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: 45/2026/DS-ST
Ngày: 26 - 5 - 2026
"V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp"

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 Phạm Thị Cúc

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Vũ Thị Bích Vân

2. Bà Nguyễn Thị Viên

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Phương Anh - 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 toà:* Ông Trần Trung Hiếu - Kiểm sát viên.

Trong ngày 26 tháng 5 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 84/2025/TLST - DS ngày 24 tháng 10 năm 2025 về việc "tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 86/2026/QĐXXST-DS ngày 23 tháng 4 năm 2026; Quyết định hoãn phiên tòa số: 97/2026/QĐST-DS ngày 11 tháng 5 năm 2026 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Q1; địa chỉ: tầng A và tầng B, Tòa nhà S, số A P, phường S, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phạm Văn T, ông Nguyễn Hoàng Q, ông Hà Quang P - Chức vụ: Cán bộ Ngân hàng TMCP Q1 là người đại diện theo ủy quyền theo giấy ủy quyền v/v nộp đơn khởi kiện và tham gia tố tụng số 187981.25 ngày 02/7/2025; ông T và ông Q có mặt, ông P vắng mặt.

2. Bị đơn: Bà Phạm Thị T1, sinh năm 1963; địa chỉ: tổ D, khu H, phường H, tỉnh Quảng Ninh, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Tại đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa - nguyên đơn và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn trình bày:

1.1 Ngân hàng TMCP Q1 (sau đây gọi tắt là V) đã ký với bà Phạm Thị T1 các hợp đồng tín dụng như sau:

- Hợp đồng tín dụng số 104060196.23 ngày 28/12/2023: V cho bà Phạm Thị T1 vay số tiền 2.000.000.000 đồng; mục đích vay vốn: vay bù đắp tiền vay bên thứ 3 mua bất động sản tại địa chỉ tổ B, khu C, phường C, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh (nay là phường H, tỉnh Quảng Ninh). Thời hạn vay: 117 tháng, từ 28/12/2023 đến 28/9/2033. Lãi suất vay: lãi suất tại thời điểm giải ngân: 8,5 %/năm, lãi suất này là lãi suất ưu đãi (so với lãi suất thông thường là: 13.70%/năm) và chỉ được áp dụng trong 12 tháng đầu tiên kể từ ngày giải ngân khoản tín dụng, lãi suất ưu đãi áp dụng trong 12 tháng tiếp theo là 10%/năm, hết thời hạn ưu đãi nói trên, lãi suất sẽ được điều chỉnh lại 3 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở cộng biên độ 3.70%/năm. Thông tin về lãi suất cơ sở tại từng thời kỳ được thông báo công khai trên website của V và/hoặc theo hình thức thông báo khác do V quyết định trong từng thời kỳ. Hoàn trả khoản tín dụng gốc: hàng tháng vào ngày 25, từ ngày 25/01/2025 đến ngày 25/8/2033 với số tiền là 19.047.619 đồng, dư nợ gốc còn lại trả hết vào cuối kỳ. Ngày trả lãi: ngày 25 hàng tháng. Trả phí: theo quy định của V từng thời kỳ.

Ngày 28/12/2023, V đã giải ngân cho bà Phạm Thị T1 theo đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 104062501.23 với số tiền 2.000.000.000 đồng theo đúng yêu cầu của khách hàng và phù hợp với Hợp đồng tín dụng.

- Ngày 28/12/2023, bà Phạm Thị T1 có đơn đề nghị phát hành thẻ tín dụng với hạn mức là 100.000.000 đồng và được cấp thẩm quyền VIB phê duyệt ngày 29/12/2023 với các loại thẻ V, V 2in1, V, thời hạn sử dụng thẻ đến ngày 28/12/2028. Lãi suất và phí theo quy định tại Biểu phí và điện kiện sử dụng thẻ của V.

- Quá trình thực hiện hợp đồng, bà Phạm Thị T1 đã vi phạm nội dung thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng đã ký. Vì vậy, V đã chuyển khoản vay thành khoản nợ quá hạn từ ngày 25/5/2024.

Tạm tính đến ngày 24/9/2024, bà Phạm Thị T1 đã trả cho V số tiền tổng cộng là 52.165.342 đồng, trong đó: nợ gốc 0 đồng, nợ lãi 52.165.342 đồng và còn nợ Ngân hàng TMCP Q1 số tiền là: 2.187.904.542 đồng bao gồm:

Hợp đồng tín dụng: nợ gốc 2.000.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 66.629.178, nợ lãi quá hạn **1.109.550 đồng**, tổng 2.067.738.728 đồng.

Nợ thẻ tín dụng: nợ gốc 97.757.431 đồng, nợ lãi quá hạn 14.099.084 đồng,

phí 8.309.299 đồng, tổng 120.165.814 đồng.

1.2 Biện pháp bảo đảm: tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 76, tờ bản đồ số: 13, địa chỉ: tổ D, khu D, phường H, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CU 989841, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH41750 do UBND thành phố H, tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 25/02/2020 đứng tên ông Đoàn Văn M và bà Phạm Thị T1. Ngày 09/8/2021, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố H xác nhận bà Phạm Thị T1 nhận quyền sử dụng đất theo văn bản phân chia di sản được Văn phòng C chứng thực ngày 02/8/2021. Tài sản này được thế chấp tại VIB theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng: 5069, Quyển số: 12/2023/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1 công chứng ngày 28/12/2023. Việc thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

1.3 Yêu cầu Tòa giải quyết những nội dung sau:

- Buộc bà Phạm Thị T1 phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP Q1 ngay sau khi Bản án/Quyết định có hiệu lực thi hành, số tiền tạm tính đến ngày 24/9/2024 là: 2.187.904.542đ (hai tỷ, một trăm tám mươi bảy triệu, chín trăm linh bốn nghìn, năm trăm bốn mươi hai đồng) bao gồm: nợ gốc 2.097.757.431 đồng, nợ lãi trong hạn 66.629.178 đồng, nợ lãi quá hạn 15.208.634 đồng, phí 8.309.299 đồng. Số tiền cụ thể của từng hợp đồng:

Hợp đồng tín dụng: nợ gốc 2.000.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 66.629.178, nợ lãi quá hạn 1.109.550 đồng, tổng 2.067.738.728 đồng.

Nợ thẻ tín dụng: nợ gốc 97.757.431 đồng, nợ lãi quá hạn 14.099.084 đồng, phí 8.309.299 đồng, tổng 120.165.814.

- VIB được tiếp tục tính lãi, lãi quá hạn kể từ ngày 25/9/2024 cho đến khi bà Phạm Thị T1 thanh toán xong toàn bộ khoản nợ theo quy định tại các Hợp đồng tín dụng đã ký (chi tiết xem Hợp đồng tín dụng số 104060196.23 ngày 28/12/2023; đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 104062501.23 ngày 28/12/2023; đơn đề nghị phát hành thẻ ngày 29/12/2021 của bà Phạm Thị T1). - Trong trường hợp bà Phạm Thị T1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho V, đề nghị Tòa án tuyên Ngân hàng TMCP Q1 có quyền được yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm là: quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 76, tờ bản đồ số: 13, địa chỉ: tổ D, khu D, phường H, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CU 989841, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH41750 do UBND thành phố H, tỉnh

Quảng Ninh cấp ngày 25/02/2020 đứng tên ông Đoàn Văn M và bà Phạm Thị T1, ngày 09/8/2021, văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố H xác nhận bà Phạm Thị T1 nhận QSD đất theo văn bản PCDS được VPCC Hưng Quảng chứng thực ngày 02/8/2021. Toàn bộ vật phụ, hoa lợi, lợi tức, các quyền tài sản hay tiền đền bù, bồi thường của cơ quan nhà nước hoặc bên thứ ba bất kì và toàn bộ các quyền, quyền lợi theo hợp đồng bảo hiểm ký giữa bên bên thế chấp và công ty B bất kì được bên nhận thế chấp chấp thuận; bất kỳ sự thay đổi (bao gồm cả việc xây dựng mới tạo lập thêm tài sản khác gắn liền trên thửa đất), sửa chữa, nâng cấp nào của bên thế chấp đối với tài sản thế chấp làm tăng giá trị thực tế của tài sản thế chấp sẽ được coi là bộ phận không thể tách rời thuộc tài sản thế chấp để thu hồi nợ vay cho V (chi tiết xem Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0032049.23.016 ngày 28/12/2023).

- Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản đảm bảo được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ cho bên vay vốn với V.

Trường hợp nếu số tiền thu được từ xử lý tài sân đảm bảo không đủ để thanh toán hết nợ thì bên vay vốn vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoàn nợ còn lại cho V.

2. Về bị đơn: trong quá trình chuẩn bị xét xử, bị đơn bà Phạm Thị T1 đã được tòa án thông báo tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng bà Phạm Thị T1 không cung cấp lời khai và không cung cấp các tài liệu chứng cứ cho Tòa án. Tòa án đã thông báo về việc kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, đã tống đạt cho bà Phạm Thị T1 nhưng bà Phạm Thị T1 đều vắng mặt nên không tiến hành hòa giải được.

3. Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ:

Ngày 16/01/2026, Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất thuộc thửa đất số 76, tờ bản đồ số 13 nêu trên. Kết quả:

- *Về quyền sử dụng đất*: diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 340,3 m²; diện tích hiện trạng bà T1 đang sử dụng là 315,6 m²; trong đó 18,8 m² đã xây dựng thành đường (chủ đất hiến để làm đường khu dân cư) và 5,9 m² đã xây dựng thành kè. Tứ cận: Đông Bắc giáp thửa đất số 75; Đông Nam và Tây Nam giáp đường bê tông; T giáp mương nước.

- *Về tài sản gắn liền với đất*: một ngôi nhà cấp 4, diện tích 35,6 m², đã bị cắt một phần để làm đường, hiện không có người ở, đã hư hỏng, xuống cấp.

4. Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Nguyên đơn thay đổi số tiền gốc (giảm 100.000 đồng do đã được tự động trừ từ tài khoản); bổ sung yêu cầu tính lãi đến ngày xét xử sơ thẩm (26/5/2026); đề nghị xử lý tài sản theo hiện trạng sử dụng đất (diện tích 321,5 m², không bao gồm 18,8 m² đã hiến để làm đường); yêu cầu bị đơn chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

5. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 - Quảng Ninh phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã tiến hành giải quyết vụ án theo đúng trình tự thủ tục do pháp luật quy định. Nguyên đơn, đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định tại Điều 70, 71 Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn chưa thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định tại Điều 70, 72 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 318, 319, 320, 357, 463, 466, 468, 470 Bộ luật Dân sự; Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 8, 13 Nghị quyết 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 13, khoản 1 Điều 23 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng N quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng: chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng V về việc tuyên bị đơn bà Phạm Thị T1 có nghĩa vụ thanh toán khoản nợ theo thỏa thuận đối với Ngân hàng V; nếu bà T1 không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì VIB được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự xử lý tài sản đảm bảo theo ranh giới hiện trạng sử dụng do Tòa án xem xét, thẩm định tại chỗ đã xác định. Trường hợp số tiền thu hồi sau khi xử lý tài sản đảm bảo không đủ để trả nợ, bà T1 tiếp tục phải thanh toán cho V nghĩa vụ còn thiếu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

- Về quan hệ pháp luật có tranh chấp: Ngân hàng TMCP Q1 khởi kiện yêu cầu Toà án buộc bà Phạm Thị T1 phải trả nợ theo các Hợp đồng tín dụng đã ký kết và có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp. Toà án xác định quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án là "tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất" phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về thẩm quyền giải quyết của Tòa án: bị đơn – bà Phạm Thị T1 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 (đã được sửa đổi bổ sung năm 2025); điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về việc xét xử vắng mặt đương sự: Tòa án đã triệu tập hợp lệ lần thứ hai; bị đơn vắng mặt không có lý do. Việc xét xử vắng mặt không ảnh hưởng đến tính khách quan, đúng điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về việc thay đổi, bổ sung một phần yêu cầu khởi kiện: việc nguyên đơn điều chỉnh số tiền gốc, lãi và yêu cầu xử lý tài sản theo hiện trạng không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu, được chấp nhận theo khoản 1 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về hiệu lực của hợp đồng đã giao kết giữa các bên: Hợp đồng tín dụng số 104060196.23 ngày 28/12/2023; đề nghị phát hành thẻ tín dụng ngày 28/12/2023; Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 28/12/2023; đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ được ký giữa Ngân hàng TMCP Q1 với bà Phạm Thị T1 đều 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; có hiệu lực pháp luật theo Điều 117, 292, 299, 318, 320 của Bộ luật Dân sự.

[2.2] Xét yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Q1 yêu cầu bà Phạm Thị T1 trả số tiền nợ gốc, lãi còn nợ của Hợp đồng tín dụng số 104060196.23 ngày 28/12/2023, đề nghị phát hành thẻ ngày 28/12/2023, thì thấy:

Sau khi ký hợp đồng tín dụng ngày 28/12/2023, Ngân hàng TMCP Q1 đã giải ngân cho bà Phạm Thị T1 theo Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 104062501.23 với số tiền 2.000.000.000 đồng theo đúng yêu cầu của khách hàng và phù hợp với Hợp đồng tín dụng. Ngày 28/12/2023, bà Phạm Thị T1 có Đơn đề nghị phát hành thẻ tín dụng với hạn mức là 100.000.000 đồng và được cấp thẩm quyền Ngân hàng TMCP Q1 phê duyệt ngày 29/12/2023.

Về phía bị đơn, từ sau khi nhận giải ngân đến ngày 24/9/2024, bà T1 đã trả được cho Ngân hàng TMCP Q1 số tiền là 52.165.342 đồng nợ gốc.

Quá trình thực hiện hợp đồng, bà Phạm Thị T1 đã vi phạm nội dung thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng đã ký. Vì vậy, Ngân hàng TMCP Q1 đã chuyển khoản vay thành khoản nợ quá hạn từ ngày 25/5/2024 theo quy định tại điểm 4.3 Điều 4.0 của Điều khoản và điều kiện cấp tín dụng. Đến ngày 19/9/2024, Ngân hàng TMCP Q1 ban hành thông báo số 193235.24 v/v thu hồi toàn bộ dư nợ khoản vay và chuyển nợ quá hạn. Do bị đơn vi phạm nghĩa vụ, căn cứ theo quy định tại điểm 4.1 Điều 4.0 của Điều khoản và điều kiện cấp tín dụng thì Ngân hàng TMCP Q1

có quyền khởi kiện yêu cầu bà Phạm Thị T1 phải trả cả tiền gốc và tiền lãi trước thời hạn là đúng với thỏa thuận của các bên.

Tính đến ngày xét xử (ngày 26/5/2026), tổng số tiền nợ của bà Phạm Thị T1:

+ Hợp đồng tín dụng số 104060196.23 ngày 28/12/2023 là 2.714.774.613 đồng; trong đó: nợ gốc: 1.999.900.000 đồng; nợ lãi trong hạn: 98.629.178 đồng; nợ lãi quá hạn: 599.122.235 đồng; lãi chậm trả: 17.127.035 đồng (đối với Hợp đồng tín dụng, tiền gốc bà T1 được tự động trừ từ tài khoản tiền vay số tiền 100.000 đồng).

+ đối với đề nghị phát hành thẻ ngày 28/12/2023 là 239.664.941 đồng; trong đó: nợ gốc 97.757.431 đồng, lãi quá hạn 78.844.232 đồng, phí 63.063.278 đồng.

Ngân hàng TMCP Q1 yêu cầu bà Phạm Thị T1 phải trả toàn bộ khoản nợ đã phát sinh là phù hợp với các quy định tại các Điều 357, 463, 466, 470 của Bộ luật Dân sự; các Điều 7, 8 của Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/9/2019 của Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân tối cao dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm"; là phù hợp với thỏa thuận tại hợp đồng đã ký kết giữa các đương sự; phù hợp với quy định tại Điều 100, 103 Luật các tổ chức tín dụng nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.3] Xét yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Q1 về đề nghị xử lý tài sản thế chấp thì thấy: để đảm bảo cho toàn bộ nghĩa vụ trả nợ của bà Phạm Thị T1 thì giữa bà T1 và Ngân hàng TMCP Q1 có ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0032049.23.016 ngày 28/12/2023. Theo đó, bà T1 đồng ý thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số: 76, tờ bản đồ số 13, địa chỉ: tổ D, khu D, phường H, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh (nay là tổ D, khu H, phường H, tỉnh Quảng Ninh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CU 989841, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 41750 do UBND thành phố H, tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 25/02/2020 đứng tên ông Đoàn Văn M và bà Phạm Thị T1 (ngày 09/8/2021, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố H xác nhận bà Phạm Thị T1 nhận Quyền sử dụng đất theo văn bản PCDS được Văn phòng C chứng thực ngày 02/8/2021).

Tại Điều 2 của hợp đồng thế chấp quy định: *"...toàn bộ các nghĩa vụ trả nợ của bên B (bà Phạm Thị T1), hiện tại cũng như tương lai, đã phát sinh hoặc có thể phát sinh, riêng rẽ hoặc liên đối với bất kỳ người nào khác cho bên A (Ngân hàng TMCP Q1) bao gồm nhưng không giới hạn bởi: các khoản nợ gốc, lãi, phí, tiền phạt và các khoản phải trả khác theo Hợp đồng tín dụng số 104060196.23 ký*

cùng ngày với hợp đồng này với giá trị gốc của khoản tín dụng là 2.000.000.000 đồng và các hợp đồng/thỏa thuận cấp tín dụng ký giữa bên A và bên B kể từ sau ngày ký hợp đồng này với giá trị gốc khác của khoản tín dụng theo các hợp đồng/thỏa thuận đó, bao gồm cả các phụ lục, văn bản sửa đổi, số loeiej kế toán trên hệ thống công nghệ thông tin của bên A…". Do đó, khoản vay của Hợp đồng tín dụng, hợp đồng sử dụng thẻ giữa bà T1 với Ngân hàng được bảo đảm bởi tài sản bảo đảm trên.

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày ngày 16/01/2026 và sơ đồ của Công ty cổ phần Đ thể hiện:

Diện tích theo Giấy chứng nhận được cấp là 340,3 m^2. Trong đó, tổng diện tích đất hiện trạng bà T1 đang sử dụng là 315,6 m^2; diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện trạng đường đã xây dựng vào có diện tích 18,8m^2, diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện trạng kè đã xây dựng vào có diện tích 5,9m^2.

Đối với phần diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện trạng đường đã xây dựng vào có diện tích 18,8m^2: với chủ trương "Nhà nước và nhân dân cùng làm", trong đó nhân dân hiến quyền sử dụng đất, Nhà nước bỏ vốn đầu tư xây dựng công trình theo Nghị quyết số 21-NQ/TU ngày 31/12/2020 của Ban Thường vụ Thành ủy Hạ Long về đầu tư, cải tạo, nâng cấp hạ tầng các khu dân cư, khu đô thị hình thành trước năm 2005 trên địa bàn thành phố. Do vậy, chủ sử dụng đất đã hiến phần diện tích trên để làm đường khu dân cư. Phần diện tích này không có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Quá trình giải quyết vụ án, Ngân hàng TMCP Q1 đề nghị xử lý tài sản thế chấp theo hiện trạng sử dụng đất. Xét thấy sự tự nguyện của đương sự không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội, phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 3 Bộ luật Dân sự nên được Hội đồng xét xử ghi nhận.

Đối với phần diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện trạng kè đã xây dựng vào có diện tích 5,9m^2: chủ sử dụng đất tự xây kè, không phải công trình của nhà nước. Phần diện tích này không có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Phần diện tích này vẫn thuộc thửa đất số: 76, tờ bản đồ số 13 nên nên chấp nhận yêu cầu xử lý tài thế chấp đối với phần diện tích này của nguyên đơn.

Xét thấy, theo quy định tại Điều 9.3 Điều 9 của Hợp đồng thế chấp, khi bà Phạm Thị T1 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Như vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc có quyền xử lý tài sản bảo đảm là có căn cứ, phù hợp

với quy định tại các Điều 299, 317, 320, 321 của Bộ luật Dân sự, được Tòa án chấp nhận.

[3] Về chi phí tố tụng: Ngân hàng TMCP Q1 đã tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; quá trình xem xét thẩm định tại chỗ chi hết số tiền là 6.100.000 đồng. Yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ, nguyên đơn yêu cầu bị đơn chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Do đó, bị đơn là bà Phạm Thị T1 phải chịu số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, số tiền này được chi trả cho bên Ngân hàng TMCP Q1 là bên đã nộp tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: do yêu cầu khởi kiện nguyên đơn được Toà án chấp nhận, nên bị đơn bà Phạm Thị T1 phải nộp án phí dân sự sơ thẩm theo quy định theo tại khoản 1 Điều 147 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 Ngân hàng TMCP Q1 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 tại Điều 271 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[6] Đối với ý kiến của kiểm sát viên là có căn cứ pháp luật, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

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 1 Điều 227, khoản 3 Điều 228, khoản 1 Điều 244, Điều 271 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 116, 117, 298, 299, 303, 317, Điều 318, Điều 319, 320, 398, 357, 422, 463, khoản 1 Điều 466 và điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự; Điều 100 và 103 Luật các tổ chức tín dụng; 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; 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 yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Q1.

Buộc bà Phạm Thị T1 phải trả cho Ngân hàng TMCP Q1 tổng số tiền nợ của Hợp đồng tín dụng số 104060196.23 ngày 28/12/2023 tính đến ngày 26/5/2026 là: 2.714.774.613đ (hai tỷ, bảy trăm mười bốn triệu, bảy trăm bảy mươi bốn nghìn, sáu trăm mười ba đồng); trong đó: nợ gốc là 1.999.900.000đ (một tỷ, chín trăm chín mươi chín triệu, chín trăm nghìn đồng); nợ lãi trong hạn là 98.629.178đ (chín mươi tám triệu sáu trăm hai mươi chín nghìn một trăm bảy mươi tám đồng); nợ lãi quá hạn là 599.122.235đ (năm trăm chín mươi chín triệu, một trăm hai mươi hai nghìn, hai trăm ba mươi lăm đồng); lãi chậm trả là 17.127.035đ (mười bảy triệu một trăm hai mươi bảy nghìn không trăm ba mươi lăm đồng).

Buộc bà Phạm Thị T1 phải trả cho Ngân hàng TMCP Q1 tổng số tiền nợ của đề nghị phát hành thẻ ngày 28/12/2023 tính đến ngày 26/5/2026 là 239.664.941đ (hai trăm ba mươi chín triệu, sáu trăm sáu mươi bốn nghìn, chín trăm bốn mươi mốt đồng); trong đó: nợ gốc là 97.757.431đ (chín mươi bảy triệu, bảy trăm năm mươi bảy nghìn, bốn trăm ba mươi mốt đồng), lãi quá hạn là 78.844.232đ (bảy mươi tám triệu, tám trăm bốn mươi bốn nghìn, hai trăm ba mươi hai đồng), phí 63.063.278đ (sáu mươi ba triệu, không trăm sáu mươi ba nghìn, hai trăm bảy mươi tám đồng).

Kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử sơ thẩm (ngày 26/5/2026) cho đến khi thi hành án xong bà Phạm Thị T1 còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quá hạn các bên thoả thuận trong Hợp đồng tín dụng số 104060196.23 ngày 28/12/2023, đề nghị phát hành thẻ ngày 29/12/2021 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP Q1 với bà Phạm Thị T1 nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật.

Trường hợp trong hợp đồng cho vay các bên có thỏa thuận về điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của ngân hàng thì lãi suất mà bà Phạm Thị T1 phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng TMCP Q1 theo quyết định của Tòa án cũng được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của ngân hàng.

Trường hợp bà Phạm Thị T1 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP Q1 có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là toàn bộ quyền sử dụng diện tích 321,5m^2 đất và tài sản gắn liền với đất là 01 ngôi nhà cấp 4 được giới hạn bởi các điểm 1,2,17,18,19,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,1 thuộc thửa đất số: 76, tờ bản đồ số 13, địa chỉ: tổ D, khu D, phường H, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh (nay là tổ D, khu H, phường H, tỉnh Quảng Ninh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CU 989841, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 41750 do UBND thành phố H, tỉnh Quảng Ninh cấp ngày

25/02/2020 đứng tên ông Đoàn Văn M và bà Phạm Thị T1. Ngày 09/8/2021, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố H xác nhận bà Phạm Thị T1 nhận Quyền sử dụng đất theo văn bản PCDS được Văn phòng C chứng thực ngày 02/8/2021 (có sơ đồ kèm theo).

Trong trường hợp số tiền có được từ việc xử lý tài sản thế chấp không đủ trả nợ thì bà Phạm Thị T1 còn phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ chưa được thanh toán cho Ngân hàng TMCP Q1 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản tiền vay.

2. Về chi phí tố tụng: Bà Phạm Thị T1 phải chịu 6.100.000đ (sáu triệu một trăm nghìn đồng) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Buộc bà Phạm Thị T1 phải hoàn trả cho Ngân hàng TMCP Q1 số tiền 6.100.000đ (sáu triệu một trăm nghìn đồng) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ mà Ngân hàng TMCP Q1 đã chi trả.

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 phải 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 Phạm Thị T1 chịu 91.088.792đ (chín mươi mốt triệu, không trăm tám mươi tám nghìn, bảy trăm chín mươi hai đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại Ngân hàng TMCP Q1 số tiền 37.879.045đ (ba mươi bảy triệu tám trăm bảy mươi chín nghìn không trăm bốn mươi lăm đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001385 ngày 21/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ninh.

4. Về quyền kháng cáo: Ngân hàng TMCP Q1 có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; bà Phạm Thị T1 có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm 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 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:
- Các đương sự;

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

- Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1-Quảng Ninh;
- VKSND tỉnh Quảng Ninh;
- TAND tỉnh Quảng Ninh;
- Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ninh;
- Lưu hồ sơ vụ án.

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)

Phạm Thị Cúc

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Phạm Thị Cúc