TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 10 **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 248/2025/DS-ST
Ngày: 12/6/2025
V/v "Tranh chấp hợp đồng tín dụng"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 10 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Mỹ Phương.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Đinh Hoàng Việt.

2. Ông Nguyễn Trọng Thiện.

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Trần Quỳnh Mai - Thư ký Tòa án nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 10 tham gia phiên tòa***: Bà Lê Ngọc Thanh Trúc – Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 10, địa chỉ số B Đường T, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 411/2024/TLST-DS ngày 15 tháng 10 năm 2024 về "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 142/2025/QĐST-DS ngày 28 tháng 4 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 117/2025/QĐST-DS ngày 22 tháng 5 năm 2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Q.
Địa chỉ: Số A Đường L, phường T, quận C, thành phố Hà Nội.
Địa chỉ liên lạc: Lầu E, số E Đường C, Phường A, Quận C, Tp ..
Người đại diện theo pháp luật: Ông Lưu Trung T – Chủ tịch HĐQT.
Pháp nhân đại diện theo ủy quyền: Công ty TNHH Q1 và Khai thác tài sản – Ngân hàng TMCP Q.
Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Duy A (Theo Văn bản ủy quyền số 2427/UQ-MBAMC ngày 11/9/2024).

Bị đơn: Bà Hồ Ý T1, sinh năm 1991.
Địa chỉ: Số D Đường T, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại phiên tòa, nguyên đơn có đơn xin vắng mặt, bị đơn vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 31/10/2024 và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn – ông Trần Duy A trình bày:

Ngân hàng TMCP Q (gọi tắt là Ngân hàng) đã ký với Bên vay là bà Hồ Ý T1 Hợp đồng cho vay số 14492.21.204.15283798.TD ngày 22/11/2021 và các Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ đính kèm số tiền đề nghị cho vay là 1.909.842.049 đồng. Mục đính vay để thanh toán một phần tiền mua bán căn hộ chung cư số S7.0302.01, dự án Vinhomes G. Lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng cho vay số 14492.21.204.15283798.TD ngày 22/11/2021 và các Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ đính kèm Hợp đồng này. Ngân hàng TMCP Q đã giải ngân, bà Hồ Ý T1 đã nhận nợ theo các Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ, Hợp đồng cho vay (V/v cho vay cá nhân có tài sản đảm bảo) số 14492.21.204.15283798.TD ngày 22/11/2021 và các Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ cụ thể:

1. Khế ước số LD2218790380 số tiền giải ngân là 1.074.286.152 đồng, ngày giải ngân 07/7/2022 thời hạn vay là 412 tháng.

2. Khế ước số LD2132700560 số tiền giải ngân là 835.555.896 đồng, ngày giải ngân 24/11/2021 thời hạn vay là 420 tháng.

Tổng cộng số tiền giải ngân là: 1.909.842.048 đồng.

Để bảo đảm cho khoản vay trên, bà Hồ Ý T1 đã thế chấp tài sản thế chấp là Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán căn hộ số: S7.0302.01/VHGP/HĐMBCH và các phụ lục đính kèm giữa Công ty cổ phần K và bà Hồ Ý T1 về việc mua bán, chuyển nhượng căn hộ số 2.01, tại tầng 02, diện tích sử dụng căn hộ: 43,9 m2 thuộc dự án khu nhà ở cao tầng thuộc các lô đất A1, A2, A3, A4, A5, A6 – Khu dân cư và công viên P (Vinhomes G hoặc tên gọi khác theo quyết định của Chủ đầu tư hoặc cơ quan có thẩm quyền tại từng thời điểm) tại phường L, thành phố T, thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở số: 14493.21.204.15283798.BĐ. Hợp đồng thế chấp được đăng ký giao dịch bảo đảm đúng quy định.

Ngày 11/2/2025 Ngân hàng TMCP Q có đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu khởi kiện nợ gốc và yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán căn hộ số: S7.0302.01/VHGP/HĐMBCH và các phụ lục đính kèm giữa Công ty cổ phần K và bà Hồ Ý T1 về việc mua bán/chuyển nhượng căn hộ số 2.01, tại tầng 02, diện tích sử dụng căn hộ: 43,9 m² thuộc dự án khu nhà ở cao tầng thuộc các lô đất A1, A2, A3, A4, A5, A6 – Khu dân cư và công viên P tại phường L, thành phố T, thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản

phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở số: 14493.21.204.15283798.BĐ.

Tạm tính đến ngày 12/06/2025, bà Hồ Ý T1 đã thanh toán được cho Ngân hàng TMCP Q tổng số tiền là: 2.012.302.366 đồng, trong đó nợ gốc đã thanh toán là: 1.909.842.048 đồng, nợ lãi đã thanh toán là: 102.460.318 đồng. Ngân hàng TMCP Q đã giải chấp tài sản bảo đảm là Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán căn hộ số: S7.0302.01/VHGP/HĐMBCH và các phụ lục đính kèm giữa Công ty cổ phần K và bà Hồ Ý T1 về việc mua bán/chuyển nhượng căn hộ số 2.01, tại tầng 02, diện tích sử dụng căn hộ: 43,9 m^2 thuộc dự án khu nhà ở cao tầng thuộc các lô đất A1, A2, A3, A4, A5, A6 – Khu dân cư và công viên P (Vinhomes G hoặc tên gọi khác theo quyết định của Chủ đầu tư hoặc cơ quan có thẩm quyền tại từng thời điểm) tại phường L, thành phố T, thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở số: 14493.21.204.15283798.BĐ. Hợp đồng thế chấp được đăng ký giao dịch bảo đảm đúng quy định.

Ngân hàng TMCP Q tiếp tục yêu cầu bà Hồ Ý T1 có nghĩa vụ thanh toán phần nghĩa vụ trả lãi còn lại. Tạm tính đến ngày 12/06/2025, dư nợ còn lại đối với các khoản vay của bà Hồ Ý T1 vay tại Ngân hàng TMCP Q là: Nợ gốc là 0 đồng, Nợ lãi quá hạn là 484.081.579 đồng. Tổng cộng là 484.081.579 đồng.

Kể từ thời điểm bà T1 không thực hiện trả nợ theo hạn, Ngân hàng đã nhiều lần thông báo, đôn đốc, yêu cầu bà T1 phải trả nợ nhưng bà T1 thường xuyên trì hoãn, kéo dài thời gian trả nợ. Đến nay, bà T1 vẫn không thu xếp tài chính để trả nợ, không chủ động làm việc với Ngân hàng để xử lý khoản nợ. Như vậy, bà T1 đã vi phạm các nghĩa vụ cam kết, thỏa thuận với Ngân hàng theo các Hợp đồng tín dụng và các văn bản, giấy tờ khác có liên quan đã ký với Ngân hàng TMCP Q.

Để bảo vệ quyền và lợi ích của Ngân hàng TMCP Q đề nghị Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

- Buộc bà Hồ Ý T1 phải thanh toán nợ cho Ngân hàng Q tổng số tiền là 484.081.579 đồng (Bốn trăm tám mươi bốn triệu, không trăm tám mươi mốt nghìn năm trăm bảy mươi chín đồng), bao gồm: Nợ gốc là 0 đồng; Nợ lãi quá hạn là 484.081.579 đồng (tạm tính đến ngày 12/06/2025). Thanh toán một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

- Buộc bà Hồ Ý T1 tiếp tục thanh toán phần nợ lãi phát sinh theo lãi suất quá hạn quy định tại Hợp đồng cho vay (V/v cho vay cá nhân có tài sản đảm bảo) số 14492.21.204.15283798.TD ngày 22/11/2021 và các Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ đính kèm Hợp đồng này kể từ ngày 13/06/2025 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ cho Ngân hàng TMCP Q.

Bị đơn – bà Hồ Ý T1 không đến Tòa án nhân dân Quận 10 tham gia tố tụng dù đã được tống đạt hợp lệ nên Tòa án không có ý kiến trình bày của bà.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 10 phát biểu: Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Tòa án nhân dân Quận 10 đã thực hiện đúng thủ tục tố tụng. Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Bà Hồ Ý T1 có địa chỉ cư trú cuối cùng tại số D Đường T, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ Khoản 1 Điều 28, Điểm a Khoản 1 Điều 35 và Điểm a Khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn - Ngân hàng TMCP Q là tổ chức tín dụng khởi kiện yêu cầu bà Hồ Ý T1 thanh toán số tiền lãi bà đã vay của Ngân hàng theo Giấy đề nghị phát hành kiêm Hợp đồng sử dụng thẻ Quốc tế và Bản thỏa thuận sử dụng thẻ tín dụng quốc tế, do đó Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp là tranh chấp hợp đồng tín dụng theo quy định tại Khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 1 của Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

[3] Về thủ tục tố tụng: Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn – ông Trần Duy A có đơn xin vắng mặt và bị đơn - bà Hồ Ý T1 vắng mặt tại phiên tòa. Hội đồng xét xử căn cứ vào Khoản 1 và Khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt nguyên đơn và bị đơn.

[4] Về nội dung: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, căn cứ vào Hợp đồng cho vay (V/v cho vay cá nhân có tài sản đảm bảo) số 14492.21.204.15283798.TD ngày 22/11/2021 và các Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ, nhận thấy bà Hồ Ý T1 có ký Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ, Hợp đồng cho vay (V/v cho vay cá nhân có tài sản đảm bảo) số 14492.21.204.15283798.TD ngày 22/11/2021 và các Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ. Do đó, Hội đồng xét xử có cơ sở xem xét nội dung của Hợp đồng cho vay trên là sự thỏa thuận giữa Ngân hàng TMCP Q và bà Hồ Ý T1.

[4.1] Xét yêu cầu nợ gốc: Ngân hàng TMCP Q đã rút yêu cầu khởi kiện đối với phần nợ gốc nên Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện đối với nợ gốc 1.909.842.048 đồng.

[4.2] Xét yêu cầu về tiền lãi quá hạn: Căn cứ Điều 1 Thông tư số 12/2010/TT-NHNN ngày 14/4/2010 có quy định: “Tổ chức tín dụng thực hiện cho vay bằng đồng Việt Nam theo lãi suất thoả thuận đối với khách hàng nhằm đáp ứng nhu cầu vốn của dự án, sản xuất, kinh doanh, dịch vụ, đầu tư, phát triển và đời sống có hiệu quả”. Hội

đồng xét xử nhận thấy, mức lãi suất quá hạn đã thỏa thuận của hai bên là 150%/năm phù hợp với Điều 91 Luật các Tổ chức tín dụng. Bà Hồ Ý T1 vi phạm thời hạn thanh toán đối với hai Khế ước như sau: Đối với Khế ước số LD2218790380 vi phạm từ ngày 01/02/2023 đến ngày 12/6/2025, tạm tính như sau: Lãi trong hạn: 238.806.322 đồng, lãi quá hạn: 10.742.525 đồng và lãi chậm trả lãi: 36.927.587 đồng và Khế ước LD2132700560 vi phạm từ ngày 01/01/2023 đến ngày 12/6/2025, cụ thể lãi trong hạn: 166.297.384 đồng, lãi quá hạn: 6.811.877 đồng, lãi chậm trả lãi: 24.495.884 đồng, nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu tiền lãi đối với hai Khế ước trên của Ngân hàng tính đến ngày 12/6/2025 là 484.081.579 đồng.

[4.3] Từ các nội dung trên, Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng về việc yêu cầu bà Hồ Ý T1 thanh toán cho Ngân hàng số nợ lãi quá hạn là 484.081.579 đồng.

[4.4] Về yêu cầu phát mãi tài sản bảo đảm: Xét ngày 11/02/2025, Ngân hàng đã có đơn rút yêu cầu phát tài sản bảo đảm là Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán căn hộ số: S7.0302.01/VHGP/HĐMBCH và các phụ lục đính kèm giữa Công ty cổ phần K và bà Hồ Ý T1 về việc mua bán/chuyển nhượng căn hộ số 2.01, tại tầng 02, diện tích sử dụng căn hộ: 43,9 m^2 thuộc dự án khu nhà ở cao tầng thuộc các lô đất A1, A2, A3, A4, A5, A6 – Khu dân cư và công viên P (Vinhomes G hoặc tên gọi khác theo quyết định của Chủ đầu tư hoặc cơ quan có thẩm quyền tại từng thời điểm) tại phường L, Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở số: 14493.21.204.15283798.BĐ. Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với yêu cầu này theo quy định Khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Hồ Ý T1 phải chịu án phí theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và Danh mục án phí, lệ phí Tòa án kèm theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí và lệ phí Tòa án là (20.000.000 đồng + (4% x 84.081.579 đồng) = 23.363.263 đồng, do yêu cầu của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Khoản 3, Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35, điểm a Khoản 1 Điều 39, Điều 146, Điều 147, điểm b Khoản 2 Điều 227, Khoản 1 Điều 228 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng 47/2010/QH12 ngày 16/6/2010;

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

- Căn cứ Điều 1 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí và lệ phí Tòa án (Danh mục án phí, lệ phí Tòa án kèm theo).

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1. Bà Hồ Ý T1 có nghĩa vụ phải thanh toán nợ cho Ngân hàng TMCP Q tổng số tiền là 484.081.579 đồng (Bốn trăm tám mươi bốn triệu, không trăm tám mươi mốt nghìn, năm trăm bảy mươi chín đồng). Thanh toán một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật. Ngoài ra, kể từ ngày 13/6/2025 bà T1 còn phải chịu lãi phát sinh theo thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay số 14492.21.204.15283798.TD ngày 22/11/2021 và các Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ cho đến khi bà T1 thanh toán xong. Thi hành tại cơ quan thi hành án có thẩm quyền.

2. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Q đối với yêu cầu nợ gốc là 1.909.842.048 đồng và yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán căn hộ số: S7.0302.01/VHGP/HĐMBCH và các phụ lục đính kèm giữa Công ty cổ phần K và bà Hồ Ý T1 về việc mua bán/chuyển nhượng căn hộ số 2.01, tại tầng 02, diện tích sử dụng căn hộ: 43,9 m^2 thuộc dự án khu nhà ở cao tầng thuộc các lô đất A1, A2, A3, A4, A5, A6 – Khu dân cư và công viên P (Vinhomes G hoặc tên gọi khác theo quyết định của Chủ đầu tư hoặc cơ quan có thẩm quyền tại từng thời điểm) tại phường L, thành phố T, thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở số: 14493.21.204.15283798.BĐ.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Hồ Ý T1 chịu án phí dân sự sơ thẩm là 23.363.263 đồng (Hai mươi ba triệu, ba trăm sáu mươi ba nghìn, hai trăm sáu mươi ba đồng).

Hoàn lại cho Ngân hàng TMCP Q số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 39.027.842 đồng (Ba mươi chín triệu, không trăm hai mươi bảy đồng, tám trăm bốn mươi hai đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0020674 ngày 10/10/2024 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 10.

4. Trường hợp quyết định 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 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.

5. Các đương sự có thời hạn kháng cáo là 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ/.

Nơi nhận:
- TAND TP . HCM;
- VKSND Q.10;
- Chi cục THADS Q.10;
- Các đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ.

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

Trần Mỹ Phương