – Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực x, tỉnh Ninh Bình.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực x, tỉnh Ninh Bình tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thúy Tình – Kiểm sát viên.

Trong ngày 28/11/2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực x, tỉnh Ninh Bình – Cơ sở B xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 08/2025/TLST – DS ngày 24/06/2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 16/2025/QĐXXST – DS ngày 15/10/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 19/2025/QĐST - DS ngày 07/11/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6, tỉnh Ninh Bình, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

* **Ngân hàng V.** Địa chỉ trụ sở: Số xx đường L, phường Đ, thành phố Hà Nội.

+ *Người đại diện theo pháp luật:* Ông Ngô Chí D - Chủ tịch Hội đồng Quản trị Ngân hàng V;

+ *Người đại diện theo uỷ quyền:* Ông Phạm Tất T1 – chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ Phòng Xử lý nợ pháp lý tích hợp 1 của Ngân hàng V. Địa chỉ: Số xx đường B, phường P, tỉnh Ninh Bình.

* **Công ty M.** Địa chỉ trụ sở: Tầng xx, tòa nhà V; số x phố D, phường D, quận C, thành phố Hà Nội nay là tầng xx, tòa nhà V; số x phố D, phường D, thành phố Hà Nội.

+ *Người đại diện theo pháp luật:* Ông Bùi Công Tr; chức vụ: Giám đốc;

+ *Những người đại diện theo ủy quyền:* Ông Nguyễn Quốc Th; anh Nguyễn Văn S; anh Nguyễn Tùng L và chị Nguyễn Thị Vân A. Đều có địa chỉ tại: Tầng xx tòa nhà N, số xx đường A, phường N, tỉnh Ninh Bình.

2. Bị đơn: Bà Trần Thị T, sinh năm 1959; nơi đăng ký thường trú và chỗ ở: Thôn C, xã T, huyện B, tỉnh Hà Nam nay là thôn C, xã B, tỉnh Ninh Bình.

(Có mặt ông S, bà T; vắng mặt ông Th)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

I. Trong quá trình giải quyết vụ án; các đương sự trình bày như sau:

1. Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là Ngân hàng V – ông Phạm Tất T1 trình bày ý kiến:

* Ngày 23 và ngày 24/02/2024, Ngân hàngV ký Hợp đồng thế chấp số 1793416 và Thỏa thuận về tài sản gắn liền với đất với bà Trần Thị T với nội dung bà T dùng thửa đất số 232 tờ bản đồ số 5 tại địa chỉ xóm x, xã T, huyện B, tỉnh Hà Nam nay là thôn C, xã B, tỉnh Ninh Bình theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 159487 ngày 21/4/2006 của UBND huyện B, tỉnh Hà Nam và 01 ngôi nhà gạch bê tông 2,5 tầng, diện tích xây dựng 105m², diện tích sàn 210m² xây năm 2010 trên thửa đất 232 để đảm bảo các khoản vay của bà T với Ngân hàngV.

* Ngày 17/08/2024, Ngân hàngV ký Hợp đồng cho vay hạn mức số 10247440 kèm theo Khế ước nhận nợ với bà Trần Thị T với nội dung: Ngân hàngV cho bà Trần Thị T vay số tiền 2.170.000.000 đồng; thời hạn vay 12 tháng; lãi suất 6,49%/năm được cố định trong 03 tháng đầu tiên sau đó 01 tháng được điều chỉnh 01 lần theo quy định của Ngân hàngV; lãi trả vào ngày 15 hàng tháng, bắt đầu từ kỳ 15/9/2024 và gốc trả cuối kỳ.

Do bà Trần Thị T không trả lãi cho Ngân hàngV bắt đầu từ kỳ 15/03/2025 là vi phạm quy định của hợp đồng cho vay nên Ngân hàngV đã chuyển khoản nợ của bà T sang nợ quá hạn từ ngày 15/03/2025. Đồng thời Ngân hàngV nhiều lần yêu cầu bà T trả nợ nhưng bà T không thực hiện do vậy Ngân hàngV đã khởi kiện bà T ra Tòa án. Trong quá trình Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Hà Nam nay là Tòa án nhân dân Khu vực x, tỉnh Ninh Bình giải quyết thì ngày 26/06/2025 Ngân hàngV ký Hợp đồng bán nợ số 11/2025/VPB – MARS với Công ty M theo đó Ngân hàngV bán 95% khoản nợ của bà T cho Công ty M.

Nay Ngân hàngV xác định bà T đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo quy định của hợp đồng cho vay nên đề nghị Tòa án: Buộc bà T phải trả nợ cho Ngân hàngV và Công ty M toàn bộ số nợ gốc và lãi; cụ thể tạm tính đến ngày 15/10/2025 như sau:

- Trả cho Ngân hàngV 108.500.000 đồng nợ gốc; lãi tạm tính đến ngày 15/10/2025 như sau: 10.682.195 đồng nợ lãi và 53.266 đồng lãi chậm trả lãi.

- Trả cho Công ty M 2.061.500.000 đồng nợ gốc; lãi tạm tính đến ngày 15/10/2025 như sau: 202.961.696 đồng nợ lãi và 1.012.063 đồng lãi chậm trả lãi.

- Buộc bà Trần Thị T phải thanh toán phần nợ lãi phát sinh đối với số nợ còn lại theo lãi suất quá hạn thỏa thuận trong Hợp đồng cho vay hạn mức và khế ước nhận nợ đã ký kết với Ngân hàngV kể từ sau ngày 15/10/2025 cho đến khi thanh toán hết nợ.

- Trường hợp bà Trần Thị T không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàngV và Công ty M, đề nghị Tòa án tuyên Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại tài sản mà bà Trần Thị T đã thế chấp cho Ngân hàngV để thu hồi khoản nợ. Nếu số tiền phát mại không đủ thanh toán hết khoản nợ thì bà T vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ theo hợp đồng cho vay và khế ước nhận nợ.

2. Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn - Công ty M là ông Nguyễn Văn S trình bày ý kiến: Ngày 26/06/2025 Ngân hàngV ký Hợp đồng bán nợ số 11/2025/VPB – MARS với Công ty M theo đó Ngân hàngV bán 95% khoản nợ của bà T cho Công ty M.

Nay Công ty M xác định bà T đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo quy định của Hợp đồng cho vay hạn mức số 10247440 kèm theo Khế ước nhận nợ ngày 17/8/2024 được ký giữa Ngân hàngV với bà Trần Thị T nên đề nghị Tòa án: Buộc bà T phải trả nợ cho Ngân hàngV và Công ty M toàn bộ số nợ gốc và lãi; cụ thể tính đến ngày 15/10/2025 như sau:

- Trả cho Ngân hàngV 108.500.000 đồng nợ gốc; lãi tạm tính đến ngày 15/10/2025 như sau: 10.682.195 đồng nợ lãi và 53.266 đồng lãi chậm trả lãi.

- Trả cho Công ty M 2.061.500.000 đồng nợ gốc; lãi tạm tính đến ngày 15/10/2025 như sau: 202.961.696 đồng nợ lãi và 1.012.063 đồng lãi chậm trả lãi.

- Buộc bà Trần Thị T phải thanh toán phần nợ lãi phát sinh đối với số nợ còn lại theo lãi suất quá hạn thỏa thuận trong Hợp đồng cho vay hạn mức và khế ước nhận nợ đã ký kết với Ngân hàngV kể từ sau ngày 15/10/2025 cho đến khi thanh toán hết nợ.

- Trường hợp bà Trần Thị T không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàngV và Công ty M, đề nghị Tòa án tuyên Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại tài sản mà bà Trần Thị T đã thế chấp cho Ngân hàngV để thu hồi khoản nợ. Nếu số tiền phát mại không đủ thanh toán hết khoản nợ thì bà T vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ theo hợp đồng cho vay và khế ước nhận nợ.

- Chí phí xem xét thẩm định tại chỗ bà T phải chịu.

*** Cả ông S, ông T1 đều trình bày:** Lãi suất tiền vay 2.170.000.000 đồng của bà T được tính lãi với mức lãi suất 6,49%/năm cho thời gian từ 17/8/2024 đến ngày 17/11/2024; tính lãi với mức lãi suất 10,2%/năm cho thời gian từ 18/11/2024 đến ngày 14/3/2025 (tính mức lãi Ngân hàngV cho vay tại thời điểm ngày 17/11/2024 là 6,7%/năm cộng với 3,5%/năm biên độ được thỏa thuận trong hợp đồng) và bắt đầu từ ngày 15/3/2025 do bà T không trả được lãi đúng hạn nên Ngân hàng Ngân hàngV tính lãi quá hạn của khoản vay là 15,3%/năm.

3. Bị đơn - bà Trần Thị T trình bày: Số tiền mà Ngân hàngV và Công ty M khởi kiện yêu cầu bà trả nợ theo Hợp đồng cho vay hạn mức số 10247440 kèm theo Khế ước nhận nợ ngày 17/8/2024 mà Ngân hàngV trình bày trong đơn khởi kiện là đúng. Do làm ăn thua lỗ đến nay khả năng bà trả nợ cho Ngân hàngV và Công ty M là gặp nhiều khó khăn.

Nay bà T đề nghị: Ngân hàngV và Công ty M tạo điều kiện cho bà về mặt thời gian để trả nợ số tiền đã vay. Đối với việc Ngân hàng Ngân hàngV tính lãi thì bà T không nhất trí do khi Ngân hàng cộng biên độ tính lãi 3,5%/năm thành mức lãi suất 10,2%/năm đối với khoản tiền vay từ ngày 17/11/2024 sau đó lại tính lãi quá hạn như vậy là lãi chồng lãi. Bà đề nghị Tòa án tính lãi lại theo đúng quy định của pháp luật

II. Tại phiên tòa, nguyên đơn – ông S trình bày ngày 10/11/2025 bà T đã trả được cho Công ty M số tiền 95.000.000 đồng nợ gốc và trả cho Ngân hàngV 5.000.000 đồng nợ gốc. Do vậy từ ngày 10/11/2025 bà T còn nợ gốc Công ty M số tiền 1.966.500.000 đồng; nợ gốc Ngân hàngV số tiền 103.500.000 đồng. Còn lãi ông S vẫn giữ nguyên quan điểm như đã trình bày.

III. Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực x, tỉnh Ninh Bình có quan điểm:

1. Về tố tụng, Tòa án nhân dân B, tỉnh Hà Nam nay là Tòa án nhân dân Khu vực x, tỉnh Ninh Bình thụ lý giải quyết vụ án đúng thẩm quyền; quá trình giải quyết vụ án tại toà và xét xử tại phiên tòa, Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử chấp hành đúng quy định Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

2. Về giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ Điều 28, 35, 39, 147, 154, 156, 157 Bộ luật TTDS năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025); Căn cứ Điều 463; 466; 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 91, Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng; Căn cứ Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30-12-2016 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam. Căn cứ Luật phí và lệ phí số 97 ngày 25/11/2015 của Quốc hội; Áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH quy định về mức thu, miễn giảm thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

* Chấp nhận đơn yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Ngân hàngV và Công ty Cổ phần Mars; Buộc bà Trần Thị T phải trả số tiền nợ gốc 103.500.000 đồng và số tiền lãi cho Ngân hàng Ngân hàngV và trả số tiền nợ gốc 1.966.500.000 đồng và số tiền lãi cho Công ty M theo Hợp đồng cho vay hạn mức số 10247440 kèm theo Khế ước nhận nợ ngày 17/08/2024 theo quy định của pháp luật.

* Trường hợp bà Trần Thị T không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng Ngân hàng Ngân hàngV và Công ty M có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

* Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

* Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Trần Thị T là người cao tuổi, có đơn xin miễn nộp tiền án phí, nên được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

I. Về tố tụng: Hội đồng xét xử xét thấy đây là vụ án dân sự “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”. Do bị đơn thường trú, cư trú cũng như tài sản thế chấp đều tại địa chỉ thôn C, xã Tràng An, huyện B, tỉnh Hà Nam nay là thôn C, xã B, tỉnh Ninh Bình vì vậy Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Hà Nam nay là Tòa án nhân dân khu vực x - Ninh Bình thụ lý giải quyết vụ án là đúng quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 34, các điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Do ông T1 – người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàngV có đơn đề nghị xét xử vắng mặt vì vậy Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại khoản 1 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

II. Về nội dung vụ án:

[1] Đánh giá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Hội đồng xét xử thấy rằng do sự thừa nhận của các bên đương sự phù hợp với hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp, các tài liệu khác có trong hồ sơ vụ án nên có đủ căn cứ để xác định: Ngân hàngV cho bà Trần Thị T vay 2.170.000.000 đồng theo Hợp đồng cho vay hạn mức số 10247440 kèm theo Khế ước nhận nợ ngày 17/8/2024; thời hạn vay 12 tháng; lãi suất 6,49%/năm được cố định trong 03 tháng đầu tiên sau đó 01 tháng được điều chỉnh 01 lần theo quy định của Ngân hàngV; lãi trả vào ngày 15 hàng tháng, bắt đầu từ kỳ 15/9/2024 và gốc trả cuối kỳ. Tài sản bảo đảm tiền vay của Hợp đồng cho vay hạn mức số 10247440 kèm theo Khế ước nhận nợ ngày 17/8/2024 là: Quyền sử dụng 131m² đất ở tại nông thôn của thửa đất số 232 tờ bản đồ số 5 tại địa chỉ xóm x, xã T, huyện B, tỉnh Hà Nam nay là thôn C, xã B, tỉnh Ninh Bình theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 159487 ngày 21/4/2006 của UBND huyện B, tỉnh Hà Nam và 01 ngôi nhà gạch bê tông 2,5 tầng, diện tích xây dựng 105m², diện tích sàn 210m² xây năm 2010 trên thửa đất 232. Việc thế chấp

được lập thành Hợp đồng thế chấp số 1793416 ngày 23/02/2024 đã được công chứng và đăng ký cùng Thoả thuận về tài sản gắn liền với đất ngày 24/02/2024. Bà T đã trả lãi cho Ngân hàngV đến kỳ 15/02/2025 sau đó không trả được lãi.

Xét hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp được ký kết trên cơ sở tự nguyện, không trái pháp luật, đạo đức xã hội, tuân thủ các quy định của pháp luật về nội dung và hình thức nên được pháp luật thừa nhận và bảo vệ. Các bên tham gia trong giao dịch này có mọi quyền và nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng đã ký kết nói trên.

Do bà T vi phạm nghĩa vụ trả lãi tiền vay theo quy định tại khoản 8 Điều 1 của Hợp đồng cho vay hạn mức số 10247440 và điểm b khoản 6 Điều 1 Khế ước nhận nợ ngày 17/8/2024 nên yêu cầu khởi kiện của Ngân hàngV đề nghị bà T trả nợ gốc và lãi là đúng quy định, cần được chấp nhận.

Đồng thời xét thấy trong giai đoạn chuẩn bị xét xử; Ngân hàngV đã bán 95% khoản nợ của bà T cho Công ty M do đó bà T phải có trách nhiệm trả nợ Ngân hàngV và Công ty M theo tỷ lệ đã bán.

[2] Về lãi suất trong hợp đồng tín dụng; khế ước nhận nợ: Đối với mức lãi suất 6,49%/năm trong ba tháng đầu (từ ngày 17/8/2025 đến ngày 15/11/2025) và mức lãi suất 10,2%/năm cho các tháng tiếp theo mà Ngân hàngV và Công ty M xác định là phù hợp với quy định của hợp đồng tín dụng các bên đã ký và quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

Tuy nhiên Hội đồng xét xử xét thấy trong hợp đồng tín dụng quy định bà T có nghĩa vụ trả nợ gốc vào cuối kỳ hạn (tức là ngày 17/8/2025) nên việc Ngân hàngV và Công ty M tính lãi quá hạn đối với khoản vay của bà T từ ngày 15/3/2025 (thời điểm bà T vi phạm nghĩa vụ trả nợ lãi) cho đến khi bà T thanh toán xong khoản nợ với mức lãi suất 15,3%/năm là không đúng quy định. Từ thời điểm bà T vi phạm nghĩa vụ trả nợ lãi (ngày 15/3/2025) đến thời điểm bà T phải trả nợ gốc (17/8/2025) thì bà T chỉ phải trả lãi với mức lãi suất 10,2%/năm cộng với 10% của mức lãi suất lãi chậm trả lãi đối với khoản lãi chưa trả. Bắt đầu từ ngày 17/8/2025 cho đến khi bà T thanh toán xong khoản nợ thì mới phải chịu mức lãi suất quá hạn là 15,3%/năm cộng với 10% của mức lãi suất lãi chậm trả lãi đối với khoản lãi chưa trả.

Cụ thể tính như sau: Thời hạn từ thời điểm bà T vi phạm nghĩa vụ trả lãi (ngày 15/3/2025) đến ngày phải trả nợ gốc (ngày 17/8/2025) là 156 ngày và ngày 10/11/2025 bà T đã trả được cho Ngân hàngV và Công ty M được 100.000.000 đồng nợ gốc nên lãi suất bà T phải trả Ngân hàngV và Công ty M cụ thể được tính như sau:

- Tiền lãi bà T phải trả với mức lãi suất 10,2%/năm từ ngày 15/3/2025 đến ngày 17/8/2025 là 156 ngày = $[(2.170.000.000 \text{ đồng} \times 10,2\%/năm) : 365 \text{ ngày}] \times 156 \text{ ngày} = 94.600.110 \text{ đồng}$.

- Tiền lãi chậm trả lãi bà T phải trả từ ngày 15/3/2025 đến ngày 17/8/2025 = $94.600.110 \text{ đồng} \times 10\% = 9.460.011 \text{ đồng}$.

- Tiền lãi bà T phải trả theo mức lãi suất quá hạn 15,3%/năm tạm tính từ ngày 18/8/2025 đến ngày trả 100.000.000 đồng nợ gốc (ngày 10/11/2025) là 85 ngày = $[(2.170.000.000 \text{ đồng} \times 15,3\%/năm) : 365 \text{ ngày}] \times 85 \text{ ngày} = 77.317.397 \text{ đồng}$.

- Tiền lãi chậm trả lãi bà T phải trả tạm tính từ ngày 18/8/2025 đến ngày trả 100.000.000 đồng nợ gốc (ngày 10/11/2025) = $77.317.397 \text{ đồng} \times 10\% = 7.731.739 \text{ đồng}$.

- Tiền lãi bà T phải trả theo mức lãi suất quá hạn 15,3%/năm tạm tính từ ngày 11/11/2025 đến ngày xét xử sơ thẩm 28/11/2025 là 18 ngày = $[(2.070.000.000 \text{ đồng} \times 15,3\%/năm) : 365 \text{ ngày}] \times 18 \text{ ngày} = 15.618.575 \text{ đồng}$.

- Tiền lãi chậm trả lãi bà T phải trả tạm tính từ ngày 11/11/2025 đến ngày xét xử sơ thẩm 28/11/2025 = $15.618.575 \text{ đồng} \times 10\% = 1.561.857 \text{ đồng}$.

* Tổng tiền lãi bà T phải trả Ngân hàngV và Công ty M tạm tính đến ngày 28/11/2025 = $94.600.110 \text{ đồng} + 9.460.011 \text{ đồng} + 77.317.397 \text{ đồng} + 7.731.739 \text{ đồng} + 15.618.575 \text{ đồng} + 1.561.857 \text{ đồng} = 206.289.689 \text{ đồng}$; làm tròn là 206.289.000 đồng.

[3] Do Ngân hàngV đã bán 95% khoản nợ cho Công ty M và ngày 10/11/2025 bà T đã trả được cho Ngân hàngV và Công ty M được 100.000.000 đồng nợ gốc nên bà T còn phải trả cho Ngân hàngV và Công ty M số tiền cụ thể như sau:

- Trả Ngân hàngV tiền gốc = $2.070.000.000 \text{ đồng} \times 5\% = 103.500.000 \text{ đồng}$;

- Trả VPbank tiền lãi tạm tính đến ngày 28/11/2025 = $206.289.000 \text{ đồng} \times 5\% = 10.314.450 \text{ đồng}$; làm tròn = 10.315.000 đồng.

- Trả Công ty M tiền gốc = $2.070.000.000 \text{ đồng} - 103.500.000 \text{ đồng} = 1.966.500.000 \text{ đồng}$.

- Trả Công ty M tiền lãi tạm tính đến ngày 28/11/2025 = $206.289.000 \text{ đồng} - 10.315.000 \text{ đồng} = 195.974.000 \text{ đồng}$.

[4] Về tài sản thế chấp: Hội đồng xét xử xét thấy tài sản thế chấp là thửa đất số 232 tờ bản đồ số 5 tại địa chỉ xóm x, xã T, huyện B, tỉnh Hà Nam nay là thôn C, xã B, tỉnh Ninh Bình theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 159487 ngày 21/4/2006 của UBND huyện B, tỉnh Hà Nam và 01 ngôi nhà gạch bê tông 2,5 tầng, diện tích xây dựng 105m², diện tích sàn 210m² xây năm 2010 trên thửa đất 232 thuộc quyền sử dụng và sở hữu của bà T. Hợp đồng thế chấp được ký kết

tự nguyện và đúng quy định tại các Điều 295, 298 Bộ luật Dân sự; Nghị định số 102/2017/NĐ-CP ngày 01-9-2017 của Chính phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm; Thông tư liên tịch số 09/2016/TTLT BTP-BTNMT ngày 23/6/2016 của Bộ Tư pháp, Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn việc đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất do đó các hợp đồng thế chấp tài sản có hiệu lực.

[4] Về quyền yêu cầu phát mại tài sản thế chấp: Xét tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 21/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6, tỉnh Ninh Bình lập đã thể hiện trên diện tích đất thế chấp và tài sản gắn liền với đất không có tranh chấp. Căn cứ Điều 299 Bộ luật Dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu được phát mại tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số 1793416 ngày 23/02/2024 và Thỏa thuận về tài sản gắn liền với đất ngày 24/02/2024 của Ngân hàngV và Công ty M để Ngân hàngV và Công ty M thu hồi nợ theo Hợp đồng cho vay hạn mức số 10247440 kèm theo Khế ước nhận nợ ngày 17/8/2024 đã được ký giữa Ngân hàngV với bà T.

Vị trí, diện tích, kích thước thửa đất là tài sản thế chấp được xác định theo trích lục và đo vẽ thửa đất bản đồ địa chính do Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nam, chi nhánh B lập được đính kèm theo bản án.

[5] Đối với chi phí xem xét thẩm định tại chỗ ngày 21/08/2025 = 7.942.000 đồng. Hội đồng xét xử thấy rằng do yêu cầu khởi kiện Ngân hàngV và Công ty M được chấp nhận nên bị đơn – bà T phải chịu số tiền này. Do Công ty M đã nộp chi phí xem xét thẩm định tại chỗ nên bà T phải trả Công ty M số tiền này.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Mặc dù yêu cầu khởi kiện của Ngân hàngV và Công ty M được chấp nhận nhưng do bà T đã trên 60 tuổi và có đơn đề nghị được miễn án phí dân sự nên Hội đồng xét xử miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm cho bà T.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Khoản 3 Điều 26; Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; điểm h khoản 1 Điều 40; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 227; khoản 1 Điều 228; Điều 271 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào: Các Điều 116, 298, 299, 317; khoản 3 Điều 218; các Điều 319, 320, 398, 463; khoản 1 Điều 466; Điều 468 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ vào: Các điểm a, d khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai. Khoản 2 Điều 91 và khoản 1 Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng. Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30-12-2016 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam.

Căn cứ vào Nghị định số 102/2017/NĐ-CP ngày 01-9-2017 của Chính phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm; Thông tư liên tịch số 09/2016/TTLT BTP-

BTNMT ngày 23/6/2016 của Bộ Tư pháp, Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn việc đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng V và Công ty M.

2. Buộc bà Trần Thị T trả nợ Ngân hàng V và Công ty M cụ thể như sau:

2.1. Trả Ngân hàng V tiền nợ gốc = 103.500.000 đồng và tiền lãi tạm tính đến ngày 28/11/2025 = 10.315.000 đồng.

2.2. Trả Công ty M tiền nợ gốc = 1.966.500.000 đồng và tiền lãi tạm tính đến ngày 28/11/2025 = 195.974.000 đồng.

3. Kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử sơ thẩm (ngày 28/11/2025) cho đến khi thi hành án xong, bà Trần Thị T còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quá hạn các bên thoả thuận trong Hợp đồng cho vay hạn mức số 10247440 kèm theo Khế ước nhận nợ ngày 17/8/2024 giữa Ngân hàng V với bà Trần Thị T nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật. Trường hợp trong hợp đồng cho vay các bên có thoả thuận về điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của ngân hàng thì lãi suất mà bà Trần Thị T phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng V và Công ty M theo quyết định của Tòa án cũng được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của ngân hàng.

4. Trường hợp bà Trần Thị T không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng V và Công ty M có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là toàn bộ quyền sử dụng thửa đất số 232 tờ bản đồ số 5 tại địa chỉ xóm x, xã T, huyện B, tỉnh Hà Nam nay là thôn C, xã B, tỉnh Ninh Bình theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 159487 ngày 21/4/2006 của UBND huyện B, tỉnh Hà Nam và 01 ngôi nhà gạch bê tông 2,5 tầng xây trên thửa đất 232 thuộc quyền sử dụng và sở hữu của bà T theo Hợp đồng thế chấp số 1793416 ngày 23/02/2024 đã được công chứng và đăng ký cùng Thoả thuận về tài sản gắn liền với đất ngày 24/02/2024.

- Vị trí, diện tích, kích thước của thửa đất số 232 tờ bản đồ số 5 tại địa chỉ xóm 8, xã Tràng An, huyện B, tỉnh Hà Nam nay là thôn Cương Thôn, xã B, tỉnh Ninh Bình theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 159487 ngày 21/4/2006 của UBND huyện B, tỉnh Hà Nam được xác định theo Phiếu đo đạc hiện trạng thửa đất số 814/2025/PĐĐ - HT ngày 21/9/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nam, chi nhánh B được đính kèm theo bản án.

5. Trong trường hợp số tiền thu hồi được từ tài sản đảm bảo không đủ trả nợ thì bà Trần Thị T còn phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng V và

Công ty M cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản tiền vay theo Hợp đồng cho vay hạn mức số 10247440 kèm theo Khế ước nhận nợ ngày 17/8/2024.

6. Về xử lý tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Buộc bà Trần Thị T phải chịu 7.942.000 đồng.

+ Bà Trần Thị T phải trả Công ty M 7.942.000 đồng.

4. Án phí: Miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm cho bà Trần Thị T.

- Hoàn trả Ngân hàng V 37.700.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm mà người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng V đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Hà Nam theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0000678 ngày 23/6/2025.

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

Báo cho ông S, bà T biết được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ tuyên án. Báo cho ông T1 biết được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Ninh Bình;
- VKSND Khu vực x, tỉnh Ninh Bình;
- Phòng THADS Khu vực x, tỉnh Ninh Bình;
- UBND xã B, tỉnh Ninh Bình;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, văn phòng.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa
Đặng Trần Anh Dũng
(đã ký)