

Bản án số: 45/2026/DS-ST

Ngày: 26-6-2026

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 8 - ĐỒNG NAI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Tuấn .

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Hoàng Thị Bích Ngọc và bà Nguyễn Thị Xuân.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phan Nguyễn Thành Trung - Thư ký viên, Tòa án nhân dân Khu vực 8 - Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 8 - Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà Lại Thị Hiền - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 6 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 8 - Đồng Nai, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 274/2025/TLST-DS ngày 27 tháng 11 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 51/2026/QĐXXST-DS ngày 08 tháng 5 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 49/2026/QĐST-DS ngày 29 tháng 5 năm 2026 giữa các đương sự:

*- Nguyên đơn: **Ngân hàng Thương mại cổ phần Q1** (tên viết tắt: V1)*

Địa chỉ: số A P, Phường S, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hàn Ngọc V - chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Võ Ngọc Q - chức vụ: Giám đốc thu hồi nợ miền nam, khối ngân hàng bán lẻ.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Trọng T

Địa chỉ: Tòa nhà P số B U, Phường S, Thành phố Hồ Chí Minh.

*- Bị đơn: Bà **Nguyễn Thị Huỳnh N**, sinh năm: 1981.*

Địa chỉ: tổ H, khu phố T, phường T, thành phố Đ.

Tạm trú: 247A/14E1, đường H, khu phố E, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Ông T có mặt; bà N vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần Q1 trình bày:

Ngày 24/04/2024, Ngân hàng Thương mại cổ phần Q1 (tên viết tắt là V1) đã ký với bà Nguyễn Thị Huỳnh N hợp đồng tín dụng số 7142714.24 cụ thể như sau: VIB cho bà Nguyễn Thị Huỳnh N vay số tiền 6.000.000.000 đồng; Mục đích vay vốn: Nhận chuyển nhượng thửa đất số: 410, tờ bản đồ số: 7, đại chỉ: xã T, huyện T, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, thành phố Đ) và thửa đất số: 368 và thửa đất số: 374 cùng tờ bản đồ số: 10, địa chỉ: xã T, huyện T, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, thành phố Đ). Thời hạn vay: 312 tháng. Lãi suất tại thời điểm giải ngân: 3.00%/năm, năm thứ 2: 5.00%/năm, lãi suất này là lãi suất ưu đãi và chỉ được áp dụng trong 24 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 cộng biên độ 2%/năm. Thông tin về lãi suất cơ sở theo sản phẩm tại từng thời kỳ được thông báo công khai trên website của V1 và/hoặc theo hình thức thông báo khác do V1 quyết định trong từng thời kỳ.

Để đảm bảo cho khoản vay trên, bà Nguyễn Thị Huỳnh N đã thế chấp cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q1 (V1) tài sản thế chấp để bảo đảm cho khoản vay theo Hợp đồng thế chấp số 2586031.24.606 ngày 19/6/2024; số công chứng: 002404, Quyền số: 15/2024 TP/CC-SCC/HĐGD do văn phòng công chứng Lê Tâm tỉnh Đ công chứng ngày 19/06/2024, các tài sản:

Tài sản 1: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 374, tờ bản đồ số: 10, địa chỉ: xã T, huyện T, tỉnh Đồng Nai (Nay là phường T, 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: CU 953352, số vào sổ cấp GCN: CS 06996 do Sở Tài Nguyên Môi Trường tỉnh Đ cấp ngày 19/03/2020, chuyển nhượng ngày 23/05/2024 cho Bà Nguyễn Thị Huỳnh N. Tài sản này được thế chấp tại VIB theo Hợp đồng thế chấp số công chứng: 002404, Quyền số: 15/2024 TP/CC-SCC/HĐGD do văn phòng công chứng Lê Tâm tỉnh Đ công chứng ngày 19/06/2024 và 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 để thu hồi nợ vay cho V1.

Tài sản 2: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 410, tờ bản đồ số: 7, địa chỉ: xã T, huyện T, tỉnh Đồng Nai (Nay là phường T, 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: CT 472372, số vào sổ cấp GCN: CS 06691 do Sở Tài Nguyên Môi Trường tỉnh Đ cấp ngày 12/11/2019, chuyển nhượng ngày 04/06/2024 cho bà Nguyễn Thị Huỳnh N. Tài sản này được thế chấp tại VIB theo Hợp đồng thế chấp số công chứng: 002404, Quyền số:15/2024 TP/CC-SCC/HĐGD do văn phòng công chứng Lê Tâm tỉnh Đ công chứng ngày 19/06/2024 và 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 để thu hồi nợ vay cho V1.

Tài sản 3: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 368, tờ bản đồ số: 10, địa chỉ: xã T, huyện T, tỉnh Đồng Nai (Nay là phường T, 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: CS 963455, số vào sổ cấp GCN: CS 06518 do đất Sở Tài Nguyên Môi Trường tỉnh Đ cấp ngày 06/08/2019, chuyển nhượng ngày 04/06/2024 cho bà Nguyễn Thị Huỳnh N. Tài sản này được thế chấp tại VIB theo Hợp đồng thế chấp số công chứng: 002404, Quyền số:15/2024 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C, tỉnh Đồng Nai công chứng ngày 19/06/2024 và 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 để thu hồi nợ vay cho V1.

Ngày 07/05/2024, V1 đã giải ngân cho bà Nguyễn Thị Huỳnh N với số tiền 6.000.000.000 đồng theo Đơn đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ (KUNN) số 8227956.24 theo đúng yêu cầu của bà Nguyễn Thị Huỳnh N.

Quá trình thực hiện hợp đồng, bà Nguyễn Thị Huỳnh N đã vi phạm nội dung thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng; Hợp đồng thế chấp đã ký, khoản vay đã quá hạn thanh toán từ ngày 10/07/2023 và đang xếp loại nợ nhóm 2 là nợ chú ý theo quy định tại Điều 10 Thông tư số 11/2021/TT-NHNN ngày 30/7/2021 của Ngân hàng N1.

Tạm tính đến ngày 26/06/2026, bà Nguyễn Thị Huỳnh N đã thanh toán cho V1 số tiền là 448.767.965 đồng (trong đó: gốc là 844 đồng, lãi là 448.767.121 đồng) và còn nợ VIB số tiền là: 6.128.848.704 bao gồm: Nợ gốc: 5.999.999.156 đồng; nợ lãi trong hạn: 128. 859.339 đồng; nợ lãi quá hạn: 1.970.642 đồng.

Nay, V1 khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

- Buộc bà Nguyễn Thị Huỳnh N phải thanh toán ngay cho VIB số tiền tạm tính đến ngày 26/06/2026 là: 6.128.848.704 bao gồm: Nợ gốc: 5.999.999.156 đồng; nợ lãi trong hạn: 128.859.339 đồng; nợ lãi quá hạn: 1.970.642 đồng.

VIB được tiếp tục tính số lãi trên số tiền nợ gốc, nợ lãi chậm trả, lãi quá hạn kể từ ngày 27/06/2026 cho đến khi bà Nguyễn Thị Huỳnh N thanh toán xong toàn bộ khoản nợ theo quy định tại Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ đã ký tại Hợp đồng tín dụng số 7142714.24 ngày 24/04/2024, Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 8227956.24 ngày 07/05/2024.

Trong trường hợp bà Nguyễn Thị Huỳnh Như K thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, đề nghị Tòa án tuyên VIB có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp số 2586031.24.606 ngày 19/6/2024 tại Văn phòng C, cụ thể là:

Tài sản 1: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 374, tờ bản đồ số: 10, địa chỉ: xã T, huyện T, tỉnh Đồng Nai (Nay là phường T, thành phố Đ).

Tài sản 2: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 410, tờ bản đồ số: 7, địa chỉ: xã T, huyện T, tỉnh Đồng Nai (Nay là phường T, thành phố Đ).

Tài sản 3: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 368, tờ bản đồ số: 10, địa chỉ: Xã T, huyện T, tỉnh Đồng Nai (Nay là phường T, thành phố Đ).

Bất kỳ sự thay đổi, sửa chữa, nâng cấp nào của bà Nguyễn Thị Huỳnh N đối với 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 VIB theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 2586031.24.606 ngày 19/06/2024.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản đảm bảo được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ cho bên vay vốn với V1. Trường hợp nếu số tiền thu được từ xử lý tài sản đảm bảo không đủ để thanh toán hết nợ thì bên vay vốn vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho V1.

Về án phí: Đề nghị Tòa tuyên buộc bà Nguyễn Thị Huỳnh N có nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Về chi phí tố tụng: Đề nghị Tòa tuyên buộc bà Nguyễn Thị Huỳnh N có nghĩa vụ phải trả cho V1 số tiền 5.000.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Nguyễn Thị Huỳnh N được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt trong các buổi làm việc, xem xét thẩm định tại chỗ, công khai chứng cứ, xét xử, bà N không cung cấp bản tự khai và trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa sơ thẩm:

- Về việc tuân theo pháp luật: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình thụ lý và xét xử vụ án. Vụ án được đưa ra xét xử trong thời hạn luật định.

- Về việc giải quyết vụ án:

+ Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Bị đơn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng mà các bên đã ký xác nhận nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải trả số tiền vay gốc và lãi phát sinh là có căn cứ pháp luật, đề nghị Hội đồng xét xử. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; buộc bị đơn bà Cao Thị Thanh P có trách nhiệm trả tiền vay nợ gốc, tiền lãi đối với nguyên đơn số tiền tạm tính đến ngày 26/06/2026 là: 6.128.848.704 bao gồm: Nợ gốc: 5.999.999.156 đồng; nợ lãi trong hạn: 128.859.339 đồng; nợ lãi quá hạn: 1.970.642 đồng và lãi suất theo hợp đồng tín dụng. Trường hợp bị đơn không thực hiện được nghĩa vụ trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì VIB có quyền đề nghị xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp bất động sản đã ký để thu hồi nợ.

+ Về án phí và chi phí tố tụng: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng xem xét, thẩm định tại chỗ

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến phát biểu và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết của Tòa án:

Ngân hàng thương mại cổ phần Q1 (tên viết tắt: V1) khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị Huỳnh N cư trú tại tổ H, khu phố T, phường T, thành phố Đ thanh toán số tiền vay còn nợ theo Hợp đồng tín dụng được các bên ký kết. Căn cứ khoản 3 Điều 26; Điều 35 và điểm a, khoản 1, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Đồng Nai.

[2] Về tư cách tham gia tố tụng:

Ngân hàng thương mại cổ phần Q1 là người khởi kiện, bà Nguyễn Thị Huỳnh N là người bị kiện. Căn cứ Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, xác định

Ngân hàng thương mại cổ phần Q1 là nguyên đơn; bà Nguyễn Thị Huỳnh N là bị đơn.

[3] Về sự có mặt của đương sự:

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có mặt; Bị đơn bà N đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai vắng mặt không có lý do. Căn cứ khoản 2 Điều 227, khoản 1, khoản 3 Điều 228 và Điều 238 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Nguyên đơn yêu cầu bà N có trách nhiệm thanh toán cho VIB số tiền nợ gốc và lãi tạm tính đến ngày 26/06/2026 là: 6.128.848.704 đồng (sáu tỷ, một trăm hai mươi tám triệu, tám trăm bốn mươi tám nghìn, bảy trăm linh bốn đồng) bao gồm: Nợ gốc: 5.999.999.156 đồng (năm tỷ, chín trăm chín mươi chín triệu, chín trăm chín mươi chín nghìn, một trăm năm mươi sáu đồng); nợ lãi trong hạn: 128.859.339 đồng (một trăm hai mươi tám triệu, tám trăm năm mươi chín nghìn, ba trăm ba mươi chín đồng); nợ lãi quá hạn: 1.970.642 đồng (một triệu chín trăm bảy mươi nghìn, sáu trăm bốn mươi hai đồng). Bà N phải tiếp tục thanh toán khoản nợ lãi phát sinh kể từ ngày 27/6/2026 theo quy định trong Hợp đồng tín dụng cho đến khi trả hết nợ cho V1.

Hội đồng xét xử nhận thấy, Hợp đồng tín dụng số 7142714.24 ngày 24/04/2024 kèm theo là Đơn đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ (KUNN) số 8227956.24 được các bên xác lập và ký kết trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, có hình thức và nội dung, mục đích không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội, phù hợp với các quy định của pháp luật tại khoản 16 Điều 4, khoản 2 Điều 91, điểm a khoản 3 Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 nên có hiệu lực pháp luật và các bên phải có nghĩa vụ thực hiện theo đúng cam kết.

Căn cứ vào Hợp đồng tín dụng số 7142714.24 ngày 24/04/2024 kèm theo là Đơn đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ (KUNN) số 8227956.24 ngày 07/5/2024, bảng kê tính lãi có đủ cơ sở xác định V1 đã ký kết hợp đồng tín dụng và giải ngân cho bà N vay số tiền 6.000.000.000 đồng (sáu tỷ đồng).

Theo V1 xác định bà N vi phạm nghĩa vụ thanh toán từ ngày 10/7/2023. Như vậy, bà N đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ đã được các bên thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 7142714.24 ngày 24/04/2024. Do đó, VIB khởi kiện yêu cầu bà P có nghĩa vụ trả nợ gốc của các hợp đồng tín dụng với số tiền gốc tính đến ngày 26/06/2026 là 5.999.999.156 đồng (năm tỷ, chín trăm chín mươi chín triệu, chín trăm chín mươi chín nghìn, một trăm năm mươi sáu đồng) là có cơ sở chấp nhận theo quy định tại các Điều 351; Điều 357; Điều 466; Điều 468; Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 103 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2024.

Về yêu cầu trả tiền lãi: Số tiền lãi VIB yêu cầu bà N trả được tính dựa vào sự thỏa thuận giữa các bên tại Hợp đồng tín dụng số 7142714.24 ngày 24/04/2024 kèm theo là Đơn đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ (KUNN) số 8227956.24 ngày 07/5/2024, thỏa thuận này phù hợp với quy định tại Điều 100 Luật các Tổ chức Tín dụng năm 2024. Do đó, yêu cầu của V1 về việc buộc bà P có nghĩa vụ trả số tiền nợ lãi trong hạn, nợ lãi quá hạn tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 26/6/2026) số tiền nợ lãi trong hạn: 128.859.339 đồng (một trăm hai mươi tám triệu, tám trăm năm mươi chín nghìn, ba trăm ba mươi chín đồng); số tiền nợ lãi quá hạn: 1.970.642 đồng (một triệu chín trăm bảy mươi nghìn, sáu trăm bốn mươi hai đồng) là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Đối với yêu cầu của V1 về việc bà N phải tiếp tục chịu lãi phát sinh từ ngày 26/6/2026 theo mức lãi suất thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong toàn bộ nợ vay. Hội đồng xét xử nhận thấy yêu cầu này phù hợp với thỏa thuận của các bên được quy định tại Hợp đồng tín dụng số 7142714.24 ngày 24/04/2024 kèm theo là Đơn đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ (KUNN) số 8227956.24 nên có cơ sở để chấp nhận.

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

Xét Hợp đồng thế chấp số 2586031.24.606 ngày 19/6/2024; số công chứng: 002404, Quyền số: 15/2024 TP/CC-SCC/HĐGD do văn phòng công chứng Lê Tâm tỉnh Đ công chứng ngày 19/06/2024 và 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 để thu hồi nợ vay cho V1 phù hợp với quy định tại Điều 317, Điều 319 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Xét tính pháp lý hợp đồng thế chấp trên đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật về nội dung cũng như hình thức của pháp luật dân sự về giao dịch bảo đảm được quy định tại Điều 298 Bộ luật dân sự 2015; khoản 3 Điều 167 Luật đất đai 2013; Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm và Nghị Định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 về sửa đổi, bổ sung Nghị định số 163. Theo đó thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp nêu trên có hiệu lực pháp luật thi hành.

Thời điểm thế chấp V1 đã tiến hành thẩm định tài sản, tại kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 20/01/2026 thể hiện hiện trạng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa đất số 374, 368 tờ bản đồ số 10 và thửa đất số 410, tờ bản đồ số 7 cùng tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, thành phố Đ) không thay đổi so với thời điểm thế chấp.

Do đó, có cơ sở chấp nhận yêu cầu của VIB: Trường hợp bà Như K thực hiện trả nợ hoặc trả nợ không hết cho Ngân hàng, thì Ngân hàng có quyền yêu cầu

Cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản đảm bảo nêu trên để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật. Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản đảm bảo được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ cho bên vay vốn với V1. Trường hợp nếu số tiền thu được từ xử lý tài sản đảm bảo không đủ để thanh toán hết nợ thì bên vay vốn vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho V1.

[6] Về chi phí tố tụng:

Chi phí tố tụng (xem xét, thẩm định tại chỗ) là 5.000.000 đồng (năm triệu đồng). Căn cứ khoản 1 Điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên bị đơn bà Nguyễn Thị Huỳnh N phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và phải trả lại nguyên đơn số tiền này.

[7] Về án phí:

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn bà Nguyễn Thị Huỳnh N phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

Nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần Q1 được hoàn lại toàn bộ tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[8] Quan điểm và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp nhận định của hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 92, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, Điều 186, khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 235, Điều 266, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Điều 116, Điều 117, Điều 295, Điều 299, Điều 303, Điều 323, Điều 463, Điều 466 và Điều 470 của Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Điều 100, Điều 103 của Luật các Tổ chức tín dụng năm 2024;
- Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;
- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần Q1 đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Huỳnh N về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị Huỳnh N có nghĩa vụ trả cho của Ngân hàng thương mại cổ phần Q1 số tiền nợ tạm tính đến ngày 26/6/2026 theo Hợp đồng tín dụng số 7142714.24 ngày 24/04/2024 kèm theo là Đơn đề nghị giải ngân kiêm

Khế ước nhận nợ (KUNN) số 8227956.24 ngày 07/5/2024 là 6.128.848.704 đồng (sáu tỷ, một trăm hai mươi tám triệu, tám trăm bốn mươi tám nghìn, bảy trăm linh bốn đồng) bao gồm nợ gốc: 5.999.999.156 đồng (năm tỷ, chín trăm chín mươi chín triệu, chín trăm chín mươi chín nghìn, một trăm năm mươi sáu đồng); nợ lãi trong hạn: 128.859.339 đồng (một trăm hai mươi tám triệu, tám trăm năm mươi chín nghìn, ba trăm ba mươi chín đồng); nợ lãi quá hạn: 1.970.642 đồng (một triệu chín trăm bảy mươi nghìn, sáu trăm bốn mươi hai 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 nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về xử lý tài sản thế chấp:

Sau khi bà Nguyễn Thị Huỳnh N trả hết số tiền nêu trên thì VIB có trách nhiệm giải chấp và giao trả cho bà N bản chính các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất gồm:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CT 472372 số vào sổ cấp GCN: CS06691 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp ngày 12/11/2019, cập nhật thay đổi ngày 04/6/2024.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CS 963455 số vào sổ cấp GCN: CS06518 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp ngày 06/5/2019, cập nhật thay đổi ngày 04/6/2024.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CU 953352 số vào sổ cấp GCN: CS06996 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp ngày 19/03/2020, cập nhật thay đổi ngày 23/5/2024.

Kể từ ngày V1 có đơn yêu cầu thi hành án nếu bà N không thanh toán số nợ nêu trên thì VIB 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 thửa đất số 410, tờ bản đồ số 7 tọa lạc tại phường T, thành phố Đ được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp cho bà N theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CT 472372 số vào sổ cấp GCN: CS06691 cấp ngày 12/11/2019, cập nhật thay đổi ngày 04/6/2024, theo Hợp đồng thế chấp số 2586031.24.606 tại Văn phòng công chứng Lê Tâm tỉnh Đ công chứng ngày 19/06/2024. Được đăng ký thế chấp ngày 20/6/2024 tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ (nay là Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ) để thu hồi nợ vay cho V1.

- Quyền sử dụng đất thửa đất số 368, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại phường T, thành phố Đ được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp cho bà N theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CS 963455 số vào sổ cấp GCN: CS06518 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp ngày 06/5/2019, cập nhật thay đổi ngày 04/6/2024, theo Hợp đồng thế chấp số 2586031.24.606 tại Văn phòng công chứng Lê Tâm tỉnh Đ công chứng ngày 19/06/2024. Được đăng ký thế chấp ngày 20/6/2024 tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ (nay là Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ) để thu hồi nợ vay cho V1.

- Quyền sử dụng đất thửa đất số 374, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại phường T, thành phố Đ được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp cho bà N theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CU 953352 số vào sổ cấp GCN: CS06996 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp ngày 19/03/2020, cập nhật thay đổi ngày 23/5/2024, theo Hợp đồng thế chấp số 2586031.24.606 tại Văn phòng công chứng Lê Tâm tỉnh Đ công chứng ngày 19/06/2024. Được đăng ký thế chấp ngày 20/6/2024 tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ (nay là Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ) để thu hồi nợ vay cho V1.

Trường hợp tài sản thế chấp không đủ thanh toán toàn bộ nợ vay, bà N vẫn phải có nghĩa vụ trả nợ đến khi thanh toán hết toàn bộ nợ vay

3. Về chi phí tố tụng:

Bị đơn bà Nguyễn Thị Huỳnh N phải trả lại cho V1 số tiền 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

4. Về án phí:

Bị đơn bà Nguyễn Thị Huỳnh N phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 114.128.849 đồng (một trăm mười bốn triệu, một trăm hai mươi tám nghìn, tám trăm bốn mươi chín đồng).

Hoàn trả cho nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần Q1 số tiền 57.042.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0009294 ngày 25/11/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai (nay là Thi hành án dân sự thành phố Đ).

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 dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

3. Về quyền kháng cáo:

Nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần Q1 có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn bà Nguyễn Thị Huỳnh N có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

Nơi nhận:

- TAND Thành phố Đồng Nai;
- VKSND Khu vực 8;
- Phòng THADSKV 6 – TP.HCM;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu HS – LT.

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

Phạm Tuấn