

TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 2 - VĨNH LONG
TỈNH VĨNH LONG

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

Bản án số: 59/2025/DS-ST
Ngày: 22 - 9 - 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 KHU VỰC 2 - VĨNH LONG, TỈNH VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Cao Minh Tân.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Trần Văn Bé Hai.

2. Bà Nguyễn Thị Kim Thanh.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Ngọc Ánh - Thư ký Tòa án.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 - Vĩnh Long:** Không tham gia phiên tòa.

Ngày 22 tháng 9 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 2 - Vĩnh Long tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 171/2025/TLST-DS ngày 25 tháng 6 năm 2025 về “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 50/2025/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 8 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 92/2025/QĐST-DS ngày 29 tháng 8 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng thương mại cổ phần P1.

Địa chỉ trụ sở: Tòa nhà T, Số A, đường T, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

1. Ông Trịnh Văn T, sinh năm 1965 là người đại diện theo pháp luật của nguyên đơn (Chủ tịch Hội đồng quản trị Ngân hàng thương mại cổ phần P1 - Vắng mặt).

Địa chỉ: Số C, đường L, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1988 là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (Văn bản ủy quyền số: 15/2024/UQ-CT.HĐQT ngày 06 tháng 5 năm 2024 và Văn bản ủy quyền số: 03/2025/UQ-CT.HĐQT ngày 04 tháng 4 năm 2025 - Vắng mặt).

Địa chỉ: Số C, Đường số D, khu dân cư N, phường C, Thành phố Cần Thơ.

3. Ông Trịnh Đức Quốc T2, sinh năm 1975 là người đại diện của nguyên đơn theo ủy quyền lại của bà Nguyễn Thị T1 (Văn bản ủy quyền số: 33/2024/GQ-OCB ngày 19 tháng 11 năm 2024 - Có mặt).

Địa chỉ làm việc: Tầng A và 2 Tòa nhà Hòa Bình B, Số A, đường H, phường N, Thành phố Cần Thơ.

- Bị đơn: Chị Nguyễn Thị Kim N, sinh năm 1991 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp P, xã S, tỉnh Vĩnh Long.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 19 tháng 11 năm 2024 của nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần P1 và trong quá trình xét xử, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Trịnh Đức Quốc T2 trình bày:

Trong năm 2022, Ngân hàng thương mại cổ phần P1 (gọi tắt là Ngân hàng P1) cùng với chị Nguyễn Thị Kim N thỏa thuận xác lập, thực hiện hợp đồng tín dụng cho vay có đảm bảo khoản tiền vay bằng tài sản thế chấp; hợp đồng tín dụng cung ứng dịch vụ thanh toán qua tài khoản thẻ ngân hàng thông qua hoạt động phát hành và sử dụng thẻ tín dụng. Cụ thể:

* Về hợp đồng tín dụng cho vay có đảm bảo bằng tài sản thế chấp:

Ngày 21/7/2022, Ngân hàng P1 cùng với chị N ký kết Hợp đồng tín dụng số: 0176/2022/HĐTD-OCB-CN; ngày 27/7/2022, ký kết Khế ước nhận nợ - khách hàng cá nhân số: 0176/2022/KUNN-OCB-CN; tiếp đến ngày 03/8/2022, ký kết Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số: 0176.01/2022/PL-OCB-CN, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 0176.01/2022/BĐ được Văn phòng C chứng nhận giao dịch thế chấp, số công chứng: 5670, quyền số: 03/2022/TP/CC-SCC/HĐGD, Phiếu yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận B, Thành phố Cần Thơ (Nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất khu vực II - Thành phố Cần Thơ) chứng nhận đăng ký giao dịch bảo đảm, số thứ tự: 4295, quyền số: 47. Với nội dung:

- Ngân hàng P1 đồng ý cấp tín dụng cho chị N vay số tiền 1.700.000.000 đồng, có áp dụng biện pháp bảo đảm nghĩa vụ trả nợ bằng tài sản thế chấp; thời hạn vay là 360 tháng, kể từ ngày 27/7/2022 đến ngày 27/7/2052; mục đích sử dụng vốn thanh toán tiền mua bất động sản (nhận chuyển nhượng thửa đất số 437 cũng là tài sản bảo đảm); lãi suất cho vay trong hạn 9,49%/năm được cố định trong 24 tháng đầu, từ tháng thứ 25 trở đi lãi suất được điều chỉnh định kỳ 06 tháng/lần, kỳ điều chỉnh đầu tiên vào ngày 27/7/2024, và được tính bằng lãi suất cơ sở (lãi suất kỳ hạn 13 tháng theo biểu lãi suất được Ngân hàng P1 ban hành từng thời kỳ) cộng biên độ tối thiểu 3,5%/năm; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn; lãi suất chậm trả lãi 10%/năm áp dụng đối với dư nợ

lãi chậm trả tương ứng thời gian chậm trả; phương thức giải ngân chuyển vào tài khoản số 0943170018 đứng tên anh Phạm Huỳnh L (chủ thửa đất số 437 chuyển nhượng lại đất cho chị N) mở tại Ngân hàng P1; phương thức trả nợ gốc như sau: *đối với tổng số nợ gốc phải trả hàng năm*, trong đó năm đầu tiên nợ gốc phải trả 10.332.000 đồng, các năm tiếp theo nợ gốc phải trả tính bằng gốc phải trả trong năm liền kề trước đó nhân với tổng của tỷ lệ tăng bậc thang phải trả mỗi năm 10% cộng “1”; *đối với nợ gốc phải trả từng kỳ*, được tính bằng tổng nợ gốc phải hàng năm chia đều cho các tháng trong năm và trả định kỳ hàng tháng vào ngày 10 của tháng, kỳ trả gốc đầu tiên ngày 10/8/2022; phương thức trả nợ lãi hàng tháng tính trên dư gốc thực tế giảm dần, thời điểm trả lãi tương ứng với thời điểm trả gốc. Ngoài ra các bên còn thỏa thuận về cách tính lãi suất trong hạn, lãi suất chậm trả lãi, lãi suất quá hạn; các mức phí trả nợ trước hạn; thứ tự thu hồi các khoản nợ; cơ cấu lại thời hạn trả nợ, chuyển nợ quá hạn; những trường hợp bên cho vay có quyền chấm dứt cho vay, thu hồi nợ trước hạn, xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ khi bên vay vi phạm.

- Tài sản bảo đảm nghĩa vụ các khoản nợ phải trả là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 437, tờ bản đồ số 60, diện tích 78,7 m², mục đích sử dụng đất ở 76,9 m² và đất trồng cây lâu năm 1,8 m², địa chỉ đường N, Khu V, phường A, quận B, Thành phố Cần Thơ (Nay là đường N, Khu V, phường B, Thành phố Cần Thơ) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất phát hành số: DE 792394, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH11943, do Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Cần Thơ (Nay thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân phường B, Thành phố Cần Thơ) cấp ngày 26/5/2022, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận B, Thành phố Cần Thơ (Nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất khu vực II - Thành phố Cần Thơ) xác nhận cấp chỉnh lý tại mặt bốn ngày 02/8/2022 đứng tên chị N. Theo Thông báo kết quả định giá tài sản số: 01129/2025/ĐG.TM ngày 16/8/2025 của Ngân hàng P1, hiện trạng tài sản bảo đảm “đất trống” không thay đổi so với kết quả khảo sát tài sản tại thời điểm nhận bảo đảm.

Thực hiện hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ đã ký:

Ngày 27/7/2022, Ngân hàng P1 giải ngân cho chị N nhận số tiền 1.700.000.000 đồng qua phương thức chuyển khoản vào tài khoản số 0943170018 đứng tên anh L đúng theo thỏa thuận. Từ ngày nhận tiền vay cho đến ngày 24/02/2023, chị N chỉ thanh toán được một phần gốc, lãi với số tiền 89.657.467 đồng (Trong đó: gốc 5.908.266 đồng, lãi trong hạn 83.419.101 đồng, lãi quá hạn 330.100 đồng); còn nợ chưa thanh toán số tiền 23.437.792 đồng (Trong đó: nợ gốc 118.734 đồng, nợ lãi trong hạn 23.319.058 đồng). Sau đó, chị N không tiếp tục thanh toán bất kỳ khoản tiền vay nào nên Ngân hàng P1 thông báo chấm dứt cho vay, thu hồi nợ trước hạn, yêu cầu chị N tắt toán các khoản nợ vay. Ngày 17/5/2023, Ngân hàng P1 và chị N ký kết Văn bản thỏa thuận về việc chuyển giao/bàn giao tài sản bảo đảm để xử lý nợ, được Văn phòng C1 chứng nhận giao kết, số công chứng: 1642, quyển số: 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD. Tuy nhiên, chị N không bàn giao tài sản bảo đảm, cơ quan nhà nước có thẩm quyền từ chối giải quyết hồ sơ đăng ký biến động sang tên tài sản bảo đảm cho

Ngân hàng P1 nhận để thay thế cho nghĩa vụ thanh toán nợ của chị N, dẫn đến việc xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ theo thỏa thuận không thực hiện được. Do đó, chị N vẫn phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ thanh toán các khoản nợ vay phát sinh theo quy định trong hợp đồng đã ký. Mặc dù, Ngân hàng P1 đã nhiều lần thông báo yêu cầu chị N tắt toán nợ vay, nhưng chị N vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ.

Tính đến ngày 22/9/2025, chị N nợ Ngân hàng P1 tổng cộng số tiền 2.441.944.242 đồng (Trong đó: dư nợ gốc 1.694.091.734 đồng, dư nợ lãi trong hạn 646.779.463 đồng, dư nợ lãi quá hạn 93.139.014 đồng, dư nợ lãi chậm trả lãi 1.961.156 đồng).

* Về hợp đồng tín dụng cung ứng dịch vụ thanh toán qua tài khoản thẻ ngân hàng thông qua hoạt động phát hành và sử dụng thẻ tín dụng:

Ngày 05/10/2022, Ngân hàng P1 cùng với chị N ký kết Hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng số: 0355 (bao gồm Giấy Đề nghị kèm hợp đồng mở, sử dụng, tài khoản thanh toán, thẻ ghi nợ và đăng ký dịch vụ dành cho khách hàng cá nhân, kèm theo bản Điều khoản và điều kiện phát hành và sử dụng dịch vụ ngân hàng điện tử OCB OMNI dành cho khách hàng cá nhân - các văn bản này được gọi chung là hợp đồng tín dụng) với nội dung:

Ngân hàng P1 đồng ý cấp cho chị N thẻ tín dụng loại thẻ OCB Installment Mastercard P và OCB Natural Credit bao gồm thẻ chính và thẻ phụ, với hạn mức sử dụng 80.000.000 đồng; mục đích sử dụng thẻ dùng vào giao dịch tiêu dùng cá nhân và rút tiền mặt; lãi suất thỏa thuận tại thời điểm làm thẻ là 33%/năm (2,75%/tháng), lãi suất quá hạn 150% lãi trong hạn; bên cạnh tiền lãi, chủ thẻ còn phải trả các loại phí dịch vụ thẻ theo mức phí được quy định tại Biểu phí sản phẩm dịch vụ thẻ tương ứng của Ngân hàng P1 tại thời điểm làm thẻ hoặc Biểu phí mới khi có thay đổi về mức phí có hiệu lực áp dụng được công bố đăng tải trên trang website tại địa chỉ “www.ocb.com.vn” và được niêm yết công khai tại tất cả các chi nhánh, phòng giao dịch của Ngân hàng P1; ngày chốt thông báo giao dịch thẻ chính vào ngày 15, thẻ phụ vào ngày 05 hàng tháng; những trường hợp chủ (các) thẻ vi phạm nghĩa vụ đã cam kết thì Ngân hàng P1 có quyền chấm dứt dịch vụ - quyền sử dụng (các) thẻ hiện hữu của chủ thẻ và tiến hành các biện pháp cần thiết để thu toàn bộ nợ.

Thực hiện hợp đồng tín dụng đã ký: Ngày 05/10/2022, Ngân hàng P1 phát hành và cấp cho chị N các thẻ tín dụng với hạn mức sử dụng như mong muốn. Ngày 18/5/2023, chị N kích hoạt sử dụng thẻ thực hiện giao dịch, trong đó thẻ chính ghi nợ số tiền 73.304.126 đồng, thẻ phụ ghi nợ số tiền 4.277.237 đồng, nhưng không thanh toán “Số tiền tối thiểu” theo các thông báo giao dịch. Mặc dù, Ngân hàng P1 đã nhiều lần thông báo yêu cầu chị N thanh toán số tiền tối thiểu theo thông báo giao dịch nhưng chị N không thực hiện. Ngày 15/6/2023, Ngân hàng P1 chuyển toàn bộ dư nợ ghi trên tài khoản thẻ chính số tiền 73.304.126 đồng sang nợ quá hạn, tính lãi quá hạn, dư nợ ghi trên tài khoản thẻ phụ số tiền 4.277.237 đồng áp dụng lãi suất trong hạn; đồng thời ngân hàng chấm dứt dịch vụ sử dụng thẻ của chị N và tiến hành thu hồi nợ. Khoản nợ vay

phát sinh trên tài khoản thẻ chính tính đến ngày 22/9/2025, chị N nợ Ngân hàng P1 tổng cộng số tiền 164.743.622 đồng (Trong đó: dư nợ gốc 73.304.126 đồng, dư nợ lãi quá hạn 91.439.496 đồng). Riêng khoản nợ vay phát sinh trên tài khoản thẻ phụ, do thực hiện chính sách đối với khách hàng nên Ngân hàng P1 không khởi kiện yêu cầu chị N thanh toán.

* Nay Ngân hàng P1 khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Đối với tranh chấp khoản nợ vay và xử lý tài sản thế chấp đảm bảo tiền vay theo Hợp đồng tín dụng số: 0176/2022/HĐTD-OCB-CN được sửa đổi, bổ sung tại Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số: 0176.01/2022/PL-OCB-CN; Khế ước nhận nợ số: 0176/2022/KUNN-OCB-CN; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 0176.01/2022/BĐ; và Văn bản thỏa thuận về việc chuyển giao/bàn giao tài sản bảo đảm để xử lý nợ. Cụ thể như sau:

+ Hủy bỏ Văn bản thỏa thuận về việc chuyển giao/bàn giao tài sản bảo đảm để xử lý nợ xác lập ngày 17/5/2023 giữa Ngân hàng P1 và chị N.

+ Buộc chị N có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng P1 số tiền 2.441.944.242 đồng và tiếp tục trả lãi trong hạn tính trên dư nợ gốc thực tế giảm dần, trả lãi quá hạn tính trên dư nợ gốc thực tế bị quá hạn, trả lãi chậm trả lãi tính trên dư nợ lãi trong hạn thực tế chậm trả theo mức lãi suất thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ đã ký. Thời điểm trả lãi tiếp theo được tính kể từ ngày 23/9/2025 cho đến khi chị N trả xong nợ.

+ Trường hợp chị N không trả được nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì buộc chị N có nghĩa vụ giao tài sản bảo đảm theo hợp đồng thế chấp đã ký cho Ngân hàng P1 có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý kê biên, phát mãi tài sản để thu hồi nợ. Trường hợp chị N trả được toàn bộ số nợ, Ngân hàng P1 đồng ý giao trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã thế chấp cho chị N.

- Đối với tranh chấp khoản nợ vay phát sinh trên tài khoản thẻ chính theo Hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng số: 0355: Buộc chị N có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng P1 số tiền 164.743.622 đồng và tiếp tục trả lãi quá hạn theo mức lãi suất thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng đã ký. Thời điểm trả lãi tiếp theo được tính kể từ ngày 23/9/2025 cho đến khi chị N trả xong nợ.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm:

Chị N đã được tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng, nhưng đều vắng mặt tại các phiên họp, không giao nộp văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng P1 và cũng không giao nộp tài liệu, chứng cứ theo yêu cầu của Tòa án. Tại phiên tòa sơ thẩm, chị N đã được triệu tập xét xử hợp lệ lần thứ hai vắng mặt không có lý do chính đáng vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan và không có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Tòa án nhận định như sau:

- Về tố tụng:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xác định đây là tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản thuộc loại vụ án tranh chấp về hợp đồng dân sự, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Vĩnh Long.

[2] Về phạm vi xét xử: Căn cứ vào khoản 1 Điều 5, khoản 1 Điều 188 Bộ luật Tố tụng dân sự, xét ngoài tranh chấp về khoản nợ vay và xử lý tài sản thế chấp đảm bảo tiền vay, khoản nợ vay phát sinh trên tài khoản thẻ chính như nhận định giải quyết tại các mốc đơn [2], [3] “*Về nội dung*”, nguyên đơn không yêu cầu giải quyết về khoản nợ vay phát sinh trên tài khoản thẻ phụ nên Tòa án không xem xét, giải quyết trong vụ án này.

[3] Về thủ tục xét xử: Căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt chị N theo thủ tục chung.

- Về nội dung:

[1] Về áp dụng pháp luật: Xét thời điểm xác lập, thực hiện, phát sinh tranh chấp hợp đồng tín dụng cho vay có đảm bảo tiền vay bằng tài sản thế chấp, và hợp đồng tín dụng cung ứng dịch vụ thanh toán qua tài khoản thẻ ngân hàng thông qua hoạt động phát hành và sử dụng thẻ tín dụng giữa các bên đương sự được Tòa án thụ lý, giải quyết như nhận định tại các mốc đơn [2], [3] “*Về nội dung*” diễn ra qua nhiều thời kỳ pháp luật về ngân hàng, đất đai, đăng ký biện pháp bảo đảm có quy định khác nhau về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng với khách hàng; đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất Căn cứ vào khoản 2 Điều 58 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2025; khoản 2 Điều 210 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2024; khoản 2 Điều 57 Nghị định số: 99/2022/NĐ-CP ngày 30/11/2022 của Chính phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm, Tòa án áp dụng văn bản pháp luật đang có hiệu lực tại thời điểm xảy ra hành vi, sự kiện pháp lý và quy định của văn bản pháp luật có quy định hiệu lực trở về trước để nhận định giải quyết. Cụ thể:

[1.1] Pháp luật về ngân hàng: Áp dụng quy định của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010, được sửa đổi, bổ sung một số điều năm 2017 (gọi chung là Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010) và văn bản quy phạm pháp luật quy định chi tiết, hướng dẫn áp dụng Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 là Thông tư số: 19/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Thống đốc Ngân hàng N1 quy định về hoạt động thẻ ngân hàng được sửa đổi, bổ sung một số điều tại Thông tư số: 26/2017/TT-NHNN ngày 29/12/2017, Thông tư số: 28/2019/TT-NHNN ngày 25/12/2019 và Thông tư số: 17/2021/TT-NHNN ngày 16/11/2021 của Thống đốc Ngân hàng N1 (gọi chung là Thông tư số: 19/2016/TT-NHNN); Thông tư

số: 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Thống đốc Ngân hàng N1 quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng (gọi tắt là Thông tư số: 39/2016/TT-NHNN).

[1.2] Pháp luật về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ: Áp dụng quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 và Nghị định số: 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 (gọi tắt là Nghị định số: 21/2021/NĐ-CP).

[1.3] Pháp luật về đăng ký biện pháp bảo đảm, đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất: Áp dụng Luật Đất đai năm 2013; Nghị định số: 102/2017/NĐ-CP ngày 01/9/2017 của Chính phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm (gọi tắt là Nghị định số: 102/2017/NĐ-CP); Thông tư liên tịch số: 07/2019/TT-BTP ngày 25/11/2019 của Bộ Tư pháp hướng dẫn một số nội dung về đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất (gọi tắt là Thông tư liên tịch số: 07/2019/TT-BTP).

[2] Đối với tranh chấp hợp đồng tín dụng cho vay có đảm bảo tiền vay bằng tài sản thế chấp và việc xử lý tài sản thế chấp:

[2.1] Xét việc thỏa thuận xác lập, thực hiện quan hệ tín dụng cho vay số tiền 1.700.000.000 đồng, mục đích bổ sung vốn thanh toán tiền mua bất động sản, có đảm bảo khoản tiền vay bằng tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất giữa Ngân hàng P1 với chị N trên cơ sở ký kết Hợp đồng tín dụng số: 0176/2022/HĐTD-OCB-CN; Khế ước nhận nợ số: 0176/2022/KUNN-OCB-CN; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số: 0176.01/2022/PL-OCB-CN; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 0176.01/2022/BĐ; Phiếu yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số: 4295 là đúng trình tự, thủ tục về hoạt động cho vay, thế chấp tài sản, đăng ký tài sản thế chấp bảo đảm nghĩa vụ, thỏa thuận lãi suất cho vay và mức lãi suất chậm trả lãi được quy định tại khoản 16 Điều 4, Điều 91, Điều 94, điểm a khoản 3 Điều 98 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010; khoản 4 Điều 2, các điều 4, 10, 12, 13, 14, 15, 18, 23, 25, 30, 31 Thông tư số: 39/2016/TT-NHNN; khoản 2 Điều 292, khoản 1 và khoản 2 Điều 293, các điều 295, 298, 317, 318 Bộ luật Dân sự; điểm a khoản 3 Điều 167, điểm g khoản 1 Điều 179, khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 8, khoản 1 Điều 22, Điều 24 Nghị định số: 21/2021/NĐ-CP; các điểm a khoản 1 Điều 4, khoản 1 Điều 5, Điều 39, Điều 48 Nghị định số: 102/2017/NĐ-CP; điểm a khoản 1 Điều 4, khoản 1 Điều 5, khoản 1 Điều 6, khoản 1 Điều 21 Thông tư liên tịch số: 07/2019/TT-BTP.

[2.2] Trong quá trình thực hiện hợp đồng, chị N vi phạm nghĩa vụ thanh toán bị Ngân hàng P1 thông báo chấm dứt cho vay, thu hồi nợ trước hạn. Xét Văn bản thỏa thuận về việc chuyển giao/bàn giao tài sản bảo đảm để xử lý nợ xác lập ngày 17/5/2023 giữa Ngân hàng P1 và chị N nhằm mục đích thay thế cho nghĩa vụ trả nợ - xử lý tài sản thu hồi nợ. Tuy nhiên, trên thực tế chị N không bàn giao tài sản, không thực hiện thủ tục chuyển giao tài sản theo quy định của pháp luật cho Ngân hàng P1 xử lý thu hồi nợ, là vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ hợp đồng đã giao kết. Xét việc thỏa thuận xử lý tài sản bảo đảm thu hồi

nợ không thực hiện được nên không làm thay đổi nghĩa vụ của chị N trong việc thanh toán các khoản nợ vay phát sinh trong hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ đã ký.

[2.3] Do đó, Ngân hàng P1 khởi kiện yêu cầu hủy bỏ Văn bản thỏa thuận về việc chuyển giao/bàn giao tài sản bảo đảm để xử lý nợ xác lập ngày 17/5/2025; yêu cầu chị N phải có nghĩa vụ trả nợ vay tính đến ngày 22/9/2025 số tiền 2.441.944.242 đồng (Trong đó: nợ gốc 1.694.091.734 đồng, nợ lãi trong hạn 646.779.463 đồng, nợ lãi quá hạn 93.139.014 đồng, nợ lãi chậm trả lãi 1.961.156 đồng) và tiếp tục trả lãi trong hạn tính trên dư nợ gốc thực tế giảm dần, trả lãi quá hạn tính trên dư nợ gốc thực tế bị quá hạn, trả lãi chậm trả lãi tính trên dư nợ lãi trong hạn thực tế chậm trả theo mức lãi suất thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ đã ký, thời điểm trả lãi tiếp theo được tính kể từ ngày 23/9/2025 cho đến khi trả xong nợ; yêu cầu chị N giao tài sản bảo đảm theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đã ký cho Ngân hàng P1 có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý kê biên, phát mãi tài sản để thu hồi nợ trong trường hợp không trả được nợ hoặc trả nợ không đầy đủ; trường hợp chị N trả được toàn bộ số nợ, Ngân hàng P1 đồng ý giao trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã thế chấp cho chị N nhận lại là đúng quy định tại điểm b khoản 1 Điều 423 Bộ luật Dân sự; khoản 1 và khoản 2 Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010; khoản 2 Điều 299, Điều 301, Điều 302 Bộ luật Dân sự; khoản 4 Điều 13, khoản 2 Điều 21 Thông tư số: 39/2016/TT-NHNN.

[3] Đối với tranh chấp hợp đồng tín dụng về cung ứng dịch vụ thanh toán qua tài khoản thẻ ngân hàng (khoản nợ vay phát sinh trên tài khoản thẻ chính):

[3.1] Xét việc thỏa thuận xác lập, thực hiện quan hệ cung ứng dịch vụ thanh toán qua tài khoản thẻ ngân hàng thông qua hoạt động phát hành và sử dụng thẻ tín dụng loại OCB Installment Mastercard P và OCB Natural Credit bao gồm thẻ chính và thẻ phụ, với hạn mức sử dụng 80.000.000 đồng; mục đích sử dụng thẻ dùng vào giao dịch tiêu dùng cá nhân và rút tiền mặt; có thỏa thuận về lãi suất, cách tính lãi suất, các loại phí dịch vụ thẻ theo Biểu phí đã được công bố, niêm yết công khai, thời hạn thanh toán và số tiền tối thiểu phải thanh toán, những trường hợp chủ thẻ vi phạm nghĩa vụ đã cam kết bên cho vay có quyền chấm dứt dịch vụ - quyền sử dụng thẻ của chủ thẻ và thu hồi nợ trên cơ sở ký kết Giấy Đề nghị kiêm hợp đồng mở, sử dụng, tài khoản thanh toán, thẻ ghi nợ và đăng ký dịch vụ dành cho khách hàng cá nhân, kèm theo bản Điều khoản và điều kiện phát hành và sử dụng dịch vụ ngân hàng điện tử OCB OMNI dành cho khách hàng cá nhân, giữa Ngân hàng P1 với chị N là đúng quy định tại khoản 14 và khoản 15 Điều 4, khoản 2 Điều 91, Điều 94, điểm d khoản 3, khoản 4, khoản 5, điểm a khoản 6 Điều 98 Luật Các tổ chức tín dụng; các khoản 1, 3, 11 và 24 Điều 3, khoản 1 Điều 4, khoản 1 Điều 5, khoản 1 Điều 9, các khoản 1, 4 và 5 Điều 10, khoản 1 Điều 13, khoản 1 Điều 14, khoản 1 và khoản 3 Điều 15, điểm a khoản 1 Điều 16 Thông tư số: 19/2016/TT-NHNN.

[3.2] Ngày 18/5/2023, chị N kích hoạt sử dụng thẻ chính thực hiện giao dịch, trên tài khoản thẻ chính ghi nợ số tiền 73.304.126 đồng. Đến kỳ thanh toán theo thông báo giao dịch, chị N không thực hiện nghĩa vụ thanh toán. Ngày 15/6/2023, Ngân hàng P1 chuyển toàn bộ dư nợ số tiền 73.304.126 đồng sang nợ quá hạn, tính lãi quá hạn, thu hồi nợ, khởi kiện yêu cầu chị N trả nợ tính đến ngày 22/9/2025 số tiền 164.743.622 đồng (Trong đó: dư nợ gốc 73.304.126 đồng, dư nợ lãi quá hạn 91.439.496 đồng) và tiếp tục trả lãi quá hạn theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp tín dụng, thời điểm trả lãi tiếp theo được tính kể từ ngày 23/9/2025 cho đến khi trả xong nợ là đúng quy định tại khoản 2 Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng; điểm k khoản 1 Điều 13, khoản 2 Điều 17 Thông tư số: 19/2016/TT-NHNN.

[4] Từ những phân tích và điều luật viện dẫn áp dụng như nhận định tại các mốc đơn [1], [2], [3] “*Về tố tụng*” và các mốc đơn [1], [2], [3] “*Về nội dung*”, Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng P1 giải quyết theo hướng đã nhận định như trên.

- ***Về án phí dân sự sơ thẩm:*** Căn cứ vào Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; 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, kèm theo danh mục án phí, lệ phí Tòa án. Tòa án giải quyết:

[1] Chị N phải chịu án phí tính tròn số tiền 84.133.757 đồng.

[2] Hoàn trả cho Ngân hàng P1 được nhận lại số tiền 39.937.825 đồng tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 2 Điều 210 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2024; khoản 2 Điều 299, Điều 301, Điều 302, điểm b khoản 1 Điều 423 Bộ luật Dân sự; khoản 1 Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 1 Điều 188, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 58 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2025.

- Căn cứ khoản 1 và khoản 2 Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010, được sửa đổi, bổ sung một số điều năm 2017.

- Áp dụng khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 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, kèm theo danh mục án phí, lệ phí Tòa án.

- Áp dụng điểm k khoản 1 Điều 13, khoản 2 Điều 17 Thông tư số: 19/2016/TT-NHNN ngày 30 tháng 6 năm 2016 của Thống đốc Ngân hàng N1 quy định về hoạt động thẻ ngân hàng được sửa đổi, bổ sung một số điều tại

Thông tư số: 26/2017/TT-NHNN ngày 29 tháng 12 năm 2017, Thông tư số: 28/2019/TT-NHNN ngày 25 tháng 12 năm 2019 và Thông tư số: 17/2021/TT-NHNN ngày 16 tháng 11 năm 2021 của Thống đốc Ngân hàng N1; khoản 4 Điều 13, khoản 2 Điều 21 Thông tư số: 39/2016/TT-NHNN ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Thống đốc Ngân hàng N1 quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng.

Tuyên xử:

1. Về nội dung: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần P1.

1.1. Đối với tranh chấp nợ vay và xử lý tài sản bảo đảm nghĩa vụ theo Hợp đồng tín dụng số: 0176/2022/HĐTD-OCB-CN đã ký ngày 21 tháng 7 năm 2022 được sửa đổi, bổ sung tại Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số: 0176.01/2022/PL-OCB-CN đã ký ngày 03 tháng 8 năm 2022, tiền vay được giải ngân theo Khế ước nhận nợ - khách hàng cá nhân số: 0176/2022/KUNN-OCB-CN đã ký ngày 27 tháng 7 năm 2022, tài sản bảo đảm tiền vay theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 0176.01/2022/BĐ đã ký ngày 03 tháng 8 năm 2022:

1.1.1. Hủy bỏ Văn bản thỏa thuận về việc chuyển giao/bàn giao tài sản bảo đảm để xử lý nợ xác lập ngày 17 tháng 5 năm 2023 giữa Ngân hàng thương mại cổ phần P1 và chị Nguyễn Thị Kim N tại Văn phòng C1.

1.1.2. Buộc chị Nguyễn Thị Kim N có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần P1 số tiền 2.441.944.242 (Hai tỷ bốn trăm bốn mươi một triệu chín trăm bốn mươi bốn nghìn hai trăm bốn mươi hai) đồng.

1.1.3. Buộc chị Nguyễn Thị Kim N có nghĩa vụ tiếp tục trả lãi trong hạn tính trên dư nợ gốc thực tế giảm dần, trả lãi quá hạn tính trên dư nợ gốc thực tế bị quá hạn, trả lãi chậm trả lãi tính trên dư nợ lãi trong hạn thực tế chậm trả theo mức lãi suất thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng, hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ nêu trên cho Ngân hàng thương mại cổ phần P1. Thời điểm trả lãi tiếp theo được tính kể từ ngày 23 tháng 9 năm 2025 cho đến khi chị N trả xong nợ.

1.1.4. Trường hợp chị Nguyễn Thị Kim N không trả được nợ hoặc trả nợ không đầy đủ. Buộc chị N có nghĩa vụ giao tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất thửa số 437, tờ bản đồ số 60, diện tích 78,7 m², mục đích sử dụng đất ở 76,9 m² và đất trồng cây lâu năm 1,8 m², địa chỉ đường N, Khu V, phường A, quận B, Thành phố Cần Thơ (Nay là đường N, Khu V, phường B, Thành phố Cần Thơ) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất phát hành số: DE 792394, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH11943, do Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Cần Thơ (Nay thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân phường B, Thành phố Cần Thơ) cấp ngày 26/5/2022, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận B, Thành phố Cần Thơ (Nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất khu vực II - Thành phố Cần Thơ) xác nhận cấp chính lý tại mặt bốn ngày 02 tháng 8 năm 2022 đứng tên chị N, cho

Ngân hàng thương mại cổ phần P1 có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý kê biên, phát mãi tài sản để thu hồi nợ.

1.1.5. Trường hợp chị Nguyễn Thị Kim N trả được toàn bộ số nợ. Buộc Ngân hàng thương mại cổ phần P1 phải có nghĩa vụ giao trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nêu trên cho chị N.

1.2. Đối với tranh chấp nợ vay phát sinh trên tài khoản thẻ chính trong Hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng số: 0355 theo Giấy Đề nghị kèm hợp đồng mở, sử dụng, tài khoản thanh toán, thẻ ghi nợ và đăng ký dịch vụ dành cho khách hàng cá nhân đã ký ngày 05 tháng 10 năm 2022, kèm theo bản Điều khoản và điều kiện phát hành và sử dụng dịch vụ ngân hàng điện tử OCB OMNI dành cho khách hàng cá nhân:

1.2.1. Buộc chị Nguyễn Thị Kim N có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần P1 số tiền 164.743.622 (Một trăm sáu mươi bốn triệu bảy trăm bốn mươi ba nghìn sáu trăm hai mươi hai) đồng.

1.2.2. Buộc chị Nguyễn Thị Kim N có nghĩa vụ tiếp tục trả lãi quá hạn theo mức lãi suất thỏa thuận tại giấy đề nghị kèm hợp đồng mở, sử dụng, tài khoản thanh toán, thẻ ghi nợ và đăng ký dịch vụ dành cho khách hàng cá nhân, kèm theo bản điều khoản và điều kiện phát hành và sử dụng dịch vụ ngân hàng điện tử OCB OMNI nêu trên cho Ngân hàng thương mại cổ phần P1. Thời điểm trả lãi tiếp theo được tính kể từ ngày 23 tháng 9 năm 2025 cho đến khi chị N trả xong nợ.

1.2.3. Đối với các vấn đề khác về hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng: Không có tranh chấp nên không xem xét giải quyết.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

2.1. Buộc chị Nguyễn Thị Kim N phải nộp án phí số tiền 84.133.757 (Tám mươi bốn triệu một trăm ba mươi ba nghìn bảy trăm năm mươi bảy) đồng.

2.2. Hoàn trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần P1 được nhận lại số tiền 39.937.825 (Ba mươi chín triệu chín trăm ba mươi bảy nghìn tám trăm hai mươi lăm) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số N₀ 0002448 ngày 25 tháng 6 năm 2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 2 - Vĩnh Long.

3. 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 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 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.

4. Vụ án được xét xử công khai. Có mặt ông Trịnh Đức Quốc T2; vắng mặt ông Trịnh Văn T, bà Nguyễn Thị T1, chị Nguyễn Thị Kim N. Báo cho ông T, bà T1, ông T2 biết có quyền đại diện Ngân hàng thương mại cổ phần P1 kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án để Tòa

án cấp trên xem xét theo thủ tục phúc thẩm. Riêng chị N vắng mặt thì thời hạn kháng cáo nêu trên được tính kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Vĩnh Long: 02;
- VKSND khu vực 2 - Vĩnh Long: 02;
- THADS tỉnh Vĩnh Long (Qua Phòng THADS khu vực 2 - Vĩnh Long): 01;
- ĐD.NĐ + BĐ: 04;
- Lưu hồ sơ vụ án: 01;
- Lưu án văn: 06.

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

(Đã ký)

Cao Minh Tân