

**TÒA ÁN NHÂN DÂN Q. L  
THÀNH PHỐ Đ**

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

Bản án số 06/2025/KDTM-ST  
Ngày 13.6.2025  
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN L, THÀNH PHỐ Đ**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Thủy

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Trương Thị Mỹ Hạnh
2. Bà Nguyễn Thị Thanh Bình

***- Thư ký phiên tòa:*** Ông Hồ Việt Công Hưng - Thư ký Tòa án nhân dân quận L, thành phố Đ.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận L, thành phố Đ tham gia phiên tòa:***  
Ông Đỗ Hùng Cường - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 6 năm 2025, tại Trụ sở Tòa án nhân dân quận L xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 319/2024/TLST-DS ngày 28 tháng 11 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 69/2025/QĐXXST-DS ngày 22 tháng 5 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 69-01/2025/QĐST-DS ngày 02 tháng 6 năm 2025 giữa các đương sự:

***- Nguyên đơn:*** Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ1; Trụ sở: Tháp B, 194 T1, phường L1, quận H1, thành phố H2.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Hồ Hưng N1; chức vụ: Phó Phòng khách hàng cá nhân Ngân hàng Đ1 - Chi nhánh H3; địa chỉ: 339 Nguyễn Lương Bằng, quận L, thành phố Đ (*Theo Quyết định số 3828/QĐ-BIDV ngày 01 tháng 7 năm 2024 về việc ủy quyền tham gia tố tụng, phá sản và thi hành án dân sự và Quyết định số 819/QĐ-BIDV.HV ngày 08 tháng 7 năm 2024 về việc ủy quyền lại tham gia tố tụng, phá sản và thi hành án*), (Có mặt).

- Bị đơn: Bà Phạm Thị Ngọc D - Sinh năm 1991; nơi cư trú: 30 C, quận H4, thành phố Đ, (Vắng mặt, không có lý do).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ông Trần Hoàng N2 - Sinh năm 1967 và bà Nguyễn Thị Thu H5 - Sinh năm 1965; nơi cư trú: 150/02 Nguyễn Như Hạnh, phường T2, quận T3, thành phố Đ, (Vắng mặt, không có lý do).

+ Ông Trần Hoàng L2 - Sinh năm 1991; nơi cư trú: 30 C, quận H4, thành phố Đ, (Vắng mặt, không có lý do).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

\* Theo Đơn khởi kiện gửi đến Tòa án ngày 08 tháng 10 năm 2024, Đơn khởi kiện bổ sung gửi đến Tòa án ngày 22 tháng 11 năm 2024 và tại Bản tự khai ngày 14 tháng 01 năm 2025, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (- Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ1 (viết tắt là Ngân hàng Đ1)) trình bày:

Bà Phạm Thị Ngọc D có ký kết Hợp đồng tín dụng hạn mức số 02/2023/20511873/HĐTD ngày 27 tháng 11 năm 2023 với Ngân hàng Đầu tư và Phát triển - Chi nhánh H3. Theo hợp đồng, Ngân hàng cấp cho bà D hạn mức tín dụng thường xuyên với số tiền tối đa là 1.950.000.000 đồng (Một tỷ chín trăm năm mươi triệu đồng), bao gồm: Toàn bộ dư nợ vay ngắn hạn của bà D tại Ngân hàng được chuyển tiếp từ các Hợp đồng tín dụng ngắn hạn cụ thể theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2023/20511873/HĐTD ngày 21 tháng 6 năm 2023 sang; mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động; thời hạn cấp hạn mức: 12 tháng. Thời hạn cho vay, lãi suất, phí được xác định theo từng Hợp đồng tín dụng cụ thể.

Theo đó, dư nợ vay của bà D được chuyển tiếp từ Hợp đồng tín dụng cụ thể số 02/2023/20511873/HĐTD ngày 31 tháng 7 năm 2023, tài khoản vay 560-82-000-881677 (nay là 405600881677) số tiền 30.000.000 đồng (Ba mươi triệu đồng), thời hạn 165 ngày, đáo hạn ngày 12 tháng 01 năm 2024, lãi suất vay 7,5%/năm; Hợp đồng tín dụng cụ thể số 03/2023/20511873/HĐTD ngày 25 tháng 8 năm 2023, tài khoản vay 560-82-000-887985 (nay là 405600887985) số tiền 30.000.000 đồng (Ba mươi triệu đồng), thời hạn 05 tháng, đáo hạn ngày 25 tháng 01 năm 2024, lãi suất vay 7,5%/năm; Hợp đồng tín dụng cụ thể số 04/2023/20511873/HĐTD ngày 27 tháng 9 năm 2023, tài khoản vay 401000284896, số tiền 40.000.000 đồng (Bốn mươi triệu đồng), thời hạn 05 tháng, đáo hạn ngày 27 tháng 02 năm 2024, lãi suất vay 7%/năm.

Đồng thời, thực hiện Hợp đồng tín dụng hạn mức số 02/2023/20511873/HĐTD ngày 27 tháng 11 năm 2023, bà D đã ký các Hợp đồng tín dụng cụ thể như sau:

- Ngày 27 tháng 11 năm 2023, bà D ký Hợp đồng tín dụng cụ thể số

05/2023/20511873/HĐTD, đề nghị Ngân hàng cho rút số tiền vay 900.000.000 đồng (*Chín trăm triệu đồng*), tài khoản vay 402000589732 và Ngân hàng đã đồng ý cho bà D rút vốn vay 900.000.000 đồng, thời hạn vay: 08 tháng, đáo hạn ngày 27 tháng 7 năm 2024, lãi suất vay trong hạn: 7%, lãi vay được trả định kỳ vào ngày 15 hàng tháng, trả nợ gốc vào ngày 27 tháng 7 năm 2024;

- Ngày 27 tháng 11 năm 2023, bà D ký Hợp đồng tín dụng cụ thể số 06/2023/20511873/HĐTD, đề nghị Ngân hàng cho rút số tiền vay 835.000.000 đồng (*Tám trăm ba mươi lăm triệu đồng*), tài khoản vay 400000589746 và Ngân hàng đã đồng ý cho bà D rút vốn vay 835.000.000 đồng, thời hạn vay: 08 tháng, ngày đáo hạn: Ngày 27 tháng 7 năm 2024, lãi suất vay trong hạn: 7%, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, lãi chậm trả: 10%/năm tính trên số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả, lãi vay được trả định kỳ vào ngày 15 hàng tháng, trả nợ gốc vào ngày 27 tháng 7 năm 2024;

- Ngày 29 tháng 11 năm 2023, bà D ký Hợp đồng tín dụng cụ thể số 07/2023/20511873/HĐTD, đề nghị Ngân hàng cho rút số tiền vay 15.000.000 đồng (*Mười lăm triệu đồng*), tài khoản vay 402000604821 và Ngân hàng đã đồng ý cho bà D rút vốn vay 15.000.000 đồng, thời hạn vay: 08 tháng, ngày đáo hạn: Ngày 29 tháng 7 năm 2024, lãi suất vay trong hạn: 7%, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, lãi chậm trả: 10%/năm tính trên số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả, lãi vay được trả định kỳ vào ngày 15 hàng tháng, trả nợ gốc vào ngày 29 tháng 7 năm 2024;

- Ngày 01 tháng 12 năm 2023, bà D ký Hợp đồng tín dụng cụ thể số 08/2023/20511873/HĐTD, đề nghị Ngân hàng cho rút số tiền vay 100.000.000 đồng (*Một trăm triệu đồng*), tài khoản vay 40700617668 và Ngân hàng đã đồng ý cho bà D rút vốn vay 100.000.000 đồng, thời hạn vay: 08 tháng, ngày đáo hạn: Ngày 01 tháng 8 năm 2024, lãi suất vay trong hạn: 7%, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, lãi chậm trả: 10%/năm tính trên số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả, lãi vay được trả định kỳ vào ngày 15 hàng tháng, trả nợ gốc vào ngày 01 tháng 8 năm 2024.

Ngân hàng đã giải ngân vốn vay cho bà D tổng cộng 1.950.000.000 đồng vào các tài khoản thụ hưởng theo đề nghị của bà D.

Để đảm bảo khoản vay, bà D đã thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 175, tờ bản đồ số 79, địa chỉ: 150/2 Nguyễn Như Hạnh, phường Hòa Minh, quận L, (*nay là 150/2 Nguyễn Như Hạnh, phường T2, quận T3*), thành phố Đ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 892980 do Sở Tài nguyên và Môi Trường thành phố Đ cấp ngày 01 tháng 4 năm 2019 đứng tên ông Trần Hoàng N2 và bà Nguyễn Thị Thu H5, theo Hợp đồng thế chấp bất động sản để bảo đảm nghĩa vụ cho người khác số 01/2020/8165975/HĐBĐ ngày 22 tháng 9 năm 2020 và Văn bản sửa đổi, bổ sung

Hợp đồng thế chấp bất động sản để bảo đảm nghĩa vụ cho người khác số 01/2023/8165975/PLHĐBĐ ngày 21 tháng 6 năm 2023 đã được công chứng, đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định.

Quá trình thực hiện hợp đồng, đến tháng 01 năm 2024, bà D không trả nợ gốc và lãi theo lịch trả nợ trong hợp đồng tín dụng. Ngân hàng đã nhiều lần đôn đốc, đề xuất giải pháp hỗ trợ nhưng bà D vẫn không hợp tác, không thực hiện đúng cam kết. Do các khoản vay của bà D tại Ngân hàng đã quá hạn thanh toán nên Ngân hàng khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết buộc bà D thanh toán nợ tính đến ngày 22 tháng 8 năm 2024, bao gồm: Nợ gốc: 1.950.000.000 đồng, lãi trong hạn 94.073.425 đồng, lãi quá hạn 6.242.215 đồng và lãi phạt chậm trả 1.668.916 đồng; tổng cộng là 2.051.984.556 đồng (*Hai tỷ không trăm năm mươi một triệu chín trăm tám mươi bốn ngàn năm trăm năm mươi sáu đồng*), đồng thời phải trả nợ lãi tiếp tục phát sinh cho đến khi bà D thực hiện xong toàn bộ nghĩa vụ cho ngân hàng. Trường hợp, bà D không trả được nợ hoặc trả nợ không đầy đủ, thì đề nghị Tòa án tuyên phát mãi tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng trình bày: Tại Hợp đồng tín dụng hạn mức số 02/2023/20511873/HĐTD ngày 27 tháng 11 năm 2023 thể hiện mục đích bà D vay vốn để bổ sung vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh, thực tế bà D là đại diện hộ kinh doanh theo Giấy chứng đăng ký hộ kinh doanh số 32A8323199 do Ủy ban nhân dân quận H4 cấp đăng ký lần đầu ngày 18 tháng 01 năm 2018. Đồng thời, tại các hợp đồng tín dụng cụ thể, bà D đã đề nghị cho rút tiền vay để thanh toán tiền mua hàng hóa theo Ủy nhiệm chi cho các tài khoản thụ hưởng do bà D cung cấp. Do vậy, Ngân hàng giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đối với bà D, đề nghị Hội đồng xét xử buộc bà D thanh toán cho Ngân hàng số tiền nợ tính đến ngày xét xử (- Ngày 13 tháng 6 năm 2025) bao gồm: Nợ gốc 1.950.000.000 đồng, lãi trong hạn 204.637.808 đồng, lãi quá hạn 61.524.035 đồng và lãi chậm trả 8.573.836 đồng, tổng cộng là 2.224.735.679 đồng (*Hai tỷ hai trăm hai mươi bốn triệu bảy trăm ba mươi lăm ngàn sáu trăm bảy mươi chín đồng*).

Cụ thể:

- Đối với tài khoản vay 405600881677: Nợ gốc 30.000.000 đồng, lãi trong hạn 3.365.753 đồng, lãi quá hạn 1.596.476 đồng và lãi phạt chậm trả 250.642 đồng;
- Đối với tài khoản vay 405600887985: Nợ gốc 30.000.000 đồng, lãi trong hạn 3.365.753 đồng, lãi quá hạn 1.556.410 đồng và lãi phạt chậm trả 250.416 đồng;
- Đối với tài khoản vay 401000284896: Nợ gốc 40.000.000 đồng, lãi trong hạn 4.188.498 đồng, lãi quá hạn 1.810.592 đồng và lãi phạt chậm trả 310.599 đồng;
- Đối với tài khoản vay 402000589732: Nợ gốc 900.000.000 đồng, lãi trong hạn 94.241.096 đồng, lãi quá hạn 27.530.019 đồng và lãi phạt chậm trả 6.882.906 đồng;

- Đối với tài khoản vay 400000589746: Nợ gốc 835.000.000 đồng, lãi trong hạn 87.434.794 đồng, lãi quá hạn 25.541.692 đồng;

- Đối với tài khoản vay 402000604821: Nợ gốc 15.000.000 đồng, lãi trong hạn 1.570.685 đồng, lãi quá hạn 458.722 đồng và lãi phạt chậm trả 114.725 đồng;

- Đối với tài khoản vay 4070000617668: Nợ gốc 100.000.000 đồng, lãi trong hạn 10.471.233 đồng, lãi quá hạn 3.030.124 đồng và lãi phạt chậm trả 764.548 đồng.

Các nội dung khác vẫn giữ nguyên theo đơn khởi kiện.

\* Tại Bản tự khai ngày 15 tháng 01 năm 2025, bị đơn - bà Phạm Thị Ngọc D trình bày: Xác nhận có ký Hợp đồng tín dụng hạn mức số 02/2023/20511873/HĐTD ngày 27 tháng 11 năm 2023 với Ngân hàng Đầu tư và Phát triển - Chi nhánh H3. Các nội dung thỏa thuận tại hợp đồng và số tiền nhận nợ 1.950.000.000 đồng đúng như đại diện Ngân hàng trình bày. Tài sản thế chấp bảo đảm cho khoản vay là nhà đất đứng tên cha mẹ chồng bà là ông Trần Hoàng N2 và bà Nguyễn Thị Thu H5. Bà là người đứng tên khoản vay cho chồng bà là ông Trần Hoàng L2. Chồng bà làm ăn bị giật mất tiền. Bà thì làm ăn không đủ nuôi con. Bà xin gia hạn 06 tháng để cha mẹ chồng bà bán nhà trả nợ cho Ngân hàng.

Tại phiên tòa, bà D vắng mặt lần hai, không có lý do.

\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Trần Hoàng N2, bà Nguyễn Thị Thu H5, ông Trần Hoàng L2 không có văn bản trình bày ý kiến gửi đến Tòa án; không tham gia các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải. Tại phiên tòa, ông N2, bà H5 và ông L2 vắng mặt lần hai, không có lý do.

\* *Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận L phát biểu:* Thẩm phán đã thực hiện đầy đủ các trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử đã thực hiện đầy đủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về xét xử sơ thẩm vụ án, đảm bảo các đương sự được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình. Nguyên đơn đã thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại các điều 70, 71 và 234 Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chưa thực hiện quyền và nghĩa vụ theo quy định tại các điều 70, 72 và 73 Bộ luật Tố tụng dân sự. Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các điều 299, 323, 463 và 468 Bộ luật Dân sự; khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả toàn bộ số tiền nợ gốc và lãi là 2.224.735.679 đồng.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Tranh chấp hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng Đ1 và bà Phạm Thị Ngọc D đều có đăng ký kinh doanh (*Bà Phạm Thị Ngọc D - Đại diện hộ kinh doanh theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh hộ kinh doanh số 32A8323199*) và đều có mục đích lợi nhuận nên Hội đồng xét xử xác định lại đây là vụ án tranh chấp về kinh doanh, thương mại.

[1.2] Về việc vắng mặt của đương sự: Tại phiên tòa, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt, không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Căn cứ khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[1.3] Về thẩm quyền giải quyết: Tại Điều 5 của Hợp đồng tín dụng hạn mức số 02/2023/20511873/HĐTD ngày 27 tháng 11 năm 2023 các bên thống nhất thỏa thuận Tòa án có thẩm quyền giải quyết tranh chấp là Tòa án nhân dân quận L, TP. Đ (*Nơi có trụ sở của chi nhánh ký hợp đồng*) nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận L theo quy định tại khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm b khoản 1 Điều 39 và điểm b khoản 1 Điều 40 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Đ1, Hội đồng xét xử thấy:

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn - bà Phạm Thị Ngọc D xác nhận có ký hợp đồng tín dụng và nhận nợ số tiền 1.950.000.000 đồng của Ngân hàng Đ1. Căn cứ Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự, căn cứ các tài liệu, chứng cứ do Ngân hàng cung cấp có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở để xác định:

Bà Phạm Thị Ngọc D có ký kết Hợp đồng tín dụng hạn mức số 02/2023/20511873/HĐTD ngày 27 tháng 11 năm 2023 với Ngân hàng Đ1 - Chi nhánh H3 với hạn mức tín dụng thường xuyên tối đa là 1.950.000.000 đồng. Bà D đã ký kết các hợp đồng tín dụng cụ thể để rút các khoản vay tổng cộng là 1.950.000.000 đồng. Ngân hàng đã thực hiện việc cho bà D rút vốn vay bằng các ủy nhiệm chi theo các số tài khoản thụ hưởng do bà D đề nghị.

Hợp đồng tín dụng được ký kết theo sự tự nguyện của các bên và tuân thủ quy định về hình thức của hợp đồng. Hội đồng xét xử công nhận hợp đồng đã ký giữa Ngân hàng Đ1 - Chi nhánh H3 và bà Phạm Thị Ngọc D là hợp pháp, phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia giao dịch, xác định bà D còn nợ của Ngân hàng Đ1 số tiền nợ tính đến ngày xét xử (*- Ngày 13 tháng 6 năm 2025*) bao gồm: Nợ gốc 1.950.000.000 đồng, lãi trong hạn 204.637.808 đồng, lãi quá hạn 61.524.035 đồng và lãi chậm trả 8.573.836 đồng, tổng cộng là 2.224.735.679 đồng (*Hai tỷ hai trăm hai mươi bốn triệu bảy trăm ba mươi lăm ngàn sáu trăm bảy mươi chín đồng*). Cụ thể: Đối với tài khoản vay 405600881677: Nợ gốc 30.000.000 đồng, lãi trong hạn 3.365.753 đồng, lãi quá hạn 1.596.476 đồng và lãi phạt chậm trả 250.642 đồng; đối với tài khoản vay 405600887985: Nợ gốc 30.000.000 đồng, lãi trong hạn 3.365.753 đồng, lãi quá hạn 1.556.410 đồng và lãi phạt chậm trả 250.416 đồng; đối với tài

khoản vay 401000284896: Nợ gốc 40.000.000 đồng, lãi trong hạn 4.188.498 đồng, lãi quá hạn 1.810.592 đồng và lãi phạt chậm trả 310.599 đồng; đối với tài khoản vay 402000589732: Nợ gốc 900.000.000 đồng, lãi trong hạn 94.241.096 đồng, lãi quá hạn 27.530.019 đồng và lãi phạt chậm trả 6.882.906 đồng; đối với tài khoản vay 400000589746: Nợ gốc 835.000.000 đồng, lãi trong hạn 87.434.794 đồng, lãi quá hạn 25.541.692 đồng; đối với tài khoản vay 402000604821: Nợ gốc 15.000.000 đồng, lãi trong hạn 1.570.685 đồng, lãi quá hạn 458.722 đồng và lãi phạt chậm trả 114.725 đồng; đối với tài khoản vay 4070000617668: Nợ gốc 100.000.000 đồng, lãi trong hạn 10.471.233 đồng, lãi quá hạn 3.030.124 đồng và lãi phạt chậm trả 764.548 đồng.

Đến nay, mặc dù đã quá hạn thanh toán nhưng bà D không trả được nợ cho Ngân hàng. Do bà D vi phạm nghĩa vụ của bên vay tài sản về thời hạn thanh toán nợ được quy định tại Điều 466 Bộ luật Dân sự nên Hội đồng xét xử cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Đ1, buộc bà D phải thanh toán toàn bộ số tiền nợ gốc và nợ lãi tính đến ngày xét xử (*- Ngày 09 tháng 5 năm 2025*) là 2.224.735.679 đồng, như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận L là hoàn toàn có cơ sở, đúng quy định của pháp luật.

Lãi được tiếp tục tính từ ngày 14 tháng 6 năm 2025 theo mức lãi suất do Ngân hàng Đ1 - Chi nhánh H3 và bà D đã thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng hạn mức số 02/2023/20511873/HĐTD ngày 27 tháng 11 năm 2023 và các Hợp đồng tín dụng cụ thể trên số tiền nợ chưa thanh toán cho đến khi thi hành án xong.

Hợp đồng thế chấp bất động sản để bảo đảm nghĩa vụ cho người khác số 01/2020/8165975/HĐBĐ ngày 22 tháng 9 năm 2020 và Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp bất động sản để bảo đảm nghĩa vụ cho người khác số 01/2023/8165975/PLHĐBĐ ngày 21 tháng 6 năm 2023 đã được công chứng tại Phòng công chứng số 2 và được đăng ký thế chấp tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định tại Điều 323 Bộ luật Dân sự và Điều 95 Luật đất đai nên có giá trị pháp lý, phát sinh quyền và nghĩa vụ đối với tài sản thế chấp. Do vậy, trường hợp bà D không trả được nợ hoặc trả nợ không đầy đủ cho Ngân hàng thì tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 175, tờ bản đồ số 79, địa chỉ: 150/2 Nguyễn Như Hạnh, phường Hòa Minh, quận L, (*nay là 150/2 Nguyễn Như Hạnh, phường T2, quận T3*), thành phố Đ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 892980 do Sở Tài nguyên và Môi Trường thành phố Đ cấp ngày 01 tháng 4 năm 2019 đứng tên ông Trần Hoàng N2 và bà Nguyễn Thị Thu H5, sẽ bị phát mãi để thu hồi trả nợ cho Ngân hàng.

[2.2] Xét lời trình bày của bà Phạm Thị Ngọc D về việc đứng tên vay vốn cho chồng bà tại Ngân hàng Đ1 để làm ăn, nhưng bà D không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh; không được chồng bà - ông Trần Hoàng L2 xác nhận nên Hội đồng xét xử không có cơ sở để xem xét.

[2.3] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Trần Hoàng N2 và bà Nguyễn Thị Thu H5, là người đứng tên thế chấp tài sản để bảo đảm khoản vay của bà Phạm Thị Ngọc D tại ngân hàng, không có ý kiến trình bày hay yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[3] Do toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn - bà Phạm Thị Ngọc D phải chịu án phí kinh doanh, thương mại sơ thẩm là 72.000.000 đồng x 2% (2.224.735.679 đồng - 2.000.000.000 đồng) = 76.494.714 đồng (*Bảy mươi sáu triệu bốn trăm chín mươi bốn ngàn bảy trăm mười bốn đồng*) theo quy định tại khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 26 của 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.

[4] Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 3.000.000 đồng (*Ba triệu đồng*) bà Phạm Thị Ngọc D phải chịu theo quy định tại khoản 1 Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ các điều 299, 323, 463, 466 và 468 Bộ luật Dân sự; Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng; Điều 95 Luật Đất đai; khoản 2 Điều 26 của 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; khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm b khoản 1 Điều 39, điểm b khoản 1 Điều 40, Điều 92, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 2 Điều 227, các điều 235 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

**1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ1 đối với bà Phạm Thị Ngọc D về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.**

Xử: Buộc bà Phạm Thị Ngọc D phải thanh toán cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ1 số tiền nợ tính đến ngày xét xử (- Ngày 13 tháng 6 năm 2025) là 2.224.735.679 đồng (*Hai tỷ hai trăm hai mươi bốn triệu bảy trăm ba mươi lăm ngàn sáu trăm bảy mươi chín đồng*), bao gồm: Nợ gốc 1.950.000.000 đồng, lãi trong hạn 204.637.808 đồng, lãi quá hạn 61.524.035 đồng và lãi chậm trả 8.573.836 đồng. Cụ thể: Đối với tài khoản vay 405600881677: Nợ gốc 30.000.000 đồng, lãi trong hạn 3.365.753 đồng, lãi quá hạn 1.596.476 đồng và lãi phạt chậm trả 250.642 đồng; đối với tài khoản vay 405600887985: Nợ gốc 30.000.000 đồng, lãi trong hạn 3.365.753 đồng, lãi quá hạn 1.556.410 đồng và lãi phạt chậm trả 250.416 đồng; đối với tài khoản vay 401000284896: Nợ gốc 40.000.000 đồng, lãi trong hạn 4.188.498 đồng, lãi quá hạn 1.810.592 đồng và lãi phạt chậm trả 310.599 đồng; đối với tài khoản vay

402000589732: Nợ gốc 900.000.000 đồng, lãi trong hạn 94.241.096 đồng, lãi quá hạn 27.530.019 đồng và lãi phạt chậm trả 6.882.906 đồng; đối với tài khoản vay 400000589746: Nợ gốc 835.000.000 đồng, lãi trong hạn 87.434.794 đồng, lãi quá hạn 25.541.692 đồng; đối với tài khoản vay 402000604821: Nợ gốc 15.000.000 đồng, lãi trong hạn 1.570.685 đồng, lãi quá hạn 458.722 đồng và lãi phạt chậm trả 114.725 đồng; đối với tài khoản vay 4070000617668: Nợ gốc 100.000.000 đồng, lãi trong hạn 10.471.233 đồng, lãi quá hạn 3.030.124 đồng và lãi phạt chậm trả 764.548 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ. 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 bên phải thi hành án phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

Trường hợp bà Phạm Thị Ngọc D không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, thì xử lý phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 175, tờ bản đồ số 79, địa chỉ: 150/2 Nguyễn Như Hạnh, phường Hòa Minh, quận L, (*nay là 150/2 Nguyễn Như Hạnh, phường T2, quận T3*), thành phố Đ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 892980 do Sở Tài nguyên và Môi Trường thành phố Đ cấp ngày 01 tháng 4 năm 2019 đứng tên ông Trần Hoàng N2 và bà Nguyễn Thị Thu H5, theo Hợp đồng thế chấp bất động sản để bảo đảm nghĩa vụ cho người khác số 01/2020/8165975/HĐBĐ ngày 22 tháng 9 năm 2020 và Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp bất động sản để bảo đảm nghĩa vụ cho người khác số 01/2023/8165975/PLHĐBĐ ngày 21 tháng 6 năm 2023, để thu hồi trả nợ cho Ngân hàng.

Trường hợp bà D thanh toán xong nợ thì Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ1 trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 892980 cho ông Trần Hoàng N2 và bà Nguyễn Thị Thu H5.

2. Án phí kinh doanh, thương mại sơ thẩm là 76.494.714 đồng (*Bảy mươi sáu triệu bốn trăm chín mươi bốn ngàn bảy trăm mười bốn đồng*) bà Phạm Thị Ngọc D phải chịu.

Hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ1 số tiền tạm ứng án phí 37.053.103 đồng (*Ba mươi bảy triệu không trăm năm mươi ba ngàn một trăm lẻ ba đồng*) đã nộp tại biên lai thu số 0009128 ngày 29 tháng 11 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận L.

3. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 3.000.000 đồng (*Ba triệu đồng*) bà Phạm Thị Ngọc D phải chịu.

Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ1 đã nộp tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 3.000.000 đồng (*Đã chi xong*). Bà D hoàn trả lại cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ1 số tiền 3.000.000 đồng.

4. Về quyền kháng cáo bản án: Nguyên đơn có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

*Trường hợp bản án được thi hành theo quy 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, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.*

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

**THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Nơi nhận:**

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**

- Các đương sự;
- VKSND Q. L;
- Chi cục THADS Q. L;
- Lưu hồ sơ vụ án.

## **THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Nguyễn Thị Thanh Thủy**





**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

**THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**



