

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN THANH HÀ
TỈNH HẢI DƯƠNG**

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

Bản án số: 07/2025/DS-ST
Ngày: 29/5/2025
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng và
hợp đồng thế chấp tài sản

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THANH HÀ, TỈNH HẢI DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hằng

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Hoàng Ngọc Thành

2. Bà Phạm Thị Hoan

- Thư ký phiên tòa: Bà Bế Thị Na- Thư ký Tòa án nhân dân huyện Thanh Hà.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thanh Hà tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Ngân- Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 05 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Thanh Hà xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 39/2024/TLST-DS ngày 12/12/2024 về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 04/2025/QĐXXST-DS ngày 08/4/2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 29 ngày 29/4/2025, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:**

Ngân hàng TMCP Q.

Trụ sở chính : Tầng 1 (tầng trệt) và tầng 2, Tòa nhà S P, phường B, quận A, thành phố Hồ Chí Minh. Mã số doanh nghiệp : 0100233488.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hàn Ngọc V- Tổng giám đốc.

Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Nguyễn Thị H- Giám đốc thu hồi nợ trực tiếp và xử lý nợ vùng- vùng Đ, khối Ngân hàng bán lẻ.

Địa chỉ : Tầng D, Tòa nhà C T, quận Đ, TP Hà Nội.

Người đại diện theo uỷ quyền lại: Ông Nguyễn Mạnh C, bà Nguyễn Bích N, bà Nguyễn Thị Y, ông Trương Đình T, ông Vũ Tiến B (đều vắng mặt), Đỗ Xuân M, (có mặt); địa chỉ : Tầng D, Tòa nhà C T, quận Đ, TP Hà Nội.

*** Bị đơn:**

- Bà Đặng Thị M1, sinh năm 1985; địa chỉ : Thôn P, xã C, huyện T, tỉnh Hải Dương. Số Căn cước công dân : 030185012723. Vắng mặt.

*** Người làm chứng :**

- Ông Phạm Văn T1, sinh năm 1958, bà Dương Thị L, sinh năm 1962 ; đều có địa chỉ : Thôn P, xã C, huyện T, tỉnh Hải Dương. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện và các tài liệu chứng cứ do nguyên đơn cung cấp, theo lời khai của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, vụ án có nội dung như sau:

Ngày 14/7/2021, bà Đặng Thị M1 đã ký hợp đồng tín dụng số 6472901.21 với Ngân hàng Thương mại cổ phần Q (sau đây viết tắt Ngân hàng V1) Nội dung của Hợp đồng như sau: Bà M1 vay của V1 số tiền nợ gốc là 1.460.000.000đ; thời gian vay 12 tháng từ ngày 22/7/2022 đến ngày 21/7/2023 ; lãi suất trong hạn tại thời điểm giải ngân 9,3%/năm, lãi suất cố định trong thời hạn 06 tháng đầu tiên kể từ ngày Bên nhận nợ được Ngân hàng giải ngân tiền vay, lãi suất này sẽ được điều chỉnh lại 03 tháng/1 lần bằng lãi suất cơ sở theo sản phẩm cộng biên độ 4,2%/năm; mục đích sử dụng vốn : Vay bổ sung vốn lưu động kinh doanh sơn nội thất. Lãi suất trong hạn được điều chỉnh từ 21/7/2022 đến 21/1/2023 là 9,3%/năm ; từ 21/1/2023 đến 21/7/2023 là 13,5%/năm ; từ 21/7/2023 đến 23/3/2023 là 13%/năm. Ngân hàng V1 đã giải ngân cho bà M1 theo Khế ước nhận nợ số 6472901(2).21 ngày 21/7/2022. Bà M1 chưa thanh toán nợ gốc ; nợ lãi đã thanh toán là 163.527.952đ (trong đó nợ lãi trong hạn là 162.948.000đ, nợ lãi quá hạn là 579.952đ).

Ngày 06/7/2023, bà Đặng Thị M1 đã ký hợp đồng tín dụng số 9259394.23 với Ngân hàng Thương mại cổ phần Q Nội dung của Hợp đồng như sau: Bà M1 vay của V1 số tiền nợ gốc là 195.000.000đ; thời gian vay 60 tháng từ ngày 07/7/2023 đến ngày 06/7/2028 ; lãi suất trong hạn tại thời điểm giải ngân 12%/năm, mức lãi suất cố định trong suốt thời gian vay ; mục đích sử dụng vốn : Tiêu dùng . Tiền gốc thời gian ân hạn là 12 tháng ; sau thời gian ân hạn hàng tháng từ tháng thứ 13 trả 1 tháng/1 lần vào ngày 06 ; ngày trả gốc đầu tiên là 06/8/2024, số tiền mỗi kỳ 3.250.000đ, số tiền còn lại được trả vào cuối kỳ cuối của khoản vay. Tiền lãi : 12 tháng đầu không trả lãi, sau thời gian ân hạn hàng tháng ngày 06 theo dư nợ thực tế ; số tiền lãi ân hạn 12 tháng sẽ được hoàn trả cùng ngày trả lãi đầu tiên là ngày 06/8/2024. Ngân hàng V1 đã giải ngân cho bà M1 theo Khế ước nhận nợ số 9259394(1).23 ngày 06/7/2023. Bà M1 chưa thanh toán nợ gốc, nợ lãi.

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng, đã vi phạm nội dung thoả

thuận tại các Hợp đồng tín dụng đã ký. Ngân hàng V1 đã gửi thông báo chuyển nợ quá hạn cho khách hàng bà M1. Vì vậy, V1 đã chuyển khoản vay thành khoản nợ quá hạn cụ thể : Khoản nợ gốc hợp đồng tín dụng số 6472901.21 chuyển nợ quá hạn từ ngày 23/3/2024 ; nợ gốc hợp đồng tín dụng số 9259394.23 chuyển nợ quá hạn từ ngày 05/4/2024.

Tài sản thế chấp cho khoản vay trên là :

- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 242686, số vào sổ cấp giấy chứng nhận : CH00017 do UBND huyện T cấp ngày 28/3/2018 đối với thửa đất số 147, tờ bản đồ 03 ; địa chỉ : Thôn P, xã C, huyện T, tỉnh Hải Dương, đứng tên bà Đặng Thị M1. Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 3287/2021/HĐTC, đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 14/7/2021 tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện T, tỉnh Hải Dương.

- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 641660, số vào sổ cấp giấy chứng nhận : CH00067 do UBND huyện T cấp ngày 02/4/2019 đối với thửa đất số 148, tờ bản đồ 03 ; địa chỉ : Thôn P, xã C, huyện T, tỉnh Hải Dương, đứng tên bà Đặng Thị M1. Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 3287/2021/HĐTC, đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 14/7/2021 tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện T, tỉnh Hải Dương.

Do bà M1 vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng khởi kiện yêu cầu bị đơn phải trả số nợ gốc lãi còn lại. Nếu bà M1 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ ngay sau khi bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật thì Ngân hàng V1 có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản bảo đảm theo hợp đồng thế chấp nêu trên. Nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm vẫn không đủ trả nợ thì bà M1 có nghĩa vụ tiếp tục trả nợ cho Ngân hàng.

Nguyên đơn nhất trí kết quả xem xét thẩm định tại chỗ.

* Bị đơn là bà M1 trình bày và nhất trí toàn bộ lời khai của nguyên đơn về hợp đồng vay, nội dung hợp đồng vay, hợp đồng thế chấp tài sản, thời gian nhận tiền vay, số tiền đã trả nợ gốc, lãi như đã nêu trên. Toàn bộ tài sản thế chấp là thuộc quyền sử dụng, sở hữu của bà M1, không liên quan đến ai khác. Từ khi thế chấp tài sản để đảm bảo khoản vay tại Ngân hàng đến nay, không có sự biến động nào về tài sản. Do hoàn cảnh kinh tế gia đình bà đang gặp khó khăn nên bà đề nghị Ngân hàng định giá tài sản thế chấp của bà theo giá thị trường trừ khoản nợ gốc, miễn lãi suất cho bà theo như Hợp đồng tín dụng đã ký giữa hai bên, sau đó trả phần tiền còn lại cho bà. Nếu Ngân hàng không đồng ý phương án này thì bà

đề nghị Ngân hàng xử lý tài sản thế chấp theo như thoả thuận đã ký. Bà nhất trí kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Toà án. Bà đề nghị bà thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản trên đất tại thửa số 148 theo diện tích như trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần diện tích nằm ngoài giấy chứng nhận có một số công trình là tường bao, bê tông, một phần mái tôn của bà là do bà làm nhờ trên đất của ông T1, bà L nên bà đề nghị giải quyết đúng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà không đề nghị giải quyết gì liên quan phần diện tích này.

* Lời khai của ông Phạm Văn T1, bà Dương Thị L trình bày : Ông bà là hộ giáp ranh cạnh phía Đông thửa đất số 148 của bà M1. Trong quá trình bà M1 sử dụng thửa đất này thì bà M1 có làm nhờ phần tường bao, bê tông, một phần mái tôn sang đất của ông bà, phần diện tích đất này là đất nằm trong sổ đỏ của ông bà. Bà M1 vẫn sử dụng thì ông bà để cho sử dụng còn nếu khi Ngân hàng xử lý tài sản thế chấp đề nghị giải quyết đúng theo phần diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nhà bà M1. Ông bà xác định không có tranh chấp, không đề nghị giải quyết gì liên quan phần diện tích này.

* Tài liệu xác minh tại chính quyền địa phương thể hiện: Trong quá trình sử dụng đất không xảy ra tranh chấp về quyền sử dụng đất, tài sản trên đất, không có biến động từ khi thế chấp tài sản đến nay. Diện tích khi xem xét thẩm định tại chỗ có biến động giảm so với diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do sai số đo đạc.

* Theo yêu cầu của đương sự, Tòa án đã thẩm định tại chỗ, kết quả xác định như sau: Toàn bộ diện tích đất, tài sản trên đất được thể hiện trên sơ đồ hiện trạng thửa đất.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày và giữ nguyên ý kiến, quan điểm như đã nêu trên. Nay Ngân hàng đề nghị bà M1, ông H1 trả số nợ gốc, lãi còn lại tính đến hết ngày 29/5/2025 cụ thể: Đối với Hợp đồng tín dụng số 6472901.21 ngày 14/7/2021 là 1.965.078.552đ (trong đó nợ gốc là 1.460.000.000đ; nợ lãi trong hạn là 147.391.068đ; nợ lãi quá hạn là 357.687.484đ). Đối với Hợp đồng tín dụng số 9259394.23 ngày 06/7/2023 là 254.875.387đ (trong đó nợ gốc là 195.000.000đ; nợ lãi trong hạn là 17.566.027đ; nợ lãi quá hạn là 42.309.360đ). Tổng của hai khoản vay là 2.219.953.939đ. Ngân hàng có thoả thuận trong các hợp đồng tín dụng nêu trên khi khách hàng vi phạm không thanh toán bất kỳ số dư nợ gốc nào khi đến hạn thì VIB có quyền quyết định chuyển số nợ gốc sang nợ quá hạn; VIB có quyền quyết định chuyển toàn bộ dư nợ liên quan đến khoản tín dụng sang nợ quá hạn nếu không thực hiện nghĩa vụ thanh toán như nêu trên. Ngân hàng đã thông báo chuyển toàn bộ sang nợ quá

hạn cho khách hàng bà M1. Ngân hàng nhất trí kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, đề nghị xử lý tài sản thế chấp theo diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà M1, không có ý kiến gì, không yêu cầu giải quyết phần công trình tường, sân, một phần mái tôn...của bà M1 đang nằm trên phần diện tích đất của nhà ông T1, bà L. Về chi phí thẩm định ngân hàng đã tạm ứng tự nguyện không đề nghị giải quyết.

Đại diện VKSND huyện Thanh Hà phát biểu ý kiến: Việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử (viết tắt: HĐXX), Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị căn cứ các Điều 116, 117, 275, 280, 299, 317, 318, 319, 320, 322, 323, 357, 463, 466, 468, 688 của Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị định 21 ngày 19/3/2021 về giao dịch bảo đảm; Điều 91, Điều 95, 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11-01-2019 hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng V1 số tiền nợ gốc, nợ lãi theo các hợp đồng tín dụng đã ký kết. Trường hợp bà M1 không thanh toán hoặc thanh toán không đúng hạn các khoản nợ trên thì nguyên đơn yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 147, tờ bản đồ 03 ; địa chỉ : Thôn P, xã C, huyện T, tỉnh Hải Dương, đứng tên bà Đặng Thị M1, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 242686, số vào sổ cấp giấy chứng nhận : CH00017 do UBND huyện T cấp ngày 28/3/2018. Thửa đất số 148, tờ bản đồ 03 ; địa chỉ : Thôn P, xã C, huyện T, tỉnh Hải Dương, đứng tên bà Đặng Thị M1 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 641660, số vào sổ cấp giấy chứng nhận : CH00067 do UBND huyện T cấp ngày 02/4/2019. Về án phí, chi phí tố tụng : Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định pháp luật. Chi phí tố tụng nguyên đơn không yêu cầu giải quyết nên không đặt ra xem xét.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu hồ sơ vụ án được thẩm tra công khai tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Tại phiên toà, bị đơn, được tổng đạt văn bản tố tụng hợp lệ nhưng vắng mặt lần thứ hai không có lý do, người làm chứng xin vắng mặt. Vì vậy Tòa án vẫn xét xử vắng mặt bị đơn, người làm chứng theo các Điều 227, 228, 229 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Về quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải trả số tiền theo hợp đồng vay tài sản, ngoài ra nguyên đơn còn yêu cầu được xử lý tài sản bảo đảm theo hợp đồng thế chấp. Do đó, Tòa án xác định quan hệ của vụ án là tranh chấp **hợp đồng tín dụng** và hợp đồng thế chấp tài sản.

[3]. Xét yêu cầu khởi kiện đòi nợ gốc và lãi:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, căn cứ lời khai của nguyên đơn, bị đơn thấy rằng: Giữa bà M1 và Ngân hàng V1 có ký kết hợp đồng tín dụng số 6472901.21 với Ngân hàng V1 số tiền nợ gốc là 1.460.000.000đ và hợp đồng tín dụng số 9259394.23 với Ngân hàng V1 số tiền nợ gốc là 195.000.000đ. Bà M1 chưa thanh toán nợ gốc của 02 Hợp đồng tín dụng nêu trên, nợ lãi đã thanh toán của Hợp đồng tín dụng số 9259394.23 là 163.527.952đ (trong đó nợ lãi trong hạn là 162.948.000đ, nợ lãi quá hạn là 579.952đ).

Khi vay hai bên đã thỏa thuận về lãi suất, thời hạn và phương thức trả nợ, đồng thời sau khi vay Ngân hàng cũng đã có sự điều chỉnh về lãi suất theo từng giai đoạn như đã nêu trên. Hai bên đã có thỏa thuận tại các Hợp đồng tín dụng nêu trên khi khách hàng vi phạm không thanh toán bất kỳ số dư nợ gốc nào khi đến hạn thì VIB có quyền quyết định chuyển số nợ gốc sang nợ quá hạn; VIB có quyền quyết định chuyển toàn bộ dư nợ liên quan đến khoản tín dụng sang nợ quá hạn nếu không thực hiện nghĩa vụ thanh toán như nêu trên. Khoản vay của hợp đồng tín dụng số 6472901.21 chuyển nợ quá hạn từ ngày 23/3/2024 ; khoản vay của hợp đồng tín dụng số 9259394.23 chuyển nợ quá hạn từ ngày 05/4/2024.

Kể từ thời điểm quá hạn, Ngân hàng nhiều lần đã thông báo, yêu cầu phía bị đơn trả nợ nhưng bị đơn không thực hiện nghĩa vụ. Trong quá trình giải quyết vụ án, phía bị đơn có nguyện vọng đề nghị Ngân hàng miễn lãi suất và định giá tài sản thế chấp theo giá thị trường sau đó trừ vào khoản nợ gốc, xin miễn toàn bộ lại nhưng Ngân hàng không đồng ý phương án do bị đơn đưa ra. Như vậy bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Nay Ngân hàng đề nghị bà M1 trả số nợ gốc, lãi còn lại tính đến hết ngày 29/5/2025 cụ thể: Đối với Hợp đồng tín dụng số 6472901.21 ngày 14/7/2021 là 1.965.078.552đ (trong đó nợ gốc là 1.460.000.000đ; nợ lãi trong hạn là 147.391.068đ; nợ lãi quá hạn là 357.687.484đ). Đối với Hợp đồng tín dụng số 9259394.23 ngày 06/7/2023 là 254.875.387đ (trong đó nợ gốc là 195.000.000đ; nợ lãi trong hạn là 17.566.027đ; nợ lãi quá hạn là 42.309.360đ). Tổng của hai khoản vay là 2.219.953.939đ. Yêu cầu phía nguyên đơn là có căn cứ, cần được chấp nhận.

[4]. Liên quan đến hợp đồng thế chấp tài sản và đề nghị được phát mại tài sản thế chấp đảm bảo cho nghĩa vụ thanh toán của bị đơn:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, có đủ cơ sở xác định toàn bộ tài sản thế chấp thuộc quyền sử dụng hoặc sở hữu hợp pháp của bà M1. Hợp

đồng thế chấp đảm bảo đúng trình tự, thủ tục luật định, đã đăng ký giao dịch bảo đảm. Tài sản thế chấp đảm bảo cho khoản vay nêu trên là Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 242686, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH00017 do UBND huyện T cấp ngày 28/3/2018 đối với thửa số 147, tờ bản đồ số 03; địa chỉ: Thôn P, xã C, huyện T, tỉnh Hải Dương, đứng tên bà Đặng Thị M1. Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 3287/2021/HĐTC, đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 14/7/2021 tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện T, tỉnh Hải Dương.

Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 641660, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH00067 do UBND huyện T cấp ngày 02/4/2019 đối với thửa số 148, tờ bản đồ số 03; địa chỉ: Thôn P, xã C, huyện T, tỉnh Hải Dương, đứng tên bà Đặng Thị M1. Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 3287/2021/HĐTC, đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 14/7/2021 tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện T, tỉnh Hải Dương.

Theo đo đạc hiện trạng hai thửa đất có diện tích 272,0m², trong đó có phần diện tích 21.8m² là đất của gia đình ông T1, bà L. Dương sự cũng như ông T1, bà L xác định phần diện tích đất này không nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà M1 thế chấp cho Ngân hàng V1, là đất bà M1 sử dụng nhờ ông T1, bà L. Vì vậy Tòa án xem xét chấp nhận cho phép trong trường hợp bị đơn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán, Ngân hàng được quyền đề nghị cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mại đối với tài sản thế chấp của bà M1 theo như diện tích giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà M1.

[5]. *Về chi phí thẩm định*: Nguyên đơn đã tạm ứng chi phí này, không đề nghị Tòa án xem xét về chi phí thẩm định, được Tòa án chấp nhận.

[6]. *Về án phí*: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016. Nguyên đơn được trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 229 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 116, 117, 275, 280, 299, 307, 317, 318, 319, 320, 322, 323, 357, 463, 466, 468, 688 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 91, Điều 95, 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11-01-2019 hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm; Quyết định

1627 ngày 31/12/2001 của Thống đốc Ngân hàng N1 về việc ban hành quy chế cho vay của Tổ chức tín dụng; Nghị định 21 ngày 19/3/2021 về giao dịch bảo đảm; Luật phí, lệ phí; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần Q.

1.1. Buộc bà Đặng Thị M1 phải thanh toán cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q theo Hợp đồng tín dụng số 6472901.21, số tiền nợ gốc là 1.460.000.000đ và tiền lãi tính đến hết ngày 29/5/2025 là nợ lãi trong hạn là 147.391.068đ; nợ lãi quá hạn là 357.687.484đ. Tổng là 1.965.078.552đ.

1.2. Buộc bà Đặng Thị M1 phải thanh toán cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q theo Hợp đồng tín dụng số 9259394.23, số tiền nợ gốc là 195.000.000đ và tiền lãi tính đến hết ngày 29/5/2025 gồm nợ lãi trong hạn là 17.566.027đ; nợ lãi quá hạn là 42.309.360đ. Tổng là 254.875.387đ.

Bà M1 còn phải tiếp tục trả lãi phát sinh kể từ ngày 30/5/2025 theo lãi suất nợ quá hạn đã thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 6472901.21 và Hợp đồng tín dụng số 9259394.23 trên số tiền chưa thanh toán cho Ngân hàng cho đến khi thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán.

- Trường hợp bà M1 không trả được hoặc không trả hết nợ thì Ngân hàng thương mại cổ phần Q được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 242686, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH00017 do UBND huyện T cấp ngày 28/3/2018 đối với thửa số 147, tờ bản đồ số 03; địa chỉ: Thôn P, xã C, huyện T, tỉnh Hải Dương, đứng tên bà Đặng Thị M1. Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 3287/2021/HĐTC, đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 14/7/2021 tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện T, tỉnh Hải Dương; quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 641660, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH00067 do UBND huyện T cấp ngày 02/4/2019 đối với thửa số 148, tờ bản đồ số 03; địa chỉ: Thôn P, xã C, huyện T, tỉnh Hải Dương, đứng tên bà Đặng Thị M1. Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 3287/2021/HĐTC, đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 14/7/2021 tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện T, tỉnh Hải Dương; toàn bộ tài sản trên đất này để thu hồi nợ theo quy định.

Trường hợp sau khi phát mại tài sản vẫn không đủ thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì bà M1 phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q. Trường hợp số tiền có được từ việc xử lý tài sản thế chấp lớn hơn giá trị nghĩa vụ được bảo đảm thì số tiền chênh lệch phải được trả cho bên bảo đảm.

(có sơ đồ hiện trạng kèm theo bản án)

2. Về án phí: Bà M1 phải chịu 76.399.000đ (đã làm tròn số) tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả Ngân hàng thương mại cổ phần Q 20.000.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Thanh Hà, tỉnh Hải Dương theo biên lai số BLTU/23/0006022 ngày 11/12/2024.

3. Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết hợp lệ.

Bản án được thi hành theo qui 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 qui định tại các điều 6, 7, 7a và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND huyện Thanh Hà;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thanh Hà;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**Tm. Hội đồng xét xử thêm
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Thị Hằng