

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 15 CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 239/2025/DS-ST

Ngày: 30-12-2025

V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 15 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đỗ Thị Lan Hương

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Minh Trí

2. Bà Nguyễn Thị Nữ

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Hiếu, Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 15 - Thành Phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Hoài – Kiểm sát viên

Ngày 30 tháng 12 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 340/2025/TLST-DS ngày 10/10/2025 về việc Tranh chấp hợp đồng tín dụng, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 259/2025/QĐXXST-DS ngày 09/12/2025, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ngân hàng TMCP Q (V1); địa chỉ trụ sở: Tầng A (tầng trệt), tầng 2, Tòa nhà S - A P, phường B, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường S, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp: Bà Châu Bích N, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền số 222542.25 ngày 30/07/2025).

2. *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Cẩm V, sinh năm 1990; địa chỉ: Tổ A, ấp B, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh, yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1986; địa chỉ: Ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là xã B, tỉnh Đồng Tháp), yêu cầu giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 12/7/2024, các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Châu Bích N trình bày:

Bà Nguyễn Thị Cẩm V vay vốn tại Ngân hàng TMCP Q (V1) theo các hợp đồng tín dụng sau:

- Hợp đồng tín dụng số 3217286.22 ngày 05/3/2022 số tiền vay 1.518.000.000 đồng; mục đích vay: Mua bất động sản tại thửa đất số 1870, tờ bản đồ số 16, địa chỉ: Xã A, thị xã (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương, thời hạn vay 360 tháng. Lãi suất vay: Lãi suất tại thời điểm giải ngân 9,3%/năm là lãi suất ưu đãi chỉ được áp dụng trong 12 tháng đầu tiên kể từ ngày giải ngân. Hết thời hạn ưu đãi lãi suất sẽ được điều chỉnh lại 03 tháng một lần bằng LSCS theo sản phẩm cộng biên độ 3,7%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn; lãi suất phạt chậm trả 10%/năm. Ngày trả lãi hàng tháng vào ngày 20, ngày trả lãi đầu tiên 20/04/2022.

Ngày 08/03/2022, Ngân hàng V1 đã giải ngân cho bà Nguyễn Thị Cẩm V số tiền 1.518.000.000 đồng theo Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 3217286.22 ngày 08/3/2022. Phương thức giải ngân: Chuyển tiền vào tài khoản thanh toán số 008792992 của ông Phạm Xuân H tại Ngân hàng V1 theo đúng yêu cầu của bà V và mục đích vay của hợp đồng tín dụng.

Tính đến ngày 21/11/2022 bà V đã trả được 33.736.000 đồng tiền gốc, 98.859.330 đồng tiền lãi sau đó vi phạm nghĩa vụ thanh toán cho đến nay.

- Hợp đồng tín dụng số 2194546.22 ngày 10/02/2022 số tiền vay 4.200.000.000 đồng; mục đích vay: Thanh toán tiền mua bất động sản tại thửa đất số 857, tờ bản đồ số 14, địa chỉ: Phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Thời hạn vay 360 tháng, lãi suất vay tại thời điểm giải ngân 9,3%/năm, lãi suất này là lãi suất ưu đãi và chỉ được áp dụng trong 12 tháng đầu tiên kể từ ngày giải ngân khoản tín dụng. Hết thời hạn ưu đãi nói trên, lãi suất sẽ được điều chỉnh lại 03 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở theo sản phẩm cộng biên độ 3,7%/năm; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn; lãi suất phạt chậm trả 10%/năm; ngày trả lãi hàng tháng vào ngày 10, ngày trả lãi đầu tiên 10/03/2022.

Ngày 14/02/2022, V1 đã giải ngân cho bà Nguyễn Thị Cẩm V theo Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 2194546.22 số tiền 4.200.000.000 đồng, phương thức giải ngân: Chuyển tiền vào tài khoản thanh toán số 968111779 của bà Vũ Thị L tại Ngân hàng V1 theo đúng yêu cầu của khách hàng phù hợp với mục đích vay của hợp đồng tín dụng.

Ngày 13/12/2023 bà V đã trả 4.200.000.000 đồng tiền gốc và 315.898.377 đồng tiền lãi.

- Căn cứ Đề nghị phát hành thẻ tín dụng đã ký ngày 24/02/2022, V1 đồng ý cấp Thẻ tín dụng cho bà Nguyễn Thị Cẩm V chi tiết số thẻ như sau 526887*****1110, số tài khoản thẻ: C00000000059540, hạn mức thẻ 128.000.000 đồng. Lãi suất, phí theo bản chấp thuận về điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ tín dụng VIB.

Để bảo đảm cho các khoản vay trên, bà V thế chấp tài sản đảm bảo là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 1870, tờ bản đồ số: 16, địa chỉ: Xã A, thị xã (nay là thành phố), 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: CR724558, sổ vào sổ cấp GCN: CS10981 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 13/08/2019, cập nhật chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Cẩm V ngày 21/03/2022. Tài sản được thế chấp tại Ngân hàng V1 theo Hợp đồng thế chấp số công chứng: 03470, Quyền số: 03/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/03/2022 tại Văn phòng C, tỉnh Bình Dương.

Bà V thanh toán đúng thỏa thuận tại các hợp đồng tín dụng nêu trên, tổng số tiền đã thanh toán 4.665.163.707 đồng (bốn tỷ sáu trăm sáu mươi lăm triệu một trăm sáu mươi ba nghìn bảy trăm lẻ bảy đồng), trong đó tiền gốc 4.250.396.000 đồng, tiền lãi 414.757.707 đồng sau đó không thanh toán nợ gốc, lãi. Kể từ ngày 18/8/2024 toàn bộ khoản nợ còn lại đã chuyển sang quá hạn và phải chịu mức lãi suất nợ quá hạn. Căn cứ thỏa thuận tại các hợp đồng tín dụng về việc chấm dứt cho vay, thu hồi nợ trước hạn và chuyển nợ quá hạn, Ngân hàng V1 đã ra thông báo thu hồi nợ trước hạn đối với toàn bộ khoản vay của bà V theo các Hợp đồng tín dụng, các Khế ước nhận nợ nêu trên.

Tính đến ngày 30/12/2025, bà Nguyễn Thị Cẩm V còn nợ Ngân hàng V1 tổng số tiền 3.101.621.484 đồng (ba tỷ một trăm lẻ một triệu sáu trăm hai mươi một nghìn bốn trăm tám mươi bốn đồng) trong đó: Nợ gốc 1.535.916.396 đồng, nợ lãi trong hạn 823.078.228 đồng, lãi quá hạn 694.246.332 đồng và phí 48.380.528 đồng, cụ thể:

Hợp đồng cấp tín dụng số 3217286.22 ngày 05/3/2022 và Khế ước nhận nợ số 3217286.22 ngày 08/3/2022 tổng số tiền 2.324.068.349 đồng (hai tỷ ba trăm hai mươi bốn triệu không trăm sáu mươi tám nghìn ba trăm bốn mươi chín đồng) trong đó: Nợ gốc 1.467.594.000 đồng, nợ lãi trong hạn 351.325.061 đồng, lãi quá hạn 505.149.288 đồng.

Hợp đồng cấp tín dụng số 2194546.22 ngày 10/02/2022, Khế ước nhận nợ số 2194546.22 ngày 14/02/2022 tổng số tiền 603.108.206 (sáu trăm lẻ ba triệu một trăm lẻ tám nghìn hai trăm lẻ sáu đồng) trong đó: Nợ gốc 0 đồng, nợ lãi trong hạn 471.753.167 đồng, lãi quá hạn 131.355.039 đồng.

Thẻ tín dụng số 526887*****1110, số tài khoản thẻ: C000000000595406 tổng số tiền 174.444.929 đồng (một trăm bảy mươi bốn triệu bốn trăm bốn mươi bốn nghìn chín trăm hai mươi chín đồng) trong đó: Nợ gốc 68.322.396 đồng, nợ lãi trong hạn 0 đồng, lãi quá hạn 57.742.005 đồng, phí 48.380.528 đồng.

Tại phiên toà, Ngân hàng TMCP Q yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc bà Nguyễn Thị Cẩm V phải thanh toán cho Ngân hàng V1 tổng số tiền tạm tính đến ngày 30/12/2025 là 3.101.621.484 đồng (ba tỷ một trăm lẻ một triệu sáu trăm hai mươi một nghìn bốn trăm tám mươi bốn đồng) trong đó: Nợ gốc 1.535.916.396 đồng, nợ lãi trong hạn 823.078.228 đồng, lãi quá hạn 694.246.332 đồng và phí 48.380.528 đồng.

- Bà Nguyễn Thị Cẩm V phải tiếp tục trả lãi theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ và văn bản tín dụng kể từ ngày 31/12/2025 cho đến khi thanh toán hết nợ cho Ngân hàng V1.

- Trường hợp bà Nguyễn Thị Cẩm V không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng V1 được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 1870, tờ bản đồ số: 16, địa chỉ: Xã A, thị xã (nay là thành phố), 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: CR724558, số vào sổ cấp GCN: CS10981 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 13/08/2019, cập nhật chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Cẩm V ngày 21/03/2022.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Cẩm V và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T có yêu cầu giải quyết vụ án vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 15 - Thành Phố Hồ Chí Minh phát biểu tại phiên tòa:

- Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận tại Hợp đồng cấp tín dụng số 3217286.22 ngày 05/3/2022 và Khế ước nhận nợ số 3217286.22 ngày 08/3/2022; Hợp đồng cấp tín dụng số 2194546.22 ngày 10/02/2022, Khế ước nhận nợ số 2194546.22 ngày 14/02/2022 nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán tiền gốc, lãi tạm tính đến hết ngày 30/12/2025 theo cách tính tại bản tính chi tiết đã giao nộp và trình bày tại phiên tòa có căn cứ chấp nhận. Bị đơn phải tiếp tục chịu tiền lãi phát sinh theo thỏa thuận kể từ ngày 31/12/2025 đến khi thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng và thẩm quyền giải quyết vụ án: Theo thông tin tại các Hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ do Ngân hàng TMCP Q cung cấp, bà Nguyễn Thị Cẩm V đăng ký địa chỉ thường trú tại: Tổ A, ấp B, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ vào địa chỉ nơi cư trú của bị đơn, Tòa án nhân dân Khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh chuyển hồ sơ vụ án đến Tòa án nhân dân Khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh để giải quyết theo thẩm quyền quy định tại điểm a, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Cẩm V và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T có đơn yêu cầu giải quyết vụ án vắng mặt. Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 4 Điều 91, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự và các tài liệu chứng cứ đã thu thập được trong hồ sơ để giải quyết vụ án vắng mặt bà Nguyễn Thị Cẩm V, bà Nguyễn Thị T.

[2] Về nội dung: Ngân hàng TMCP Q (V1) căn cứ vào thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 3217286.22 ngày 05/03/2022, Đơn đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ số 3217286.22 ngày 08/3/2022; Hợp đồng tín dụng số 2194546.22 ngày 10/02/2022, Đơn đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ số

2194546.22 ngày 14/02/2022 và Đề nghị phát hành thẻ tín dụng ngày 24/02/2022 để yêu cầu bà Nguyễn Thị Cẩm V trả nợ tổng số tiền tạm tính đến ngày 30/12/2025 là 3.101.621.484 đồng (ba tỷ một trăm lẻ một triệu sáu trăm hai mươi một nghìn bốn trăm tám mươi bốn đồng) trong đó: Nợ gốc 1.535.916.396 đồng, nợ lãi trong hạn 823.078.228 đồng, lãi quá hạn 694.246.322 đồng và phí 48.380.528 đồng và yêu cầu bà V phải tiếp tục trả các khoản lãi phát sinh theo quy định tại các hợp đồng tín dụng nêu trên từ ngày 31/12/2025 đến khi thanh toán xong các khoản nợ.

[3] Theo các hợp đồng tín dụng và các khế ước nhận nợ thể hiện bà Nguyễn Thị Cẩm V đề nghị Ngân hàng TMCP Q (V1) cho vay tín dụng mục đích: Mua bất động sản tại thửa đất số 1870, tờ bản đồ số 16, địa chỉ xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương và thanh toán tiền mua bất động sản tại thửa đất số 857, tờ bản đồ số 14, địa chỉ phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc nên có giá trị pháp lý.

[4] Ngân hàng V1 đã giải ngân số tiền 1.518.000.000 đồng cho bà V theo Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 3217286.22 ngày 08/3/2022, phương thức chuyển tiền vào tài khoản thanh toán số 008792992 của ông Phạm Xuân H tại Ngân hàng V1 theo đúng yêu cầu của bà V; giải ngân số tiền 4.200.000.000 đồng cho bà V theo Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 2194546.22 ngày 14/02/2022, phương thức chuyển tiền vào tài khoản thanh toán số 968111779 của bà Vũ Thị L tại Ngân hàng V1 theo đúng yêu cầu của bà V.

Theo thông tin chi tiết khoản nợ tín dụng và sao kê tài khoản tín dụng của bà V do Ngân hàng V1 cung cấp, bà V đã thanh toán được 4.665.163.707 đồng (bốn tỷ sáu trăm sáu mươi lăm triệu một trăm sáu mươi ba nghìn bảy trăm lẻ bảy đồng), trong đó tiền gốc 4.250.396.000 đồng, tiền lãi 414.757.707 đồng sau đó vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ gốc, lãi. Kể từ ngày 18/8/2024 toàn bộ khoản nợ còn lại của bà V đã chuyển sang quá hạn và phải chịu mức lãi suất nợ quá hạn cho đến nay.

Ngân hàng V1 căn cứ số tiền vay của 02 hợp đồng tín dụng, 02 khế ước nhận nợ, tiền nợ thẻ tín dụng và chi tiết tính tiền gốc, lãi của từng hợp đồng cụ thể để yêu cầu bà Nguyễn Thị Cẩm V trả tổng nợ gốc 1.535.916.396 đồng có căn cứ chấp nhận.

[5] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả tiền lãi:

Theo quy định tại Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng, Điều 7, Điều 8 Nghị quyết số 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 thì tổ chức tín dụng và khách hàng có quyền thỏa thuận về lãi suất, phí cấp tín dụng trong hoạt động Ngân hàng của tổ chức tín dụng.

[5.1] Xét yêu cầu trả lãi trong hạn và lãi quá hạn: Theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 3217286.22 ngày 05/03/2022, Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 3217286.22 ngày 08/3/2022 và Hợp đồng tín dụng số

2194546.22 ngày 10/02/2022, Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 2194546.22 ngày 14/02/2022 lãi suất trong hạn tại thời điểm giải ngân 9,3%/năm áp dụng trong 12 tháng đầu tiên kể từ ngày giải ngân sau đó được điều chỉnh lại 03 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở cộng biên độ 3,7%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn; lãi suất phạt chậm trả 10%/năm.

Tại thời điểm xét xử sơ thẩm, Ngân hàng V1 yêu cầu bà V trả nợ lãi trong hạn 13,6%/năm theo công thức: Lãi đến hạn = nợ gốc x % lãi trong hạn x số ngày tính lãi trong hạn/365 ngày tổng số tiền 823.078.228 đồng và yêu cầu trả lãi quá hạn theo công thức: Nợ gốc quá hạn x lãi suất quá hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn x 150% x số ngày tính lãi quá hạn/365 ngày theo bản tính chi tiết nợ giao nộp tại phiên tòa tổng số tiền 694.246.322 đồng và yêu cầu trả phí thanh toán trễ hạn, phí vượt hạn mức 48.380.528 đồng có căn cứ chấp nhận.

[5.2] Bà Nguyễn Thị Cẩm V phải tiếp tục trả các khoản lãi phát sinh theo quy định tại các hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ nêu trên từ ngày 31/12/2025 đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng V1.

[6] Xét yêu cầu xử lý tài sản thế chấp: Để đảm bảo cho các khoản vay trên, bà Nguyễn Thị Cẩm V đã ký Hợp đồng thế chấp số công chứng 03470, quyền số 03/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/03/2022 tại Văn phòng C, tỉnh Bình Dương để thế chấp tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 1870, tờ bản đồ số 16, địa chỉ xã A, thị xã B, 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: CR724558, số vào sổ cấp GCN: CS10981 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 13/08/2019, cập nhật chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Cẩm V ngày 21/03/2022. Đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 28/3/2022 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã B. Hợp đồng thế chấp đã được công chứng và đăng ký thế chấp phù hợp với quy định tại các Điều 298, 299, 318, 319 Bộ luật Dân sự. Theo quy định tại Điều 318 Bộ luật dân sự trường hợp bà V không trả hoặc trả không đầy đủ số tiền nợ thì Ngân hàng V1 có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

[7] Bà Nguyễn Thị T là người thuê nhà trên thửa đất số 1870, tờ bản đồ số 16 của bà V, không có yêu cầu gì trong vụ án.

[8] Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa về tố tụng và quan điểm giải quyết vụ án có căn cứ, phù hợp quy định của pháp luật.

[9] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Bà Nguyễn Thị Cẩm V phải chịu theo quy định tại Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[10] Về án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng V1 được chấp nhận nên bà Nguyễn Thị Cẩm V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều 28, 35, 91, 147, 157, 227, 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ các Điều 298, 299, 318, 319, khoản 1 Điều 351, Điều 463 của Bộ luật Dân sự;

- Căn cứ các Điều 91, 95, 98 của Luật các Tổ chức tín dụng;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Q (V1) đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Cẩm V về việc Tranh chấp hợp đồng tín dụng.

Buộc bà Nguyễn Thị Cẩm V có nghĩa vụ trả Ngân hàng TMCP Q (V1) tạm tính đến ngày 30/12/2025 là 3.101.621.484 đồng (ba tỷ một trăm lẻ một triệu sáu trăm hai mươi một nghìn bốn trăm tám mươi bốn đồng) trong đó: Nợ gốc 1.535.916.396 đồng (một tỷ năm trăm ba mươi lăm triệu chín trăm mười sáu nghìn ba trăm chín mươi sáu đồng), nợ lãi trong hạn 823.078.228 đồng (tám trăm hai mươi ba triệu không trăm bảy mươi tám nghìn hai trăm hai mươi tám đồng), lãi quá hạn 694.246.332 đồng (sáu trăm chín mươi bốn triệu hai trăm bốn mươi sáu nghìn ba trăm ba mươi hai đồng) và phí 48.380.528 đồng (bốn mươi tám triệu ba trăm tám mươi nghìn năm trăm hai mươi tám đồng), cụ thể:

Hợp đồng cấp tín dụng số 3217286.22 ngày 05/3/2022 và Khế ước nhận nợ số 3217286.22 ngày 08/3/2022 tổng số tiền 2.324.068.349 đồng (hai tỷ ba trăm hai mươi bốn triệu không trăm sáu mươi tám nghìn ba trăm bốn mươi chín đồng) trong đó: Nợ gốc 1.467.594.000 đồng (một tỷ bốn trăm sáu mươi bảy triệu năm trăm chín mươi bốn nghìn đồng), nợ lãi trong hạn 351.325.061 đồng (ba trăm năm mươi một triệu ba trăm hai mươi lăm nghìn không trăm sáu mươi một đồng), lãi quá hạn 505.149.288 đồng (năm trăm lẻ năm triệu một trăm bốn mươi chín nghìn hai trăm tám mươi tám đồng).

Hợp đồng cấp tín dụng số 2194546.22 ngày 10/02/2022, Khế ước nhận nợ số 2194546.22 ngày 14/02/2022 tổng số tiền 603.108.206 (sáu trăm lẻ ba triệu một trăm lẻ tám nghìn hai trăm lẻ sáu đồng) trong đó: Nợ gốc 0 đồng (không đồng), nợ lãi trong hạn 471.753.167 đồng (bốn trăm bảy mươi một triệu bảy trăm năm mươi ba nghìn một trăm sáu mươi bảy đồng), lãi quá hạn 131.355.039 đồng (một trăm ba mươi một triệu ba trăm năm mươi lăm nghìn không trăm ba mươi chín đồng).

Thẻ tín dụng số 526887*****1110, số tài khoản thẻ: C000000000595406 tổng số tiền 174.444.929 đồng (một trăm bảy mươi bốn triệu bốn trăm bốn mươi bốn nghìn chín trăm hai mươi chín đồng) trong đó: Nợ gốc 68.322.396 đồng (sáu mươi tám triệu ba trăm hai mươi hai nghìn ba trăm chín mươi sáu đồng), nợ lãi trong hạn 0 đồng (không đồng), lãi quá hạn 57.742.005 đồng (năm mươi bảy triệu bảy trăm bốn mươi hai nghìn không trăm lẻ năm đồng), phí 48.380.528 đồng (bốn mươi tám triệu ba trăm tám mươi nghìn năm trăm hai mươi tám đồng).

Bà Nguyễn Thị Cẩm V phải tiếp tục trả lãi theo thỏa thuận tại các hợp đồng tín dụng và các khế ước nhận nợ nêu trên kể từ ngày 31/12/2025 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ các khoản nợ cho Ngân hàng TMCP Q (V1).

Trường hợp bà Nguyễn Thị Cẩm V không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng TMCP Q (V1) được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 1870, tờ bản đồ số 16, địa chỉ xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CR724558, số vào sổ cấp GCN: CS10981 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 13/08/2019, cập nhật chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Cẩm V ngày 21/03/2022.

Trường hợp số tiền phát mãi tài sản đảm bảo không đủ thanh toán hết các khoản nợ, bà Nguyễn Thị Cẩm V phải tiếp tục thanh toán số tiền còn nợ cho đến khi thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP Q (V1).

Trường hợp bà Nguyễn Thị Cẩm V thanh toán xong khoản nợ mà không phải qua xử lý tài sản thế chấp thì Ngân hàng TMCP Q (V1) có nghĩa vụ hoàn trả bà Nguyễn Thị Cẩm V bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nêu trên.

2. Về chi phí thẩm định tại chỗ: Bà Nguyễn Thị Cẩm V phải chịu 2.000.000 đồng (hai triệu đồng) để trả lại Ngân hàng TMCP Q (V1).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Trả lại Ngân hàng TMCP Q (V1) 41.090.127 đồng (bốn mươi một triệu không trăm chín mươi nghìn một trăm hai mươi bảy đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án ký hiệu BLTU/24 số 0000150 ngày 11/3/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Cát.

Bà Nguyễn Thị Cẩm V phải chịu 93.321.323 đồng (chín mươi ba triệu ba trăm hai mươi một nghìn ba trăm hai mươi ba đồng).

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ theo quy định của pháp luật.

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 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:

- Các đương sự;
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND Khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS Khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh);
- Phòng THADS Khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh)
- Lưu: Văn thư, Hồ sơ.

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

Đỗ Thị Lan Hương