

Bản án số: 15/2026/DS - ST
Ngày 24 - 4 - 2026
"V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 5 - QUẢNG NINH

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

Thẩm phán chủ tọa phiên tòa: Ông Vi Thanh Hà.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Giới và ông Trần Văn Nam.

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Trần Thị Mai Hương - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 5 - tỉnh Quảng Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 5 - Quảng Ninh tham gia phiên tòa: Bà Dương Thị Nhân - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 30/3/2026 và ngày 24/4/2026, tại phòng xét xử Tòa án nhân dân khu vực 5 - Quảng Ninh, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 49/2025/TLST-DS ngày 10 tháng 10 năm 2025 về việc: "Tranh chấp hợp đồng tín dụng"; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 07/2026/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 2 năm 2026; Quyết định hoãn phiên tòa số 08/2026/QĐST-DS ngày 10 tháng 3 năm 2026; Quyết định ngừng phiên tòa số 01/2026/QĐST-DS ngày 30 tháng 3 năm 2026 giữa:

* Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP T4 (T5); địa chỉ: số E L, phường C, thành phố Hà Nội;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Minh P - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đỗ Tuấn T - Chức vụ: Quyền Giám đốc Trung tâm xử lý nợ khách hàng doanh nghiệp 1, khối pháp chế và lý nợ khách hàng doanh nghiệp (Giấy ủy quyền số 04/2028/UQ-TPB.HĐQT ngày 10/01/2025).

Người được ông Đỗ Tuấn T ủy quyền: Bà Hoàng Phương M, ông Mai Ngọc T1 - chức vụ: Chuyên viên chính, Trung tâm xử lý nợ khách hàng doanh nghiệp 1, khối pháp chế và lý nợ khách hàng doanh nghiệp (Giấy ủy quyền số 771/2025/GUQ-TPB.LC ngày 28/7/2025); có mặt

* Bị đơn: Bà Bùi Thị M1; nơi cư trú: khu T, phường H, tỉnh Quảng Ninh; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, nguyên đơn trình bày:

1. Căn cứ xác lập vay vốn và giải ngân khoản vay tại T5 cho bà Bùi Thị M1:

Bà Bùi Thị M1 vay vốn tại T5 theo các Hợp đồng tín dụng sau:

a. *Hợp đồng cho vay từng lần số 145/2022/HDTD/QNH ngày 14/4/2022:* **T5** đã giải ngân cho khách hàng theo Khế ước giải ngân và nhận nợ số 145/2022/GNN/QNH ngày 14/4/2022, cụ thể:

- Số tiền vay: **1.347.000.000** đồng (Một tỷ, ba trăm bốn mươi bảy triệu đồng).
- Mục đích vay vốn: Vay thanh toán tiền mua căn hộ số B1506 thuộc dự án Công trình Khu chung cư, khách sạn, thương mại và dịch vụ tại ô đất số KS2 (tên thương mại "The Ruby") tại **Khu đô thị C, phường C, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh.**

- Thời hạn vay: 180 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân. Thời gian ân hạn gốc: 24 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên đến thời điểm bàn giao nhà nhưng không muộn hơn ngày 31/10/2023.

- Lãi suất: Lãi suất áp dụng trong 24 tháng đầu kể từ ngày giải ngân là 8.5%/năm; Lãi suất áp dụng cho thời gian còn lại: Lãi suất được điều chỉnh định kỳ 03 tháng một lần và bằng Lãi suất cơ sở dành cho Khách hàng cá nhân kỳ hạn 03 tháng của **T5** tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 3.8%/năm.

b. *Hợp đồng cho vay từng lần 07/2023/HDTD/QNH ngày 11/01/2023:* **T5** đã giải ngân cho khách hàng theo Khế ước giải ngân và nhận nợ số 07/2023/GNN/QNH ngày 12/01/2023, cụ thể:

- Số tiền vay: **1.800.000.000** đồng (Một tỷ, tám trăm triệu đồng).
- Mục đích vay vốn: Vay mua bất động sản mà khách hàng đã vay bên thứ ba để thanh toán tại thửa đất số 499; tờ bản đồ số 17, địa chỉ: **Khu T, phường H, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ninh.**

- Thời hạn vay: 168 tháng kể từ ngày 13/01/2023 đến ngày 12/01/2037. Thời gian ân hạn gốc: 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên.

- Lãi suất trong hạn: Lãi suất áp dụng trong 24 tháng đầu kể từ ngày giải ngân là 8.5%/năm; Lãi suất áp dụng cho thời gian còn lại: Lãi suất được điều chỉnh định kỳ 03 tháng một lần và bằng Lãi suất cơ sở dành cho Khách hàng cá nhân kỳ hạn 03 tháng của **T5** tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 3.8%/năm.

- Lãi suất quá hạn: bằng 150% lãi suất trong hạn tại cùng thời điểm.
- Lãi chậm trả: Bằng 10% tính trên số dư nợ lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả, áp dụng khi Khách hàng không trả đúng hạn tiền lãi vay theo quy định tại Hợp đồng này.

- Lịch trả nợ: ngày đến hạn trả nợ cuối cùng là 12/01/2037; kỳ trả gốc, lãi vào ngày 27 hàng tháng (trong đó ân hạn trả nợ gốc trong 12 tháng đầu tiên sau khi giải ngân).

c. *Hợp đồng cho vay từng lần 177/2023/HDTD/QNH ngày 03/8/2023:* **T5** đã giải ngân cho khách hàng theo Khế ước giải ngân và nhận nợ số 177/2023/GNN/QNH ngày 03/8/2023, cụ thể:

- Số tiền vay: **1.730.000.000** đồng (Một tỷ bảy trăm ba mươi triệu đồng).
- Mục đích vay vốn: Vay mua bất động sản đã có Giấy chứng nhận mà Khách hàng đã ứng vốn tự có để thanh toán tại thửa đất số 563; tờ bản đồ số 11, địa chỉ: **Khu Y, phường Y, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ninh.**

- Thời hạn vay: 165 tháng kể từ ngày 05/8/2023 đến ngày 04/05/2037. Thời gian ân hạn gốc: 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên.

- Lãi suất trong hạn: Lãi suất áp dụng trong 12 tháng tiếp theo kể từ ngày giải ngân là 10%/năm. Lãi suất áp dụng cho thời gian tiếp theo: Lãi suất được điều chỉnh định kỳ 03 tháng một lần và bằng Lãi suất cơ sở VNĐ kỳ hạn 03 tháng dành cho Khách hàng cá nhân của **T5** tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 3.3%/năm.

- Lãi suất quá hạn: bằng 150% lãi suất trong hạn tại cùng thời điểm.

- Lãi chậm trả: Bằng 10% tính trên số dư nợ lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả, áp dụng khi Khách hàng không trả đúng hạn tiền lãi vay theo quy định tại Hợp đồng này.

- Lịch trả nợ: ngày đến hạn trả nợ cuối cùng là 04/05/2037; kỳ trả gốc, lãi vào ngày 25 hàng tháng (trong đó ân hạn trả nợ gốc trong 12 tháng đầu tiên sau khi giải ngân).

d. Đề nghị vay vốn kèm hợp đồng cho vay và thế chấp xe ô tô số 195/2022/HDBD/QNH ngày 12/9/2022, cụ thể:

- Số tiền vay: **600.000.000** đồng (Sáu trăm triệu đồng).

- Mục đích vay vốn: Vay mua xe ô tô.

- Thời hạn vay: 96 tháng (kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên đến ngày 12/09/2030)

- Lãi suất trong hạn: Lãi suất áp dụng trong 12 tháng kể từ ngày giải ngân là 9.9%/năm. Lãi suất áp dụng cho thời gian còn lại trong thời hạn vay vốn: bằng Lãi suất cơ sở KHCN 3 tháng bằng VNĐ của **T5** tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 4.2%/năm.

- Lãi suất quá hạn: bằng 150% lãi suất trong hạn tại cùng thời điểm.

- Lãi chậm trả: Bằng 10% tính trên số dư nợ lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả, áp dụng khi Khách hàng không trả đúng hạn tiền lãi vay theo quy định tại Hợp đồng này.

- Lịch trả nợ: ngày đến hạn trả nợ cuối cùng là 12/09/2030; kỳ trả gốc, lãi vào ngày 15 hàng tháng (không ân hạn nợ gốc).

*e. Đơn đề nghị phát hành thẻ tín dụng **T5** kèm Hợp đồng sử dụng thẻ ngày 12/01/2023:*

- Loại thẻ tín dụng được phát hành: **T5**

- Hạn mức được cấp là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng),

- Lãi suất trong hạn (cố định): 33,6%/năm; lãi suất quá hạn: bằng 150% lãi suất trong hạn.

- Lãi chậm trả: Bằng 10% tính trên số dư nợ lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả, áp dụng khi Khách hàng không trả đúng hạn tiền lãi vay theo quy định tại Hợp đồng này.

Chi tiết theo Quyết định Ban hành Biểu lãi lãi suất Thẻ tín dụng quốc tế **T5** dành cho Khách hàng cá nhân số 1404/2022/QĐ-TPB.RB ngày 07/12/2022. Ngoài ra, theo quy định sản phẩm thẻ tín dụng **T5**, khoản vay thẻ tín dụng phát sinh thêm

các loại phí quy định tại Phụ lục số 03 của Quyết định số 1075/2021/QĐ-TPB.RB ngày 22/06/2021 v/v ban hành Biểu phí áp dụng cho Khách hàng cá nhân.

- Lịch trả nợ: chốt kỳ sao kê vào ngày 21 hàng tháng; khách hàng lựa chọn thanh toán tối thiểu cho khoản đến hạn thanh toán.

2. Thông tin tài sản bảo đảm:

Để bảo đảm cho tất cả các nghĩa vụ trên, bà **M1** đã thế chấp cho **T5** các tài sản bảo đảm theo, cụ thể như sau:

a. Tài sản số 01 thế chấp tại **T5** theo Hợp đồng thế chấp (Áp dụng đối với Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán nhà ở và nhà ở chưa bàn giao) số 64/2022/HDBD/QNH ngày 14/4/2022: Quyền tài sản từ Hợp đồng mua bán căn hộ số B1506/2022/HĐMB ký ngày 12/3/2022 giữa **Công ty Cổ phần S** và bà **Bùi Thị M1**; Căn hộ số B1506, **tầng A**, tòa nhà: tòa B. Diện tích sử dụng: 69.90m²; Mục đích sử dụng căn hộ: Để ở.

b. Tài sản số 02 thế chấp tại **T5** theo Hợp đồng thế chấp (Áp dụng đối với Quyền sử dụng đất) số 07/2023/HDBD/QNH ngày 11/01/2023: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 499; Tờ bản đồ số 17; Địa chỉ: **Khu T, phường H, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ninh**; Diện tích: 555,5m²; Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng; Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị: 200m²; Đất trồng cây lâu năm: 355,5m². Thời hạn sử dụng: Đất ở tại đô thị: Lâu dài; Đất trồng cây lâu năm đến ngày 01/7/2064 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở gắn liền với đất số DB 315709, Số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 06036 do **Ủy ban nhân dân thị xã Đ** cấp ngày 25/10/2022 cho bà **Nguyễn Thị M2**. Ngày 14/12/2022, cập nhật chuyển nhượng cho bà **Bùi Thị M1**.

c. Tài sản số 03 thế chấp tại **T5** theo Hợp đồng thế chấp (Áp dụng đối với Quyền sử dụng đất) số 117/2023/HDBD/QNH ngày 03/8/2023: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 162; Tờ bản đồ số 22; Địa chỉ: **Khu T, phường H, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ninh**; Diện tích: 501m²; Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng; Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn: 240m²; Đất trồng cây lâu năm: 261m². Thời hạn sử dụng: Đất ở tại nông thôn: Lâu dài; Đất trồng cây lâu năm đến ngày 15/10/2043 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở gắn liền với đất số CG 304821, Số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 03578 do **Ủy ban nhân dân thị xã Đ** cấp ngày 13/4/2017 cho bà **Bùi Thị M1**.

d. Tài sản số 04 thế chấp tại **T5** theo Đề nghị vay vốn kèm hợp đồng cho vay và thế chấp xe ô tô số 195/2022/HDBD/QNH ngày 12/9/2022: 01 xe ô tô nhãn hiệu Hyundai Tucson; màu: Trắng; Số khung: RLUSD81DBNN005732; Số máy: G4NLNU67563; BKS: 14A-703.18 theo Chứng nhận đăng ký xe ô tô số 14 000571 do **Công an tỉnh Q – Công an thị xã Đ** cấp ngày 12/9/2022 cho bà **Bùi Thị M1**.

Việc thế chấp các tài sản nêu trên đều đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật.

Trong quá trình thực hiện các Hợp đồng, ngày 23/06/2025, bà **Đặng Thị T2** – đại diện theo ủy quyền của bà **Bùi Thị M1** đã thực hiện việc nộp tiền để giải chấp

tài sản là Quyền tài sản từ Hợp đồng mua bán căn hộ số B1506/2022/HĐMB ký ngày 12/3/2022 giữa Công ty Cổ phần S và bà Bùi Thị M1. Cụ thể:

- Ngày nộp tiền: 23/06/2025; số tiền đã thanh toán: 1.400.000.000 đồng
- Thứ tự thu nợ:
 - Thu vào toàn bộ nợ gốc của K vay theo Đề nghị vay vốn kiêm hợp đồng cho vay và thế chấp xe ô tô số 195/2022/HDBD/QNH ngày 12/9/2022 là 1.330.370.370 đồng;
 - T3 một phần nợ gốc của thẻ tín dụng T5 JCB: 69.629.630 đồng.

Hiện tại, tài sản số 01 nêu trên đã được giải chấp, không còn chịu nghĩa vụ bảo đảm cho các nghĩa vụ trả nợ của bà Bùi Thị M1 tại T5, chỉ còn lại 03 tài sản số 02, 03 và 04 nêu trên vẫn đang chịu nghĩa vụ bảo đảm cho toàn bộ nghĩa vụ trả nợ của bà Bùi Thị M1 tại T5.

3. Việc vi phạm nghĩa vụ trả nợ của bà Bùi Thị M1 và phát sinh tranh chấp:

Trong quá trình trả nợ vay, bà M1 đã lần lượt để phát sinh quá hạn đối với từng khoản vay như sau:

- Khoản vay theo Đề nghị vay vốn kiêm hợp đồng cho vay và thế chấp xe ô tô số 195/2022/HDBD/QNH ngày 12/9/2022 tại T5 đã phát sinh quá hạn kể từ ngày 15/11/2022;
- Khoản vay theo Hợp đồng cho vay từng lần số 145/2022/HDTD/QNH ngày 14/4/2022 tại T5 đã phát sinh quá hạn kể từ ngày 27/06/2023;
- Khoản vay theo Khế ước giải ngân và nhận nợ số 07/2023/GNN/QNH ngày 12/01/2023 tại T5 đã phát sinh quá hạn kể từ ngày 27/01/2023;
- Khoản vay theo Khế ước giải ngân và nhận nợ số 177/2023/GNN/QNH ngày 03/8/2023 tại T5 đã phát sinh quá hạn kể từ ngày 25/09/2023;
- Khoản thẻ tín dụng quốc tế T5 phát hành theo Đơn đề nghị phát hành thẻ tín dụng T5 kiêm Hợp đồng sử dụng thẻ ngày 12/01/2023 tại T5 đã phát sinh quá hạn kể trong kỳ sao kê tháng 04/2023 (ngày chốt sao kê: 21/04/2023).

Do đó, các khoản nợ của bà Bùi Thị M1 đã bị áp mức lãi suất quá hạn, lãi phạt kể từ thời điểm quá hạn nêu trên.

Bà Bùi Thị M1 đã dừng thanh toán nợ cho T5 kể từ ngày 15/01/2024. T5 đã làm việc, gửi thông báo và tạo điều kiện cho bà M1 thanh toán nợ nhưng T5 không nhận được sự hợp tác trả nợ từ bà M1.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, tính đến ngày 24/04/2026, bà M1 đã thanh toán cho T5 các khoản cụ thể như sau:

- Thanh toán cho khoản vay theo Hợp đồng cho vay từng lần số 145/2022/HDTD/QNH ngày 14/4/2022 số tiền: 1.541.846.564đồng, trong đó:

Nợ gốc: 1.347.000.000đồng; Lãi trong hạn: 194.740.254đồng; Lãi quá hạn: 49.376đồng; Lãi chậm trả: 56.934đồng.

- Thanh toán cho khoản vay theo Hợp đồng cho vay từng lần 07/2023/HDTD/QNH ngày 11/01/2023 số tiền: 251.271.961đồng, trong đó:

Nợ gốc: 0đồng; Lãi trong hạn: 251.030.958đồng; Lãi chậm trả: 241.003đồng;

- Thanh toán cho khoản vay theo Hợp đồng cho vay từng lần 177/2023/HDTD/QNH ngày 03/8/2023 số tiền: 67.778.083đồng, trong đó:

Nợ gốc: 0đồng; Lãi trong hạn: 67.778.083đồng; Lãi chậm trả: 40.725đồng.

- Thanh toán cho khoản vay theo Đề nghị vay vốn kiêm hợp đồng cho vay và thế chấp xe ô tô số 195/2022/HDBD/QNH ngày 12/9/2022 số tiền: 167.977.294đồng, trong đó:

Nợ gốc: 93.750.000đồng; Lãi trong hạn: 74.184.247đồng; Lãi quá hạn: 30.066đồng; Lãi chậm trả: 12.981đồng;

- Thanh toán cho khoản thẻ tín dụng theo Đơn đề nghị phát hành thẻ tín dụng **T5** kiêm Hợp đồng sử dụng thẻ ngày 12/01/2023 số tiền: 310.169.493đồng, trong đó:

Nợ gốc: 106.963.188đồng; Lãi trong hạn: 203.206.305đồng;

Tổng số tiền bà **M1** đã thanh toán cho **T5** tạm tính đến ngày 20/10/2025 là: 2.339.084.120đồng, trong đó:

Nợ gốc: 1.547.713.188đồng; Lãi trong hạn: 790.939.847đồng; Lãi quá hạn: 79.442đồng; Lãi chậm trả: 351.643đồng;

Tạm tính đến ngày 24/04/2026, bà **Bùi Thị M1** còn nợ **T5** tổng số tiền là **5.832.366.998 đồng**. Cụ thể như sau:

- Khoản vay theo Hợp đồng cho vay từng lần số 145/2022/HDTD/QNH ngày 14/4/2022 với số tiền: 259.347.516đồng, trong đó:

Nợ gốc: 0đồng; Lãi trong hạn: 209.405.819đồng; Lãi quá hạn: 18.421.900đồng; Lãi chậm trả: 31.519.797đồng.

- Khoản vay theo Hợp đồng cho vay từng lần 07/2023/HDTD/QNH ngày 11/01/2023 với số tiền: 2.392.832.809đồng, trong đó:

Nợ gốc: 1.800.000.000đồng; Lãi trong hạn: 471.808.544đồng; Lãi quá hạn: 66.983.759đồng; Lãi chậm trả: 54.040.506đồng.

- Khoản vay theo Hợp đồng cho vay từng lần 177/2023/HDTD/QNH ngày 03/8/2023 với số tiền: 2.239.295.178đồng, trong đó:

Nợ gốc: 1.730.000.000đồng; Lãi trong hạn: 427.449.219đồng; Lãi quá hạn: 34.489.525đồng; Lãi chậm trả: 47.356.434đồng;

- Khoản vay theo Đề nghị vay vốn kiêm hợp đồng cho vay và thế chấp xe ô tô số 195/2022/HDBD/QNH ngày 12/9/2022 với số tiền: 682.809.798đồng, trong đó:

Nợ gốc: 506.250.000đồng; Lãi trong hạn: 123.879.239đồng; Lãi quá hạn: 37.705.774đồng; Lãi chậm trả: 14.974.785đồng.

- Khoản thẻ tín dụng theo Đơn đề nghị phát hành thẻ tín dụng **T5** kiêm Hợp đồng sử dụng thẻ ngày 12/01/2023 với số tiền: 258.081.697đồng, trong đó:

Nợ gốc: 30.370.370đồng; Lãi trong hạn: 28.792.992đồng; Lãi quá hạn: 179.689.153đồng; Phạt chậm trả: 19.229.182đồng.

Tại phiên tòa, nguyên đơn xin rút yêu cầu khởi kiện đòi khoản vay thẻ tín dụng theo Đơn đề nghị phát hành thẻ tín dụng **T5** kiêm Hợp đồng sử dụng thẻ ngày 12/01/2023 với số tiền là: 258.081.697đồng.

Yêu cầu của Nguyên đơn:

1. Buộc bà **Bùi Thị M1** phải thanh toán ngay cho **T5** tổng số tiền còn nợ phát sinh từ tất cả các khoản vay còn hiệu lực tại **T5** (tạm tính đến ngày 24/04/2026) với số tiền là: **5.574.285.301đồng** (*Năm tỷ, năm trăm bảy mươi tư triệu, hai trăm tám mươi năm nghìn, ba trăm linh một đồng*), trong đó:

Nợ gốc: 4.036.250.000đồng;

Lãi trong hạn: 1.232.542.821đồng;

Lãi quá hạn: 157.600.958đồng;

Lãi chậm trả: 147.891.522đồng.

Buộc bà **Bùi Thị M1** còn phải tiếp tục chịu các khoản tiền lãi, phạt chậm trả trên số tiền nợ gốc, lãi đến hạn chưa thanh toán theo mức lãi suất đã thỏa thuận tại các Hợp đồng tín dụng đã ký kết cùng các văn bản tín dụng kèm theo kể từ ngày tiếp theo của **Q** định/Bản án có hiệu lực cho đến khi thanh toán hết các nghĩa vụ cho **T5**.

Trường hợp kể từ ngày Bản án/Quyết định của Tòa án có hiệu lực mà bà **Bùi Thị M1** không thực hiện nghĩa vụ thanh toán/thanh toán không đầy đủ, **T5** được quyền yêu cầu xử lý các tài sản bảo đảm là:

- Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 499; Tờ bản đồ số 17; Địa chỉ: **Khu T, phường H, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ninh**; Diện tích: 555,5m²; Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng; Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị: 200m²; Đất trồng cây lâu năm: 355,5m². Thời hạn sử dụng: Đất ở tại đô thị: Lâu dài; Đất trồng cây lâu năm đến ngày 01/7/2064 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở gắn liền với đất số DB 315709, Số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 06036 do **Ủy ban nhân dân thị xã Đ** cấp ngày 25/10/2022 cho bà **Nguyễn Thị M2**. Ngày 14/12/2022, cập nhật chuyển nhượng cho bà **Bùi Thị M1**.

- Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 162; Tờ bản đồ số 22; Địa chỉ: **Khu T, phường H, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ninh**; Diện tích: 501m²; Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng; Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn: 240m²; Đất trồng cây lâu năm: 261m². Thời hạn sử dụng: Đất ở tại nông thôn: Lâu dài; Đất trồng cây lâu năm đến ngày 15/10/2043 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở gắn liền với đất số CG 304821, Số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 03578 do **Ủy ban nhân dân thị xã Đ** cấp ngày 13/4/2017 cho bà **Bùi Thị M1**.

- 01 xe ô tô nhãn hiệu Hyundai; số loại: Tucson; màu: Trắng; Số khung: RLUJD81DBNN005732; Số máy: G4NLNU67563; BKS: 14A-703.18 theo Chứng nhận đăng ký xe ô tô số 14 000571 do **Công an tỉnh Q – Công an thị xã Đ** cấp ngày 12/9/2022 cho bà **Bùi Thị M1**.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của bà **Bùi Thị M1** đối với **T5**. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì bà **Bùi Thị M1** vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho **T5**.

Bà **Bùi Thị M1** có nghĩa vụ thanh toán toàn bộ án phí, chi phí tố tụng phát sinh, phí thi hành án và các chi phí khác trong quá trình giải quyết tại Tòa, theo quy định.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Bùi Thị M1 không có mặt tại

nơi cư trú.

Tại Công Văn số 4387/XNC ngày 28/10/2025 của Phòng Quản lý xuất nhập cảnh Công an tỉnh Q cung cấp thông tin: “Trường hợp bà Bùi Thị M1, sinh ngày 25/9/1962, xuất nhập cảnh 15 lần; lần gần nhất xuất cảnh ngày 07/6/2024 qua cửa khẩu Cảng hàng không quốc tế N, chưa có thông tin nhập cảnh về Việt Nam”.

Tại các biên bản xác minh ngày 18/11/2025 và ngày 29/12/2024, ông Phạm Thanh H - Trưởng khu T, phường H, tỉnh Quảng Ninh cung cấp thông tin: bà Bùi Thị M1 có chồng và 01 người con gái, nhưng chồng bà M1 đã chết từ lâu còn người con gái sống ở thành phố Hải Phòng địa chỉ cụ thể ông H không nắm được. Sau khi chồng bà M1 chết thì bà M1 một mình sống tại khu T, phường H, gia đình người thân của bà M1 ở tại địa phương không có ai. Khoảng 02 năm trở lại đây bà M1 không có mặt tại địa phương, chỉ nghe thông tin bà M1 đã đi ra nước ngoài.

Tòa án đã triệu tập chị Đặng Thị T2 (sinh năm: 1986; nơi thường trú: TDP Đ, phường Đ, thành phố Hải Phòng) – là con gái của bà M1 đồng thời Ủy thác cho Tòa án nhân dân khu vực 6 – Hải Phòng tiến hành xác minh đối với chị T2 về nội dung: bà M1 hiện nay đang ở đâu, đề nghị cung cấp địa chỉ hiện tại của bà M1. Tuy nhiên chị T2 không đến Tòa án làm việc theo giấy triệu tập, Tòa án nhân dân khu vực 6 – Hải Phòng qua xác minh tại địa phương cho biết: chị Đặng Thị T2 có đăng ký thường trú tại phường Đ, thành phố Hải Phòng nhưng thực tế chị T2 đã chuyển đi nơi khác sinh sống, không có mặt ở địa phương, hiện nay không biết chị T2 đang ở đâu.

Tại Công văn số 5589/CSGT ngày 26/11/2025 của Phòng C Công an tỉnh Q cung cấp thông tin: Xe ô tô mang biển kiểm soát 14A-7018; chủ xe Bùi Thị M1; loại xe ô tô con; nhãn hiệu Hyundai; số loại Tucson. Chiếc xe ô tô trên chưa làm thủ tục thu hồi, chuyển quyền sở hữu, cấp đổi, cấp lại; trạng thái xe đang bị cầm cố thế chấp ngân hàng.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân khu vực 5 – Quảng Ninh phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa quá trình tiến hành tố tụng, giải quyết vụ án đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự; nguyên đơn thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; bị đơn chưa thực hiện quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về việc giải quyết vụ án: đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện về khoản thẻ tín dụng theo Đơn đề nghị phát hành thẻ tín dụng T5 kèm Hợp đồng sử dụng thẻ ngày 12/01/2023.

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, Tòa án nhận định:

[1] Về áp dụng pháp luật tố tụng:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tranh chấp hợp đồng tín dụng theo khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự; bị đơn có nơi cư trú tại phường H, tỉnh Quảng Ninh nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 5 - Quảng Ninh theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 (được sửa đổi bổ sung tại khoản 2 Điều 1 của Luật số 85/2025/QH15 của Quốc hội), điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Bị đơn bà **Bùi Thị M1** vắng mặt, tuy nhiên địa chỉ nơi cư trú của bà **M1** vẫn ở tại khu T, phường H, tỉnh Quảng Ninh. Việc bà **M1** thay đổi nơi ở mới trong khi bà **M1** đang thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho **T5** nhưng bà **M1** không thông báo cho **T5** biết là cố tình giấu địa chỉ nên Tòa án vẫn tiến hành giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện đối với khoản vay thẻ tín dụng theo Đơn đề nghị phát hành thẻ tín dụng **T5** kèm Hợp đồng sử dụng thẻ ngày 12/01/2023. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự, đình chỉ xét xử đối với yêu cầu này.

[2] Về nội dung vụ án:

Bà **Bùi Thị M1** vay vốn tại **T5** theo các Hợp đồng tín dụng sau:

1. Hợp đồng cho vay từng lần số 145/2022/HDTD/QNH ngày 14/4/2022:

Căn cứ Hợp đồng này, **T5** đã giải ngân cho khách hàng theo Khế ước giải ngân và nhận nợ số 145/2022/GNN/QNH ngày 14/4/2022, cụ thể:

- Số tiền vay: **1.347.000.000** đồng (Một tỷ, ba trăm bốn mươi bảy triệu đồng).
- Mục đích vay vốn: Vay thanh toán tiền mua căn hộ số B1506 thuộc dự án Công trình Khu chung cư, khách sạn, thương mại và dịch vụ tại ô đất số KS2 tại **Khu đô thị C, phường C, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh**.
- Thời hạn vay: 180 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân. Thời gian ân hạn gốc: 24 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên đến thời điểm bàn giao nhà nhưng không muộn hơn ngày 31/10/2023.
- Lãi suất: Lãi suất áp dụng trong 24 tháng đầu kể từ ngày giải ngân là 8.5%/năm; Lãi suất áp dụng cho thời gian còn lại: Lãi suất được điều chỉnh định kỳ 03 tháng một lần và bằng Lãi suất cơ sở dành cho Khách hàng cá nhân kỳ hạn 03 tháng của **T5** tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 3.8%/năm.

2. Hợp đồng cho vay từng lần 07/2023/HDTD/QNH ngày 11/01/2023:

Căn cứ Hợp đồng này, **T5** đã giải ngân cho khách hàng theo Khế ước giải ngân và nhận nợ số 07/2023/GNN/QNH ngày 12/01/2023, cụ thể:

- Số tiền vay: **1.800.000.000** đồng (Một tỷ, tám trăm triệu đồng).
- Mục đích vay vốn: Vay mua bất động sản mà khách hàng đã vay bên thứ ba để thanh toán tại thửa đất số 499; tờ bản đồ số 17, địa chỉ: **Khu T, phường H, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ninh**.
- Thời hạn vay: 168 tháng kể từ ngày 13/01/2023 đến ngày 12/01/2037. Thời gian ân hạn gốc: 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên.

- Lãi suất: Lãi suất được điều chỉnh định kỳ 03 tháng một lần và bằng Lãi suất cơ sở dành cho Khách hàng cá nhân kỳ hạn 03 tháng của **T5** tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 4.1%/năm.

3. Hợp đồng cho vay từng lần 177/2023/HDTD/QNH ngày 03/8/2023:

Căn cứ Hợp đồng này, **T5** đã giải ngân cho khách hàng theo Khế ước giải ngân và nhận nợ số 177/2023/GNN/QNH ngày 03/8/2023, cụ thể:

- Số tiền vay: **1.730.000.000** đồng (Một tỷ, bảy trăm ba mươi triệu đồng).

- Mục đích vay vốn: Vay mua bất động sản đã có Giấy chứng nhận mà Khách hàng đã ứng vốn tự có để thanh toán tại thửa đất số 563; tờ bản đồ số 11, địa chỉ: **Khu Y, phường Y, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ninh.**

- Thời hạn vay: 165 tháng kể từ ngày 05/8/2023 đến ngày 04/05/2037. Thời gian ân hạn gốc: 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên.

- Lãi suất: Lãi suất áp dụng trong 12 tháng tiếp theo kể từ ngày giải ngân là 10%/năm. Lãi suất áp dụng cho thời gian tiếp theo: Lãi suất được điều chỉnh định kỳ 03 tháng một lần và bằng Lãi suất cơ sở VNĐ kỳ hạn 03 tháng dành cho Khách hàng cá nhân của **T5** tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 3.3%/năm.

4. Đề nghị vay vốn kiêm hợp đồng cho vay và thế chấp xe ô tô số 195/2022/HDBD/QNH ngày 12/9/2022, cụ thể:

- Số tiền vay: **600.000.000** đồng (Sáu trăm triệu đồng).

- Mục đích vay vốn: Vay mua xe ô tô.

- Thời hạn vay: 96 tháng (kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên đến ngày 12/09/2030)

- Lãi suất: Lãi suất áp dụng trong 12 tháng kể từ ngày giải ngân là 9.9%/năm. Lãi suất áp dụng cho thời gian còn lại trong thời hạn vay vốn: bằng Lãi suất cơ sở KHCN 3 tháng bằng VNĐ của **T5** tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 4.2%/năm.

Để bảo đảm cho tất cả các nghĩa vụ trên, bà **M1** đã thế chấp cho **T5** các tài sản bảo đảm theo, cụ thể như sau:

1. Tài sản thế chấp tại **T5** theo Hợp đồng thế chấp (Áp dụng đối với Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán nhà ở) số 64/2022/HDBD/QNH ngày 14/4/2022: Quyền tài sản từ Hợp đồng mua bán căn hộ số B1506/2022/HĐMB ký ngày 12/3/2022 giữa **Công ty Cổ phần S** và bà **Bùi Thị M1**; Căn hộ số B1506, **tầng A**, tòa nhà: tòa B. Diện tích sử dụng: 69.90m²; Mục đích sử dụng căn hộ. Trong quá trình thực hiện các Hợp đồng, ngày 23/06/2025, bà **Đặng Thị T2** – đại diện theo ủy quyền của bà **Bùi Thị M1** đã thực hiện việc nộp tiền để giải chấp tài sản nêu trên. Hiện tại, tài sản nêu trên đã được giải chấp, không còn chịu nghĩa vụ bảo đảm cho các nghĩa vụ trả nợ của bà **Bùi Thị M1** tại **T5**.

2. Tài sản thế chấp tại **T5** theo Hợp đồng thế chấp số 07/2023/HDBD/QNH ngày 11/01/2023: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 499; Tờ bản đồ số 17; Địa chỉ: **Khu T, phường H, tỉnh Quảng Ninh**; Diện tích: 555,5m²; Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng; Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị: 200m²; Đất trồng cây lâu năm: 355,5m². Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở gắn liền

với đất số DB 315709, Số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 06036 do Ủy ban nhân dân thị xã Đ cấp ngày 25/10/2022 cho bà Nguyễn Thị M2. Ngày 14/12/2022, cập nhật chuyển nhượng cho bà Bùi Thị M1.

3. Tài sản thế chấp tại T5 theo Hợp đồng thế chấp số 117/2023/HDBD/QNH ngày 03/8/2023: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 162; Tờ bản đồ số 22; Địa chỉ: Khu T, phường H, tỉnh Quảng Ninh; Diện tích: 501m²; Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng; Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn: 240m²; Đất trồng cây lâu năm: 261m². Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở gắn liền với đất số CG 304821, Số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 03578 do Ủy ban nhân dân thị xã Đ cấp ngày 13/4/2017 cho bà Bùi Thị M1.

4. Tài sản thế chấp tại T5 theo Đề nghị vay vốn kiêm hợp đồng cho vay và thế chấp xe ô tô số 195/2022/HDBD/QNH ngày 12/9/2022: 01 xe ô tô nhãn hiệu Hyundai; số loại: Tucson; màu: Trắng; Số khung: RLUSD81DBNN005732; Số máy: G4NLNU67563; BKS: 14A-703.18 theo Chứng nhận đăng ký xe ô tô số 14 000571 do Công an tỉnh Q – Công an thị xã Đ cấp ngày 12/9/2022 cho bà Bùi Thị M1.

Việc thế chấp các tài sản nêu trên đều đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật.

Trong quá trình trả nợ vay, bà M1 đã thanh toán cho T5, cụ thể:

- Thanh toán cho khoản vay theo Hợp đồng cho vay từng lần số 145/2022/HDTD/QNH ngày 14/4/2022 số tiền: 1.541.846.564đồng, trong đó:

Nợ gốc: 1.347.000.000đồng; Lãi trong hạn: 194.740.254đồng; Lãi quá hạn: 49.376đồng; Lãi chậm trả: 56.934đồng.

- Thanh toán cho khoản vay theo Hợp đồng cho vay từng lần 07/2023/HDTD/QNH ngày 11/01/2023 số tiền: 251.271.961đồng, trong đó:

Nợ gốc: 0đồng; Lãi trong hạn: 251.030.958đồng; Lãi chậm trả: 241.003đồng;

- Thanh toán cho khoản vay theo Hợp đồng cho vay từng lần 177/2023/HDTD/QNH ngày 03/8/2023 số tiền: 67.778.083đồng, trong đó:

Nợ gốc: 0đồng; Lãi trong hạn: 67.778.083đồng; Lãi chậm trả: 40.725đồng.

- Thanh toán cho khoản vay theo Đề nghị vay vốn kiêm hợp đồng cho vay và thế chấp xe ô tô số 195/2022/HDBD/QNH ngày 12/9/2022 số tiền: 167.977.294đồng, trong đó:

Nợ gốc: 93.750.000đồng; Lãi trong hạn: 74.184.247đồng; Lãi quá hạn: 30.066đồng; Lãi chậm trả: 12.981đồng;

Trong quá trình thực hiện các hợp đồng, bà M1 đã vi phạm nghĩa vụ không thanh toán nợ cho T5. Do đó, các khoản nợ của bà Bùi Thị M1 đã bị áp mức lãi suất quá hạn, kể từ thời điểm quá hạn nêu trên. Tạm tính đến ngày 24/04/2026, bà Bùi Thị M1 còn nợ T5 tổng số tiền là 5.574.285.301đồng. Cụ thể như sau:

- Khoản vay theo Hợp đồng cho vay từng lần số 145/2022/HDTD/QNH ngày 14/4/2022 với số tiền: 259.347.516đồng, trong đó:

Nợ gốc: 0đồng; Lãi trong hạn: 209.405.819đồng; Lãi quá hạn: 18.421.900đồng; Lãi chậm trả: 31.519.797đồng.

- Khoản vay theo Hợp đồng cho vay từng lần 07/2023/HDTD/QNH ngày 11/01/2023 với số tiền: 2.392.832.809đồng, trong đó:

Nợ gốc: 1.800.000.000đồng; Lãi trong hạn: 471.808.544đồng; Lãi quá hạn: 66.983.759đồng; Lãi chậm trả: 54.040.506đồng.

- Khoản vay theo Hợp đồng cho vay từng lần 177/2023/HDTD/QNH ngày 03/8/2023 với số tiền: 2.239.295.178đồng, trong đó:

Nợ gốc: 1.730.000.000đồng; Lãi trong hạn: 427.449.219đồng; Lãi quá hạn: 34.489.525đồng; Lãi chậm trả: 47.356.434đồng;

- Khoản vay theo Đề nghị vay vốn kiêm hợp đồng cho vay và thế chấp xe ô tô số 195/2022/HDBD/QNH ngày 12/9/2022 với số tiền: 682.809.798đồng, trong đó:

Nợ gốc: 506.250.000đồng; Lãi trong hạn: 123.879.239đồng; Lãi quá hạn: 37.705.774đồng; Lãi chậm trả: 14.974.785đồng.

Như vậy, bà **Bùi Thị M1** đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo các hợp đồng nên **T6** có quyền yêu cầu bị đơn trả số tiền nợ gốc và lãi trên là phù hợp các Điều 385, Điều 401, Điều **463**, Điều 466 Bộ luật Dân sự; các Điều 100, Điều 103 Luật các tổ chức tín dụng **năm 2024** và yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm theo các hợp đồng thế chấp trên. Do vậy, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3] Về án phí: bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận; trả lại cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[4] Về chi phí tố tụng: bị đơn bà **Bùi Thị M1** phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 10.250.000 đồng; số tiền này nguyên đơn đã nộp tạm ứng nên bà **M1** có nghĩa vụ phải trả cho **T5** số tiền nêu trên.

[5] Về quyền kháng cáo: các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Các Điều 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, **357**, 385, 401, **463**, 466, **468** Bộ luật Dân sự; các Điều 100, Điều 103 Luật các tổ chức tín dụng năm 2024; khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 (được sửa đổi bổ sung tại khoản 2 Điều 1 của Luật số 85/2025/QH15 của Quốc hội), điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, **Điều 157, Điều 218, khoản 2 Điều 244**, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1]. Đình chỉ phần yêu cầu khởi kiện đối với khoản vay thế tín dụng theo Đơn đề nghị phát hành thế tín dụng **T5** kiêm Hợp đồng sử dụng thế ngày 12/01/2023 với số tiền là: 258.081.697đồng, trong đó:

Nợ gốc: 30.370.370đồng; Lãi trong hạn: 28.792.992đồng; Lãi quá hạn: 179.689.153đồng; Phạt chậm trả: 19.229.182đồng.

Ngân hàng TMCP T4 có quyền khởi kiện lại vụ án dân sự đối với khoản vay thế tín dụng nêu trên.

[2]. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của **Ngân hàng TMCP T4**.

[2.1]. Chấm dứt các Hợp đồng tín dụng, cụ thể:

Hợp đồng cho vay từng lần số 145/2022/HDTD/QNH ký ngày 14/4/2022;

Hợp đồng cho vay từng lần 07/2023/HDTD/QNH ký ngày 11/01/2023;

Hợp đồng cho vay từng lần 177/2023/HDTD/QNH ký ngày 03/8/2023;

Đề nghị vay vốn kiêm hợp đồng cho vay và thế chấp xe ô tô số 195/2022/HDBD/QNH ký ngày 12/9/2022;

[2.2] Về nghĩa vụ trả nợ: Buộc bà **Bùi Thị M1** phải trả cho **Ngân hàng T4** tổng số tiền là: **5.574.285.301đồng** (*Năm tỷ, năm trăm bảy mươi tư triệu, hai trăm tám mươi năm nghìn, ba trăm linh một đồng*), cụ thể:

- Khoản vay theo Hợp đồng cho vay từng lần số 145/2022/HDTD/QNH ngày 14/4/2022 với số tiền: 259.347.516đồng, trong đó:

Nợ gốc: 0đồng; Lãi trong hạn: 209.405.819đồng; Lãi quá hạn: 18.421.900đồng; Lãi chậm trả: 31.519.797đồng.

- Khoản vay theo Hợp đồng cho vay từng lần 07/2023/HDTD/QNH ngày 11/01/2023 với số tiền: 2.392.832.809đồng, trong đó:

Nợ gốc: 1.800.000.000đồng; Lãi trong hạn: 471.808.544đồng; Lãi quá hạn: 66.983.759đồng; Lãi chậm trả: 54.040.506đồng.

- Khoản vay theo Hợp đồng cho vay từng lần 177/2023/HDTD/QNH ngày 03/8/2023 với số tiền: 2.239.295.178đồng, trong đó:

Nợ gốc: 1.730.000.000đồng; Lãi trong hạn: 427.449.219đồng; Lãi quá hạn: 34.489.525đồng; Lãi chậm trả: 47.356.434đồng;

- Khoản vay theo Đề nghị vay vốn kiêm hợp đồng cho vay và thế chấp xe ô tô số 195/2022/HDBD/QNH ngày 12/9/2022 với số tiền: 682.809.798đồng, trong đó:

Nợ gốc: 506.250.000đồng; Lãi trong hạn: 123.879.239đồng; Lãi quá hạn: 37.705.774đồng; Lãi chậm trả: 14.974.785đồng.

Kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bà **Bùi Thị M1** còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng nêu trên.

[2.3]. Về xử lý tài sản bảo đảm: Trường hợp bà **Bùi Thị M1** không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho **T5** số tiền trên thì **T5** có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ đối với tài sản bảo đảm là:

- Tài sản thế chấp tại **T5** theo Hợp đồng thế chấp số 07/2023/HDBD/QNH ngày 11/01/2023: là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 499; Tờ bản đồ số 17; Địa chỉ: **Khu T, phường H, tỉnh Quảng Ninh**; Diện tích: 555,5m². Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở gắn liền với đất số DB 315709, Sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 06036 do **UBND thị xã Đ** cấp ngày 25/10/2022 cho bà **Nguyễn Thị M2**. Ngày 14/12/2022, cập nhật chuyển nhượng cho bà **Bùi Thị M1**.

- Tài sản thế chấp tại **T5** theo Hợp đồng thế chấp số 117/2023/HDBD/QNH ngày 03/8/2023: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 162; Tờ bản đồ số 22; Địa chỉ: **Khu T, phường H, tỉnh Quảng Ninh**; Diện tích: 501m²; Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng; Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn: 240m²; Đất trồng cây lâu năm: 261m². Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở gắn liền với đất số CG 304821, Sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 03578 do **UBND thị xã Đ** cấp ngày 13/4/2017 cho bà **Bùi Thị M1**.

- Tài sản thế chấp tại **T5** theo Đề nghị vay vốn kiêm hợp đồng cho vay và thế chấp xe ô tô số 195/2022/HDBD/QNH ngày 12/9/2022: 01 xe ô tô nhãn hiệu Hyundai; số loại: Tucson; màu: Trắng; Số khung: RLUSD81DBNN005732; Số máy: G4NLNU67563; BKS: 14A-703.18 theo Chứng nhận đăng ký xe ô tô số 14 000571 do **Công an tỉnh Q – Công an thị xã Đ** cấp ngày 12/9/2022 cho bà **Bùi Thị M1**.

Trường hợp số tiền phát mại tài sản không đủ để thanh toán toàn bộ khoản nợ thì bà **Bùi Thị M1** vẫn phải tiếp tục trả nợ cho **T5** cho đến khi khoản nợ được tất toán.

[3]. Về án phí: Bà **Bùi Thị M1** phải chịu 113.574.285 đồng (Một trăm mười ba triệu năm trăm bảy mươi bốn nghìn hai trăm tám mươi năm đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho **Ngân hàng TMCP T4** số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 56.681.000 đồng (Năm mươi sáu triệu sáu trăm tám mươi một nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001090 ngày 10 tháng 10 năm 2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ninh.

[4]. Về chi phí tố tụng: Bà **Bùi Thị M1** phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 10.250.000 đồng (Mười triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng), số tiền này nguyên đơn đã nộp tạm ứng nên bà **M1** có nghĩa vụ phải trả cho **T5** số tiền nêu trên.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của **T5** đối với khoản tiền chi phí tố tụng trên cho đến khi thi hành án xong, bà **Bùi Thị M1** còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 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.

[4]. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, ngày 24/4/2026.

Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định.

Nơi nhận:

- Các đương sự;

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

- VKSND khu vực 5 - Quảng Ninh;
- TAND tỉnh Quảng Ninh;
- THADS tỉnh Quảng Ninh;
- Lưu HS, VP.

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Vi Thanh Hà