TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 1 - ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **97**/2025/DS-ST
Ngày: 13-8-2025
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 1 - ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Nhàn.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trần Chính;

Bà Vương Thị Khánh Loan.

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Đoàn Thị Phương Anh – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đồng Nai.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 – Đồng Nai tham gia phiên tòa*:** Bà Nguyễn Thị Huỳnh Như - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 8 năm 2025 tại Toà án nhân dân khu vực 1 – Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý: 1222/2024/TLST-DS ngày 16 tháng 12 năm 2024 về việc *"Tranh chấp hợp đồng tín dụng"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 406/2025/QĐXXST-DS ngày 02 tháng 7 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 262/2025/QĐST-DS ngày 23 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: **Ngân hàng H3**.

Địa chỉ: Tòa nhà N đường H, phường T, Quận C, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: ông **Nguyễn Quốc C**– Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Ông **Trần Hữu H**, sinh năm 1979;

Địa chỉ: A đường N, khu phố A, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, tỉnh Đồng Nai).

- Bị đơn: Bà **Đặng Phan Thiên P**, sinh năm 1985;

Địa chỉ: D, khu phố F, phường T, thành phố B, Đồng Nai (nay là phường T, tỉnh Đồng Nai).

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà **Phan Thị Bích H1**, sinh năm: 1958.

Địa chỉ: D, khu phố F, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, tỉnh Đồng Nai).

2/ Ông **Đặng Văn T**, sinh năm: 1967.

Địa chỉ: Số B, khu phố H, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, tỉnh Đồng Nai)

3/ Ông **Nguyễn Huy H2**, sinh năm 1992;

4/ Bà **Vũ Thị Thanh T1**, sinh năm 2001;

Cùng địa chỉ: Số B, khu phố H, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, tỉnh Đồng Nai)

(Ông Hcó mặt; các đương sự khác vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các bản tự khai và tại phiên tòa, nguyên đơn Ngân hàng H3 trình bày:

Bà Đặng Phan Thiên P có vay vốn tại Ngân hàng H3 (sau đây viết tắt là Ngân hàng) theo Hợp đồng tín dụng số: DHBL210001/HĐTD ngày 04/02/2021 và giấy nhận nợ số 001/2021/GNN-DHBL ngày 04/02/2021. Số tiền cho vay: 5.500.000.000đ (bằng chữ: Năm tỷ năm trăm triệu đồng); Thời hạn cho vay: 60 tháng; Mục đích vay: Xây dựng và nâng cấp nhà hàng tiệc cưới. Lãi suất cho vay có điều chỉnh là 11,20/%tháng. Tài sản đảm bảo cho khoản vay trên gồm: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số: 94; tờ bản đồ số: 47 tại Phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. Diện tích đất: 199,9m2 . Hình thức sử dụng: riêng; Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị. Thời hạn sử dụng: Lâu dài. Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số AE 646749 do UBND thành phố B Tỉnh Đồng Nai cấp ngày 17/05/2007 cho bà Phan Thị Bích H1 và ông Đặng Văn T. Theo hợp đồng thế chấp bất động sản số NHBL190001/HĐTC ngày 21/01/2019.

Thực hiện đúng Hợp đồng tín dụng, Ngân hàng H3 đã giải ngân 5.500.000.000đ (bằng chữ: Năm tỷ năm trăm triệu đồng) cho bà Đặng Phan Thiên P theo giấy nhận nợ số 001/2021/GNN-DHBL ngày 04/02/2021.

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng trên, bà Đặng Phan Thiên P không thực hiện việc trả nợ gốc và lãi đúng như đã cam kết trong Hợp đồng cho vay số DHBL210001/HĐTD ngày 04/02/2021 và giấy nhận nợ số 001/2021/GNN-DHBL ngày 04/02/2021.

Ngày 30/08/2024, ngân hàng đã tiến hành chuyển khoản nợ của bà P sang nợ quá hạn. Trong thời gian trên Chi nhánh đã nhiều lần liên hệ làm việc và tạo mọi điều kiện cho khách hàng để thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ gốc và lãi nhưng khách hàng vẫn cố tình kéo dài thời gian và không thực hiện việc trả nợ. Kể từ ngày vay cho đến nay bà Đặng Phan Thiên P đã trả cho Ngân hàng H3 với tổng số tiền là 877.404.430 đồng. Cụ thể tiền gốc 250.000.000 đồng, lãi 627.404.430 đồng.

Bà Đặng Phan Thiên P còn nợ Ngân hàng H3 tạm tính đến hết ngày 13/8/2025 tổng số tiền là 7.539.974.257 đồng (Bảy tỷ năm trăm ba mươi chín triệu chín trăm bảy mươi bốn ngàn hai trăm năm mươi bảy đồng), cụ thể: Nợ gốc là 5.250.000.000 đồng (Năm tỷ, hai trăm năm mươi triệu đồng), nợ lãi là 2.289.974.257 đồng (Bằng chữ: Hai tỷ, hai trăm tám mươi chín triệu, chín trăm bảy mươi bốn nghìn, hai trăm năm mươi bảy đồng).

Nay Ngân hàng H3 đề nghị Tòa án giải quyết những nội dung sau.

1/ Buộc bà Đặng Phan Thiên P phải trả cho Ngân hàng H3 số tiền tạm tính đến hết ngày 13/8/2025 là: 7.539.974.257 đồng (Bảy tỷ năm trăm ba mươi chín triệu chín trăm bảy mươi bốn ngàn hai trăm năm mươi bảy đồng), cụ thể: Nợ gốc là 5.250.000.000 đồng (Năm tỷ hai trăm năm mươi triệu đồng), nợ lãi là 2.289.974.257 đồng (Bằng chữ: Hai tỷ, hai trăm tám mươi chín triệu, chín trăm bảy mươi bốn nghìn, hai trăm năm mươi bảy đồng).

2/ Đề nghị Tòa án tiếp tục buộc bà P phải chịu tiền lãi phát sinh từ ngày 14/8/2025 cho đến ngày bà Đặng Phan Thiên P thanh toán toàn bộ khoản vay cho Ngân hàng theo Hợp đồng cho vay số DHBL210001/HĐTD ngày 04/02/2021 và giấy nhận nợ số 001/2021/GNN-DHBL ngày 04/02/2021.

3/ Trường hợp bà Đặng Phan Thiên P không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng H3, Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 94; tờ bản đồ số 47 phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, tỉnh Đồng Nai). Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số AE 646749 do UBND thành phố B, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 17/05/2007 cho bà Phan Thị Bích H1 và ông Đặng Văn T. Tài sản được thế chấp theo Hợp đồng thể chấp quyền sử dụng đất số NHBL190001/HĐTC ngày 21/01/2019.

4/ Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản đảm bảo được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của bà P với Ngân hàng H3. Trường hợp số tiền thu được từ xử lý tài sản đảm bảo không đủ để thanh toán hết nợ thì bên bà P vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho Ngân hàng.

5/ Về án phí và chi phí tố tụng: bà Đặng Phan Thiên P có nghĩa vụ chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng và án phí theo quy định của pháp luật.

Bị đơn bà Đặng Phan Thiên P, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Đặng Văn T, bà Phan Thị Bích H1, ông Nguyễn Huy H2, bà Vũ Thị Thanh T1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án và không có lời khai tại Tòa án.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 – Đồng Nai tại phiên tòa:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng 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 là đảm bảo đúng quy định pháp luật. Nguyên đơn, chấp hành đúng các thủ tục theo quy định pháp luật, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không chấp hành đúng các thủ tục theo quy định pháp luật.

- Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng H3, buộc bị đơn bà Đặng Phan Thiên P phải trả cho Ngân hàng H3 số tiền tạm tính đến hết ngày 13/8/2025 là 7.539.974.257 đồng (Bảy tỷ, năm trăm ba mươi chín triệu chín trăm bảy mươi bốn ngàn hai trăm năm mươi bảy đồng), cụ thể: Nợ gốc là 5.250.000.000 đồng (Năm tỷ, hai trăm năm mươi triệu đồng), nợ lãi là 2.289.974.257 đồng (Bằng chữ: Hai tỷ, hai trăm tám mươi chín triệu, chín trăm bảy mươi bốn nghìn, hai trăm năm mươi bảy đồng).

Buộc bà P phải chịu lãi phát sinh theo Hợp đồng cho vay số DHBL210001/HĐTD ngày 04/02/2021 và giấy nhận nợ số 001/2021/GNN-DHBL ngày 04/02/2021, kể từ ngày 14/8/2025 cho đến ngày bà Đặng Phan Thiên P thanh toán toàn bộ khoản vay cho Ngân hàng.

Buộc bà Đặng Phan Thiên P chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng.

Trường hợp, bà Đặng Phan Thiên P không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng được quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản đã thế chấp để thu hồi toàn bộ nợ vay.

Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm nêu trên không đủ thanh toán hết nợ tại Ngân hàng thì bà Đặng Phan Thiên P vẫn phải tiếp tục nghĩa vụ trả hết nợ còn thiếu cho Ngân hàng.

Bà Đặng Phan Thiên P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát, các quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về xác định quan hệ pháp luật tranh chấp và tư cách đương sự: Ngân hàng H3 khởi kiện yêu cầu bà Đặng Phan Thiên P thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền nợ gốc và lãi tại hợp đồng tín dụng và giấy nhận nợ giữa hai bên. Căn cứ vào Điều 68 Bộ luật Tố tụng Dân sự xác định Ngân hàng H3 là nguyên đơn, ông Đặng Văn T, bà Phan Thị Bích H1, ông Nguyễn Huy H2, bà Vũ Thị Thanh T1 là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Căn cứ khoản 3, 14, 16

Điều 4 Luật các tổ chức tín dụng, quan hệ pháp luật được xác định là "Tranh chấp Hợp đồng tín dụng".

[1.2] Về thẩm quyền giải quyết: Tại phiếu xác minh ngày 24/3/2025, công an phường Tân Mai, tỉnh Đồng Nai cung cấp thông tin, bà Đặng Phan Thiên P, sinh năm 1985 có đăng ký thường trú và thực tế sinh sống tại địa chỉ số 42/10B (khu phố 6, phường T), khu phố 12, phường Tân Mai, tỉnh Đồng Nai. Căn cứ theo điểm a, Khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 5, Điều 6 Nghị quyết 01/2025/NQ-HĐTP ngày 27/6/2025 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đồng Nai .

[1.3] Về việc giải quyết vắng mặt các đương sự: Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có mặt tại phiên tòa. Bị đơn bà Đặng Phan Thiên P, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Đặng Văn T, bà Phan Thị Bích H1, ông Nguyễn Huy H2, bà Vũ Thị Thanh T1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt. Căn cứ điểm a, b khoản 1 điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

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

Ngân hàng H3 yêu cầu bị đơn bà Đặng Phan Thiên P phải thanh toán cho Ngân hàng tổng số tiền vay tính đến ngày 13/8/2025 là 7.539.974.257 đồng (Bảy tỷ năm trăm ba mươi chín triệu chín trăm bảy mươi bốn ngàn hai trăm năm mươi bảy đồng), cụ thể: Nợ gốc là 5.250.000.000 đồng (Năm tỷ hai trăm năm mươi triệu đồng), nợ lãi là 2.289.974.257 đồng (Hai tỷ hai trăm tám mươi chín triệu chín trăm bảy mươi bốn nghìn hai trăm năm mươi bảy đồng).

[2.1] Về yêu cầu nợ gốc: Xét Hợp đồng cho vay số DHBL210001/HĐTD ngày 04/02/2021 và giấy nhận nợ số 001/2021/GNN-DHBL ngày 04/02/2021 giữa Ngân hàng H3 và bà Đặng Phan Thiên P, nhận thấy: Ngày 04/02/2021 bà Đặng Phan Thiên P có vay của Ngân hàng H3 số tiền 5.500.000.000 đồng (năm tỷ năm trăm triệu đồng); Thời hạn cho vay: 60 tháng; Mục đích vay: Xây dựng và nâng cấp nhà hàng tiệc cưới.

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng trên, bà Đặng Phan Thiên P đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng kể từ ngày 30/08/2024, do đó khoản nợ bị chuyển quá hạn từ ngày 30/08/2024.

Kể từ ngày vay cho đến nay bà Đặng Phan Thiên P đã trả Ngân hàng H3 với tổng số tiền là 877.404.430 đồng. Cụ thể tiền gốc: 250.000.000 đồng, lãi 627.404.430 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã nhiều lần triệu tập bà P đến Tòa làm việc, kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng bà P không đến, không có ý kiến hay cung cấp tài liệu, chứng cứ đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do vậy xem như bà P đã từ chối cung cấp tài liệu, chứng cứ để bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của mình.

Tại Điều 8 của hợp đồng tín dụng các bên thỏa thuận về các trường hợp

chấm dứt cho vay, thu nợ trước hạn: *1. Bên A có quyền chấm dứt cho vay, thu hồi nợ trước hạn theo nội dung đã thỏa thuận khi phát hiện bên B: a) cung cấp thông tin sai sự thật; b) Vi phạm quy định trong Hợp đồng này và/hoặc hợp đồng bảo đảm tiền vay;...; 3) Trong trường hợp bên B bị chấm dứt cho vay, thu hồi nợ trước hạn mà bên B không trả được nợ theo thông báo của bên A, thì bên A sẽ chuyển nợ quá hạn đối với số dư nợ gốc phải trả trước hạn của bên B.*

Xét thấy, bà P đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ với ngân hàng theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng và giấy nhận nợ giữa hai bên, do đó khoản vay đã bị chuyển nợ quá hạn từ ngày 30/8/2024. Ngân hàng đã yêu cầu bà P thanh toán nợ nhưng ông bà không thanh toán là đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận của các bên và theo quy định tại Điều 463, 466 Bộ luật dân sự. Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng H3 buộc bị đơn bà Đặng Phan Thiên P phải thanh toán số nợ gốc còn lại theo Hợp đồng cho vay số DHBL210001/HĐTD ngày 04/02/2021 và giấy nhận nợ số 001/2021/GNN-DHBL ngày 04/02/2021 là 5.250.000.000 đồng là có cơ sở chấp nhận.

[2.2] Xét yêu cầu về tiền lãi:

Tại Hợp đồng cho vay số DHBL210001/HĐTD ngày 04/02/2021 và giấy nhận nợ số 001/2021/GNN-DHBL ngày 04/02/2021 các bên thỏa thuận: *Lãi suất cho vay có điều chỉnh là 11,20%/tháng. Kỳ điều chỉnh lãi suất được ấn định vào các ngày mồng một tháng ba (01/03), mồng một tháng bảy (01/07) và mồng một tháng mười một (01/11) hàng năm. Nếu kỳ điều chỉnh lãi suất trùng vào ngày nghỉ, ngày lễ thì kỳ điều chỉnh lãi suất được thực hiện vào ngày làm việc kế tiếp. Lãi suất điều chỉnh được xác định theo lãi suất cho vay cùng loại tại thời điểm điều chỉnh và được niêm yết công khai tại Ngân hàng Hợp tác nơi cho vay. Bên A thông báo cho bên B bằng văn bản về mức lãi suất cho vay có điều chỉnh (nếu có sự thay đổi lãi suất vào ngày điều chỉnh lãi suất) áp dụng cho kỳ tiếp theo. Lãi suất áp dụng đối với dư nợ gốc bị quá hạn: Trường hợp Bên B không trả được nợ đúng hạn mà không có thoả thuận nào khác với Bên A hoặc Bên B không trả được nợ trước hạn khi Bên A chấm dứt cho vay, thu hồi nợ trước hạn, thì Bên B phải trả lãi trên số dư nợ gốc bị quá hạn tương ứng với thời gian chậm trả, lãi suất bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn. Lãi suất áp dụng đối với lãi chậm trả: Trường hợp Bên B không trả đúng hạn tiền lãi theo thỏa thuận thì phải trả lãi chậm trả theo mức lãi suất là 5%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.*

Theo Điều 7 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 quy định: *1. Lãi, lãi suất trong hợp đồng tín dụng do các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của Luật Các tổ chức tín dụng và văn bản quy phạm pháp luật quy định chi tiết, hướng dẫn áp dụng Luật Các tổ chức tín dụng tại thời điểm xác lập hợp đồng, thời điểm tính lãi suất. 2. Khi giải quyết tranh chấp hợp đồng tín dụng, Tòa án áp dụng quy định của Luật Các tổ chức tín dụng, văn bản quy phạm pháp luật quy định chi tiết, hướng dẫn áp dụng Luật Các tổ chức tín dụng để giải quyết mà*

không áp dụng quy định về giới hạn lãi suất của Bộ luật Dân sự năm 2005, Bộ luật Dân sự năm 2015 để xác định lãi, lãi suất. Khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng quy định: *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 theo quy định của pháp luật*. Xét thấy, việc thỏa thuận lãi của các bên là tự nguyện. Sau khi ký kết hợp đồng tín dụng, bà Đặng Phan Thiên P đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền lãi và gốc.

Do đó, yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng H3 buộc bà Đặng Phan Thiên P phải thanh toán số tiền lãi tính đến ngày 13/8/2025 là nợ lãi là 2.289.974.257 đồng (Bằng chữ: Hai tỷ hai trăm tám mươi chín triệu chín trăm bảy mươi bốn nghìn hai trăm năm mươi bảy đồng), và yêu cầu bà P tiếp tục trả khoản lãi phát sinh từ ngày 14/8/2025 cho đến khi thanh toán xong nợ theo mức lãi suất các bên đã thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng và giấy nhận nợ đã ký kết là có cơ sở chấp nhận.

[2.3] Đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp:

Tại Điều 11 của Hợp đồng cho vay số DHBL210001/HĐTD ngày 04/02/2021 các bên thỏa thuận bảo đảm tiền vay: *Toàn bộ nghĩa vụ của hợp đồng cho vay này được thực hiện theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số NHBL190001/HĐTC ký ngày 21/01/2019, được Văn phòng công chứng Bùi Ngọc Hiếu, tỉnh Đồng Nai chứng nhận và đã được đăng ký giao dịch đảm bảo tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh B ngày 21/01/2019. Cụ thể tài sản thế chấp như sau: Quyền sử dụng đất: Thửa đất số: 94; tờ bản đồ số: 47, tại Phường T, TP. B, tỉnh Đồng Nai. Diện tích đất: 199,9m². Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng: 199,9m²; Sử dụng chung: không; Mục đích sử dụng; Đất ở tại đô thị; Thời hạn sử dụng: Lâu dài; Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất. Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số: AE 646749 do UBND TP. B Tỉnh Đồng Nai cấp ngày 17/05/2007; Số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H 00897; chủ sở hữu là ông/bà Phan Thị Bích H1 và Đặng Văn T. Giá trị tài sản bảo đảm 8.181.000.000 đồng (Bằng chữ: Tám tỷ một trăm tám mươi mốt triệu đồng) theo Biên bản định giá tài sản đảm bảo ngày 21/01/2019*.

Tại Điều 1 hợp đồng thế chấp số NHBL190001/HĐTC ngày 21/01/2019 các bên thỏa thuận về nghĩa vụ bảo đảm: *Phạm vi bảo lãnh thực hiện nghĩa vụ của tài sản thế chấp. Bên thế chấp đồng ý thế chấp quyền sử dụng đất và/hoặc tài sản gắn liền với đất hoặc quyền sở hữu nhà ở của mình để bảo đảm cho việc thực hiện nghĩa vụ dân sự của Bên được cấp tín dụng đối với Ngân hàng Hợp tác. Phạm vi nghĩa vụ bảo đảm: Bên thế chấp đồng ý dùng toàn bộ tải sản thế chấp được mô tả tại Điều 2 dưới đây để bảo đảm thực hiện toàn bộ nghĩa vụ đã, đang và sẽ phát sinh trong tương lai theo toàn bộ các Hợp đồng cấp tín dụng gồm: Hợp đồng cho vay, Hợp đồng cấp bảo lãnh đã và sẽ ký giữa Ngân hàng Hợp tác với Bên được cấp tín dụng trong giới hạn số tiền tối đa bằng 80% giá trị tài sản thế chấp theo quy định tại Điều 3 dưới đây, bao gồm nhưng không giới hạn các nghĩa vụ sau: (i) Nợ gốc (ii) Nợ lãi; Lãi phạt quá hạn (iii) Phí*

Khoản phạt; Khoản bồi thường thiệt hại (nếu có) theo Hợp đồng cho vay, hợp đồng cấp bảo lãnh.

Qua xem xét thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp nhận thấy: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 94 tờ bản đồ số 47 phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai được UBND TP. B, tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số AE 646749 ngày 17/5/2007 cho ông Đặng Văn T và bà Phan Thị Bích H1. Ông Đặng Văn T và bà Phan Thị Bích H1 đã ký hợp đồng thế chấp tài sản trên cho hợp đồng vay giữa bà Đặng Phan Thiên P với Ngân hàng H3 số NHBL190001/HĐTC ký ngày 21/01/2019 và đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 21/01/2019. Hiện nay, trên đất có 01 căn nhà cấp 4 do ông Nguyễn Huy H2 và bà Vũ Thị Thanh T1 thuê của ông T, bà H để mở tiệm áo cưới; tài sản thế chấp không có gì thay đổi so với thời điểm thế chấp cho Ngân hàng H3.

Xét việc ký kết hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng H3 và ông Đặng Văn T và bà Phan Thị Bích H1 là tự nguyện và đúng quy định pháp luật. Theo khoản 6 Điều 320 Bộ luật dân sự quy định: *Bên thế chấp có nghĩa vụ giao tài sản thế chấp cho bên nhận thế chấp để xử lý khi thuộc một trong các trường hợp xử lý tài sản bảo đảm quy định tại Điều 299 Bộ luật này*. Khoản 2 Điều 299 Bộ luật dân sự quy định các trường hợp xử lý tài sản bảo đảm là khi: *Bên có nghĩa vụ phải thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm trước thời hạn do vi phạm nghĩa vụ theo thỏa thuận*. Do đó, yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng H3 về việc trường hợp bà Đặng Phan Thiên P không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng H3 có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên, phát mãi tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 94 tờ bản đồ số 47, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai được Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số AE 646749 ngày 17/5/2007 cho ông Đặng Văn T và bà Phan Thị Bích H1 là có cơ sở chấp nhận.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm dùng để cấn trừ nghĩa vụ trả nợ của bà P đối với Ngân hàng. Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm nêu trên không đủ thanh toán hết nợ tại ngân hàng thì bà Đặng Phan Thiên P vẫn phải tiếp tục nghĩa vụ trả hết nợ còn thiếu.

[3] Về chi phí tố tụng: Căn cứ Điều 157, 158 Bộ luật tố tụng dân sự, bị đơn bà Đặng Phan Thiên P phải chịu 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng) tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng là 15.000.000 đồng (Mười lăm triệu đồng). Do nguyên đơn đã đóng tạm ứng, nên buộc bị đơn có trách nhiệm hoàn trả cho nguyên đơn số tiền này.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, nên bị đơn bà Đặng Phan Thiên P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 115.539.974 đồng (112.000.000 đồng x 0.1% x 3.539.974.257đồng). Hoàn trả cho Ngân hàng H3 số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[5] Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 – Đồng Nai

tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 30, 35, 39, 68, khoản 1 Điều 147, Điều 157, 158, 227, 228, 266, 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Áp dụng Điều 299, 320, 324, 357 Bộ luật dân sự;

- Áp dụng Điều 4, 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng;

- Áp dụng Điều 7, 8, 13 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.

- Áp dụng Nghị quyết 01/2025/NQ-HĐTP ngày 27/6/2025 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

- Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng H3 đối với bị đơn bà Đặng Phan Thiên P về việc "Tranh chấp Hợp đồng tín dụng".

Buộc bà Đặng Phan Thiên P phải trả cho Ngân hàng H3 số tiền tính đến ngày 13/8/2025 là 7.539.974.257 đồng (Bảy tỷ, năm trăm ba mươi chín triệu chín trăm bảy mươi bốn ngàn hai trăm năm mươi bảy đồng), cụ thể: Nợ gốc là 5.250.000.000 đồng (Năm tỷ, hai trăm năm mươi triệu đồng), nợ lãi là 2.289.974.257 đồng (Hai tỷ, hai trăm tám mươi chín triệu, chín trăm bảy mươi bốn nghìn, hai trăm năm mươi bảy đồng).

Bà Đặng Phan Thiên P phải tiếp tục trả khoản lãi phát sinh từ ngày 14/8/2025 cho đến khi thanh toán xong nợ theo mức lãi suất các bên đã thỏa thuận trong Hợp đồng cho vay số DHBL210001/HĐTD ngày 04/02/2021 và giấy nhận nợ số 001/2021/GNN-DHBL ngày 04/02/2021.

Trường hợp bà Đặng Phan Thiên P không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng H3 có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên, phát mãi tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 94 tờ bản đồ số 47, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, tỉnh Đồng Nai) được Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số AE 646749 ngày 17/5/2007 cho ông Đặng Văn T và bà Phan Thị Bích H1.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc việc xử lý tài sản bảo đảm dùng để cấn trừ nghĩa vụ trả nợ của bà P đối với Ngân hàng. Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm nêu trên không đủ thanh toán hết nợ tại ngân hàng thì bà Đặng Phan Thiên P vẫn phải tiếp tục nghĩa vụ trả hết nợ còn thiếu.

2. Về chi phí tố tụng: Bà Đặng Phan Thiên P phải chịu tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng là 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng). Số tiền này Ngân hàng H3 đã đóng tạm ứng, nên buộc bà Đặng Phan Thiên P có trách nhiệm hoàn trả lại số trên cho Ngân hàng.

3. Về án phí: Bà Đặng Phan Thiên P phải chịu 115.539.974 đồng (Một trăm mười lăm triệu năm trăm ba mươi chín ngàn chín trăm bảy mươi tư đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả lại cho Ngân hàng H3 số tiền 57.413.417 đồng (Năm mươi bảy triệu bốn trăm mười ba ngàn bốn trăm mười bảy đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0004863 ngày 26/11/2024 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1 – Đồng Nai).

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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, Điều 7, Điều 7a và Điều 9; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án, bị đơn bà Đặng Phan Thiên P và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND khu vực 1 – Đồng Nai;
- Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai;
- Lưu hồ sơ vụ án;

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thị Nhàn