TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN HƯỚNG HÓA** **TỈNH QUẢNG TRỊ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 05/2025/KDTM-ST
Ngày: 17 - 6 - 2025
V/v "Tranh chấp hợp đồng tín dụng".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HƯỚNG HÓA, TỈNH QUẢNG TRỊ

- ***Thành phần hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:***

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Ngọc Huy.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Lê Văn Vũ và ông Lê Thanh Tùng.

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Đinh Đức Thiện – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân huyện Hướng Hóa, tỉnh Quảng Trị.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hướng Hóa, tỉnh Quảng Trị tham gia phiên tòa:*** Ông Lê Chí Sỹ - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 6 năm 2025, tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân huyện Hướng Hóa, tỉnh Quảng Trị xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 03/2025/TLST - KDTM ngày 13/3/2025 về việc *"Tranh chấp hợp đồng tín dụng"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 04/2025/QĐXXST-KDTM ngày 09/5/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 06/2025/QĐST-KDTM ngày 29 tháng 5 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng thương mại cổ phần (TMCP) CT; Địa chỉ trụ sở chính: Số 108 đường Trần Hưng Đạo, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội; Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Minh B; Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị; Người đại diện theo ủy quyền lại: Ông Trần Văn Quyết T- Phó Giám đốc Ngân hàng TMCP CT - Chi nhánh Quảng Trị; địa chỉ: Số 236 Hùng Vương, phường Đông Lễ, thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị; Ông Trương Ngọc Thanh - Trưởng phòng giao dịch Trần Hưng Đạo; Địa chỉ: 23 Trần Hưng Đạo, phường 1, thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị; Ông Hoàng Tiến D - Cán bộ quan hệ khách hàng Phòng giao dịch Trần Hưng Đạo và ông Hoàng Đức C - Cán bộ thu nợ phòng tổng hợp (Theo Văn bản ủy quyền lại số 62/UQ-CNQTI-TH ngày 26 tháng 02 năm 2025): Ông Trần Văn Quyết T; Có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Trương Thị M; sinh năm 1983; Địa chỉ: Khóm DT, thị trấn L, huyện Hướng Hóa, tỉnh Quảng Trị; Vắng mặt lần thứ 02 không có lý do.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông T; sinh năm 1978; Địa chỉ: Khóm DT, thị trấn L, huyện Hướng Hóa, tỉnh Quảng Trị; Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 26/02/2025, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn trình bày:

Ngày 26/01/2024, Ngân hàng TMCP CT - Chi nhánh Quảng Trị và bà Trương Thị M đã ký kết Hợp đồng cho vay hạn mức số 2601/2024-HĐCVHM/NH450 và các văn bản bổ sung liên quan kèm theo, hạn mức vay 5.000.000.000 đồng (Năm tỷ đồng), cụ thể:

- Theo Giấy nhận nợ số 03 ngày 10/07/2024, bà M đã nhận đủ khoản nợ 700.000.000 đồng (Bảy trăm triệu đồng) từ Ngân hàng. Lãi suất cho vay tại thời điểm nhận nợ là 4.7%/năm. Thời hạn cho vay 06 tháng/01 giấy nhận nợ. Ngày trả nợ là 10/01/2025.

- Theo Giấy nhận nợ số 04 ngày 25/07/2024, bà M đã nhận đủ khoản nợ 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng) từ Ngân hàng. Lãi suất cho vay tại thời điểm nhận nợ là 4.7%/năm. Thời hạn cho vay 06 tháng/01 giấy nhận nợ. Ngày trả nợ là 03/02/2025.

- Theo Giấy nhận nợ số 05 ngày 26/07/2024, bà M đã nhận đủ khoản nợ 1.530.000.000 đồng (Một tỷ, năm trăm ba mươi triệu đồng) từ Ngân hàng. Lãi suất cho vay tại thời điểm nhận nợ là 4.7%/năm. Thời hạn cho vay 06 tháng/01 giấy nhận nợ. Ngày trả nợ là 03/02/2025.

- Theo Giấy nhận nợ số 06 ngày 05/12/2024, bà M đã nhận đủ khoản nợ 770.000.000 đồng (Bảy trăm bảy mươi triệu đồng) từ Ngân hàng. Lãi suất cho vay tại thời điểm nhận nợ là 6.0%/năm. Thời hạn cho vay 06 tháng/01 giấy nhận nợ. Ngày trả nợ là 05/05/2025. Đến thời điểm ngày 26/02/2025, bà M nhận đủ số tiền gốc là 5.000.000.000 đồng.

Để bảo đảm cho toàn bộ khoản nợ trên thì Ngân hàng và bà Trương Thị M, ông T đã ký kết các hợp đồng thế chấp như sau:

+ Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 246, tờ bản đồ số 03, diện tích 420m² (đất ở tại đô thị: 50,0m² và đất vườn trồng cây lâu năm: 370m²) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 667205, số vào số cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02623 do UBND huyện Hướng Hóa, tỉnh Quảng Trị cấp ngày 30/06/2009, cập nhật chỉnh lý ngày 25/01/2024 mang tên ông T và bà Trương Thị M, đã ký kết giữa các bên tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 2601/2024/HĐBĐ/NH450-AP667025 ngày 26/01/2024 và các văn bản sửa đổi, bổ sung kèm theo. Hợp đồng thế chấp đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định.

+ Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 236, tờ bản đồ số 30, diện tích 969m² (đất ở đô thị: 200m² và đất vườn: 769m²) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BD770871, số vào sổ cấp GCN số CH03050/QSD do UBND huyện Hướng Hóa, tỉnh Quảng Trị cấp ngày 24/03/2011, cập nhật chỉnh lý ngày 25/01/2024 mang tên ông T và bà Trương Thị M, đã ký kết giữa các bên tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 2601/2024/HĐBD/NH450-

BD770871 ngày 26/01/2024 và các văn bản sửa đổi, bổ sung kèm theo. Hợp đồng thế chấp đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định.

Quá trình thực hiện hợp đồng vay, bà M đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng theo thỏa thuận tại hợp đồng. Kể từ ngày 20/12/2024 đến thời điểm ngày làm đơn khởi kiện 26/02/2025 thì bà M không thanh toán được nợ gốc và lãi nào cho Ngân hàng. Qua nhiều lần làm việc, Ngân hàng đã thông báo, liên lạc yêu cầu bà M trả nợ nhưng bà M không trả nợ cho Ngân hàng.

Vì vậy, Ngân hàng yêu cầu Tòa án giải quyết những nội dung như sau:

- Buộc bà Trương Thị M phải trả cho Ngân hàng TMCP CT toàn bộ số tiền nợ gốc và lãi tính đến ngày 17/6/2025 là: 5.314.959.315 đồng (Trong đó: Nợ gốc: 5.000.000.000 đồng; lãi trong hạn: 18.239.178 đồng; lãi quá hạn: 220.684.932 đồng; lãi phạt: 76.035.205 đồng).

- Buộc bà Trương Thị M phải trả tiền lãi theo mức lãi suất thỏa thuận tại hợp đồng cho vay tính từ ngày 18/6/2025 cho đến khi trả hết nợ vay.

- Trường hợp bà Trương Thị M không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ nêu trên cho Ngân hàng TMCP CT thì yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý toàn bộ tài sản thế chấp để thu hồi toàn bộ các khoản nợ vay cho Ngân hàng, tài sản bảo đảm là:

+ Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 246, tờ bản đồ số 03, địa chỉ thửa đất: Khóm Cao Việt, thị trấn Lao Bảo, huyện Hướng Hóa, tỉnh Quảng Trị; diện tích 420m² (đất ở tại đô thị: 50m² và đất vườn trồng cây lâu năm: 370m²) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 667205, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02623 do UBND huyện Hướng Hóa, tỉnh Quảng Trị cấp ngày 30/6/2009, cập nhật chỉnh lý ngày 25/01/2024 mang tên ông T và bà Trương Thị M tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 2601/2024/HĐBD/NH450-AP667025 ngày 26/01/2024 và các văn bản sửa đổi, bổ sung kèm theo được ký kết giữa Ngân hàng TMCP CT và bà Trương Thị M, ông T.

+ Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 236, tờ bản đồ số 30, địa chỉ thửa đất: Khóm Cao Việt, thị trấn Lao Bảo, huyện Hướng Hóa, tỉnh Quảng Trị; diện tích 969m² (đất ở đô thị: 200m² và đất vườn: 769m²) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BD770871, số vào số cấp GCN số CH03050/QSD do UBND huyện Hướng Hóa, tỉnh Quảng Trị cấp ngày 24/3/2011, cập nhật chỉnh lý ngày 25/01/2024 mang tên ông T và bà Trương Thị M tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 2601/2024/HĐBĐ/NH450 - BD770871 ngày 26/01/2024 và các văn bản sửa đổi, bổ sung kèm theo được ký kết giữa Ngân hàng TMCP CT và bà Trương Thị M, ông T.

Trường hợp xử lý tài sản thế chấp mà không thu đủ nợ vay thì bà Trương Thị M có trách nhiệm tiếp tục thanh toán cho đến khi trả hết nợ vay tại Ngân hàng.

Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn bà Trương Thị M đã được cấp, tống đạt các văn bản tố tụng hợp lệ nhưng đều vắng mặt và không có ý kiến gì.

Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T:

Tại Đơn xin vắng mặt các phiên họp, phiên tòa ngày 13/3/2025, ông T trình bày: Ông Nguyễn Linh T là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án mà Ngân hàng TMCP CT khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Hướng Hóa đối với bị đơn bà Trương Thị M. Ông T và bà Trương Thị M là đồng chủ sở hữu các tài sản đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP CT. Ngày 25/01/2024 ông T đã làm hợp đồng ủy quyền cho bà M để bà M thế chấp tài sản tại Ngân hàng, mục đích là vay vốn kinh doanh. Trường hợp bà M không trả được nợ cho ngân hàng và bị xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ thì ông T đồng ý và ông T đồng ý với toàn bộ phán quyết của Tòa án và không có ý kiến gì thêm. Do có công việc đi làm xa nên ông T đề nghị Tòa án nhân dân huyện Hướng Hóa giải quyết vắng mặt ông T theo quy định pháp luật.

Đương sự cung cấp tài liệu, chứng cứ:

Nguyên đơn cung cấp chứng cứ: Văn bản ủy quyền lại số 62/UQ-CNQTI-TH ngày 26 tháng 02 năm 2025 v/v ủy quyền lại tham gia tố tụng, thi hành án theo vụ việc của Giám đốc Ngân hàng TMCP CT - Chi nhánh Quảng Trị; 2. CCCD bà Trương Thị M; CCCD ông T (bản phô tô đối chiếu bản chính); Giấy chứng nhận đăng ký hoạt động chi nhánh; Văn bản ủy quyền số 545/UQ-HĐQT-NH18 ngày 20/4/2022 v/v ủy quyền ký và tổ chức thực hiện các giao dịch, văn bản liên quan đến hoạt động tín dụng (chứng thực); Thông báo điều kiện, điều khoản trước khi giao kết hợp đồng cho vay (bản phô tô đối chiếu bản chính); Hợp đồng cho vay hạn mức số 2601/2024-HĐCVHM/NH450 ngày 26/01/2024, Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng cho vay hạn mức (chứng thực); Giấy nhận nợ số 03 ngày 10/7/2024; Giấy nhận nợ số 04 ngày 25/7/2024; Giấy nhận nợ số 05 ngày 26/7/2024; Giấy nhận nợ số 06 ngày 05/12/2024 (bản chứng thực); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 667025, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 02623/QSD do UBND huyện Hướng Hóa, tỉnh Quảng Trị cấp ngày 30/06/2009, cập nhật chỉnh lý ngày 25/01/2024 mang tên ông T và bà Trương Thị M; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BD 770871, số vào sổ cấp GCN số CH 03050/QSD do UBND huyện Hướng Hóa, tỉnh Quảng Trị cấp ngày 24/03/2011, cập nhật chỉnh lý ngày 25/01/2024 mang tên ông T và bà Trương Thị M (chứng thực); Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 2601/2024/HĐBĐ T450-AP667025 ngày 26/01/2024, Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp số 2601/2024/HĐBĐ/NH450-AP667025 ngày 10/7/2024; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 2601/2024/HĐBĐ/NH450-BD770871 ngày 26/01/2024, Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp số 2601/2024/HĐBĐ/NH450-BD770871 ngày 10/7/2024 (chứng thực); 9. 04 Biên

bản định giá tài sản thế chấp (bản phô tô đối chiếu bản chính); 10. 02 Phiếu yêu cầu đăng ký biện pháp bảo đảm ngày 23/09/2024 (bản phô tô đối chiếu bản chính); 11. Giấy chứng nhận đăng ký hộ kinh doanh (bản phô tô đối chiếu bản chính); 12. Thông báo v/v thông báo nợ đến hạn; Thông báo v/v thu hồi nợ quá hạn; 13. Đơn xác nhận không lựa chọn hòa giải, đối thoại, hòa giải viên. 14. 02 Hợp đồng ủy quyền ngày 25/01/2024 (chứng thực).

Bị đơn không cung cấp gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cung cấp: 01 Văn Bản trình bày ý kiến và Đơn xin vắng mặt.

Tòa án thu thập chứng cứ: 02 giấy xác nhận thông tin cư trú của bà Trương Thị M và ông T.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp gồm các thửa đất và tài sản gắn liền trên đất. Sau khi xem xét, thẩm định hiện trạng thửa đất và tài sản gắn liền trên đất, đại diện nguyên đơn có ý kiến hiện trạng thửa đất, tài sản gắn liên trên thửa đất không có thay đổi, tăng thêm theo Biên bản định giá tài sản thế chấp vào ngày 26/01/2024 và ngày 10/7/2024 của Ngân hàng TMCP CT.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Hướng Hóa, tỉnh Quảng Trị phát biểu ý kiến:

- *Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án*: Thẩm phán, Thư ký được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã được thực hiện đầy đủ nhiệm vụ, quyền hạn và việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử tại phiên tòa được tiến hành công khai, công bằng. Bảo đảm sự vô tư, khách quan trong tố tụng dân sự. Đã thực hiện đầy đủ nhiệm vụ, quyền hạn được quy định tại Điều 48, 51, 203 của Bộ luật dân sự.

- *Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng:* Nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định tại các Điều 70, 71 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Bị đơn bà Trương Thị M không thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định tại các Điều 70, 72 Bộ luật tố tụng dân sự.

- *Về ý kiến giải quyết vụ án:*

Căn cứ khoản 1 Điều 30; điểm a khoản 1 Điều 35; Điều 39; khoản 1 Điều 147, 157, khoản 1 Điều 158 Bộ luật tố tụng dân sự;.

Căn cứ các Điều 3, 306 Luật Thương mại; các Điều 99, 100, 103 Luật các Tổ chức tín dụng; các Điều 275, 278, 280, 293, 295, 299, 466, 468 Bộ luật dân sự; 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. Đề nghị Hội đồng xét xử:

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP CT, buộc bị đơn bà Trương Thị M phải trả cho Ngân hàng TMCP CT số tiền còn nợ tính đến ngày 17/6/2025 là 5.314.959.315 đồng (Trong đó: Nợ gốc:

5.000.000.000 đồng; lãi trong hạn: 18.239.178 đồng; lãi quá hạn: 220.684.932 đồng; lãi phạt: 76.035.205 đồng) và tiền lãi phát sinh từ ngày 18/6/2025 cho đến khi tất toán khoản vay.

Trường hợp bà Trương Thị M không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP CT có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý toàn bộ tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Trường hợp xử lý tài sản thế chấp mà không thu đủ nợ vay thì bà Trương Thị M phải có nghĩa vụ tiếp tục trả hết nợ vay cho Ngân hàng TMCP CT.

Về án phí: Buộc bị đơn bà Trương Thị M phải chịu án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm theo quy định.

Về chi phí tố tụng: Buộc bị đơn bà Trương Thị M có nghĩa vụ hoàn trả cho Ngân hàng TMCP CT số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 3.700.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận công khai tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

- Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Ngân hàng TMCP CT và bà Trương Thị M (có giấy chứng nhận đăng ký hộ kinh doanh số 30A8008509 ngày 11/6/2018, thay đổi lần thứ nhất ngày 12/12/2019) ký kết hợp đồng cho vay, theo đó bà M vay tiền để bổ sung vốn lưu động hoạt động kinh doanh hàng mua bán hàng hóa. Bà Trương Thị M có địa chỉ tại khóm Duy Tân, thị trấn Lao Bảo, huyện Hướng Hóa, tỉnh Quảng Trị. Căn cứ khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự thì xác định đây là vụ án Kinh doanh thương mại, quan hệ pháp luật tranh chấp về hợp đồng tín dụng và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Hướng Hóa, tỉnh Quảng Trị.

- Việc vắng mặt của các đương sự: Sau khi thụ lý và quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã cấp, tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho bị đơn bà Trương Thị M theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự nhưng trong quá trình giải quyết vụ án bà M đều vắng mặt và vắng mặt tại phiên tòa lần thứ 2 không có lý do. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt bị đơn và 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.

[2]. Về yêu cầu khởi kiện:

[2.1]. Về Hợp đồng tín dụng:

Ngày 26/01/2024, Ngân hàng TMCP CT và bà Trương Thị M ký kết hợp đồng cho vay hạn mức số 2601/2024-HĐCVHM/NH450 ngày 26/01/2024 và thông báo điều khoản, điều kiện cơ bản trước khi ký kết hợp đồng cho vay ngày

26/01/2024 với hạn mức vay 5.000.000.000 đồng. Ngân hàng TMCP CT đã giải ngân và bà M đã nhận đủ số tiền 5.000.000.000 đồng theo 04 giấy nhận nợ (số 03 ngày 10/07/2024, số 04 ngày 25/07/2024, số 05 ngày 26/07/2024, số 06 ngày 05/12/2024). Hợp đồng cho vay ký kết giữa Ngân hàng TMCP CT và bà Trương Thị M là hoàn toàn tự nguyện, hình thức và nội dung của hợp đồng phù hợp với các Điều 117, 398, 401, 463 của Bộ luật dân sự nên có hiệu lực pháp luật.

Quá trình thực hiện hợp đồng, bà Trương Thị M đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi theo như cam kết tại khoản 1.05 Điều 1 trong Hợp đồng cho vay nên Ngân hàng đã chuyển khoản vay sang nợ quá hạn kể từ ngày 20/12/2024. Tính đến ngày 17/6/2025, bà Trương Thị M còn nợ Ngân hàng TMCP CT tổng số tiền là: 5.314.959.315 đồng (Trong đó: Nợ gốc: 5.000.000.000 đồng; lãi trong hạn: 18.239.178 đồng; lãi quá hạn: 220.684.932 đồng; lãi phạt: 76.035.205 đồng). Do đó, Ngân hàng TMCP CT khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Trương Thị M phải trả cho Ngân hàng số tiền nợ gốc và lãi nêu trên và tiền lãi phát sinh tính từ ngày 18/6/2025 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ là có cơ sở. Căn cứ Điều 100, 103 Luật các tổ chức tín dụng; Điều 300, 306 Luật Thương mại; Điều 463, Điều 466, Điều 468 của Bộ luật dân sự, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP CT, buộc bà Trương Thị M phải trả cho Ngân hàng TMCP CT nợ gốc và lãi tính đến ngày 17/6/2025 là 5.314.959.315 đồng và tiền lãi phát sinh tính từ ngày 18/6/2025 theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận tại hợp đồng cho vay cho đến khi trả hết nợ.

[2.2]. Về tài sản thế chấp:

Để đảm bảo cho khoản vay của bà Trương Thị M tại Ngân hàng TMCP CT, bà Trương Thị M và ông T đã đồng ý dùng các tài sản thuộc quyền sở hữu, sử dụng của mình để đảm bảo cho khoản vay của bà M tại Ngân hàng, gồm các tài sản sau:

+ Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 246, tờ bản đồ số 03, địa chỉ thửa đất: Khóm Cao Việt, thị trấn Lao Bảo, huyện Hướng Hóa, tỉnh Quảng Trị; diện tích 420m² (đất ở tại đô thị: 50m² và đất vườn trồng cây lâu năm: 370m²) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 667205, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02623 do UBND huyện Hướng Hóa, tỉnh Quảng Trị cấp ngày 30/6/2009, cập nhật chỉnh lý ngày 25/01/2024 mang tên ông T và bà Trương Thị M tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 2601/2024/HĐBD/NH450-AP667025 ngày 26/01/2024 và các văn bản sửa đổi, bổ sung kèm theo được ký kết giữa Ngân hàng TMCP CT và bà Trương Thị M, ông T.

+ Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 236, tờ bản đồ số 30, địa chỉ thửa đất: Khóm Cao Việt, thị trấn Lao Bảo, huyện Hướng Hóa, tỉnh Quảng Trị; diện tích 969m² (đất ở đô thị: 200m² và đất vườn: 769m²) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BD770871, số vào sổ cấp GCN số CH03050/QSD do UBND huyện

Hướng Hóa, tỉnh Quảng Trị cấp ngày 24/3/2011, cập nhật chỉnh lý ngày 25/01/2024 mang tên ông T và bà Trương Thị M tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 2601/2024/HĐBĐ/NH450 - BD770871 ngày 26/01/2024 và các văn bản sửa đổi, bổ sung kèm theo được ký kết giữa Ngân hàng TMCP CT và bà Trương Thị M, ông T.

Như vậy, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 2601/2024/HĐBĐ/NH450-AP667025 ngày 26/01/2024 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 2601/2024/HĐBD/NH450-BD770871 ngày 26/01/2024 được ký kết giữa Ngân hàng và bà Trương Thị M, ông T trên cơ sở tự nguyện, đã được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Trị - Chi nhánh huyện Hướng Hóa, hình thức và nội dung phù hợp quy định tại các Điều 317, 318, 319 Bộ luật dân sự nên có hiệu lực pháp luật.

Trường hợp bà Trương Thị M không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng, chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng TMCP CT về việc yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý toàn bộ tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng theo quy định tại các Điều 299, Điều 303, Điều 317, khoản 3 Điều 318, Điều 319, Điều 322, 323, 335, 336 của Bộ luật dân sự.

Nếu xử lý toàn bộ tài sản thế chấp không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì bà Trương Thị M phải có nghĩa vụ tiếp tục trả nợ cho Ngân hàng TMCP CT cho đến khi trả hết nợ vay. Trường hợp xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ và các chi phí theo quy định của pháp luật mà còn thừa tiền thì được trả lại cho bà Trương Thị M và ông T.

[3]. Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP CT được Tòa án chấp nhận nên không phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm và được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp là 56.555.258 đồng. Căn khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 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; buộc bị đơn bà Trương Thị M phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 113.315.000 đồng.

[4]. Về chi phí tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tiến hành xem xét, thẩm định tài sản thế chấp với chi phí là 3.700.000 đồng. Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận; căn cứ khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158 Bộ luật tố tụng dân sự, buộc bị đơn bà Trương Thị M phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho nguyên đơn Ngân hàng TMCP CT số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 3.700.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 158; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 99, 100, 103 Luật các Tổ chức tín dụng; các Điều 300, 306 Luật Thương mại; các Điều 299, 303, 317, 318, 319, 322, 323, 335, 336, 463, 466, 468 của Bộ luật dân sự;

Áp dụng khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần CT:

Buộc bà Trương Thị M phải trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần CT tổng số tiền nợ gốc và lãi tính đến ngày 17/6/2025 là: 5.314.959.315 đồng (Trong đó: Nợ gốc: 5.000.000.000 đồng; lãi trong hạn: 18.239.178 đồng; lãi quá hạn: 220.684.932 đồng; lãi phạt: 76.035.205 đồng). Số nợ trên phát sinh theo hợp đồng cho vay hạn mức số 2601/2024-HĐCVHM/NH450 ký kết ngày 26/01/2024 giữa Ngân hàng thương mại cổ phần CT và bà Trương Thị M.

Kể từ ngày 18/6/2025, bà Trương Thị M còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. 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.

Trường hợp bà Trương Thị M không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc thực hiện nghĩa vụ trả nợ không đầy đủ cho Ngân hàng thương mại cổ phần CT thì Ngân hàng thương mại cổ phần CT có quyền cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý toàn bộ tài sản thế chấp để thu hồi toàn bộ khoản nợ vay của bà Trương Thị M tại Ngân hàng thương mại cổ phần CT.

Tài sản thế chấp gồm:

- Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 246, tờ bản đồ số 03, địa chỉ thửa đất: Khóm Cao Việt, thị trấn Lao Bảo, huyện Hướng Hóa, tỉnh Quảng Trị; diện tích 420m² (đất ở tại đô thị: 50m² và đất vườn trồng cây lâu năm: 370m²) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 667205, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02623 do UBND huyện Hướng Hóa, tỉnh Quảng Trị cấp ngày 30/6/2009, cập nhật chỉnh lý ngày 25/01/2024 mang tên ông T và bà Trương Thị M tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 2601/2024/HĐBD/NH450-AP667025 ký kết ngày 26/01/2024 giữa Ngân hàng thương mại cổ phần CT và bà Trương Thị M, ông T.

- Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 236, tờ bản đồ số 30, địa chỉ thửa đất: Khóm Cao Việt, thị trấn Lao Bảo, huyện Hướng Hóa, tỉnh Quảng Trị; diện tích 969m² (đất ở đô thị: 200m² và đất vườn: 769m²) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền

với đất số BD770871, số vào số cấp GCN số CH03050/QSD do UBND huyện Hướng Hóa, tỉnh Quảng Trị cấp ngày 24/3/2011, cập nhật chỉnh lý ngày 25/01/2024 mang tên ông T và bà Trương Thị M tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 2601/2024/HĐBĐ/NH450 - BD770871 ký kết ngày 26/01/2024 giữa Ngân hàng thương mại cổ phần CT và bà Trương Thị M, ông T.

Nếu xử lý toàn bộ tài sản thế chấp không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì bà Trương Thị M phải có nghĩa vụ tiếp tục trả nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần CT cho đến khi trả hết nợ vay. Trường hợp xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ và các chi phí theo quy định của pháp luật mà còn thừa tiền thì được trả lại cho bà Trương Thị M và ông T.

2. Về án phí:

- Hoàn trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần CT số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp là 56.555.258 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án ký hiệu BLTU/2023 số 0000305 ngày 13/3/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hướng Hóa, tỉnh Quảng Trị.

- Buộc bị đơn bà Trương Thị M phải chịu 113.315.000 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

3. Về chi phí tố tụng:

Buộc bà Trương Thị M phải hoàn trả cho Ngân hàng thương mại Cổ phần CT số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 3.700.000 đồng.

Trường hợp bản án, quyết định 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, 7a và 9 của Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

4. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn 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 có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Quảng Trị;
- VKSND huyện H.Hóa;
- Chi cục THADS huyện H.Hóa;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu Tổ HP.

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

Nguyễn Ngọc Huy