

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ THỦ DẦU MỘT
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Bản án số: 186/2025/DS-ST
Ngày: 25-6-2025
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THỦ DẦU MỘT, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

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

Các Hội thẩm nhân dân:

- Bà Nguyễn Thị Nữ;
- Bà Nguyễn Thị Hồng Thanh.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Cao Minh Thư - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:** Bà Đặng Thị Thanh T - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 105/2025/TLST-DS ngày 04 tháng 02 năm 2025 về việc “tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 170/2025/QĐXXST-DS ngày 19 tháng 5 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 131/2025/QĐST-DS ngày 06 tháng 6 năm 2025, giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q (V); Trụ sở: Tầng 1 (tầng trệt) và tầng 2, Tòa nhà S, số A, đường P, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Quách Ngọc Chí H, ông Nguyễn Phan Ngọc Đ, ông Phan Công B, bà Nguyễn Thị M, ông Dương Thanh T1 - chức vụ: Cán bộ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q; cùng địa chỉ liên hệ: Tầng F Tòa nhà P, số B, đường U, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; là người đại diện theo ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 28 tháng 02 năm 2025. Ông T1 có mặt; ông H, ông Đ, ông B, bà M vắng mặt.

2. **Bị đơn:** Bà Chu Thị X, sinh năm 1983; địa chỉ: Số B, đường H, tổ F, khu phố G, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q và bà Chu Thị X có ký kết các hợp đồng tín dụng, yêu cầu phát hành thẻ tín dụng để bà X vay vốn tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q. Cụ thể:

- Hợp đồng tín dụng số 6729895.22 ngày 23 tháng 8 năm 2022 với nội dung: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q cho bà Chu Thị X vay số tiền 625.000.000 đồng; mục đích vay vốn: Bổ đắp vốn tự có tiền nhận chuyển nhượng bất động sản tại thửa đất số 02, tờ bản đồ số 61, địa chỉ: Ấp S, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước; Thời hạn vay: 360 tháng tính từ ngày tiếp theo ngày khoản tín dụng được giải ngân hoặc tính từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên nếu khoản tín dụng được giải ngân nhiều lần. Lãi suất vay: Lãi suất tại thời điểm giải ngân: 13,5%/năm, lãi suất này sẽ được Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q chủ động điều chỉnh 03 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở theo sản phẩm cộng biên độ 4,9%/năm. Phương thức trả gốc, lãi: Hàng tháng; ngày trả gốc, lãi: Vào ngày 8 hàng tháng.

Ngày 08 tháng 9 năm 2022, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q đã giải ngân cho bà Chu Thị X theo Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 6729895.22 với số tiền 625.000.000 đồng.

- Hợp đồng tín dụng số 5108778.22 ngày 24 tháng 9 năm 2022 với nội dung: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q cho bà Chu Thị X vay số tiền 600.000.000 đồng; mục đích vay vốn: Bổ đắp mua bất động sản tại thửa đất số 819, tờ bản đồ số 7, địa chỉ: Ấp A, xã N, huyện C, tỉnh Bình Phước; thời hạn vay: 360 tháng tính từ ngày tiếp theo ngày khoản tín dụng được giải ngân hoặc tính từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên nếu khoản tín dụng được giải ngân nhiều lần. Lãi suất vay: Lãi suất tại thời điểm giải ngân 13,1%/năm, lãi suất này sẽ được Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q chủ động điều chỉnh 03 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở theo sản phẩm cộng biên độ 3,9%/năm. Ngày trả lãi: Ngày 13 hàng tháng; ngày trả nợ đầu tiên 13 tháng 11 năm 2022.

Ngày 13 tháng 10 năm 2022, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q đã giải ngân cho bà Chu Thị X theo Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 4488030.22 với số tiền 600.000.000 đồng.

- Hợp đồng tín dụng số 7089638.23 ngày 14 tháng 11 năm 2023 với nội dung: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q cho bà Chu Thị X vay số tiền 5.280.000.000 đồng; mục đích vay vốn: Vay bổ đắp tiền mượn người thân để mua bất động sản tại thửa đất số 30, tờ bản đồ số 37, địa chỉ: Thôn T, xã B, huyện P, tỉnh Bình Phước; thời hạn vay: 348 tháng tính từ ngày tiếp theo ngày khoản tín dụng được giải ngân hoặc tính từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên nếu khoản tín dụng được giải ngân nhiều lần; lãi suất vay: Lãi suất tại thời điểm giải ngân là 9,5%/năm, lãi suất này là lãi suất ưu đãi và chỉ áp dụng trong 12 tháng đầu tiên kể từ ngày giải ngân khoản tín dụng, 12 tháng tiếp theo lãi suất áp dụng là 11,5%/năm, hết thời hạn ưu đãi nói trên, lãi suất sẽ được điều chỉnh lại 03 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở cộng biên độ 3,7%/năm, thông tin về lãi suất cơ sở

theo sản phẩm tại từng thời kỳ được thông báo công khai trên website của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q và/hoặc theo hình thức thông báo khác do Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q quyết định trong từng thời kỳ; ngày trả lãi: Hàng tháng vào ngày 5, ngày trả lãi đầu tiên 05 tháng 12 năm 2023.

Ngày 17 tháng 11 năm 2023, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q đã giải ngân cho bà Chu Thị X theo Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 7089638(1).23 với số tiền 5.280.000.000 đồng.

- Căn cứ Đề nghị phát hành thẻ ngày 09 tháng 9 năm 2022, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q đồng ý cấp cho bà Chu Thị X 02 thẻ tín dụng, chi tiết số tài khoản thẻ là 000000000682501, hạn mức thẻ: 30.000.000 đồng và số tài khoản thẻ 000250000053738, hạn mức thẻ: 20.000.000 đồng; lãi suất, phí: Theo bản chấp thuận về điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ tín dụng Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q.

Để đảm bảo cho các khoản vay trên, bà X đã thế chấp cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q các tài sản:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (kể cả vật phụ, trang thiết bị kèm theo và phần giá trị công trình, diện tích cải tạo, đầu tư xây dựng thêm gắn liền với diện tích đất đã thế chấp) tại thửa đất số 02, tờ bản đồ số 61, địa chỉ: Ấp S, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 029189, số vào sổ cấp giấy chứng nhận 00753/Tân Hưng do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước cấp ngày 29 tháng 5 năm 2017, cập nhật chuyển nhượng cho bà Chu Thị X ngày 16 tháng 8 năm 2022. Tài sản được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 9504212.22.698 ngày 23 tháng 8 năm 2022, số công chứng: 00011264, quyền số: 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C, tỉnh Bình Phước công chứng.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (kể cả vật phụ, trang thiết bị kèm theo và phần giá trị công trình, diện tích cải tạo, đầu tư xây dựng thêm gắn liền với diện tích đất đã thế chấp) tại thửa đất số 819, tờ bản đồ số 7, địa chỉ: Ấp A, xã N, huyện C, tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 235074, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS07080 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 29 tháng 12 năm 2020, cập nhật chuyển nhượng cho bà Chu Thị X ngày 17 tháng 5 năm 2022. Tài sản được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 7551948.22.614 ngày 27 tháng 9 năm 2022, số công chứng: 015991, quyền số: 09/2022/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1, tỉnh Bình Phước công chứng.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là nhà ở riêng lẻ (kể cả vật phụ, trang thiết bị kèm theo và phần giá trị công trình, diện tích cải tạo, đầu tư xây dựng thêm gắn liền với diện tích đất đã thế chấp) tại thửa đất số 1520, tờ bản đồ số 12, địa chỉ: Phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 038854, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS09321 do Sở Tài nguyên và Môi trường

tỉnh B cấp ngày 16 tháng 01 năm 2020, cập nhật chuyển nhượng cho bà Chu Thị X ngày 11 tháng 01 năm 2021. Tài sản được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 6700741.23.661 ngày 16 tháng 11 năm 2023, số công chứng: 6411, quyền số: 11/2023 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C2, tỉnh Bình Dương công chứng.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (kể cả vật phụ, trang thiết bị kèm theo và phần giá trị công trình, diện tích cải tạo, đầu tư xây dựng thêm gắn liền với diện tích đất đã thế chấp) tại thửa đất số 1228, tờ bản đồ số 146, địa chỉ: Phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 663307, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CS11121 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 26 tháng 01 năm 2022 cho bà Chu Thị X. Tài sản được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 2491144.23.661 ngày 16 tháng 11 năm 2023, số công chứng: 6412, quyền số: 11/2023 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C2, tỉnh Bình Dương công chứng.

Bất kỳ sự thay đổi, sửa chữa, nâng cấp nào của bà Chu Thị X đối với các 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 Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q.

Việc thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Quá trình thực hiện hợp đồng, bà Chu Thị X đã vi phạm nội dung thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp, hiện khoản vay đã quá hạn thanh toán từ ngày 05 tháng 3 năm 2024 và đang xếp loại nợ nhóm 5 là nợ xấu theo quy định tại Điều 10 Thông tư số 11/2021/TT-NHNN của Ngân hàng N.

Tính đến ngày 25 tháng 6 năm 2025, bà Chu Thị X đã trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q số tiền tổng cộng là 421.560.821 đồng (trong đó: Nợ gốc 56.359.637 đồng, nợ lãi 365.201.184 đồng) và còn nợ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q số tiền là: 8.184.636.601 đồng bao gồm:

- Hợp đồng tín dụng số 6729895.22 ngày 23 tháng 8 năm 2022: Nợ gốc 595.372.363 đồng, nợ lãi trong hạn 47.068.382 đồng, nợ lãi quá hạn 118.942.709 đồng. Tổng cộng là 761.383.454 đồng.

- Hợp đồng tín dụng số 5108778.22 ngày 24 tháng 9 năm 2022: Nợ gốc 573.268.000 đồng, nợ lãi trong hạn 42.509.416 đồng, nợ lãi quá hạn 114.886.944 đồng. Tổng cộng là 730.664.360 đồng.

- Hợp đồng tín dụng số 7089638.23 ngày 14 tháng 11 năm 2023: Nợ gốc 5.280.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 252.107.776 đồng, nợ lãi quá hạn 984.754.939 đồng. Tổng cộng là 6.516.862.715 đồng.

- Đề nghị phát hành thẻ ngày 09 tháng 9 năm 2022, thẻ tín dụng số 000000000682501: Nợ gốc 37.837.795 đồng, nợ lãi quá hạn 19.572.971 đồng, phí 32.713.844 đồng. Tổng cộng là 90.124.610 đồng.

- Đề nghị phát hành thẻ ngày 09 tháng 9 năm 2022, thẻ tín dụng số 000250000053738: Nợ gốc 33.509.992 đồng, nợ lãi quá hạn 17.270.899 đồng, phí 34.820.571 đồng. Tổng cộng là 85.601.462 đồng.

Do bà X vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Buộc bà Chu Thị X phải thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q số tiền vay theo Hợp đồng tín dụng số 6729895.22 ngày 23 tháng 8 năm 2022, Hợp đồng tín dụng số 5108778.22 ngày 24 tháng 9 năm 2022, Hợp đồng tín dụng số 7089638.23 ngày 14 tháng 11 năm 2023, Đề nghị phát hành thẻ ngày 09 tháng 9 năm 2022; số tiền tính đến ngày 25 tháng 6 năm 2025 là: 8.184.636.601 đồng. Cụ thể:

- Hợp đồng tín dụng số 6729895.22 ngày 23 tháng 8 năm 2022: Nợ gốc 595.372.363 đồng, nợ lãi trong hạn 47.068.382 đồng, nợ lãi quá hạn 118.942.709 đồng. Tổng cộng là 761.383.454 đồng.

- Hợp đồng tín dụng số 5108778.22 ngày 24 tháng 9 năm 2022: Nợ gốc 573.268.000 đồng, nợ lãi trong hạn 42.509.416 đồng, nợ lãi quá hạn 114.886.944 đồng. Tổng cộng là 730.664.360 đồng.

- Hợp đồng tín dụng số 7089638.23 ngày 14 tháng 11 năm 2023: Nợ gốc 5.280.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 252.107.776 đồng, nợ lãi quá hạn 984.754.939 đồng. Tổng cộng là 6.516.862.715 đồng.

- Đề nghị phát hành thẻ ngày 09 tháng 9 năm 2022, thẻ tín dụng số 000000000682501: Nợ gốc 37.837.795 đồng, nợ lãi quá hạn 19.572.971 đồng, phí 32.713.844 đồng. Tổng cộng là 90.124.610 đồng.

- Đề nghị phát hành thẻ ngày 09 tháng 9 năm 2022, thẻ tín dụng số 000250000053738: Nợ gốc 33.509.992 đồng, nợ lãi quá hạn 17.270.899 đồng, phí 34.820.571 đồng. Tổng cộng là 85.601.462 đồng.

2. Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q được tiếp tục tính lãi, lãi quá hạn kể từ ngày 26 tháng 6 năm 2025 cho đến khi bà Chu Thị X thanh toán xong toàn bộ khoản nợ theo quy định tại Hợp đồng tín dụng số 6729895.22 ngày 23 tháng 8 năm 2022, Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 6729895.22 ngày 08 tháng 9 năm 2022; Hợp đồng tín dụng số 5108778.22 ngày 24 tháng 9 năm 2022, Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 4488030.22 ngày 13 tháng 10 năm 2022; Hợp đồng tín dụng số 7089638.23 ngày 14 tháng 11 năm 2023, Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 7089638(1).23 ngày 17 tháng 11 năm 2023; Đề nghị phát hành thẻ ngày 09 tháng 9 năm 2022.

3. Trường hợp bà Chu Thị X không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản bảo đảm để thu hồi nợ, cụ thể là:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (kể cả vật phụ, trang thiết bị kèm theo và phần giá trị công trình, diện tích cải tạo, đầu tư xây dựng thêm gắn liền với diện tích đất đã thế chấp) tại thửa đất số 02, tờ bản đồ số 61, địa chỉ: Ấp

S, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 029189, số vào sổ cấp giấy chứng nhận 00753/Tân Hưng do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước cấp ngày 29 tháng 5 năm 2017, cập nhật chuyển nhượng cho bà Chu Thị X ngày 16 tháng 8 năm 2022. Tài sản được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 9504212.22.698 ngày 23 tháng 8 năm 2022, số công chứng: 00011264, quyền số: 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C, tỉnh Bình Phước công chứng.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (kể cả vật phụ, trang thiết bị kèm theo và phần giá trị công trình, diện tích cải tạo, đầu tư xây dựng thêm gắn liền với diện tích đất đã thế chấp) tại thửa đất số 819, tờ bản đồ số 7, địa chỉ: Ấp A, xã N, huyện C, tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 235074, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS07080 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 29 tháng 12 năm 2020, cập nhật chuyển nhượng cho bà Chu Thị X ngày 17 tháng 5 năm 2022. Tài sản được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 7551948.22.614 ngày 27 tháng 9 năm 2022, số công chứng: 015991, quyền số: 09/2022/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1, tỉnh Bình Phước công chứng.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là nhà ở riêng lẻ (kể cả vật phụ, trang thiết bị kèm theo và phần giá trị công trình, diện tích cải tạo, đầu tư xây dựng thêm gắn liền với diện tích đất đã thế chấp) tại thửa đất số 1520, tờ bản đồ số 12, địa chỉ: Phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 038854, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS09321 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 16 tháng 01 năm 2020, cập nhật chuyển nhượng cho bà Chu Thị X ngày 11 tháng 01 năm 2021. Tài sản được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 6700741.23.661 ngày 16 tháng 11 năm 2023, số công chứng: 6411, quyền số: 11/2023 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C2, tỉnh Bình Dương công chứng.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (kể cả vật phụ, trang thiết bị kèm theo và phần giá trị công trình, diện tích cải tạo, đầu tư xây dựng thêm gắn liền với diện tích đất đã thế chấp) tại thửa đất số 1228, tờ bản đồ số 146, địa chỉ: Phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số ĐĐ 663307, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS11121 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 26 tháng 01 năm 2022 cho bà Chu Thị X. Tài sản được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 2491144.23.661 ngày 16 tháng 11 năm 2023, số công chứng: 6412, quyền số: 11/2023 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C2, tỉnh Bình Dương công chứng.

Bất kỳ sự thay đổi, sửa chữa, nâng cấp nào của bà Chu Thị X đối với các 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 Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q.

Bị đơn bà Chu Thị X vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng và không có ý kiến về việc giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa:

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu:

Về tố tụng: Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã tiến hành đầy đủ các thủ tục tố tụng đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q chấp hành đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng; bị đơn bà Chu Thị X không chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đại diện Viện kiểm sát không có ý kiến và yêu cầu khắc phục gì thêm về tố tụng.

Về nội dung: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q và bà Chu Thị X ký kết các hợp đồng tín dụng, đề nghị phát hành thẻ tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản là tự nguyện, đúng ý chí của các bên; tài sản bảo đảm được đăng ký giao dịch bảo đảm đúng theo quy định của pháp luật. Bà Chu Thị X đã được giải ngân tiền vay và đã ghi nợ thẻ tín dụng, quá trình thực hiện nghĩa vụ trả tiền vay, bà Chu Thị X đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền vay cho nguyên đơn. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q khởi kiện yêu cầu bị đơn bà Chu Thị X trả lại tiền vay, lãi suất và yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp nên Tòa án xác định quan hệ pháp luật trong vụ án là “tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự, Điều 463 Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 4 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 (nay là Điều 4 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2024).

[1.2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án:

Bị đơn bà Chu Thị X đang cư trú tại thành phố T, tỉnh Bình Dương. Căn cứ quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

[1.3] Về việc tham gia của đương sự tại phiên tòa: Bị đơn bà Chu Thị X được Tòa án thực hiện thủ tục đăng thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng để tham gia phiên tòa vào ngày 06 tháng 6 năm 2025 và ngày 25 tháng 6 năm 2025 nhưng bà Chu Thị X vắng mặt không lý do. Căn cứ các Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bị đơn.

[2] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q và bị đơn bà Chu Thị X đã ký kết:

-Hợp đồng tín dụng số 6729895.22 ngày 23 tháng 8 năm 2022 với nội dung: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q cho Bà Chu Thị X vay số tiền 625.000.000 đồng; mục đích vay vốn: Bù đắp vốn tự có tiền nhận chuyển nhượng bất động sản tại thửa đất số 02, tờ bản đồ số 61, địa chỉ: Ấp S, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước; Thời hạn vay: 360 tháng tính từ ngày tiếp theo ngày khoản tín dụng được giải ngân hoặc tính từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên nếu khoản tín dụng được giải ngân nhiều lần. Lãi suất vay: Lãi suất tại thời điểm giải ngân: 13,5%/năm, lãi suất này sẽ được Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q chủ động điều chỉnh 03 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở theo sản phẩm cộng biên độ 4,9%/năm. Phương thức trả gốc, lãi: Hàng tháng; ngày trả gốc, lãi: Vào ngày 8 hàng tháng.

Ngày 08 tháng 9 năm 2022, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q đã giải ngân cho bà Chu Thị X theo Đơn đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ số 6729895.22 với số tiền 625.000.000 đồng.

-Hợp đồng tín dụng số 5108778.22 ngày 24 tháng 9 năm 2022 với nội dung: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q cho bà Chu Thị X vay số tiền 600.000.000 đồng; mục đích vay vốn: Bù đắp mua bất động sản tại thửa đất số 819, tờ bản đồ số 7, địa chỉ: Ấp A, xã N, huyện C, tỉnh Bình Phước; thời hạn vay: 360 tháng tính từ ngày tiếp theo ngày khoản tín dụng được giải ngân hoặc tính từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên nếu khoản tín dụng được giải ngân nhiều lần. Lãi suất vay: Lãi suất tại thời điểm giải ngân 13,1%/năm, lãi suất này sẽ được Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q chủ động điều chỉnh 03 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở theo sản phẩm cộng biên độ 3,9%/năm. Ngày trả lãi: Ngày 13 hàng tháng; ngày trả nợ đầu tiên 13 tháng 11 năm 2022.

Ngày 13 tháng 10 năm 2022, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q đã giải ngân cho bà Chu Thị X theo Đơn đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ số 4488030.22 với số tiền 600.000.000 đồng.

-Hợp đồng tín dụng số 7089638.23 ngày 14 tháng 11 năm 2023 với nội dung: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q cho bà Chu Thị X vay số tiền 5.280.000.000 đồng; mục đích vay vốn: Vay bù đắp tiền mượn người thân để mua bất động sản tại thửa đất số 30, tờ bản đồ số 37, địa chỉ: Thôn T, xã B, huyện P, tỉnh Bình Phước; thời hạn vay: 348 tháng tính từ ngày tiếp theo ngày khoản tín dụng được giải ngân hoặc tính từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên nếu khoản tín dụng được giải ngân nhiều lần; lãi suất vay: Lãi suất tại thời điểm giải ngân là 9,5%/năm, lãi suất này là lãi suất ưu đãi và chỉ áp dụng trong 12 tháng đầu tiên kể từ ngày giải ngân khoản tín dụng, 12 tháng tiếp theo lãi suất áp dụng là 11,5%/năm, hết thời hạn ưu đãi nói trên, lãi suất sẽ được điều chỉnh lại 03 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở cộng biên độ 3,7%/năm, thông tin về lãi suất cơ sở theo sản phẩm tại từng thời kỳ được thông báo công khai trên website của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q và/hoặc theo hình thức thông báo khác do Ngân

hàng Thương mại Cổ phần Q quyết định trong từng thời kỳ; ngày trả lãi: Hàng tháng vào ngày 5, ngày trả lãi đầu tiên 05 tháng 12 năm 2023.

Ngày 17 tháng 11 năm 2023, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q đã giải ngân cho bà Chu Thị X theo Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 7089638(1).23 với số tiền 5.280.000.000 đồng.

- Ngoài ra, bà X còn ký Đề nghị phát hành thẻ ngày 09 tháng 9 năm 2022 để được Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q cấp 02 Thẻ tín dụng số tài khoản thẻ là 000000000682501, hạn mức thẻ: 30.000.000 đồng và số tài khoản thẻ 000250000053738, hạn mức thẻ: 20.000.000 đồng; Lãi suất, phí: Theo bản chấp thuận về điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ tín dụng Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q.

[2.2] Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q đã giải ngân tiền vay cho bà X theo các hợp đồng tín dụng bà X đã ký với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q, bà X đã ghi nợ tại các thẻ tín dụng. Quá trình thực hiện hợp đồng, bà X đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Toàn bộ khoản nợ đã bị quá hạn trả nợ kể từ ngày 05 tháng 3 năm 2024 và đang xếp loại nợ nhóm 5 là nợ xấu theo quy định tại Điều 10 Thông tư số 11/2021/TT-NHNN của Ngân hàng N. Dư nợ của bà X tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q đến ngày 25 tháng 6 năm 2025 là 8.184.636.601 đồng. Cụ thể:

- Hợp đồng tín dụng số 6729895.22 ngày 23 tháng 8 năm 2022: Nợ gốc 595.372.363 đồng, nợ lãi trong hạn 47.068.382 đồng, nợ lãi quá hạn 118.942.709 đồng. Tổng cộng là 761.383.454 đồng.

- Hợp đồng tín dụng số 5108778.22 ngày 24 tháng 9 năm 2022: Nợ gốc 573.269.000 đồng, nợ lãi trong hạn 42.509.416 đồng, nợ lãi quá hạn 114.886.944 đồng. Tổng cộng là 730.664.360 đồng.

- Hợp đồng tín dụng số 7089638.23 ngày 14 tháng 11 năm 2023: Nợ gốc 5.280.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 252.107.776 đồng, nợ lãi quá hạn 984.754.939 đồng. Tổng cộng là 6.516.862.715 đồng.

- Thẻ tín dụng số 000000000682501: Nợ gốc 37.837.795 đồng, nợ lãi quá hạn 19.572.971 đồng, phí 32.713.844 đồng. Tổng cộng là 90.124.610 đồng.

- Thẻ tín dụng số 000250000053738: Nợ gốc 33.509.992 đồng, nợ lãi quá hạn 17.270.899 đồng, phí 34.820.571 đồng. Tổng cộng là 85.601.462 đồng.

[2.3] Do bà X vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q khởi kiện yêu cầu bà X thanh toán số tiền vay theo Hợp đồng tín dụng số 6729895.22 ngày 23 tháng 8 năm 2022, Hợp đồng tín dụng số 5108778.22 ngày 24 tháng 9 năm 2022, Hợp đồng tín dụng số 7089638.23 ngày 14 tháng 11 năm 2023, Đề nghị phát hành thẻ ngày 09 tháng 9 năm 2022 tính đến ngày 25 tháng 6 năm 2025 là 8.184.636.601 đồng là có căn cứ chấp nhận theo quy định tại các Điều 463, 466 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 91 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 (nay là khoản 2 Điều 100 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2024), Điều 1 Thông tư số 12/2010/TT-NHNN ngày 14 tháng 4 năm 2010 của Ngân hàng N hướng dẫn tổ chức tín dụng cho vay bằng đồng Việt Nam đối với khách hàng.

[2.4] Kể từ ngày 26 tháng 6 năm 2025 đến khi thi hành án xong, bà X còn phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo lãi suất các bên đã thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 6729895.22 ngày 23 tháng 8 năm 2022, Hợp đồng tín dụng số 5108778.22 ngày 24 tháng 9 năm 2022, Hợp đồng tín dụng số 7089638.23 ngày 14 tháng 11 năm 2023, Đề nghị phát hành thẻ ngày 09 tháng 9 năm 2022.

[2.5] Về yêu cầu xử lý tài sản thế chấp:

[2.5.1] Để đảm bảo cho các khoản vay trên, bà X đã thế chấp cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q tài sản là:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (kể cả vật phụ, trang thiết bị kèm theo và phần giá trị công trình, diện tích cải tạo, đầu tư xây dựng thêm gắn liền với diện tích đất đã thế chấp) tại thửa đất số 02, tờ bản đồ số 61, địa chỉ: Ấp S, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 029189, số vào sổ cấp giấy chứng nhận 00753/Tân Hưng do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước cấp ngày 29 tháng 5 năm 2017, cập nhật chuyển nhượng cho bà Chu Thị X ngày 16 tháng 8 năm 2022. Tài sản được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 9504212.22.698 ngày 23 tháng 8 năm 2022, số công chứng: 00011264, quyền số: 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C, tỉnh Bình Phước công chứng.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (kể cả vật phụ, trang thiết bị kèm theo và phần giá trị công trình, diện tích cải tạo, đầu tư xây dựng thêm gắn liền với diện tích đất đã thế chấp) tại thửa đất số 819, tờ bản đồ số 7, địa chỉ: Ấp A, xã N, huyện C, tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 235074, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS07080 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 29 tháng 12 năm 2020, cập nhật chuyển nhượng cho bà Chu Thị X ngày 17 tháng 5 năm 2022. Tài sản được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 7551948.22.614 ngày 27 tháng 9 năm 2022, số công chứng: 015991, quyền số: 09/2022/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1, tỉnh Bình Phước công chứng.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là nhà ở riêng lẻ (kể cả vật phụ, trang thiết bị kèm theo và phần giá trị công trình, diện tích cải tạo, đầu tư xây dựng thêm gắn liền với diện tích đất đã thế chấp) tại thửa đất số 1520, tờ bản đồ số 12, địa chỉ: Phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 038854, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS09321 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 16 tháng 01 năm 2020, cập nhật chuyển nhượng cho bà Chu Thị X ngày 11 tháng 01 năm 2021. Tài sản được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 6700741.23.661 ngày 16 tháng 11 năm 2023, số công chứng: 6411, quyền số: 11/2023 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C2, tỉnh Bình Dương công chứng.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (kể cả vật phụ, trang thiết bị kèm theo và phần giá trị công trình, diện tích cải tạo, đầu tư xây dựng thêm gắn

liên với diện tích đất đã thế chấp) tại thửa đất số 1228, tờ bản đồ số 146, địa chỉ: Phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số ĐĐ 663307, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CS11121 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 26 tháng 01 năm 2022 cho bà Chu Thị X. Tài sản được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 2491144.23.661 ngày 16 tháng 11 năm 2023, số công chứng: 6412, quyền số: 11/2023 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C2, tỉnh Bình Dương công chứng.

Bất kỳ sự thay đổi, sửa chữa, nâng cấp nào của bà Chu Thị X đối với các 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 Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q.

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 9504212.22.698 ngày 23 tháng 8 năm 2022, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 7551948.22.614 ngày 27 tháng 9 năm 2022, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 6700741.23.661 ngày 16 tháng 11 năm 2023 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 2491144.23.661 ngày 16 tháng 11 năm 2023 được các bên giao kết tự nguyện; hình thức, nội dung của hợp đồng thế chấp đảm bảo theo quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015; nội dung hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội; tài sản bảo đảm thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà X và được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật. Do đó, căn cứ quy định tại Điều 299, 303, 317, 318, 319 và 320 của Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm a khoản 1 Điều 4 Nghị định 99/2022/NĐ-CP ngày 30 tháng 11 năm 2022 của Chính phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm và Nghị định 21/2021/NĐ-CP ngày 19 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ quy định thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ; hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật.

[2.5.2] Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ thể hiện:

Đối với thửa đất số 02, tờ bản đồ số 61, địa chỉ tại ấp S, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước; thửa đất số 819, tờ bản đồ số 7, địa chỉ tại ấp A, xã N, huyện C, tỉnh Bình Phước; thửa đất số 1228, tờ bản đồ số 146, địa chỉ tại phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương có hiện trạng là đất trống.

Đối với thửa đất số 1520, tờ bản đồ số 12, địa chỉ tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương; trên đất có tài sản là nhà 02 tầng, tường gạch, nền gạch, mái tole, cửa sắt, sân xi măng, hàng rào trụ bê tông và cổng sắt.

Căn cứ hợp đồng thế chấp ký kết giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q và bà X, tài sản trên đất và tài sản được đầu tư trên đất sau khi ký kết hợp đồng thế chấp cũng thuộc tài sản thế chấp. Do đó, các quyền sử dụng đất (gồm thửa đất số 02, tờ bản đồ số 61; thửa đất số 819, tờ bản đồ số 7; thửa đất số 1228, tờ bản đồ số 146; thửa đất số 1520, tờ bản đồ số 12) và căn nhà 02 tầng trên thửa đất số 1520, tờ bản đồ số 12 thuộc tài sản thế chấp.

[2.5.3] Theo thỏa thuận tại các hợp đồng thế chấp, khi bên vay vi phạm nghĩa vụ thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q có quyền xử lý tài sản thế chấp

và nghĩa vụ theo luật định. Căn cứ quy định tại khoản 7 Điều 323 và Điều 299 Bộ luật Dân sự năm 2015, trường hợp bà X không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên, phát mãi tài sản mà bà X đã thế chấp cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q để thu hồi nợ.

[3] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy có căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[4] Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa sơ thẩm là có căn cứ.

[5] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: 10.000.000 đồng.

Căn cứ quy định tại Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự, bị đơn bà X phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 10.000.000 đồng. Do Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q đã nộp tạm ứng nên bà X có nghĩa vụ nộp 10.000.000 đồng để trả lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q.

[6] Về chi phí đăng thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng: 5.000.000 đồng.

Căn cứ Điều 180 Bộ luật Tố tụng dân sự, bị đơn bà X phải chịu chi phí đăng thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng là 5.000.000 đồng. Do Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q đã nộp tạm ứng nên bà X có nghĩa vụ nộp 5.000.000 đồng để trả lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q.

[7] Về án phí sơ thẩm: Căn cứ Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự, 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, bị đơn phải chịu án phí có giá ngạch đối với số tiền phải trả cho nguyên đơn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; các Điều 147, 157, 180, 227, 228, 266, 271 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 117, 299, 303, 317, 318, 319, 320; khoản 7 Điều 323; các Điều 463, 466 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 4, 91 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 (nay là các Điều 4, 100 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2024);

Căn cứ Điều 1 Thông tư số 12/2010/TT-NHNN ngày 14 tháng 4 năm 2010 của Ngân hàng N;

Căn cứ Nghị định 99/2022/NĐ-CP ngày 30 tháng 11 năm 2022 của Chính phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm; Nghị định 21/2021/NĐ-CP ngày 19 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ quy định thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ;

Căn cứ Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 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;

Căn cứ 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, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q đối với bị đơn bà Chu Thị X về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng.

1.1. Buộc bà Chu Thị X phải thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q số tiền vay theo Hợp đồng tín dụng số 6729895.22 ngày 23 tháng 8 năm 2022, Hợp đồng tín dụng số 5108778.22 ngày 24 tháng 9 năm 2022, Hợp đồng tín dụng số 7089638.23 ngày 14 tháng 11 năm 2023, Đề nghị phát hành thẻ ngày 09 tháng 9 năm 2022; số tiền tính đến ngày 25 tháng 6 năm 2025 là 8.184.636.601 đồng (tám tỷ một trăm tám mươi bốn triệu sáu trăm ba mươi sáu nghìn sáu trăm lẻ một đồng). Cụ thể:

- Hợp đồng tín dụng số 6729895.22 ngày 23 tháng 8 năm 2022, Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 6729895.22 ngày 08 tháng 9 năm 2022: Nợ gốc 595.372.363 đồng, nợ lãi trong hạn 47.068.382 đồng, nợ lãi quá hạn 118.942.709 đồng. Tổng cộng là 761.383.454 đồng (bảy trăm sáu mươi một triệu ba trăm tám mươi ba nghìn bốn trăm năm mươi bốn đồng).

- Hợp đồng tín dụng số 5108778.22 ngày 24 tháng 9 năm 2022, Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 4488030.22 ngày 13 tháng 10 năm 2022: Nợ gốc 573.269.000 đồng, nợ lãi trong hạn 42.509.416 đồng, nợ lãi quá hạn 114.886.944 đồng. Tổng cộng là 730.664.360 đồng (bảy trăm ba mươi triệu sáu trăm sáu mươi bốn nghìn ba trăm sáu mươi đồng).

- Hợp đồng tín dụng số 7089638.23 ngày 14 tháng 11 năm 2023, Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 7089638(1).23 ngày 17 tháng 11 năm 2023: Nợ gốc 5.280.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 252.107.776 đồng, nợ lãi quá hạn 984.754.939 đồng. Tổng cộng là 6.516.862.715 đồng (sáu tỷ năm trăm mười sáu triệu tám trăm sáu mươi hai nghìn bảy trăm mười lăm đồng).

- Đề nghị phát hành thẻ ngày 09 tháng 9 năm 2022, thẻ tín dụng số 000000000682501: Nợ gốc 37.837.795 đồng, nợ lãi quá hạn 19.572.971 đồng, phí 32.713.844 đồng. Tổng cộng là 90.124.610 đồng (chín mươi triệu một trăm hai mươi bốn nghìn sáu trăm mười đồng).

- Đề nghị phát hành thẻ ngày 09 tháng 9 năm 2022, thẻ tín dụng số 000250000053738: Nợ gốc 33.509.992 đồng, nợ lãi quá hạn 17.270.899 đồng, phí 34.820.571 đồng. Tổng cộng là 85.601.462 đồng (tám mươi lăm triệu sáu trăm lẻ một nghìn bốn trăm sáu mươi hai đồng).

1.2. Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q được tiếp tục tính lãi, lãi quá hạn kể từ ngày 26 tháng 6 năm 2025 cho đến khi bà Chu Thị X thanh toán xong toàn bộ khoản nợ theo quy định tại Hợp đồng tín dụng số 6729895.22 ngày 23 tháng 8 năm 2022, Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 6729895.22 ngày 08 tháng 9 năm 2022; Hợp đồng tín dụng số 5108778.22 ngày 24 tháng 9 năm 2022,

Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 4488030.22 ngày 13 tháng 10 năm 2022; Hợp đồng tín dụng số 7089638.23 ngày 14 tháng 11 năm 2023, Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 7089638(1).23 ngày 17 tháng 11 năm 2023; Đề nghị phát hành thẻ ngày 09 tháng 9 năm 2022.

1.3. Kể từ ngày Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q có đơn yêu cầu thi hành án, trường hợp bà Chu Thị X không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản bảo đảm để thu hồi nợ. Tài sản thế chấp cụ thể là:

- Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 02, tờ bản đồ số 61, địa chỉ: Ấp S, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 029189, số vào sổ cấp giấy chứng nhận 00753/Tân Hưng do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước cấp ngày 29 tháng 5 năm 2017, cập nhật chuyển nhượng cho bà Chu Thị X ngày 16 tháng 8 năm 2022. Tài sản được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 9504212.22.698 ngày 23 tháng 8 năm 2022, số công chứng: 00011264, quyền số: 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C, tỉnh Bình Phước công chứng.

- Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 819, tờ bản đồ số 7, địa chỉ: Ấp A, xã N, huyện C, tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 235074, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS07080 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 29 tháng 12 năm 2020, cập nhật chuyển nhượng cho bà Chu Thị X ngày 17 tháng 5 năm 2022. Tài sản được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 7551948.22.614 ngày 27 tháng 9 năm 2022, số công chứng: 015991, quyền số: 09/2022/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1, tỉnh Bình Phước công chứng.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là nhà ở riêng lẻ có kết cấu nhà 02 tầng, tường gạch, nền gạch, mái tole, cửa sắt, sân xi măng, hàng rào trụ bê tông và cổng sắt thuộc thửa đất số 1520, tờ bản đồ số 12, địa chỉ: Phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 038854, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS09321 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 16 tháng 01 năm 2020, cập nhật chuyển nhượng cho bà Chu Thị X ngày 11 tháng 01 năm 2021. Tài sản được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 6700741.23.661 ngày 16 tháng 11 năm 2023, số công chứng: 6411, quyền số: 11/2023 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C2, tỉnh Bình Dương công chứng.

- Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 1228, tờ bản đồ số 146, địa chỉ: Phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số ĐĐ 663307, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS11121 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 26 tháng 01 năm 2022 cho bà Chu Thị X. Tài sản được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 2491144.23.661 ngày 16 tháng 11 năm 2023, số

công chứng: 6412, quyền số: 11/2023 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C2, tỉnh Bình Dương công chứng.

Cùng toàn bộ vật phụ, trang thiết bị kèm theo và phần giá trị công trình, diện tích cải tạo, đầu tư xây dựng thêm gắn liền với diện tích nhà đất đã thế chấp. Bất kỳ sự thay đổi, sửa chữa, nâng cấp nào của bà Chu Thị X đối với các 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 Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:

Bà Chu Thị X phải nộp 10.000.000 đồng (mười triệu đồng) để trả lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q.

3. Về chi phí đăng thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng:

Bà Chu Thị X phải nộp 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) để trả lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q không phải chịu. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một trả lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q số tiền 57.576.000 đồng (năm mươi bảy triệu năm trăm bảy mươi sáu nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0009035 ngày 17 tháng 01 năm 2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một.

Bà Chu Thị X phải chịu 116.184.637 đồng (một trăm mười sáu triệu một trăm tám mươi bốn nghìn sáu trăm ba mươi bảy đồng).

5. Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

6. 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 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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND thành phố Thủ Dầu Một;
- Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, VT.

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

Nguyễn Thị Thúy Hằng

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thị Thúy Hằng

Nghị án kết thúc vào hồi giờ phút ngày tháng năm 2025.

Biên bản nghị án đã được đọc lại cho tất cả các thành viên HĐXX cùng nghe và cùng ký tên dưới đây:

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thị Thúy Hằng