

Bản án số: **16/2025/DS-ST**

Ngày: 11-7-2025.

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 3 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán, chủ tọa phiên tòa: Ông Tô Thanh Sang.

Các Hội thẩm nhân dân: 1/ Ông Trần Đức Nhì.

2/ Bà Phạm Thị Kim Hoàng.

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Đinh Thị Hoài – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 3.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3, Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Đỗ Thị Anh Đào – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 07 và 11/7/2025 tại Cơ sở 1 của Tòa án nhân dân Khu vực 3 xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 147/2025/TLST-DS ngày 12/3/2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng dân sự vay tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 105/2025/QĐXXST-DS ngày 06/6/2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP 5.

Địa chỉ: đường K, phường HK, thành phố Hà Nội.

Địa chỉ liên hệ: đường V, phường PL, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Quốc A theo Quyết định ủy quyền số 31/QĐ-5.CL ngày 17/02/2025 (có mặt).

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Tuyết N, sinh năm: 1969.

Địa chỉ: xã NĐ, TP.HCM (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Nguyễn Thị Tuyết M, sinh năm: 1958.

Địa chỉ: xã NĐ, TP.HCM.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Tuyết N–theo hợp đồng ủy quyền số công chứng 002437 ngày 20/5/2025 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Tất Thành(có mặt).

2/ Ông Nguyễn Minh Q, sinh năm : 1966.

Địa chỉ: xã NĐ, TP.HCM (có đơn xin xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các Bản tự khai, các phiên họp kiểm tra, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải - người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

1. Quá trình cho vay, ký kết hợp đồng tín dụng và hợp đồng bảo đảm:

1.1 Hợp đồng tín dụng:

1.1.1. Hợp đồng tín dụng thứ nhất:

Ngày 13/11/2019, (bà) Nguyễn Thị Tuyết N đã ký Hợp đồng tín dụng số 977/2019/13233690/HĐTD với Ngân hàng TMCP 5 – Chi nhánh Chợ Lớn - Phòng giao dịch Quận 6 (ngân hàng 5) với các nội dung chính như sau:

- Số tiền vay : 700.000.000 VND (Bằng chữ: Bảy trăm triệu đồng)
- Mục đích vay : Bổ sung vốn phục vụ tiêu dùng cá nhân và gia đình.
- Thời hạn vay : 84 tháng.
- Dư nợ gốc hiện tại: 376.660.182 đồng.

- Lãi suất cho vay trong hạn: 11,2%/năm cố định đến hết ngày 31/03/2019. Sau đó được điều chỉnh 6 tháng/lần bằng lãi suất tiết kiệm loại trả lãi sau kỳ 24 tháng tại 5 Chợ Lớn + Biên độ 4,3%/năm. Thời điểm điều chỉnh sẽ được ghi cụ thể trong Bảng kê rút vốn lần đầu tiên

- Lãi suất quá hạn áp dụng đối với nợ gốc quá hạn: 130% lãi suất cho vay trong hạn tính trên số dư nợ gốc bị quá hạn tương ứng với thời gian chậm trả.

- Lãi chậm trả áp dụng đối với nợ lãi chậm trả là: Bằng lãi suất cho vay trong hạn nhưng tối đa 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

1.1.2. Hợp đồng tín dụng thứ hai:

Ngày 26/11/2020, (bà) Nguyễn Thị Tuyết N đã ký Hợp đồng tín dụng số 721/2020/13233690/HĐTD với Ngân hàng TMCP 5 – Chi nhánh Chợ Lớn - Phòng giao dịch Quận 6 với các nội dung chính như sau:

- Số tiền vay : 900.000.000 VND (Bằng chữ: Chín trăm triệu đồng)
- Mục đích vay : Bổ sung vốn phục vụ nhu cầu tiêu dùng cá nhân và gia đình.
- Thời hạn vay : 84 tháng.
- Dư nợ gốc hiện tại: 593.500.000 đồng.

- Lãi suất cho vay trong hạn: 10%/năm cố định năm đầu tiên. Sau đó được điều chỉnh 6 tháng/lần bằng lãi suất tiết kiệm loại trả lãi sau kỳ 24 tháng tại 5 Chợ Lớn + Biên độ 4,3%/năm. Thời điểm điều chỉnh sẽ được ghi cụ thể trong Bảng kê rút vốn lần đầu tiên

- Lãi suất quá hạn áp dụng đối với nợ gốc quá hạn: 130% lãi suất cho vay trong hạn tính trên số dư nợ gốc bị quá hạn tương ứng với thời gian chậm trả.

- Lãi chậm trả áp dụng đối với nợ lãi chậm trả là: Bằng lãi suất cho vay trong hạn nhưng tối đa 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

1.1.3. Hợp đồng tín dụng thứ ba:

Ngày 19/08/2022, (bà) Nguyễn Thị Tuyết N đã ký Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số 499/2022/13233690/HĐTD với Ngân hàng TMCP 5 – Chi nhánh Chợ Lớn - Phòng giao

dịch Quận 6 với các nội dung chính như sau:

- Số tiền vay : 400.000.000 VND (Bằng chữ: Bốn trăm triệu đồng)
- Mục đích vay : Thanh toán các chi phí cho mục đích tiêu dùng, sinh hoạt của Bên vay, gia đình.
- Thời hạn vay : 12 tháng kể từ ngày ký Hợp đồng.
- Dư nợ hiện tại : 399.555.763 đồng.
- Lãi suất cho vay trong hạn: 9,4%/năm. Sau đó được điều chỉnh 6 tháng/lần bằng lãi suất huy động vốn cá nhân 24 tháng trả lãi sau theo Thông báo 5 từng thời kỳ + biên độ 3,8%/năm.
- Lãi suất quá hạn áp dụng đối với nợ gốc quá hạn: 130% lãi suất cho vay trong hạn tính trên số dư nợ gốc bị quá hạn tương ứng với thời gian chậm trả.
- Lãi chậm trả áp dụng đối với nợ lãi chậm trả là: 9,4%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

1.2. Tài sản đảm bảo cho khoản vay:

Tài sản bảo đảm để bảo đảm cho các khoản vay của (bà) Nguyễn Thị Tuyết N là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 635, tờ bản đồ số 50, địa chỉ: xã Phạm Văn Cội, huyện Củ Chi, Tp. Hồ Chí Minh (nay là xã Nhuận Đức, Tp 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 CO 282240, số vào sổ cấp GCN số: CH 03056 do UBND huyện Củ Chi cấp ngày 19/08/2019 của (bà) Nguyễn Thị Tuyết N làm chủ sở hữu/sử dụng.

Việc thế chấp đã được (bà) Nguyễn Thị Tuyết N ký hợp đồng thế chấp bất động sản số 978/2019/13233690/HĐBĐ ngày 13/11/2019. Hợp đồng thế chấp được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định.

1.3. Giải ngân:

Ngày 19,20/11/2019, (bà) Nguyễn Thị Tuyết N đã nhận nợ theo Bảng kê rút vốn số 977/2019/13233690/HĐTD với tổng số tiền giải ngân là 700.000.000 đồng.

Ngày 27/11/2020, (bà) Nguyễn Thị Tuyết N đã nhận nợ theo Bảng kê rút vốn số 721/2020/13233690/HĐTD với tổng số tiền giải ngân là 900.000.000 đồng.

Và các lần nhận nợ theo hợp đồng Hạn mức thấu chi số 499/2022/13233690/HĐTD ký ngày 19/08/2022.

2. Quá trình đôn đốc thu hồi nợ và xử lý tài sản đảm bảo tiền vay:

Kể từ ngày 10/01/2023, (bà) Nguyễn Thị Tuyết N đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc và nợ lãi cho Ngân hàng 5 - Chợ Lớn (vi phạm điểm a Khoản 1 Điều 9 tại Điều khoản và điều kiện cấp tín dụng đính kèm Hợp đồng tín dụng số 977/2019/13233690/HĐTD ký ngày 13/11/2019; 721/2020/13233690/HĐTD ký ngày 26/11/2020, với nội dung: “Bên vay vi phạm bất kỳ nghĩa vụ thanh toán nợ gốc, lãi, phí và các nghĩa vụ khác phát sinh từ Hợp đồng tín dụng cũng như các văn bản, thỏa thuận ký kết với Ngân hàng” và vi phạm điểm a Khoản 1 Điều 9 tại Điều khoản và điều kiện cấp hạn mức thấu chi đính kèm Hợp đồng cấp

hạn mức thấu chi 499/2022/13233690/HĐTD ký ngày 19/08/2022) với nội dung: “Bên vay vi phạm bất kỳ nghĩa vụ thanh toán nợ gốc, lãi, phí, các cam đoan và bảo đảm, các cam kết, các điều kiện tiên quyết trước khi giải ngân và các nghĩa vụ khác phát sinh theo quy định tại Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi này, Hợp đồng bảo đảm cũng như các văn bản, thỏa thuận ký kết với Ngân hàng”). Ngân hàng 5 Chợ Lớn đã nhiều lần đôn đốc, mời lên làm việc đề yêu cầu (bà) Nguyễn Thị Tuyết N trả nợ vay ngân hàng nhưng (bà) Nguyễn Thị Tuyết N không thực hiện theo yêu cầu của Ngân hàng, vi phạm hợp đồng tín dụng.

Tính đến ngày 07/07/2025, (bà) Nguyễn Thị Tuyết N còn nợ 5 Chợ Lớn:

Nợ gốc : 1.369.715.945 đồng
 Lãi trong hạn : 194.526.067 đồng
 Lãi quá hạn : 197.053.302 đồng
 Lãi chậm trả : 39.693.471 đồng
Tổng cộng : 1.800.988.785 đồng

Chi tiết theo thông tin như sau: (đơn vị: VND)

TT	Số tài khoản vay	Ngày vay	Ngày đến hạn	Số tiền vay ban đầu	Dư nợ tại 07/07/2025			
					Nợ gốc	Lãi trong hạn	Lãi quá hạn	Lãi chậm trả
1	401410464453	19/11/2019	19/11/2026	700.000.000	376.660.182	67.344.329	35.878.795	11.376.268
2	401410547789	27/11/2020	29/11/2027	900.000.000	593.500.000	123.313.347	43.617.431	19.240.217
3	401410807605	19/08/2022	19/08/2023	400.000.000	399.555.763	3.868.391	117.557.076	9.076.986
TỔNG CỘNG				2.000.000.000	1.369.715.945	194.526.067	197.053.302	39.693.471

Vì vậy, để thu hồi nợ đã cho vay, Ngân hàng Thương mại Cổ phần 5 khởi kiện (bà) Nguyễn Thị Tuyết N đến Tòa án Nhân dân Quận 6 - TP.HCM (Nay là Tòa Án Nhân Dân Khu Vực 3 Tp Hồ Chí Minh) và yêu cầu Tòa:

1. Buộc (bà) Nguyễn Thị Tuyết N phải thanh toán ngay cho Ngân hàng TMCP 5 toàn bộ số tiền nợ gốc, nợ lãi, lãi phạt quá hạn phát sinh theo Hợp đồng tín dụng số 977/2019/13233690/HĐTD ký ngày 13/11/2019; Hợp đồng tín dụng số 721/2020/13233690/HĐTD ký ngày 26/11/2020; Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số 499/2022/13233690/HĐTD ký ngày 19/08/2022 cho đến khi (bà) Nguyễn Thị Tuyết N thực hiện xong toàn bộ nghĩa vụ đối với Ngân hàng TMCP 5. Tổng số tiền tạm tính đến ngày 07/07/2025 là **1.800.988.785 đồng** (trong đó nợ gốc là 1.369.715.945 đồng, lãi trong hạn 194.526.067 đồng, lãi quá hạn 197.053.302 đồng, lãi chậm trả 39.693.471 đồng).

2. Buộc (bà) Nguyễn Thị Tuyết N phải tiếp tục trả nợ cho Ngân hàng TMCP 5 số tiền lãi, lãi phạt phát sinh theo lãi suất quá hạn tại các Hợp đồng tín dụng cụ thể đã ký kết cho

đến khi thanh toán xong các khoản nợ.

3. Trường hợp (bà) Nguyễn Thị Tuyết N không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nêu tại mục 1, 2 Đơn này, yêu cầu Tòa án tuyên Ngân hàng TMCP 5 có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mãi đối với tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 635, tờ bản đồ số 50, địa chỉ: xã Phạm Văn Cội, huyện Củ Chi, Tp. Hồ Chí Minh (Nay là Xã Nhuận Đức, Tp 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 CO 282240, vào sổ cấp GCN số: CH 03056 do UBND huyện Củ Chi cấp ngày 19/08/2019 của (bà) Nguyễn Thị Tuyết N làm chủ sở hữu/sử dụng để ưu tiên thanh toán toàn bộ nghĩa vụ của (bà) Nguyễn Thị Tuyết N đối với Ngân hàng TMCP 5.

4. Trường hợp số tiền phát mại/thu hồi từ tài sản đảm bảo vẫn không đủ trả nợ cho Ngân hàng TMCP 5 thì (bà) Nguyễn Thị Tuyết N phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP 5 cho đến khi tất toán toàn bộ nợ vay.

Ấn phí và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, bị đơn phải chịu theo quy định của pháp luật.

Thời hạn thanh toán: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra nguyên đơn không có ý kiến gì khác.

- **Bị đơn:** Trong quá trình giải quyết vụ án, ngày 22/5/2025 Tòa án đã tiến hành hòa giải và đã lập biên bản hòa giải thành, tại biên bản hòa giải thành bị đơn trình bày và xác nhận nội dung như sau:

Bị đơn xác nhận có ký các Hợp đồng tín dụng như sau:

Hợp đồng tín dụng số 977/2019/13233690/HĐTD ký ngày 13/11/2019; Hợp đồng tín dụng số 721/2020/13233690/HĐTD ký ngày 26/11/2020; Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số 499/2022/13233690/HĐTD ký ngày 19/08/2022, để vay số tiền như nguyên đơn đã trình bày.

Bị đơn xác nhận còn nợ và có trách nhiệm trả nợ cho nguyên đơn phát sinh từ các hợp đồng nói trên với số nợ cụ thể như sau:

Tổng số tiền tạm tính đến ngày 22/05/2025 là **1.776.037.440 đồng** (trong đó nợ gốc là: 1.369.715.945 đồng, nợ lãi 328.932.195 đồng, lãi phạt quá hạn 77.389.300 đồng)

Để đảm bảo cho các Hợp đồng tín dụng nói trên, Bị đơn xác nhận có ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, cụ thể như sau: Hợp đồng thế chấp bất động sản số 978/2019/13233690/HĐBĐ ngày 13/11/2019, tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 635, tờ bản đồ số 50, địa chỉ: xã Phạm Văn Cội, huyện Củ Chi, Tp. 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 CO 282240, vào sổ cấp GCN số: CH 03056 do UBND

huyện Củ Chi cấp ngày 19/08/2019 của (bà) Nguyễn Thị Tuyết N làm chủ sở hữu.

Bị đơn Nguyễn Thị Tuyết N đồng ý thanh toán tiếp tục lãi phạt phát sinh từ ngày 23/5/2025 theo lãi suất quá hạn tại các Hợp đồng tín dụng cụ thể đã ký kết cho đến khi thanh toán xong các khoản nợ.

Bị đơn đồng ý về phương thức thanh toán như sau:

Đợt 1: Chậm nhất ngày 10/6/2025 bị đơn thanh toán: 500.000.000(năm trăm triệu) đồng vào nợ gốc.

Từ lần thanh toán đợt 2 trở đi: Chậm nhất vào ngày 10 hàng tháng bị đơn thanh toán 50.000.000(năm mươi triệu) đồng vào nợ gốc, sau khi thu hết nợ gốc thì nguyên đơn sẽ thu vào nợ lãi cho đến khi hết toàn bộ công nợ.

Trường hợp bị đơn bà Nguyễn Thị Tuyết N không thực hiện hoặc thực hiện không đúng như Phương thức thanh toán thỏa thuận nói trên thì bị đơn đồng ý để nguyên đơn Ngân hàng TMCP 5 yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mãi đối với tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 635, tờ bản đồ số 50, địa chỉ: xã Phạm Văn Cội, huyện Củ Chi, Tp. 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 CO 282240, vào sổ cấp GCN số: CH 03056 do UBND huyện Củ Chi cấp ngày 19/08/2019 của (bà) Nguyễn Thị Tuyết N làm chủ sở hữu/sử dụng để ưu tiên thanh toán toàn bộ nghĩa vụ.

Trường hợp số tiền phát mại/thu hồi từ tài sản đảm bảo vẫn không đủ trả nợ cho Ngân hàng TMCP 5 thì (bà) Nguyễn Thị Tuyết N phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP 5 cho đến khi tất toán toàn bộ nợ vay.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Nguyễn Thị Tuyết M có Bà Nguyễn Thị Tuyết N đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bà M không liên quan gì đến toàn bộ công nợ giữa nguyên đơn và bị đơn, không liên quan gì đến tài sản thế chấp nên không có ý kiến gì khác, Bà M không có yêu cầu độc lập, đồng ý phát mãi tài sản theo quy định của pháp luật.

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 3.000.000 đồng bị đơn đồng ý chịu, bị đơn hoàn trả lại cho nguyên đơn.

Ngoài ra, các bên không còn ý kiến hay yêu cầu nào khác

Về án phí dân sự sơ thẩm là: 32.640.562 đồng, Các bên thống nhất bị đơn chịu.

Hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí 31.053.779 đồng cho nguyên đơn

Tại buổi hòa giải thành ngày 22/5/2025 Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Minh Q có đơn xin vắng mặt đề ngày 07/5/2025 (BL 108).

Ngày 23/5/2025 Tòa án đã tổng đạt trực tiếp cho ông Minh Q biên bản hòa giải và biên bản hòa giải thành để ông Q xác nhận và có ý kiến, nhưng ông Q không đồng ý với

nội dung biên bản hòa giải thành nói trên.

Ngày 29/5/2025 Tòa án có Thông báo số 169-9/TB về việc hủy biên bản hòa giải thành.

Ngày 05/6/2025 Tòa án đã có buổi làm việc trực tiếp với ông Nguyễn Minh Q để ghi nhận ý kiến trình bày của ông, tại biên bản ghi lời khai ngày 07/5/2025 (BL 223) và bản tự khai ngày 23/5/2025 (BL 216) cũng như nội dung tại buổi làm việc, ông Q trình bày ý kiến như sau:

+ Về nguồn gốc căn nhà là do thừa kế của cha mẹ để lại, các anh chị em thỏa thuận để cho bà N đứng tên chủ sở hữu.

+ Vào năm 1994, ông Q có đưa cho bà N 5 chỉ vàng (24K) để phụ xây dựng căn nhà nói trên (tài sản thế chấp) nhưng không có giấy tờ giao nhận, nếu như sau này có phát mãi ông Q yêu cầu bà N trả cho ông Q 5 chỉ vàng (24K) và 10.000.000 đồng tiền mặt (vì ông Q đã bỏ 10.000.000 đồng để xây dựng kho để đồ).

+ Về công nợ của bà N với Ngân hàng: ông Q không có ý kiến.

+ Về hợp đồng thế chấp: ông Q không có ý kiến.

+ Ông Q xác nhận mình không có yêu cầu độc lập

Tòa án đã giải thích nếu có yêu cầu cụ thể bà N trả vàng và tiền thì ông Q phải có đơn yêu cầu độc lập, nhưng vì điều kiện khó khăn ông Q chỉ trình bày mà không có đơn yêu cầu độc lập.

Ngoài ra, ông Q không còn ý kiến hay yêu cầu nào khác.

Tòa án lập biên bản làm việc ghi nhận ý kiến của đương sự xong thì ông Q không đồng ý ký tên và bỏ ra về vì ông Q cho rằng Tòa án đã không thu được tiền và vàng của bà N để trả lại cho ông, chỉ có ông Trần Quốc A đại diện cho nguyên đơn ký tên trong biên bản làm việc ngày 05/6/2025 (BL 239).

* Tại phiên tòa:

- Đại diện ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện như trình bày ở phần trên.

Bị đơn: Xác nhận lời trình bày như các lần hòa giải, xác nhận công nợ, xác nhận có ký các Hợp đồng tín dụng số 977/2019/13233690/HĐTD ký ngày 13/11/2019; Hợp đồng tín dụng số 721/2020/13233690/HĐTD ký ngày 26/11/2020; Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số 499/2022/13233690/HĐTD ký ngày 19/08/2022, để vay số tiền như nguyên đơn đã trình bày.

Xác nhận có ký Hợp đồng thế chấp bất động sản số 978/2019/13233690/HĐBĐ ngày 13/11/2019 và xác định tài sản thế chấp đúng như nguyên đơn trình bày, đồng ý phát mãi tài sản thế chấp nếu bị đơn không thanh toán hết toàn bộ nợ.

Bị đơn giải thích thêm trong lần trả nợ đợt 1: “*Chậm nhất ngày 10/6/2025 bị đơn thanh toán: 500.000.000(năm trăm triệu) đồng vào nợ gốc*” mà bị đơn đã thỏa thuận với nguyên đơn, nhưng bị đơn đã không thanh toán được là vì người mua nhà đất đã không tiến hành mua bán với bị đơn cũng vì người mua thấy có sự hiện diện của ông Minh Q đã gây ra sự khó khăn cho người mua. Bị đơn cũng đề nghị Tòa án làm rõ trách nhiệm và quyền lợi của ông Minh Q để bị đơn được thực hiện mua bán căn nhà để trả nợ cho ngân hàng.

Bị đơn đề nghị trong quá trình thanh toán nợ cho nguyên đơn sau này, đề nghị nguyên đơn giải lãi suất, vì trong suốt thời gian dịch bệnh, bị đơn gặp rất nhiều khó khăn về kinh tế.

Về phần ông Minh Q, bị đơn đề nghị HĐXX không xem xét lời trình bày của ông Q vì không có cơ sở.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Về phần ý kiến của Bà M, bị đơn là người đại diện theo ủy quyền của Bà M trình bày là Bà M không có ý kiến gì về toàn bộ nội dung vụ án, bà đồng ý phát mãi tài sản nếu bị đơn không thanh toán hết nợ, Bà M không có yêu cầu độc lập.

Ông Nguyễn Minh Q: có bản tự khai và có đơn xin vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 3 phát biểu ý kiến:

1. Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án:

- Việc tuân theo pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử: Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến trước thời điểm này, thấy rằng Thẩm phán đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa: Tại phiên tòa hôm nay, HĐXX đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm: thực hiện đúng nguyên tắc xét xử, đúng thành phần HĐXX, đúng như Quyết định đưa vụ án ra xét xử. Về phần thủ tục, phần hỏi và phần tranh luận, HĐXX cũng thực hiện đúng quy định.

2. Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Nội dung vụ án được thể hiện đầy đủ trong bài phát biểu tại phiên tòa ngày 07 và 11/7/2025, đề nghị Hội đồng xét xử tuyên chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn, án phí, chi phí thẩm định bị đơn phải chịu theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, trình bày của các đương sự, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 3, Hội đồng xét xử nhận định:

[Về tố tụng:

- Thẩm quyền loại việc:

Ngân hàng TMCP 5 khởi kiện tranh chấp về hợp đồng tín dụng đối với Bà Nguyễn Thị Tuyết N với mục đích tiêu dùng. Do đó, căn cứ vào khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự thì vụ án thuộc tranh chấp về Hợp đồng dân sự vay tài sản.

- Về Thẩm quyền lãnh thổ: Nguyên đơn có Đơn xin chọn thẩm quyền Tòa án giải quyết số 1602/CV-5.CL ngày 20/11/2024 để yêu cầu Tòa án nhân dân Quận 6 giải quyết vụ án nói trên, nguyên đơn có đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng dân sự với bị đơn thuộc khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40 Bộ luật tố tụng dân sự nên Tòa án nhân dân Quận 6 (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 3) thụ lý, giải quyết là đúng quy định pháp luật.

- Về người tham gia tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh Q có đơn xin vắng mặt, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt ông Minh Q là đúng theo quy định pháp luật tố tụng.

- Thời hiệu khởi kiện vụ án:

Trong quá trình giải quyết vụ án thì các bên không yêu cầu Tòa án xem xét thời hiệu nên Tòa án không áp dụng thời hiệu khởi kiện là đúng với quy định tại khoản 2 Điều 184 của Bộ luật tố tụng dân sự.]

[Về nội dung:

Theo toàn bộ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa thể hiện:

Giữa nguyên đơn Ngân hàng TMCP 5 và bị đơn Bà Nguyễn Thị Tuyết N có ký kết các hợp đồng như: Hợp đồng tín dụng số 977/2019/13233690/HĐTD ký ngày 13/11/2019; Hợp đồng tín dụng số 721/2020/13233690/HĐTD ký ngày 26/11/2020; Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số 499/2022/13233690/HĐTD ký ngày 19/08/2022, để vay số tiền như nguyên đơn đã trình bày, tại biên bản hòa giải ngày 22/5/2025 và tại phiên tòa bị đơn đã xác nhận toàn bộ công nợ, hợp đồng thế chấp tài sản, tài sản thế chấp đúng như các bên đã trình bày, bị đơn cũng đồng ý phát mãi tài sản nếu bị đơn không thanh toán hết toàn bộ nợ cho nguyên đơn, căn cứ vào các điều khoản của Hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản có đầy đủ cơ sở xác định bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán, nay bị đơn xác nhận nợ và có trách nhiệm trả nợ cho nguyên đơn, từ những phân tích nói trên HĐXX xem xét chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Tại phiên tòa bị đơn đồng ý hoàn trả cho nguyên đơn số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 3.000.000 đồng.

Về ý kiến của , HĐXX xét thấy:

Tại buổi làm việc ngày 05/6/2025 thì Tòa án đã giải thích các quy định của pháp luật tố tụng để ông Q biết thực hiện khi có yêu cầu, nhưng ông Q đã không thực hiện, không ký biên bản tự ý bỏ về và không có đơn yêu cầu độc lập, việc ông Q trình bày có đưa cho bà N 5 chỉ vàng (24K) để phụ xây dựng căn nhà và 10.000.000 đồng tiền mặt (đều không có giấy tờ giao nhận) thì yêu cầu này sẽ do ông Q và bà N tự thương lượng giải quyết, HĐXX không có cơ sở xem xét giải quyết trong vụ án này.

Phương thức thanh toán: Bị đơn thanh toán 1 lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị Tuyết N có nghĩa vụ trả nợ nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn lại số tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn theo quy định tại Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 Nghị Quyết quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.]

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm g khoản 1 Điều 40; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 158 ; Điều 184; khoản 2 Điều 227; Điều 228 ; Điều 266; Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ các Điều 317, 318, 319, 320, 321, 335, 336, 338, 342, 357, 466 Bộ luật dân sự 2015;

- Căn cứ Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010;

- Căn cứ Luật thi hành án dân sự năm 2014;

- Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 8 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao;

- Căn cứ Nghị quyết 326/2016/ UBTVQH14 Nghị Quyết quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP 5. Cụ thể:

1/ Buộc Bà Nguyễn Thị Tuyết N phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP 5 các khoản nợ (tạm tính đến ngày 07/7/2025) như sau:

Nợ gốc : 1.369.715.945 đồng

Lãi trong hạn : 194.526.067 đồng

Lãi quá hạn : 197.053.302 đồng

Lãi chậm trả : 39.693.471 đồng

Tổng cộng : 1.800.988.785 đồng.

Kể từ ngày 08/7/2025, Bà Nguyễn Thị Tuyết N vẫn phải tiếp tục chịu lãi theo các hợp đồng tín dụng đã ký nêu trên cho tới khi thanh toán xong toàn bộ số nợ cho nguyên đơn.

2/. Trường hợp Bà Nguyễn Thị Tuyết N không thanh toán hết toàn bộ nợ thì nguyên đơn có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 635, tờ bản đồ số 50, địa chỉ: xã Phạm Văn Cội, huyện Củ Chi, Tp. Hồ Chí Minh (nay là xã Nhuận Đức) theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 282240, vào sổ cấp GCN số: CH 03056 do UBND huyện Củ Chi cấp ngày 19/08/2019 của (bà) Nguyễn Thị Tuyết N làm chủ sở hữu, theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 978/2019/13233690/HĐBĐ ngày 13/11/2019 được lập tại Phòng công chứng số 7 - TPHCM ngày 13/9/2019 theo số công chứng 23885, quyển số 11 TP/CC-SCC/HĐGD, được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 15/11/2019 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Củ Chi, TP.HCM để thu hồi nợ cho nguyên đơn.

Thời hạn thanh toán: Thanh toán một lần ngay sau khi Bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Trong trường hợp bị đơn đã thanh toán toàn bộ nợ cho nguyên đơn, thì nguyên đơn phải có trách nhiệm hoàn trả lại toàn bộ giấy tờ pháp lý của tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp giữa các bên đã ký kết.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Bị đơn phải hoàn trả cho nguyên đơn số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 3.000.000 đồng

3/ Các bên thi hành án tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

4/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Thị Tuyết N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là: 66.029.664 đồng.

- Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP 5 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 31.053.779 đồng theo biên lai thu số 0065098 ngày 12/3/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 3, TP.HCM).

5/ Quyền kháng cáo:

Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa án tuyên án.

Các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa án tổng đạt hợp lệ bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Trường hợp bản án, 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 6,7,7a,7b 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 TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND Khu vực 3;
- Thi hành án DS TP.HCM;
- Đường sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, VP(Hoài).

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

Tô Thanh Sang

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trần Đức Nhì

Phạm Thị Kim Hoàng

Tô Thanh Sang

- Nơi nhận:***
- TAND TP. Hồ Chí Minh;
 - VKSND Khu vực 3;
 - Chi cục Thi hành án Khu vực 3;
 - Đương sự;
 - Lưu hồ sơ vụ án, vp.

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

Tô Thanh Sang

Trường hợp bản án, 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 6,7,7a,7b 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.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Vũ Nguyễn Phúc Hậu Võ Thị Xuân Đào

Tô Thanh Sang