

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 5 – Hà Nội**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **480/2026/DS-ST**

Ngày: 28/8/2026

V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 5 - Hà Nội

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Nguyễn Minh Ngọc

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Lâm

Bà Nguyễn Thị Cúc

- Thư ký phiên toà: Bà Hoàng Huyền Trang - Thư ký, Toà án nhân dân Khu vực 5 - Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 5 - Hà Nội, tham gia phiên toà:
Bà Trần Thanh Hiếu - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 08 năm 2026, tại trụ sở Toà án nhân dân Khu vực 5 - Hà Nội xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 152/2026/TLST-DS ngày 17 tháng 03 năm 2026 về việc: “Tranh chấp Hợp đồng tín dụng”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 288/2026/QĐST-DS ngày 06/8/2026; Quyết định hoãn phiên tòa số 263/2026/QĐST-DS ngày 21/8/2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP X (XBank); địa chỉ trụ sở: Số 89 LH, phường LH, quận Đ2, thành phố HN.

Đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Chí D– Chủ tịch HĐQT;

Đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Văn Đ, CCCD số 035***871 (theo Văn bản uỷ quyền số 50/2025/UQN-CTQT ngày 07 tháng 11 năm 2025 của XBank).

Đại diện theo uỷ quyền tham gia tố tụng tại Tòa án: Anh Trần Đức L, sinh năm 1997; CCCD: 036***839 (theo Văn bản uỷ quyền số 327/2026/UQN-CTQT ngày 01 tháng 06 năm 2026).

- Bị đơn:

(1) Chị Nguyễn Thị Bảo H1, sinh năm 1983; CCCD số 001***513 do Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 18/12/2023; Địa chỉ: Tổ 24 phường TT, quận LB nay là Tổ 24 cụm TT, phường VH, thành phố HN. Chỗ ở hiện nay: Tòa H1 S1.805A Vinhomes S, phường PL, HN.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Nguyễn Thị Bảo H1: Anh Nguyễn Trọng Th1, sinh năm 1985; CCCD số: 001***371; Địa chỉ: nhà số 2 ngõ 214 Đường PD, tổ 13 (nay là tổ 10) phường PD, thành phố HN.

(2) Anh Kiều TA, sinh năm 1979; CCCD số 001***499 do Bộ Công an cấp ngày 12/07/2024; Địa chỉ: Tổ 24 phường TT, quận LB nay là Tổ 24 cụm TT, phường VH, thành phố HN. Chỗ ở hiện nay: Tòa nhà S1.805A Vinhomes S, phường PL, HN.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- (1) Ông Nguyễn Quang D1, sinh năm 1957; CCCD số: 034***204;
- (2) Bà Trần Thị Nh1, sinh năm 1958; CCCD số: 001***773;
- (3) Anh Nguyễn Trọng Th1, sinh năm 1985; CCCD số: 001***371
- (4) Chị Đặng Bích Ng1, sinh năm 1984; CCCD số: 001***951;
- (5) Cháu Nguyễn N T B, sinh năm 2009, cháu Nguyễn N B T, sinh năm 2011, cháu Nguyễn VA, sinh năm 2017, cháu Nguyễn N H H', sinh năm 2023 (Do chị Đặng Bích Ng1 và anh Nguyễn Trọng Th1 – Bố mẹ đẻ, là người đại diện theo pháp luật).

Cùng địa chỉ: nhà số 2 ngõ 214 Đường PD, tổ 13 (nay là tổ 10) phường PD thành phố HN.

Có mặt anh Lợi, anh Th1. Anh TA, ông D1, bà nhà, chị Ng1 vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện đề ngày 04/02/2026 của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là Ngân hàng thương mại cổ phần X (XBank) và các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo ủy quyền của XBank trình bày:

Về việc giao kết hợp đồng tín dụng và các văn bản kèm theo:

Chị Nguyễn Thị Bảo H1 và chồng là anh Kiều TA có vay vốn của XBank theo 03 Hợp đồng tín dụng, cụ thể như sau:

➤ Hợp đồng 1: Hợp đồng cho vay số LN2506255897299 ký ngày 27/06/2025

- Số tiền cho vay: **13,900,000,000 đồng (Bằng chữ: Mười Ba Tỷ Chín Trăm Triệu Đồng).**

- Thời hạn cho vay: 232 tháng (Bằng chữ: Hai Trăm Ba Mươi Hai Tháng), tính từ ngày tiếp theo của ngày Bên Ngân hàng giải ngân vốn vay đầu tiên cho Bên vay.

- Mục đích sử dụng vốn: Cho vay để trả nợ trước hạn khoản vay theo HĐTD số 01/2025/25432758/HĐTD NGÀY 24/01/2025.

- Phương thức giải ngân: Chuyển khoản vào tài khoản của Bên vay.
- Lãi suất trong hạn:

+ Lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm giải ngân: **6.9%/năm** (lãi suất được tính theo năm với một năm là 365 ngày).

+ Cơ chế điều chỉnh lãi suất cho vay trong hạn: Lãi suất cho vay trong hạn được cố định 12 tháng kể từ ngày giải ngân (“Thời gian cố định”). Hết Thời gian cố định, lãi suất cho vay trong hạn sẽ được điều chỉnh. Ngày điều chỉnh lãi suất đầu tiên là ngày đầu tiên sau Thời gian cố định, ngày điều chỉnh lãi suất tiếp theo là ngày đầu quý gần nhất tính từ ngày điều chỉnh lãi suất đầu tiên, sau đó lãi suất cho vay trong hạn được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/01 lần vào các ngày đầu quý tiếp theo (ngày đầu quý là các ngày 01/01, 01/04, 01/07, 01/10 hàng năm). Trường hợp ngày điều chỉnh lãi suất rơi vào ngày chủ nhật, ngày nghỉ lễ theo quy định của XBank thì ngày điều chỉnh lãi suất là ngày làm việc đầu tiên liên sau ngày chủ nhật, ngày nghỉ lễ đó. Mức lãi suất điều chỉnh được xác định bằng mức Lãi suất cơ sở VND áp dụng đối với khoản vay có tài sản bảo đảm dành cho khách hàng cá nhân kỳ hạn 232 tháng được Bên Ngân hàng công bố (được niêm yết tại website: www.XBank.com.vn) có hiệu lực tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 3.0%/năm.

- Lãi suất quá hạn: Lãi suất cho vay áp dụng đối với dư nợ gốc quá hạn bằng 150% mức lãi suất cho vay trong hạn áp dụng tại thời điểm chuyển nợ quá hạn.

- Lãi suất chậm trả áp dụng đối với tiền lãi chậm trả bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn áp dụng tại thời điểm chậm trả lãi nhưng tối đa không quá 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng.

➤ **Hợp đồng 2: Hợp đồng cho vay số LN2506265908903; Phụ lục hợp đồng số 01/PLHD kèm theo ký ngày 10/07/2025**

- Số tiền cho vay: **2,800,000,000 đồng (Bằng chữ: Hai Tỷ Tám Trăm Triệu Đồng).**

- Thời hạn cho vay: 232 tháng (Bằng chữ: Hai Trăm Ba Mươi Hai Tháng), tính từ ngày tiếp theo của ngày Bên Ngân hàng giải ngân vốn vay đầu tiên cho Bên vay.

- Mục đích sử dụng vốn: Vay tiêu dùng mua sắm đồ dùng gia đình.
- Phương thức giải ngân: Chuyển khoản vào tài khoản Bên thụ hưởng.
- Lãi suất trong hạn:

+ Lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm giải ngân: **6.9%/năm** (lãi suất được tính theo năm với một năm là 365 ngày).

+ Cơ chế điều chỉnh lãi suất cho vay trong hạn: Lãi suất cho vay trong hạn được cố định 12 tháng kể từ ngày giải ngân (“Thời gian cố định”). Hết Thời gian cố định, lãi suất cho vay trong hạn sẽ được điều chỉnh. Ngày điều chỉnh lãi suất đầu tiên là ngày đầu tiên sau Thời gian cố định, ngày điều chỉnh lãi suất tiếp theo là ngày đầu quý gần nhất tính từ ngày điều chỉnh lãi suất đầu tiên, sau đó lãi suất cho vay trong hạn được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/01 lần vào các ngày đầu quý tiếp theo (ngày đầu quý là các ngày 01/01, 01/04, 01/07, 01/10 hàng năm). Trường hợp ngày điều chỉnh lãi suất rơi vào ngày chủ nhật, ngày nghỉ lễ theo quy định của XBank thì ngày điều chỉnh lãi suất là ngày làm việc đầu tiên liền sau ngày chủ nhật, ngày nghỉ lễ đó. Mức lãi suất điều chỉnh được xác định bằng mức Lãi suất cơ sở VNĐ áp dụng đối với khoản vay có tài sản bảo đảm dành cho khách hàng cá nhân kỳ hạn 232 tháng được Bên Ngân hàng công bố (được niêm yết tại website: www.XBank.com.vn) có hiệu lực tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 3.0%/năm.

- Lãi suất quá hạn: Lãi suất cho vay áp dụng đối với dư nợ gốc quá hạn bằng 150% mức lãi suất cho vay trong hạn áp dụng tại thời điểm chuyển nợ quá hạn.

- Lãi suất chậm trả áp dụng đối với tiền lãi chậm trả bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn áp dụng tại thời điểm chậm trả lãi nhưng tối đa không quá 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng.

➤ **Hợp đồng 3: Hợp đồng cho vay số LN2510026590360; Phụ lục hợp đồng số 01/PLHD kèm theo ký ngày 06/10/2025**

- Số tiền cho vay: **2,800,000,000 đồng (Bằng chữ: Hai Tỷ Tám Trăm Triệu Đồng).**

- Thời hạn cho vay: 336 tháng (Bằng chữ: Ba Trăm Ba Mươi Sáu Tháng), tính từ ngày tiếp theo của ngày Bên Ngân hàng giải ngân vốn vay đầu tiên cho Bên vay.

- Mục đích sử dụng vốn: Vay xây sửa nhà không thay đổi kết cấu BĐS tại thửa đất số -/- TBĐ số -/-; địa chỉ THỬA ĐẤT SỐ 5 LÔ TT2-1 KHU TÁI ĐỊNH CƯ 8.5HA, Phường PD, Quận BTL, HN (nay Là Phường PD, thành Phố HN).

- Phương thức giải ngân: Chuyển khoản vào tài khoản Bên thụ hưởng.

- Lãi suất trong hạn:

+ Lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm giải ngân: **8.7%/năm** (lãi suất được tính theo năm với một năm là 365 ngày).

+ Cơ chế điều chỉnh lãi suất cho vay trong hạn: Lãi suất cho vay trong hạn được cố định 12 tháng kể từ ngày giải ngân (“Thời gian cố định”). Hết Thời gian cố định, lãi suất cho vay trong hạn sẽ được điều chỉnh. Ngày điều chỉnh lãi suất đầu

tiên là ngày đầu tiên sau Thời gian cố định, ngày điều chỉnh lãi suất tiếp theo là ngày đầu quý gần nhất tính từ ngày điều chỉnh lãi suất đầu tiên, sau đó lãi suất cho vay trong hạn được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/01 lần vào các ngày đầu quý tiếp theo (ngày đầu quý là các ngày 01/01, 01/04, 01/07, 01/10 hàng năm). Trường hợp ngày điều chỉnh lãi suất rơi vào ngày chủ nhật, ngày nghỉ lễ theo quy định của XBank thì ngày điều chỉnh lãi suất là ngày làm việc đầu tiên liền sau ngày chủ nhật, ngày nghỉ lễ đó. Mức lãi suất điều chỉnh được xác định bằng mức Lãi suất cơ sở VNĐ áp dụng đối với khoản vay có tài sản bảo đảm dành cho khách hàng cá nhân kỳ hạn 336 tháng được Bên Ngân hàng công bố (được niêm yết tại website: www.XBank.com.vn) có hiệu lực tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 3.0%/năm.

- Lãi suất quá hạn: Lãi suất cho vay áp dụng đối với dư nợ gốc quá hạn bằng 150% mức lãi suất cho vay trong hạn áp dụng tại thời điểm chuyển nợ quá hạn.

- Lãi suất chậm trả áp dụng đối với tiền lãi chậm trả bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn áp dụng tại thời điểm chậm trả lãi nhưng tối đa không quá 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng.

Tài sản bảo đảm cho hai khoản vay trên là: Toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số -/-, tờ bản đồ số: -/-, địa chỉ: Thửa Đất Số 5 Lô TT2-1 Khu Tái Định Cư 8.5ha, Phường PD, Quận BTL, HN (nay Là Phường PD, thành Phố HN); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: số DC 485744, Số vào sổ cấp GCN: CH 00868 do Ủy Ban Nhân Dân Quận BTL, thành phố Hà Nội cấp ngày 14/06/2021; Ngày 17/01/2025 tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh Quận BTL đã xác nhận chuyển nhượng cho anh Kiều TA và chị Nguyễn Thị Bảo H1. Tài sản bảo đảm đã thế chấp cho XBank, việc thế chấp được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định pháp luật. Toàn bộ tài sản trên đất cũng là tài sản thế chấp. Tất cả các công trình, tài sản được xây dựng, tạo lập bổ sung trên và/ hoặc gắn liền với đất đều thuộc tài sản đảm bảo cho khoản vay.

Quá trình thực hiện các Hợp đồng trên, chị Nguyễn Thị Bảo H1 và chồng là anh Kiều TA đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ đối với XBank từ ngày 15/12/2025 và phải chịu mức lãi suất nợ quá hạn theo thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng. XBank đã nhiều lần đôn đốc, tạo điều kiện về mặt thời gian để thanh toán nợ, tuy nhiên, chị Nguyễn Thị Bảo H1 và chồng là anh Kiều TA vẫn không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ. Dư nợ (*nợ gốc, nợ lãi, phí phạt hợp đồng*) các khoản vay, tạm tính đến ngày **02/7/2026** của chị Nguyễn Thị Bảo H1 và chồng là anh Kiều TA còn nợ XBank số tiền là: **20,809,681,850** đồng, trong đó: Nợ gốc là 19,500,000,000 đồng; Nợ lãi là

1,260,661,353 đồng; Lãi chậm trả lãi là 49,020,497 đồng. Cụ thể:

Hợp đồng cho vay số LN2506255897299 ký ngày 27/06/2025: Nợ gốc: 13,900,000,000 đồng, lãi phải trả: 866,625,234 đồng, lãi chậm trả lãi: 33,625,168 đồng. Tổng dư nợ: 14,800,250,402 đồng.

Hợp đồng cho vay số LN2506265908903; Phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ kèm theo ký ngày 10/07/2025: Nợ gốc: 2,800,000,000 đồng, lãi phải trả: 174,569,331 đồng, lãi chậm trả lãi: 6,825,041 đồng. Tổng dư nợ: 2,981,394,372 đồng.

Hợp đồng cho vay số LN2510026590360; Phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ kèm theo ký ngày 06/10/2025: Nợ gốc: 2,800,000,000 đồng, lãi phải trả: 219,466,788 đồng, lãi chậm trả lãi: 8,570,288 đồng. Tổng dư nợ: 3,028,037,076 đồng.

Ngân hàng đã nhiều lần yêu cầu chị Nguyễn Thị Bảo H1 và anh Kiều TA thực hiện nghĩa vụ trả nợ, nhưng đến nay bà H1 và ông TA vẫn không thanh toán nợ cho Ngân hàng.

XBank giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa Tòa án nhân dân Khu vực 5 – Hà Nội giải quyết:

a. Buộc chị Nguyễn Thị Bảo H1 và chồng là anh Kiều TA phải thực hiện toàn bộ các nghĩa vụ đối với XBank, trả toàn bộ số tiền nợ gốc, nợ lãi và các khoản phát sinh liên quan theo các Hợp đồng tín dụng nêu trên. Tạm tính đến ngày **02/7/2026** của chị Nguyễn Thị Bảo H1 và chồng là anh Kiều TA còn nợ XBank số tiền là: **20,809,681,850** đồng, trong đó: Nợ gốc là 19,500,000,000 đồng; Nợ lãi là 1,260,661,353 đồng; Lãi chậm trả lãi là 49,020,497 đồng. Cụ thể như đã nêu trên.

b. XBank được tiếp tục tính lãi suất theo đúng thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng cho đến ngày thực tế chị Nguyễn Thị Bảo H1 và chồng là anh Kiều TA thanh toán hết nợ cho XBank.

Trường hợp trong Hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của XBank thì lãi suất chị Nguyễn Thị Bảo H1 và anh Kiều TA phải tiếp tục thanh toán cho XBank theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh của lãi suất XBank.

Chị Nguyễn Thị Bảo H1 và anh Kiều TA có trách nhiệm trả toàn bộ các khoản nợ nêu trên cho XBank ngay. Số tiền chị Nguyễn Thị Bảo H1 và anh Kiều TA trả nợ được ưu tiên trừ vào nợ gốc trước, nợ lãi sau.

Trường hợp chị Nguyễn Thị Bảo H1 và anh Kiều TA thanh toán hết các khoản nợ cho XBank thì cho XBank có trách nhiệm trả lại giấy tờ liên quan đến tài sản bảo đảm cho chị Nguyễn Thị Bảo H1 và anh Kiều TA và thực hiện thủ tục giải chấp ngay theo

quy định của pháp luật.

c. Trường hợp chị Nguyễn Thị Bảo H1 và chồng là anh Kiều TA không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, XBank có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án áp dụng các biện pháp cần thiết để kê biên, xử lý các tài sản thuộc quyền sở hữu của chị Nguyễn Thị Bảo H1 và chồng là anh Kiều TA để thu hồi nợ cho XBank là: Toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số -/-, tờ bản đồ số: -/-, địa chỉ: Thửa Đất Số 5 Lô TT2-1 Khu Tái Định Cư 8.5ha, Phường PD, Quận BTL, HN (nay Là Phường PD, thành Phố HN); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: số DC 485744, Số vào sổ cấp GCN: CH 00868 do Ủy Ban Nhân Dân Quận BTL, thành phố Hà Nội cấp ngày 14/06/2021; Ngày 17/01/2025 tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh Quận BTL đã xác nhận chuyển nhượng cho anh Kiều TA và chị Nguyễn Thị Bảo H1. Toàn bộ tài sản trên đất cũng là tài sản thế chấp. Tất cả các công trình, tài sản được xây dựng, tạo lập bổ sung trên và/ hoặc gắn liền với đất đều thuộc tài sản đảm bảo cho khoản vay.

Trường hợp phải xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ thì các tổ chức, cá nhân đang kinh doanh, sinh sống, sinh hoạt dưới mọi hình thức trên các tài sản thế chấp có nghĩa vụ phải di chuyển đi nơi khác để thi hành án. Diện tích đất và công trình xây dựng trên đất được xác định theo kết quả đo đạc thực tế tại thời điểm xử lý tài sản thế chấp.

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 chị Nguyễn Thị Bảo H1 và anh Kiều TA cho XBank theo các Hợp đồng tín dụng cùng hợp đồng thế chấp nêu trên.

d. Trường hợp số tiền phát mại tài sản không đủ để thanh toán toàn bộ khoản nợ, chị Nguyễn Thị Bảo H1 và chồng là anh Kiều TA vẫn phải tiếp tục trả nợ cho Ngân hàng TMCP X cho đến khi các khoản nợ được tất toán.

Trường hợp số tiền phát mại tài sản thế chấp có giá trị lớn hơn số tiền chị Nguyễn Thị Bảo H1 và anh Kiều TA phải trả cho XBank thì số tiền còn lại sau khi thanh toán khoản nợ phải trả lại chị Nguyễn Thị Bảo H1 và anh Kiều TA.

e. Chị Nguyễn Thị Bảo H1 và chồng là anh Kiều TA phải chịu án phí và các chi phí liên quan (nếu có).

Đối với việc xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân Khu vực 5 – Hà Nội, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn nhất trí và không có yêu cầu hay đề nghị gì.

Ngoài ra, nguyên đơn không yêu cầu giải quyết vấn đề nào khác..

**** Anh Nguyễn Trọng Th1 là người đại diện theo ủy quyền của chị Nguyễn Thị Bảo H1 – bị đơn đồng thời là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, trình bày:***

Về việc giao kết hợp đồng tín dụng:

Chị Nguyễn Thị Bảo H1 cùng chồng là anh Kiều TA có vay vốn tại XBank theo (1) Hợp đồng cho vay số LN2506255897299 ký ngày 27/06/2025; (2) Hợp đồng cho vay số LN2506265908903; Phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ kèm theo ký ngày 10/07/2025; (3) Hợp đồng cho vay số LN2510026590360; Phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ kèm theo ký ngày 06/10/2025. Với tổng số tiền vay là 19,500,000,000 (mười chín tỷ năm trăm triệu) đồng.

Chị H1, anh TA xác định XBank đã giải ngân đủ số tiền 19,500,000,000 (mười chín tỷ năm trăm triệu) đồng cho chị H1 và anh TA theo đúng các hợp đồng tín dụng đã ký.

Các thỏa thuận của cả hai bên trong nội dung hợp đồng tín dụng và các phụ lục hợp đồng kèm theo đã ký nên trên đúng như trong Hợp đồng tín dụng và các phụ lục hợp đồng mà Ngân hàng đã giao nộp cho Tòa án.

Để bảo đảm cho khoản vay, chị H1 và anh TA đã thế chấp cho XBank tài sản là: Toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số -/-, tờ bản đồ số: -/-, địa chỉ: Thửa Đất Số 5 Lô TT2-1 Khu Tái Định Cư 8.5ha, Phường PD, Quận BTL, HN (nay Là Phường PD, thành Phố HN); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: số DC 485744, Sổ vào sổ cấp GCN: CH 00868 do Ủy Ban Nhân Dân Quận BTL, thành phố Hà Nội cấp ngày 14/06/2021; Ngày 17/01/2025 tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh Quận BTL đã xác nhận chuyển nhượng cho anh Kiều TA và chị Nguyễn Thị Bảo H1. Việc thế chấp được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định pháp luật. Toàn bộ tài sản trên đất cũng là tài sản thế chấp. Tất cả các công trình, tài sản được xây dựng, tạo lập bổ sung trên và/ hoặc gắn liền với đất đều thuộc tài sản đảm bảo cho khoản vay.

Việc giao kết các hợp đồng cho vay cùng các phụ lục hợp đồng kèm theo, hợp đồng thế chấp giữa chị H1 cùng anh TA và XBank là hoàn toàn tự nguyện, được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

Quá trình thực hiện hợp đồng: Chị H1 và anh TA gặp khó khăn trong việc kinh doanh nên anh chị đã để nợ quá hạn, thanh toán không đúng kỳ trả nợ và số tiền phải trả, vi phạm các hợp đồng đã ký. Tạm tính đến hết ngày **02/7/2026** chị Nguyễn Thị Bảo H1 và chồng là anh Kiều TA còn nợ XBank số tiền là: **20,809,681,850** đồng, trong đó: Nợ gốc là 19,500,000,000 đồng; Nợ lãi là

1,260,661,353 đồng; Lãi chậm trả lãi là 49,020,497 đồng. Cụ thể số liệu như phía Ngân hàng cung cấp cho Tòa án tại buổi hòa giải ngày 02/07/2026 là đúng.

Nay đối với yêu cầu khởi kiện của XBank yêu cầu vợ chồng chị H1, anh TA trả toàn bộ nợ gốc và nợ lãi, chị H1 đồng ý trả nợ cho Ngân hàng và không có yêu cầu phản tố.

Anh Nguyễn Trọng Th1 với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có ý kiến gì và không có yêu cầu độc lập.

Đối với việc xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân Khu vực 5 – Hà Nội, anh Th1 với tư cách là đại diện theo ủy quyền của chị Nguyễn Thị Bảo H1 – Bị đơn cũng như với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan nhất trí và không có yêu cầu hay đề nghị gì.

* Bị đơn là anh Kiều TA cùng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm Ông Nguyễn Quan D1, bà Trần Thị Nh1, chị Đặng Bích Ng1 (các cháu Nguyễn N T B, Nguyễn N B T, Nguyễn VA, Nguyễn N H H – do anh Nguyễn Trọng Th1 và chị Đặng Bích Ng1 làm người đại diện theo pháp luật): Quá trình giải quyết vụ án, đã được Tòa án triệu tập và tổng đạt các văn bản tố tụng hợp lệ nhưng không đến Tòa án làm việc, không có văn bản trình bày quan điểm, ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vắng mặt tại phiên tòa lần thứ 2 không có lý do nên Tòa án không có lời khai của bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trên.

Tại phiên tòa hôm nay,

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên toàn bộ yêu cầu khởi kiện như đã trình bày và xác định lại số tiền chị Nguyễn Thị Bảo H1 và anh Kiều TA hiện còn phải trả XBank tính đến ngày **28/8/2026** là: **21,135,087,798** đồng, trong đó: Nợ gốc còn phải trả: 19,500,000,000 đồng; nợ lãi trong hạn còn phải trả: 114,079,138 đồng; nợ lãi quá hạn còn phải trả: 1,441,014,133 đồng; lãi phạt còn phải trả: 79,994,527 đồng. Và tiếp tục tính lãi, phí theo thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng nêu trên cho đến ngày chị H1, anh TA thực tế thanh toán hết các khoản nợ gốc. Trường hợp chị H1, anh TA không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, XBank có quyền yêu cầu phát mại tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và toàn bộ nhà ở, công trình xây dựng và tài sản khác trên đất thế chấp theo nội dung hợp đồng thế chấp để thu hồi toàn bộ khoản nợ.

Anh Nguyễn Trọng Th1 là đại diện theo ủy quyền của chị Nguyễn Thị Bảo H1 - bị đơn, đồng thời là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Không có ý kiến gì bổ sung, đề nghị phía Ngân hàng cung cấp bảng kê tính lãi chi tiết của khoản vay và tạo điều kiện để bên vay có thời gian thu xếp trả nợ.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: ông Nguyễn Quang D1, bà Trần Thị Nh1, chị Đặng Bích Ng1 vắng mặt, không có lời trình bày.

* Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Khu vực 5 – Hà Nội phát biểu quan điểm về việc chấp hành pháp luật tố tụng dân sự và quan điểm giải quyết vụ án như sau:

- Tòa án nhân dân Khu vực 5 – Hà Nội đã thụ lý và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

- Thẩm phán, thư ký lập hồ sơ, xác minh, thu thập chứng cứ, tiến hành giao các văn bản tố tụng và tiến hành trình tự, thủ tục tại phiên tòa đúng quy định của pháp luật. Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa tiến hành tố tụng tại phiên tòa đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- Nguyên đơn, bị đơn (chị Nguyễn Thị Bảo H1), anh Nguyễn Trọng Th1 – người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện quyền và nghĩa vụ tố tụng đúng các quy định của pháp luật. Bị đơn (anh Kiều TA), người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (ông Nguyễn Quang D1, bà Trần Thị Nh1, chị Đặng Bích Ng1) không chấp hành nghiêm túc, không đến Tòa án giải quyết vụ án và vắng mặt tại phiên tòa lần này là lần thứ hai, vi phạm các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của XBank đối với chị Nguyễn Thị Bảo H1 và anh Kiều TA. Buộc chị H1, anh TA phải trả cho XBank số tiền tạm tính đến ngày 28/08/2026 là: **21,135,087,798** đồng, trong đó: Nợ gốc còn phải trả: 19,500,000,000 đồng; nợ lãi trong hạn còn phải trả: 114,079,138 đồng; nợ lãi quá hạn còn phải trả: 1,441,014,133 đồng; lãi phạt còn phải trả: 79,994,527 đồng.

- Kể từ ngày 29/8/2026, chị H1, anh TA còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc.

- Về hợp đồng thế chấp:

Đề nghị Hội đồng xét xử xác định Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất/tài sản gắn liền với đất số công chứng 4140/2025/CCGD ngày 09/7/2025 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Khôi có hiệu lực pháp luật.

Trường hợp chị H1, anh TA không thanh toán, hoặc thanh toán không đủ số nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi toàn bộ khoản nợ là Toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số -/-, tờ bản đồ số: -/-, địa chỉ: Thửa Đất Số 5 Lô TT2-1 Khu Tái Định Cư 8.5ha, Phường PD, Quận BTL, HN (nay Là Phường PD, thành Phố HN); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài

sản khác gắn liền với đất số: số DC 485744, Sổ vào sổ cấp GCN: CH 00868 do Ủy Ban Nhân Dân Quận BTL, thành phố Hà Nội cấp ngày 14/06/2021; Ngày 17/01/2025 tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh Quận BTL đã xác nhận chuyển nhượng cho anh Kiều TA và chị Nguyễn Thị Bảo H1. Toàn bộ tài sản trên đất cũng là tài sản thế chấp. Tất cả các công trình, tài sản được xây dựng, tạo lập bổ sung trên và/ hoặc gắn liền với đất đều thuộc tài sản đảm bảo cho khoản vay.

* Về án phí: Đề nghị áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án; trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 5 – Hà Nội về việc giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử sơ thẩm nhận định như sau:

[1]. Về việc áp dụng pháp luật tố tụng dân sự:

[1.1]. Về yêu cầu khởi kiện, quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

- Về yêu cầu khởi kiện và quan hệ pháp luật: XBank khởi kiện yêu cầu buộc chị Nguyễn Thị Bảo H1 và anh Kiều TA trả nợ cho Ngân hàng tương ứng với các hợp đồng tín dụng, phụ lục hợp đồng đã ký với Ngân hàng. Khi thụ lý vụ án, Tòa án xác định quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án là: "Tranh chấp Hợp đồng tín dụng". Quá trình giải quyết vụ án thể hiện chị H1 và anh TA đã ký với XBank 03 Hợp đồng tín dụng kèm theo 02 phụ lục hợp đồng. XBank đã giải ngân tổng số tiền 19,500,000,000 (mười chín tỷ năm trăm triệu) đồng. Chị H1, anh TA cũng đã nhận được đủ số tiền này. Mục đích vay của chị H1, anh TA là để trả nợ trước hạn khoản vay theo HĐTD số 01/2025/25432758/HĐTD ngày 24/01/2025; Vay tiêu dùng mua sắm đồ dùng gia đình và vay xây sửa nhà không thay đổi kết cấu BĐS tại thửa đất số -/- TĐĐ số -/-; Địa chỉ Thửa đất số 5 lô TT2-1 Khu tái định cư 8.5HA, phường PD, quận BTL, Hà Nội (nay là phường PD, thành phố Hà Nội). Đây là khoản vay cá nhân nên là tranh chấp về dân sự. Do đó, Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật trong vụ án này là tranh chấp về dân sự, về việc: “Tranh chấp Hợp đồng tín dụng” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật.

- Về thẩm quyền giải quyết: XBank khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng tín dụng đối với bị đơn là chị Nguyễn Thị Bảo H1 và anh Kiều TA hiện trú tại: Tòa nhà S1.805A Vinhomes S, phường PL, HN. Nên theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35; Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 5 - Hà Nội.

[1.2]. Về việc tham gia tố tụng của đương sự: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã triệu tập hợp lệ bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến Tòa án để giải quyết vụ án nhiều lần và tại phiên tòa hôm nay, bị đơn là ông Kiều TA, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Quang D1, bà Trần Thị Nh1, chị Đặng Bích Ng1 (các cháu Nguyễn N T B, Nguyễn N B T, Nguyễn VA, Nguyễn N B H do chị Đặng Bích Ng1 và anh Nguyễn Trọng Th1 là người đại diện theo pháp luật) vẫn vắng mặt lần thứ hai không có lý do. Như vậy bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã tự từ bỏ quyền và lợi ích hợp pháp và không chấp hành nghĩa vụ của mình khi tham gia tố tụng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự là có căn cứ đúng quy định của pháp luật.

[2]. Về nội dung vụ án và yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn:

[2.1]. Việc ký kết hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ:

* XBank đã ký với chị Nguyễn Thị Bảo H1 cùng chồng là anh Kiều TA theo (1) Hợp đồng cho vay số LN2506255897299 ký ngày 27/06/2025; (2) Hợp đồng cho vay số LN2506265908903; Phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ kèm theo ký ngày 10/07/2025; (3) Hợp đồng cho vay số LN2510026590360; Phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ kèm theo ký ngày 06/10/2025. Với tổng số tiền vay là 19,500,000,000 (mười chín tỷ năm trăm triệu) đồng. Cụ thể:

(1) Hợp đồng cho vay số LN2506255897299 ký ngày 27/06/2025: Số tiền cho vay: 13,900,000,000 đồng (Bằng chữ: Mười Ba Tỷ Chín Trăm Triệu Đồng). Thời hạn cho vay: 232 tháng (Bằng chữ: Hai Trăm Ba Mươi Hai Tháng), tính từ ngày tiếp theo của ngày Bên Ngân hàng giải ngân vốn vay đầu tiên cho Bên vay. Mục đích sử dụng vốn: Cho vay để trả nợ trước hạn khoản vay theo HĐTD số 01/2025/25432758/HĐTD NGÀY 24/01/2025..

(2) Hợp đồng cho vay số LN2506265908903; Phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ kèm theo ký ngày 10/07/2025. Số tiền cho vay: 2,800,000,000 đồng (Bằng chữ: Hai Tỷ Tám Trăm Triệu Đồng). Thời hạn cho vay: 232 tháng (Bằng chữ: Hai Trăm Ba Mươi Hai Tháng), tính từ ngày tiếp theo của ngày Bên Ngân hàng giải ngân vốn vay đầu tiên cho Bên vay. Mục đích sử dụng vốn: Vay tiêu dùng mua sắm đồ dùng gia đình.

(3) Hợp đồng cho vay số LN2510026590360; Phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ kèm theo ký ngày 06/10/2025. Số tiền cho vay: 2,800,000,000 đồng (Bằng chữ: Hai Tỷ Tám Trăm Triệu Đồng). Thời hạn cho vay: 336 tháng (Bằng chữ: Ba Trăm Ba Mươi Sáu Tháng), tính từ ngày tiếp theo của ngày Bên Ngân hàng giải ngân vốn vay

đầu tiên cho Bên vay. Mục đích sử dụng vốn: Vay xây sửa nhà không thay đổi kết cấu BĐS tại thửa đất số -/- TĐĐ số -/-; địa chỉ thửa đất số 5 lô TT2-1 khu tái định cư 8.5ha, phường PD, quận BTL (nay là phường PD, thành phố Hà Nội).

Các nội dung thỏa thuận khác được quy định cụ thể trong từng hợp đồng tín dụng.

- Theo các hợp đồng tín dụng, XBank đã giải ngân đủ số tiền 19,500,000,000 (mười chín tỷ năm trăm triệu) đồng cho chị Nguyễn Thị Bảo H1 và anh Kiều TA. Chị H1 và anh TA đã nhận đủ số tiền 19,500,000,000 đồng theo các Giấy đề nghị giải ngân.

[2.2]. Xét tính hợp pháp của hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ:

Về hình thức của hợp đồng phù hợp với quy định tại Điều 119 của Bộ luật Dân sự.

Xét hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ được các bên ký kết trên cơ sở tự nguyện, người tham gia ký kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự, hợp đồng ký kết có mục đích và nội dung rõ ràng, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, phù hợp với các quy định tại các Điều 117, 398, 463, 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 4; khoản 2 Điều 91; Điểm a khoản 3 Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 7 và điểm đ khoản 1 Điều 25 Quyết định 1627/2011/QĐ-NHNN ngày 31/12/2001 của Thống đốc Ngân hàng nhà nước, nên phát sinh hiệu lực đối với các bên về quyền, nghĩa vụ và các bên phải có trách nhiệm thực hiện các thỏa thuận đã cam kết trong hợp đồng cũng như khế ước nhận nợ.

[2.3]. Về việc thực hiện hợp đồng tín dụng của các bên, yêu cầu đòi nợ gốc, nợ lãi của nguyên đơn:

Hội đồng xét xử thấy rằng, sau khi các bên ký kết hợp đồng tín dụng, hai bên không có thắc mắc gì về các nội dung và điều khoản của Hợp đồng cũng như việc giải ngân số tiền vay. Chị Nguyễn Thị Bảo H1 và anh Kiều TA đã nhận đủ số tiền XBank đã giải ngân là 19,500,000,000 (mười chín tỷ năm trăm triệu) đồng. Tuy nhiên quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng chị H1, anh TA đã không thanh toán đầy đủ nghĩa vụ trả nợ đúng hạn cho XBank. Kể từ ngày 15/12/2025 chị H1 và anh TA đã không thanh toán thêm bất cứ khoản tiền nào cho Ngân hàng, vi phạm nghĩa vụ trả nợ, dẫn đến để khoản nợ bị quá hạn nghiêm trọng nên XBank đã có đơn khởi kiện đến Tòa án, yêu cầu chị H1, anh TA thanh toán khoản nợ.

Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án, chị H1 (bị đơn) đồng ý thanh toán khoản nợ của Ngân hàng nhưng hiện chưa có khả năng. Do đó, tính đến ngày

28/8/2026 chị H1, anh TA còn nợ XBank số tiền là **21,135,087,798** đồng, trong đó: Nợ gốc còn phải trả: 19,500,000,000 đồng; nợ lãi trong hạn còn phải trả: 114,079,138 đồng; nợ lãi quá hạn còn phải trả: 1,441,014,133 đồng; lãi phạt còn phải trả: 79,994,527 đồng.

Ngân hàng đã giao nộp căn cứ chứng minh là bảng kê chi tiết nợ gốc, lãi theo lịch trình trả nợ tại hợp đồng tín dụng đã ký kết của Ngân hàng với bị đơn.

Tòa án đã kiểm tra, xác định Ngân hàng tính số tiền lãi trong hạn, quá hạn theo đúng thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng và phụ lục kèm theo, quyết định ban hành biểu lãi suất huy động vốn áp dụng đối với khách hàng cá nhân. Phía bị đơn thừa nhận nợ đúng như yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, không có yêu cầu phản tố và không giao nộp tài liệu, chứng cứ phản đối yêu cầu của Ngân hàng. Do vậy, căn cứ vào Điều 95 của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010, XBank khởi kiện yêu cầu buộc chị Nguyễn Thị Bảo H1 và anh Kiều TA phải trả nợ gốc và lãi phát sinh là có căn cứ và đúng pháp luật nên cần chấp nhận.

Như vậy, xét các chứng cứ mà Nguyên đơn cung cấp phù hợp với lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn nên căn cứ khoản 1 Điều 466 của Bộ luật Dân sự và khoản 2 Điều 6 Quy chế cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc buộc Bị đơn phải thanh toán cho Nguyên đơn tổng số tiền tạm tính đến ngày 28/08/2026 là **21,135,087,798** đồng, trong đó: Nợ gốc còn phải trả: 19,500,000,000 đồng; nợ lãi trong hạn còn phải trả: 114,079,138 đồng; nợ lãi quá hạn còn phải trả: 1,441,014,133 đồng; lãi phạt còn phải trả: 79,994,527 đồng

Kể từ ngày tiếp theo của ngày 28/08/2026, chị H1 và anh TA còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất nợ quá hạn mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ cho đến khi thanh toán xong nợ gốc. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

[2.4] Về hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm của nguyên đơn:

- Xem xét nội dung Hợp đồng thế chấp và các văn bản liên quan nhận thấy:

Ngày 09/07/2025, tại Văn phòng công chứng Nguyễn Khôi, bên nhận thế chấp là XBank và bên thế chấp là chị Nguyễn Thị Bảo H1, anh Kiều TA đã ký kết Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 4140/2025/CCGD với các nội dung chủ yếu

gồm: Tài sản thế chấp là Toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số -/-, tờ bản đồ số: -/-, địa chỉ: Thửa Đất Số 5 Lô TT2-1 Khu Tái Định Cư 8.5ha, Phường PD, Quận BTL, HN (nay Là Phường PD, thành Phố HN); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: số DC 485744, Số vào sổ cấp GCN: CH 00868 do Ủy Ban Nhân Dân Quận BTL, thành phố Hà Nội cấp ngày 14/06/2021; Ngày 17/01/2025 tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh Quận BTL đã xác nhận chuyển nhượng cho anh Kiều TA và chị Nguyễn Thị Bảo H1. Việc thế chấp được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định pháp luật. Toàn bộ tài sản trên đất cũng là tài sản thế chấp. Tất cả các công trình, tài sản được xây dựng, tạo lập bổ sung trên và/ hoặc gắn liền với đất đều thuộc tài sản đảm bảo cho khoản vay.

Theo Biên bản định giá tài sản ngày 09/7/2025, xác định giá trị tài sản thế chấp tại thời điểm ký hợp đồng thế chấp là: 26,307,000,000 đồng. Nghĩa vụ được bảo đảm bao gồm toàn bộ nghĩa vụ của bên được bảo đảm đối với ngân hàng phát sinh từ (1) Hợp đồng cho vay số LN2506255897299 ký ngày 27/06/2025; (2) Hợp đồng cho vay số LN2506265908903; Phụ lục hợp đồng số 01/PLHD kèm theo ký ngày 10/07/2025; (3) Hợp đồng cho vay số LN2510026590360; Phụ lục hợp đồng số 01/PLHD kèm theo ký ngày 06/10/2025 và Các hợp đồng, văn bản được ký kết trước, trong thời điểm ký Hợp đồng thế chấp hoặc hình thành trong tương lai sau thời điểm ký kết hợp đồng thế chấp, bao gồm cả các phụ lục, văn bản sửa đổi, bổ sung, các khế ước nhận nợ và các văn bản liên quan.

Ngày 09/7/2025, các bên đã nộp Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội - chi nhánh quận BTL và được cơ quan đăng ký chứng nhận việc đăng ký thế chấp ngày 11/07/2025 “Chứng nhận biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất”.

Như vậy, trước khi ký hợp đồng thế chấp, các bên đã làm thủ tục xác nhận, thẩm định, định giá tài sản theo quy định của pháp luật. Hợp đồng thế chấp được lập thành văn bản, các bên ký hợp đồng thế chấp có đầy đủ năng lực hành vi dân sự và hoàn toàn tự nguyện, mục đích và nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội; đối tượng của hợp đồng là có thật, các nội dung đều có sự chứng nhận của công chứng viên nên hợp đồng có hiệu lực pháp luật và phát sinh hiệu lực đối kháng với người thứ ba kể từ thời điểm đăng ký.

- Về tài sản gắn liền với đất:

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 485744, Số vào sổ cấp GCN: CH 00868 do Ủy Ban Nhân Dân Quận BTL, thành phố Hà Nội cấp ngày 14/06/2021 cho ông Nguyễn Quang D1 và bà Trần Thị Nh1; Ngày 17/01/2025 tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi

nhánh Quận BTL đã xác nhận chuyển nhượng cho anh Kiều TA và chị Nguyễn Thị Bảo H1 không có nội dung về tài sản trên đất. Giữa XBank và chị H1, anh TA cũng không ký kết Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất. Tuy nhiên, theo nội dung biên bản xem xét thẩm định ngày 29/04/2026, và văn bản thỏa thuận ngày 09/07/2026 thể hiện toàn bộ tài sản trên đất (nhà ở 06 tầng + tum xây dựng trên diện tích 93m², tổng diện tích sàn 540m²) đều hình thành và được xây dựng từ trước năm 2025 (xây dựng năm 2012) – thời điểm thế chấp và từ năm 2025 đến nay không tôn tạo, sửa chữa gì. Bên thế chấp đồng ý và thừa nhận rằng toàn bộ tài sản trên đất cũng là tài sản thế chấp tại bên Ngân hàng.

Mặt khác, theo nội dung văn bản thỏa thuận thì toàn bộ tài sản trên đất cũng là tài sản thế chấp. Tất cả các công trình, tài sản được xây dựng, tạo lập bổ sung trên và/ hoặc gắn liền với đất đều thuộc là tài sản đảm bảo cho khoản vay.

Vì vậy: Xác định toàn bộ tài sản trên đất cũng thuộc tài sản thế chấp. Việc nguyên đơn yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, bị đơn và người liên quan không có ý kiến phản đối. Nên có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng về việc trường hợp chị Nguyễn Thị Bảo H1 và anh Kiều TA không trả được nợ thì Ngân hàng có quyền kê biên, phát mại toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản trên đất để thu hồi nợ.

Trường hợp phải xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ thì các tổ chức, cá nhân đang kinh doanh, sinh sống, sinh hoạt dưới mọi hình thức trên tài sản thế chấp có nghĩa vụ phải di chuyển đi nơi khác để thi hành án.

Trường hợp sau khi phát mại tài sản thế chấp, số tiền phát mại không đủ thanh toán toàn bộ khoản nợ cho XBank thì chị Nguyễn Thị Bảo H1 và anh Kiều TA có nghĩa vụ tiếp tục trả hết số tiền còn nợ cho XBank.

Trường hợp số tiền phát mại tài sản thế chấp có giá trị lớn hơn số tiền chị Nguyễn Thị Bảo H1 và anh Kiều TA phải trả cho XBank thì số tiền còn lại sau khi thanh toán khoản nợ được trả cho chị Nguyễn Thị Bảo H1 và anh Kiều TA.

[3]. Xét quan điểm và ý kiến phát biểu của vị đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Khu vực 5 – Hà Nội tham gia phiên tòa là phù hợp với các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ và nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[4]. Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ án phí Dân sự sơ thẩm. Cụ thể chị Nguyễn Thị Bảo H1 và anh Kiều TA phải chịu án phí sơ thẩm là: 129,135,088 đồng.

[5]. Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng khoản 3 Điều 26; Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 186; khoản 1, 2 Điều 227; Điều 228; Điều 144; Điều 147; Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Áp dụng các Điều 117, 119, 317, 318, 319, 320, 322, 323, 325, 327, 398, 401, 463 và Điều 466; 468 của Bộ luật Dân sự;
- Áp dụng các Điều 166, 167 và Điều 168 của Luật Đất đai năm 2013;
- Áp dụng khoản 16 Điều 4; khoản 2 Điều 91; Điều 95 và điểm a khoản 3 Điều 98 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;
- Áp dụng Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm;
- Áp dụng Nghị định 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 163;
- Áp dụng Nghị định 83/2010/NĐ-CP ngày 27/03/2010 của Chính phủ về đăng ký giao dịch bảo đảm;
- Áp dụng Thông tư số 12/2010/TT-NHNN ngày 14 tháng 4 năm 2010 của Thống đốc Ngân hàng nhà nước Việt Nam hướng dẫn tổ chức tín dụng cho vay bằng đồng Việt Nam đối với khách hàng theo lãi suất thỏa thuận;
- Áp dụng Quyết định số 1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31 tháng 12 năm 2001 của Thống đốc Ngân hàng nhà nước Việt Nam về việc ban hành Quy chế cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng, được sửa đổi, bổ sung bằng Quyết định số 28/2002/QĐ-NHNN ngày 11/01/2002; Quyết định số 127/2005/QĐ-NHNN ngày 03/02/2005; Quyết định số 783/2005/QĐ-NHNN ngày 31/05/2005;
- Áp 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;
- 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 và Danh mục án phí, lệ phí Tòa án kèm theo;

Xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần X đối với chị Nguyễn Thị Bảo H1 và anh Kiều TA.

2. Buộc chị Nguyễn Thị Bảo H1 và anh Kiều TA phải trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần X tổng số tiền còn nợ tạm tính đến ngày 28/8/2026 là **21,135,087,798** (hai mươi một tỷ, một trăm ba mươi lăm triệu, không trăm tám mươi bảy nghìn, bảy trăm chín mươi tám) đồng, trong đó: Nợ gốc còn phải trả: 19,500,000,000 đồng; nợ lãi trong hạn còn phải trả: 114,079,138 đồng; nợ lãi quá hạn còn phải trả: 1,441,014,133 đồng; lãi phạt còn phải trả: 79,994,527 đồng.

3. Kể từ ngày tiếp theo của ngày 28/8/2026 cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc còn phải thi hành án theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ kèm theo. Trường hợp trong các hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh của lãi suất Ngân hàng cho vay.

4. Xác định hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất/tài sản gắn liền với đất số công chứng 4140/2025/CCGD ngày 09/07/2025, tại Văn phòng công chứng Nguyễn Khôi, được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội chi nhánh quận BTL ngày 11/07/2025 có hiệu lực pháp luật.

5. Trường hợp chị Nguyễn Thị Bảo H1 và anh Kiều TA không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng thương mại cổ phần X (XBank) có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý (kê biên, phát mại) tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho XBank là Toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số -/-, tờ bản đồ số: -/-, địa chỉ: Thửa Đất Số 5 Lô TT2-1 Khu Tái Định Cư 8.5ha, Phường PD, Quận BTL, HN (nay Là Phường PD, thành Phố HN); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: số DC 485744, Số vào sổ cấp GCN: CH 00868 do Ủy Ban Nhân Dân Quận BTL, thành phố Hà Nội cấp ngày 14/06/2021; Ngày 17/01/2025 tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh Quận BTL đã xác nhận chuyển nhượng cho anh Kiều TA và chị Nguyễn Thị Bảo H1. Toàn bộ tài sản trên đất cũng là tài sản thế chấp. Tất cả các công trình, tài sản được xây dựng, tạo lập bổ sung trên và/ hoặc gắn liền với đất đều thuộc tài sản đảm bảo cho khoản vay.

Trường hợp phải xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ thì các tổ chức, cá nhân đang kinh doanh, sinh sống, sinh hoạt dưới mọi hình thức trên phần tài sản thế chấp có nghĩa vụ phải di chuyển đi nơi khác để thi hành án.

Trường hợp sau khi phát mại tài sản thế chấp, số tiền phát mại không đủ thanh toán toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần X thì chị Nguyễn Thị Bảo H1 và anh Kiều TA có nghĩa vụ tiếp tục trả hết số tiền còn nợ cho Ngân hàng

thương mại cổ phần X theo (1) Hợp đồng cho vay số LN2506255897299 ký ngày 27/06/2025; (2) Hợp đồng cho vay số LN2506265908903; Phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ kèm theo ký ngày 10/07/2025; (3) Hợp đồng cho vay số LN2510026590360; Phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ kèm theo ký ngày 06/10/2025 .

Trường hợp số tiền phát mại tài sản thế chấp có giá trị lớn hơn số tiền chị Nguyễn Thị Bảo H1 và anh Kiều TA phải trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần X thì số tiền còn lại sau khi thanh toán các khoản nợ được trả cho chị Nguyễn Thị Bảo H1 và anh Kiều TA.

6. Trường hợp chị Nguyễn Thị Bảo H1 và anh Kiều TA trả được toàn bộ khoản nợ trên thì Ngân hàng thương mại cổ phần X có trách nhiệm trả lại chị Nguyễn Thị Bảo H1 và anh Kiều TA giấy tờ nhà đất đã thế chấp và làm thủ tục giải chấp ngay.

7. Về án phí sơ thẩm:

Buộc chị Nguyễn Thị Bảo H1 và anh Kiều TA phải chịu án phí sơ thẩm là: 129,135,088 (*một trăm hai mươi chín triệu, một trăm ba mươi lăm nghìn, không trăm tám mươi tám*) đồng.

Hoàn trả Ngân hàng thương mại cổ phần X số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Thi hành án dân sự thành phố Hà Nội (Phòng Thi hành án dân sự khu vực 5) theo biên lai thu ký hiệu: BLTU/26E số 0006299 ngày 17/03/2026 là 63,867,399 đồng.

8. Về quyền kháng cáo:

Án xử công khai sơ thẩm; đại diện nguyên đơn, anh Nguyễn Trọng Th1 đại diện theo ủy quyền của chị Nguyễn Thị Bảo H1 (bị đơn) có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án; Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án sơ thẩm hoặc bản án sơ thẩm được niêm yết theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

9. Quyền yêu cầu thi hành án dân sự:

Trường hợp bản án 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 và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Dương sự;
- TANDTP.Hà Nội;

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

- VKSND Khu vực 5 – HN;
- Phòng THA DS Khu vực 5 - HN;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu VP/TA.

Nguyễn Minh Ngọc