

TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 1 - QUẢNG NINH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT
NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 56/2026/DS-ST
Ngày: 30 - 6 - 2026
V/v “tranh chấp hợp đồng tín dụng”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 1 - QUẢNG NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Thu

Các Hội thẩm nhân dân:

- Bà Phạm Thu Hà
- Bà Hồ Mộng Lan (Hồ Thị Lan)

- Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Ngọc Mai - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 1 - Quảng Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 - Quảng Ninh tham gia phiên tòa: bà Nguyễn Thị Thuý - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 6 năm 2026, tại Phòng xử án Tòa án nhân dân khu vực 1 – Quảng Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 85/2026/TLST- DS ngày 11 tháng 02 năm 2026 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 109/2026/QĐXXST-DS ngày 20 tháng 5 năm 2026; Quyết định hoãn phiên tòa số 123/2026/QĐST- DS ngày 10 tháng 6 năm 2026 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP V (V1).

Địa chỉ trụ sở: Số H L, phường Đ, Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Chí D – Chức vụ: Chủ tịch HĐQT V1.

Người đại diện theo ủy quyền lại: Ông Lê Đình T – Trưởng bộ phận Xử lý nợ - KHCN, ông Nguyễn Nhật Đ, ông Nguyễn Anh D1, ông Đinh Công Đ1 - Chuyên viên Xử lý nợ - KHCN (*Theo văn bản ủy quyền số 162/2026/UQN – KHCN ngày 10/3/2026*); Cùng địa chỉ liên hệ: V1, số E, đường H, tỉnh Quảng Ninh. Ông Nguyễn Nhật Đ có mặt

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Bích L, sinh năm 1978 và ông Đỗ Văn C, sinh năm 1969;

Cùng nơi cư trú: tổ A, khu H, phường H, tỉnh Quảng Ninh; Vắng mặt lần thứ hai không có lý do.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Công ty cổ phần Đ2.

Địa chỉ: Khu D, phường B, tỉnh Quảng Ninh.

Người đại diện theo pháp luật: ông Bùi Lê Nguyên P – Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo uỷ quyền: bà Bùi Thị Y và bà Xa Hồng N (theo Giấy uỷ quyền số 2602/2026/QUQ – TP ngày 26/02/2026) – Vắng mặt (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết:

Bà Nguyễn Thị Bích L và ông Đỗ Văn C vay vốn tại Ngân hàng TMCP V (V1) theo các Hợp đồng tín dụng với tổng số tiền là 18.892.085.404 đồng (Bằng chữ: Mười tám tỷ tám trăm chín mươi hai triệu không trăm tám mươi năm nghìn bốn trăm linh bốn đồng), cụ thể như sau:

1. Hợp đồng cho vay số LN2109224356269 ký ngày 08/10/2021 và khế ước nhận nợ ký ngày 08/10/2025; số tiền cho vay: 15.283.784.281 đồng; đã giải ngân theo Khế ước nhận nợ: 14.192.085.404 đồng; thời hạn vay: 276 tháng, tính từ ngày tiếp theo ngày Ngân hàng giải ngân số tiền vay; mục đích sử dụng vốn: thanh toán mua biệt thự BT1-C1 thuộc dự án Đầu tư Khu Biệt thự và khách sạn P1 (tên thương mại: Phoenix Legend Hạ Long Bay Hotel and R); lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm giải ngân là 9.4% năm, được cố định 24 tháng kể từ ngày giải ngân; hết thời hạn cố định, lãi suất cho vay trong hạn sẽ được điều chỉnh quy định cụ thể trong hợp đồng cho vay. Quá trình thực hiện Hợp đồng, bà L và ông C đã trả cho V1 tổng cộng là 6.072.963.196 đồng, bao gồm: trả gốc: 1.126.360.000 đồng; trả lãi: 4.946.603.196 đồng.

2. Hợp đồng cho vay số LN2312291404974 ký ngày 04/01/2024; số tiền cho vay: 1.700.000.000 đồng; mục đích vay: tiêu dùng mua sắm vật dụng gia đình; thời hạn vay: 120 tháng; lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm giải ngân là 12% năm; được cố định 12 tháng kể từ ngày giải ngân; hết thời hạn cố định, lãi suất cho vay trong hạn sẽ được điều chỉnh theo hợp đồng. Đối với hợp đồng này, bà L và ông C đã trả cho V1 tổng cộng là 507.035.182 đồng, bao gồm: trả gốc: 240.839.000 đồng; trả lãi: 266.196.182 đồng.

3. Hợp đồng cho vay số LN2312291404384 ký ngày 04/01/2024, số tiền cho vay: 3.000.000.000 đồng; mục đích vay: tiêu dùng mua sắm vật dụng gia đình; thời hạn vay: 120 tháng; lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm giải ngân là 12% năm; được cố định 12 tháng kể từ ngày giải ngân, hết thời hạn cố định, lãi suất cho vay trong hạn sẽ được điều chỉnh theo quy định của hợp đồng. Bị đơn đã trả cho V1 theo hợp đồng tổng cộng là 853.509.991 đồng (trả gốc: 408.387.198 đồng; trả lãi: 445.122.793 đồng).

Cả 03 hợp đồng tín dụng nêu trên đều quy định: lãi suất quá hạn: bằng 150% mức lãi suất trong hạn từ thời điểm phát sinh nợ quá hạn; lãi suất 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 với thời gian chậm trả.

Để đảm bảo cho các khoản vay, bà L và ông C đã thế chấp: Quyền tài sản phát sinh từ Hợp Đồng mua bán biệt thự số BT1-C1/2021/HĐMB/BT-TP thuộc Dự án Khu Biệt thự và khách sạn P1 tại Khu D, phía Tây Cầu B, phường B, tỉnh Quảng Ninh (chi tiết theo hợp đồng thế chấp quyền tài sản số LN2109224356269 ngày 08/10/2021 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng số 01/PLHĐ ngày 04/01/2024).

Quá trình thực hiện Hợp đồng, bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ đối với V1 lần lượt theo từng Hợp đồng như sau: đối với Hợp đồng cho vay số LN2109224356269 vi phạm từ ngày 10/7/2025; hợp đồng cho vay số LN2312291404974 từ ngày 15/7/2025 và hợp đồng cho vay số LN2312291404384 vi phạm từ ngày 16/6/2025, theo đó toàn bộ khoản vay của khách hàng sẽ chuyển quá hạn và phải chịu mức lãi suất nợ quá hạn theo thỏa thuận trong các Hợp đồng cho vay đã ký với V1. Nguyên đơn đã nhiều lần đôn đốc bị đơn phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ như đã cam kết nhưng bị đơn không hợp tác. Vì vậy, Ngân hàng TMCP V khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Chấm dứt các Hợp đồng cho vay số LN2109224356269 ngày 08/10/2021, hợp đồng cho vay số LN2312291404974 ngày 04/01/2024 và hợp đồng cho vay số LN2312291404384 ngày 04/01/2024.

- Buộc bà Nguyễn Thị Bích L và ông Đỗ Văn C phải trả cho V1 toàn bộ số tiền nợ gốc, nợ lãi của 03 hợp đồng cho vay tính đến ngày xét xử sơ thẩm (30/6/2026) tổng số tiền là 20.412.644.290 đồng (Hai mươi tỷ bốn trăm mười hai triệu sáu trăm bốn mươi bốn nghìn hai trăm chín mươi đồng). Bao gồm: nợ gốc là 17.116.499.206 đồng (Mười bảy tỷ một trăm mười sáu triệu bốn trăm chín mươi chín nghìn hai trăm linh sáu đồng), nợ lãi trong hạn 147.572.106 đồng (Một trăm bốn mươi bảy triệu năm trăm bảy mươi hai nghìn một trăm linh sáu đồng), nợ lãi quá hạn là 3.134.037.214 đồng (Ba tỷ một trăm ba mươi bốn triệu không trăm ba mươi bảy nghìn hai trăm mười bốn đồng), nợ lãi chậm trả là 14.535.764 đồng (Mười bốn triệu năm trăm ba mươi lăm nghìn bảy trăm sáu mươi bốn đồng).

Số tiền nợ cụ thể của các Hợp đồng cho vay như sau:

- + Theo Hợp đồng cho vay LN2109224356269 và Khế ước nhận nợ ngày 08/10/2021 là: 15.552.911.164 đồng. Trong đó: nợ gốc: 13.065.725.404 đồng; lãi trong hạn: 110.753.385 đồng; nợ lãi quá hạn: 2.365.630.127 đồng; lãi chậm trả: 10.802.248 đồng.

+ Theo Hợp đồng cho vay số LN2312291404974 ngày 04/01/2024, là 1.737.473.294 đồng. Trong đó: nợ gốc: 1.459.161.000 đồng; lãi trong hạn: 12.544.117 đồng; nợ lãi quá hạn: 264.561.880 đồng; lãi chậm trả: 1.206.297 đồng.

+ Theo Hợp đồng cho vay số LN2312291404384 ngày 04/01/2024, là 3.122.259.832 đồng. Trong đó: nợ gốc: 2.591.612.802 đồng; lãi trong hạn: 24.274.604 đồng; nợ lãi quá hạn: 503.845.207 đồng; lãi chậm trả: 2.527.219 đồng

- Bà L và ông C phải tiếp tục trả lãi theo đúng thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng trên cho đến ngày thực tế thanh toán hết nợ cho V1.

- Trường hợp bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì V1 có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án xử lý tài sản bảo đảm (chi tiết theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số LN2109224356269 ngày 08/10/2021, hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng số 01/PLHD ngày 04/01/2024 – sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số LN2109224356269 ngày 08/10/2021) để thu hồi nợ.

Sau khi xử lý tài sản bảo đảm nêu trên mà số tiền thu được không đủ để thanh toán toàn bộ khoản nợ, bà L và ông C vẫn phải tiếp tục trả nợ cho V1 cho đến khi tất toán toàn bộ các khoản vay.

* Quá trình giải quyết, bị đơn đều trực tiếp nhận các văn bản tố tụng của Tòa án như: Thông báo về việc thụ lý vụ án, Giấy triệu tập, Thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải, Quyết định đưa vụ án ra xét xử yêu cầu bị đơn tham gia tố tụng để cung cấp lời khai, trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố (nếu có) nhưng bà L, ông C đều vắng mặt không có lý do.

* Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên Công ty cổ phần Đ2 (Công ty Đ2) trình bày: ngày 04/8/2021, Công ty ký Hợp đồng mua bán biệt thự số BT1 – C1/2021/HĐMB/BT - TP với với bên mua bà Nguyễn Thị Bích L; theo đó bên bán đồng ý bán cho bà L biệt thự thuộc Dự án “Khu biệt thự và khách sạn P1”; địa chỉ tại Khu D, phía Tây cầu B, phường B, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh (nay là phường B, tỉnh Quảng Ninh). Bên mua được quyền thế chấp tài sản theo thỏa thuận ba bên. Công ty Đ2 không có yêu cầu độc lập. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, có ý kiến như sau: về yêu cầu trả nợ lãi, gốc và các khoản nợ theo hợp đồng tín dụng Công ty Đ2 không có ý kiến, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

Đối với yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm của Ngân hàng, Công ty Đ2 có quan điểm: theo hợp đồng mua bán biệt thự nêu trên thì bà L đã thanh toán đủ 95% tổng giá trị của hợp đồng, Công ty Đ2 đã bàn giao căn biệt thự trên thực tế cho bà L. Đối với 5% giá trị còn lại theo thỏa thuận của hợp đồng được khách hàng thanh toán khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Do căn biệt thự nêu trên hiện nay chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất và tài sản gắn liền với đất, chủ đầu tư đang trong quá trình hoàn thiện và làm thủ tục xin cấp với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền, do đó Công ty Đ2 không đề nghị Tòa án xem xét giải quyết đối với bà L trong vụ án này. Giữa nguyên đơn, bị đơn và Chủ đầu tư (Công ty cổ phần Đ2) đã có thỏa thuận ba bên về việc quản lý tài sản bảo đảm. Vì vậy, trong trường hợp nếu phải xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ thì đề nghị bên nhận chuyển nhượng phải kế thừa nghĩa vụ của bên mua theo hợp đồng mua bán.

* Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp là: quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán số BT1 – C1/2021/HĐMB/BT – TP ngày 04/8/2021 giữa Công ty cổ phần Đ2 với bà Nguyễn Thị Bích L và các văn bản liên quan đến việc mua bán/chuyển nhượng bất động sản số BT1 - C1 - Dự án Đầu tư Khu Biệt thự và khách sạn P1; địa chỉ: Khu D, phía Tây Cầu B, phường B, tỉnh Quảng Ninh. Tại thời điểm xem xét thẩm định tại chỗ, tài sản trên đất vẫn là nhà biệt thự xây thô, có hoàn thiện mặt đứng như Biên bản bàn giao nhà ở thấp tầng giữa Công ty Đ2 và bà Nguyễn Thị Bích L ngày 16/9/2023 và có biến động so với thời điểm thẩm định giá của Ngân hàng thể hiện trong Biên bản giá tài sản ngày 08/10/2021 là có thêm công trình kiến trúc trên đất.

* Đại diện Viện kiểm sát khu vực 1 – Quảng Ninh phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử sơ thẩm và Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đầy đủ các quyền, nghĩa vụ tố tụng; bị đơn chưa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo các Điều 70, 72 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

- Về quan hệ pháp luật có tranh chấp: Ngân hàng TMCP V khởi kiện yêu cầu bị đơn phải trả toàn bộ nợ gốc và nợ lãi theo các Hợp đồng tín dụng đã ký kết và có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp. Tòa án xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” là tranh chấp dân sự phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về thẩm quyền giải quyết của Tòa án: bị đơn – bà Nguyễn Thị Bích L, ông Đỗ Văn C 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 1 - Quảng Ninh theo quy định tại Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về việc xét xử vắng mặt đương sự: bị đơn (bà L, ông C) đều nhận được Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên toà và Giấy triệu tập tham gia phiên toà nhưng vắng mặt tại phiên toà lần thứ hai không có lý do; người đại diện hợp pháp của Công ty Đ2 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xử vắng mặt bị đơn là có căn cứ.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về hiệu lực của các hợp đồng đã giao kết giữa các bên: Hợp đồng cho vay số LN2109224356269 ngày 08/10/2021, Hợp đồng cho vay số LN2312291404974 ngày 04/01/2024, Hợp đồng cho vay số LN2312291404384 ngày 04/01/2024; Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số LN2109224356269 ngày 08/10/2021, hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng số 01/PLHD ngày 04/01/2024 – sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số LN2109224356269 ngày 08/10/2021 giữa V1 và bà Nguyễn Thị Bích L, ông Đỗ Văn C được ký kết trên cơ sở tự nguyện, hình thức và nội dung của hợp đồng tuân thủ đúng các quy định của pháp luật nên căn cứ Điều 117, 295, 317, 401 của Bộ luật Dân sự, khoản 2 Điều 147, điểm c khoản 1 Điều 148 Luật Nhà ở 2014 các hợp đồng trên có hiệu lực làm phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên theo thoả thuận tại hợp đồng.

[2.2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về:

- Chấm dứt các Hợp đồng cho vay số LN2109224356269 ngày 08/10/2021, Hợp đồng cho vay số LN2312291404974 ngày 04/01/2024, Hợp đồng cho vay số LN2312291404384 ngày 04/01/2024.

Tại khoản 8 Điều 1 của Hợp đồng cho vay LN2109224356269, Hợp đồng cho vay số LN2312291404974 ngày 04/01/2024 và khoản 8 Điều 2 Hợp đồng cho vay số LN2312291404384 ngày 04/01/2024 đều thể hiện nội dung: Ngân hàng có quyền chấm dứt cho vay, thu hồi nợ trước hạn trong trường hợp “...bên vay vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi, phí, chi phí và bất kỳ nghĩa vụ nào khác đối với bên Ngân hàng”. Căn cứ vào hồ sơ tín dụng nguyên đơn cung cấp, thấy bị đơn đã vi phạm cam kết thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng đối với Hợp đồng cho vay số LN2109224356269 từ ngày 10/7/2025; hợp đồng cho vay số LN2312291404974 từ ngày 15/7/2025 và hợp đồng cho vay số LN2312291404384 vi phạm từ ngày 16/6/2025. Như vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đề nghị Toà án tuyên chấm dứt Hợp đồng cho vay trước hạn là có căn cứ theo quy định tại Điều 422 của Bộ luật Dân sự và khoản 1 Điều 103 của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2024 nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

- Yêu cầu trả tiền gốc và lãi còn nợ của các Hợp đồng cho vay:

Căn cứ vào Khế ước nhận nợ và các đề nghị giải ngân xác định được bị đơn đã được V1 giải ngân theo 03 hợp đồng cho vay nêu trên tổng số tiền gốc là 18.892.085.404 đồng. Đối với các hợp đồng này bị đơn đã trả được 1.775.586.198

đồng nợ gốc. Như vậy, V1 khởi kiện yêu cầu bị đơn phải trả số nợ gốc còn lại tổng số tiền là 17.116.499.206 đồng là có căn cứ và phù hợp với quy định tại các điều 463, 466 của Bộ luật Dân sự nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả nợ số tiền gốc nêu trên cho V1.

- Xét yêu cầu về nợ lãi: theo các Hợp đồng cho vay thể hiện: lãi suất cho vay, cơ chế điều chỉnh lãi suất cho vay trong hạn được V1 và khách hàng thoả thuận trong các Khế ước nhận nợ và/hoặc các văn bản tín dụng liên quan ký kết giữa các bên. Lãi suất trong hạn được điều chỉnh theo các Khế ước nhận nợ; lãi suất cho vay áp dụng đối với dư nợ gốc quá hạn (lãi suất quá hạn) bằng 150% mức lãi suất vay trong hạn áp dụng tại thời điểm chuyển nợ quá hạn. Lãi suất 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 với thời gian chậm trả;

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thì thấy: quá trình thực hiện hợp đồng, bà L và ông C đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên các khoản nợ đã chuyển sang quá hạn và phải chịu mức lãi suất nợ quá hạn đối với Hợp đồng cho vay số LN2109224356269 kể từ ngày 10/7/2025; hợp đồng cho vay số LN2312291404974 kể từ ngày 15/7/2025 và hợp đồng cho vay số LN2312291404384 từ ngày 16/6/2025. Đối chiếu với bản kê tính lãi và lời khai của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn thấy: việc các nguyên đơn xác định thời gian chậm trả lãi, xác định số tiền lãi trong hạn, lãi quá hạn và lãi chậm trả đến ngày 30/6/2026 (ngày xét xử sơ thẩm) là đúng như thoả thuận trong hợp đồng tín dụng đã ký kết. Tổng số tiền lãi của các Hợp đồng cho vay mà bà L – ông C phải trả V1 là: **3.296.145.084 đồng**; bao gồm: lãi trong hạn: 147.572.106 đồng; lãi quá hạn: 3.134.037.214 đồng; lãi chậm trả: 14.535.764 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, cho đến khi thực hiện xong toàn bộ nghĩa vụ trả nợ, bà L – ông C phải tiếp tục trả số tiền lãi phát sinh của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất các bên thoả thuận trong Hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ và văn bản tín dụng khác đã ký kết với V1 là phù hợp với quy định tại Điều 357, 468 của Bộ luật Dân sự và khoản 2 Điều 100 Luật Các tổ chức tín dụng; khoản 2 Điều 7, Điều 8 Nghị quyết số 01/2019/NQ – HĐTP ngày 11/9/2019 của Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân tối cao nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

- Xét yêu cầu khởi kiện về đề nghị xử lý tài sản thế chấp thì thấy: Hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán biệt thự số LN2109224356269 ngày 08/10/2021 và hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng số 01/PLHĐ ngày 04/01/2024 – sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền tài sản giữa V1 và bà Nguyễn Thị Bích L – ông Đỗ Văn C có hiệu lực, được đăng ký biện

pháp bảo đảm tại Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản tại thành phố Đà Nẵng theo đúng quy định.

Tại khoản 1 Điều 8 của Hợp đồng thế chấp (các trường hợp xử lý tài sản thế chấp): các bên thống nhất thỏa thuận rằng Bên Ngân hàng được quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ ngày khi xảy ra một trong các trường hợp: ...Bên được bảo đảm không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ theo các văn kiện tín dụng đã ký kết. Như vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc xử lý tài sản bảo đảm là có căn cứ, phù hợp với quy định tại các Điều 299, 320 của Bộ luật Dân sự; Điều 55 Nghị định 21/2021/NĐ – CP ngày 19/3/2021 của Chính phủ quy định thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ nên chấp nhận.

- Đối với yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu trong trường hợp tài sản bảo đảm sau khi xử lý không đủ trả nợ thì bà L – ông C phải tiếp tục trả số nợ còn lại cho V1 theo các Hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ và văn bản tín dụng mà bị đơn đã ký kết với Ngân hàng TMCP V cho đến khi thực tế trả hết nợ được ghi nhận tại điểm ii khoản 2 Điều 7 của Hợp đồng thế chấp, khoản 3 Điều 307 của Bộ luật Dân sự nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Về chi phí tố tụng: chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền 6.400.000 đồng, nguyên đơn đã nộp tạm ứng chi phí và đề nghị bị đơn phải chi trả số tiền này. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ nên bị đơn phải chịu chi phí xem xét thẩm định theo khoản 1 Điều 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bà L – ông C phải hoàn trả số tiền trên cho Ngân hàng.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: bị đơn phải nộp án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch tương ứng với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận theo quy định tại khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 1 Điều 6 và khoản 2 Điều 26 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.

Trả lại nguyên đơn V1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[5] Về quyền kháng cáo: các đương sự có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, khoản 1 Điều 244, Điều 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 1 Luật số 85/2025/QH15 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật

Tổ tụng hành chính, Luật Tư pháp người chưa thành niên, Luật Phá sản và Luật Hoà giải, đối thoại tại Tòa án;

Các Điều 105, 108, 117, 119, 280, 295, 299, 305, 307, 317, 320, 323, 357, 401, 422, 463, Điều 466, 468 của Bộ luật Dân sự 2015;

Điều 55 Nghị định 21/2021/NĐ – CP ngày 19/3/2021 của Chính phủ quy định thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ.

Khoản 1 Điều 100 và khoản 3 Điều 103 Luật Các tổ chức tín dụng 2024; Điều 7, Điều 8, điểm a khoản 1, khoản 2 Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

Điều 27, khoản 1 Điều 37 của Luật Hôn nhân và Gia đình; khoản 1 Điều 6, khoản 2 Điều 26 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - Ngân hàng TMCP V.

- Chấm dứt các Hợp đồng cho vay số LN2109224356269 ngày 08/10/2021, Hợp đồng cho vay số LN2312291404974 ngày 04/01/2024, Hợp đồng cho vay số LN2312291404384 ngày 04/01/2024 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP V và bà Nguyễn Thị Bích L, ông Đỗ Văn C.

- Bà Nguyễn Thị Bích L, ông Đỗ Văn C phải có nghĩa vụ liên đới trả nợ cho Ngân hàng TMCP V tổng số tiền của 03 hợp đồng cho vay tính đến ngày 30/6/2026 là: **20.412.644.290 đồng** (Hai mươi tỷ bốn trăm mười hai triệu sáu trăm bốn mươi bốn nghìn hai trăm chín mươi đồng). Bao gồm: nợ gốc là 17.116.499.206 đồng (Mười bảy tỷ một trăm mười sáu triệu bốn trăm chín mươi chín nghìn hai trăm linh sáu đồng), nợ lãi trong hạn 147.572.106 đồng (Một trăm bốn mươi bảy triệu năm trăm bảy mươi hai nghìn một trăm linh sáu đồng), nợ lãi quá hạn là 3.134.037.214 đồng (Ba tỷ một trăm ba mươi bốn triệu không trăm ba mươi bảy nghìn hai trăm mười bốn đồng), nợ lãi chậm trả là 14.535.764 đồng (Mười bốn triệu năm trăm ba mươi lăm nghìn bảy trăm sáu mươi bốn đồng).

Kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bà L – ông C phải tiếp tục liên đới trả nợ lãi phát sinh của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng mà bà L – ông C đã ký kết với Ngân hàng TMCP V nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật.

Trường hợp trong hợp đồng tín dụng các bên có thỏa thuận về điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của ngân hàng thì lãi suất mà bà L – ông C phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng TMCP V theo quyết định của Tòa án cũng được điều

chính cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của ngân hàng.

Trường hợp bà Nguyễn Thị Bích L – ông Đỗ Văn C không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì Ngân hàng TMCP V được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản đảm bảo là: Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán biệt thự số BT1 – C1/2021/HĐMB/BT – TP ngày 04/8/2021 giữa Công ty cổ phần Đ2 với bà Nguyễn Thị Bích L, chi tiết theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số LN2109224356269 ngày 08/10/2021 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng số 01/PLHĐ ngày 04/01/2024 – sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số LN2109224356269 ngày 08/10/2021 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP V và bà Nguyễn Thị Bích L – ông Đỗ Văn C.

Trường hợp số tiền thu hồi sau khi xử lý tài sản đảm bảo không đủ để trả nợ thì bà Nguyễn Thị Bích L – ông Đỗ Văn C tiếp tục liên đới thực hiện nghĩa vụ chưa được thanh toán cho ngân hàng cho đến khi tất toán toàn bộ các khoản vay.

2. Về chi phí tố tụng: bà Nguyễn Thị Bích L – ông Đỗ Văn C phải liên đới chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ số tiền 6.400.000 đồng (Sáu triệu bốn trăm nghìn đồng), Ngân hàng TMCP V đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng nên bà L – ông C phải có trách nhiệm hoàn trả lại số tiền 6.400.000 đồng (Sáu triệu bốn trăm nghìn đồng) cho Ngân hàng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: bà Nguyễn Thị Bích L – ông Đỗ Văn C phải liên đới chịu số tiền 128.412.644 đồng (Một trăm hai mươi tám triệu bốn trăm mười hai nghìn sáu trăm bốn mươi bốn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho Ngân hàng TMCP V số tiền tạm ứng án phí 63.219.427 đồng (Sáu mươi ba triệu hai trăm mười chín nghìn bốn trăm hai mươi bảy đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000638 ngày 03/02/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ninh.

4. Về quyền kháng cáo: nguyên đơn, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm; bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – Công ty cổ phần Đ2 và người đại diện hợp pháp có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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, 7a, 7b 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.

Nơi nhận:

- Đương sự; người đại diện
- VKSND khu vực 1 – Quảng Ninh;
- Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ninh;
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh;
- Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lê Thị Thu

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Phạm Thu Hà – Hồ Mộng Lan

Lê Thị Thu