TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 2 – ĐỒNG NAI

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập-Tự do-Hạnh phúc

Bản án số: 38/2026/DS-ST
Ngày: 04 - 3 - 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 2 - ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên toà: Bà **Nguyễn Ngọc An**

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông **Lưu Đức Chung.**

2. Bà **Nguyễn Thị Thu Hà**

- ***Thư ký phiên tòa*:** Bà Nguyễn Thị Lan Anh - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 2 – Đồng Nai.

- Đại diệnViện kiểm sát nhân dân khu vực 2 – Đồng Nai tham gia phiên tòa: Ông Lê Viết Xuân - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 3 năm 2026 tại Trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 2 – Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 522/2024/TLST-DS ngày 01 tháng 11 năm 2024 về việc: "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 02/2026/QĐXXST-DS ngày 05 tháng 01 năm 2026, Quyết định hoãn phiên tòa số 17/2026/QĐST-DS ngày 23 tháng 01 năm 2026 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 09/2026/QĐST-DS ngày 05 tháng 02 năm 2026 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn**: Ngân hàng Thương mại Cổ phần P (viết tắt OCB).

Địa chỉ trụ sở: Tòa nhà H, Số A B, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trịnh Văn T. Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng Quản trị.

Công ty TNHH MTV Q của các tổ chức tín dụng Việt Nam (viết tắt VAMC), địa chỉ: Số C, T, phường Ô, thành phố Hà Nội là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ngân hàng Thương mại Cổ phần P.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Trung D, Chủ tịch Hội đồng thành viên.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Anh Đ, sinh năm 1995.

Địa chỉ: K - K, đường V, khu phố V, phường T, tỉnh Đồng Nai.

- **Bị đơn:** Bà Lê Thị S, sinh năm 1982.

Địa chỉ: Tổ D, Ấp A, xã A, tỉnh Đồng Nai.

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan**: Công ty cổ phần Đ1.

Địa chỉ: Ô Lô B đường L, phường P, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền:

+ Ông Trần Nhật H, sinh năm 1996.

+ Bà Mai Yến K, sinh năm 1992.

Cùng địa chỉ: B, X, phường G, thành phố Hồ Chí Minh.

(Ông Đ, bà K có mặt, bà S vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ngày 21/8/2024, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn do ông Nguyễn Anh Đ đại diện trình bày:*

Bà Lê Thị S đã ký kết với Ngân hàng TMCP P hợp đồng tín dụng số CEN144.1/2022/HĐTD-OCB-CN ngày 11/10/2022; bao gồm cả Phụ lục, văn bản sửa đổi, bổ sung của Hợp đồng tín dụng kèm theo và Khế ước nhận nợ số CEN144.1/2022/KUNN-OCB-CN ngày 13/10/2022 để vay vốn tại O, chi tiết như sau:

+ Số tiền vay: 2.070.000.000 (Bằng chữ: Hai tỷ không trăm bảy mươi triệu) đồng;

+ Mục đích vay: Thanh toán tiền mua BĐS;

+ Thời hạn vay: 300 tháng;

+ Lãi suất vay: 11,3%/năm, lãi suất có điều chỉnh;

+ Lãi suất quá hạn: Bằng 150% lãi suất vay trong hạn.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng số CEN144.1/2022/BĐ ngày 11/10/2022 giữa OCB với bà Lê Thị S là: Quyền tài sản là nhà ở 03 tầng, vị trí nhà ở: Số lô A36, số ô 18, đường KO-N8 thuộc Dự án Khu dân cư K tại xã B, huyện L, tỉnh Đồng Nai theo Hợp đồng mua bán nhà ở riêng lẻ số A36-18/HĐ/CENTURY ngày 27/08/2022 được ký kết giữa Công ty Cổ phần Đ1 với bà Lê Thị S (bao gồm cả các Phụ lục, văn bản sửa đổi, bổ sung của Hợp đồng mua bán). Tài sản bảo đảm đã được đăng ký, thế chấp theo quy định pháp luật.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, bà Lê Thị S đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ được quy định trong Hợp đồng tín dụng số CEN144.1/2022/HĐTD-OCB-CN ngày 11/10/2022; bao gồm cả Phụ lục, văn bản sửa đổi, bổ sung của Hợp đồng tín dụng kèm theo và Khế ước nhận nợ số CEN144.1/2022/KUNN-OCB-CN ngày 13/10/2022 được ký kết giữa OCB với bà Lê Thị S. Như vậy, bà Lê Thị S đã vi phạm cam kết nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và các cam kết đã ký kết với OCB nên OCB khởi kiện.

Ngày 19/12/2025, OCB bán toàn bộ khoản nợ của bà Lê Thị S cho Công ty TNHH MTV Q của các tổ chức tín dụng Việt Nam theo Hợp đồng mua, bán nợ (Thanh toán bằng trái phiếu đặc biệt) số 3495/2025/MBN.VAMC-OCB.

Tạm tính đến ngày 04/03/2026, tổng nghĩa vụ nợ của bà Lê Thị S phát sinh từ Hợp đồng tín dụng số CEN144.1/2022/HĐTD-OCB-CN ngày 11/10/2022; bao gồm cả Phụ lục, văn bản sửa đổi, bổ sung của Hợp đồng tín dụng kèm theo và Khế ước nhận nợ số CEN144.1/2022/KUNN-OCB-CN ngày 13/10/2022 là 2.629.948.125 đồng (Hai tỷ sáu trăm hai mươi chín triệu chín trăm bốn mươi tám ngàn một trăm hai mươi lăm đồng). Trong đó: Nợ gốc: 1.994.050.000 đồng, nợ lãi: 635.898.125 đồng. Ngân hàng nhiều lần nhắc nhở thanh toán nhưng bà S không thực hiện.

Nay Ngân hàng Thương mại Cổ phần P, Công ty TNHH MTV Q của các tổ chức tín dụng Việt Nam là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ngân hàng Thương mại Cổ phần P yêu cầu Tòa án buộc bà Lê Thị S thanh toán cho Ngân hàng TMCP P có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng Công ty TNHH MTV Q của các tổ chức tín dụng Việt Nam tổng số nợ của Hợp đồng tín dụng số CEN144.1/2022/HĐTD-OCB-CN ngày 11/10/2022; bao gồm cả Phụ lục, văn bản sửa đổi, bổ sung của Hợp đồng tín dụng kèm theo và Khế ước nhận nợ số CEN144.1/2022/KUNN-OCB-CN ngày 13/10/2022 tạm tính đến ngày 04/3/2026 là 2.629.948.125 đồng (Hai tỷ sáu trăm hai mươi chín triệu chín trăm bốn mươi tám ngàn một trăm hai mươi lăm đồng) – trong đó: Nợ gốc: 1.994.050.000 đồng, nợ lãi: 635.898.125 đồng và tiền lãi, phí phát sinh theo thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng đã ký kết từ ngày 05/03/2026 cho đến khi bà Lê Thị S hoàn thành nghĩa vụ trả nợ vay cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần P, Công ty TNHH MTV Q của các tổ chức tín dụng Việt Nam là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ngân hàng Thương mại Cổ phần P. Thanh toán khoản nợ ngay sau khi Quyết định, Bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

- Trường hợp bà Lê Thị S không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ nêu trên thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần P, Công ty TNHH MTV Q của các tổ chức tín dụng Việt Nam là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ngân hàng Thương mại Cổ phần P được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng số CEN144.1/2022/BĐ ngày 11/10/2022 để thu hồi khoản nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần P, Công ty TNHH MTV Q của các tổ chức tín dụng Việt Nam là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ngân hàng Thương mại Cổ phần P. Cụ thể tài sản bảo đảm là: Quyền tài sản là nhà ở 03 tầng, vị trí nhà ở: Số lô A36, số ô 18, đường KO-N8 thuộc Dự án Khu dân cư K tại xã B, huyện L, tỉnh Đồng Nai theo Hợp đồng mua bán nhà ở riêng lẻ số A36-18/HĐ/CENTURY ngày 27/08/2022 được ký kết giữa Công ty Cổ phần Đ1 với bà Lê Thị S (bao gồm cả các Phụ lục, văn bản sửa đổi, bổ sung của Hợp đồng mua bán).

Ngoài ra không yêu cầu gì khác.

** Quá trình Tòa án tiến hành tố tụng bị đơn bà Lê Thị S trình bày ý kiến:*

Bà có vay của ngân hàng P (O) theo hợp đồng tín dụng ngày 11/10/2022, hợp đồng sửa đổi bổ sung các lần sau đó kèm theo khế ước nhận nợ ngày 13/10/2022 vay số tiền 2.070.000.000 đồng (hai tỷ không trăm bảy mươi triệu đồng) các khoản lãi thỏa thuận theo hợp đồng đã ký. Hiện nay bà còn nợ gốc là 1.994.050.000 đồng và nợ lãi phát sinh. Bà có thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở riêng lẻ số A36-18/HĐ/CENTURY ngày 27/08/2022 được ký kết OCB để thế chấp nhà ở và đất thửa số 1353 tờ 1 tọa lạc tại xã B, huyện L, Đồng Nai.

Ngân hàng khởi kiện yêu cầu bà thanh toán số tiền còn nợ và lãi phát sinh bà đồng ý. Đối với tài sản thế chấp đã ký với ngân hàng bà đồng ý trường hợp nếu không thanh toán được nợ cho ngân hàng thì tài sản này được xử lý bên khâu thi hành án. Bà đề nghị ngân hàng, Công ty Đ1 hỗ trợ bà trong việc tìm kiếm khách hàng, xem xét giảm lãi khi thanh toán tiền lãi trong quá trình thi hành án để trả nợ cho ngân hàng.

** Người có quyền và nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần Đ1 do bà Mai Yến K trình bày:*

Công ty chúng tôi có ký Hợp đồng mua bán nhà ở riêng lẻ số A36-18/HĐ/CENTURY ngày 27/08/2022 với bà Lê Thị S, sau đó, giữa bà S, Công ty cổ phần Đ1 và Ngân hàng TMCP P có ký thỏa thuận 03 bên để bà S dùng tài sản này thế chấp tại Ngân hàng để vay vốn.

Công ty cổ phần Đ1 có đơn yêu cầu độc lập nhưng nay Công ty cổ phần Đ1 thấy không cần thiết khởi kiện nữa nên đã có đơn rút yêu cầu độc lập, không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này.

Đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP P với bà S nay Ngân hàng đã bán nợ cho Công ty TNHH MTV Q của các tổ chức tín dụng Việt Nam thì Công ty cổ phần Đ1 không có ý kiến gì, đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật.

Việc thỏa thuận mua bán là ba bên giữa O, bà S và Công ty cổ phần Đ1, việc chuyển giao nghĩa vụ khi mua bán nợ giữa OCB với VAMC đề nghị Tòa án xem xét theo quy định pháp luật.

Các tài liệu, chứng cứ trong vụ án: Theo biên bản về việc kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 05/01/2026, thông báo kết quả phiên họp số 02/2026/TB-TA ngày 05/01/2026, hợp đồng ủy quyền ngày 19/12/2025 số 3496/2025/UQ.VAMC-OCB, Hợp đồng mua, bán nợ số 3495/2025/MBN.VAMC-OCB ngày 19/12/2025 kèm chi tiết khoản nợ, bản tự khai ngày 23/01/2025, văn bản số 1822/SXD-QLN-TTBĐS ngày 28/6/2022 của Sở xây dựng UBND tỉnh Đ, giấy ủy quyền tham gia tố tụng và thi hành án số 312/2026/UQ-OCB ngày 12/01/2026, bảng báo nợ chi tiết khách hàng ngày 04/3/2026, giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty TNHH MTV Q của các tổ chức tín dụng Việt Nam, Quyết định về việc ủy quyền số 71/QĐ-TGĐ ngày 28/11/2025, Quyết định về việc bổ nhiệm cán bộ 1486 ngày 23/7/2018,

CCCD ông H1, Thông báo về việc bán nợ cho Công ty TNHH MTV Q của các tổ chức tín dụng Việt Nam số 580 ngày 25/12/2025.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 – Đồng Nai: Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 – Đồng Nai phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử được thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi Tòa án thụ lý vụ án đến khi Hội đồng xét xử vào phòng nghị án. Việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan như cung cấp tài liệu, chứng cứ được thực hiện theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc chấp hành pháp luật của bị đơn như cung cấp tài liệu, chứng cứ chưa thực hiện đầy đủ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án:

Xét Hợp đồng tín dụng số CEN144.1/2022/HĐTD-OCB-CN ngày 11/10/2022; bao gồm cả Phụ lục, văn bản sửa đổi, bổ sung của Hợp đồng tín dụng kèm theo và Khế ước nhận nợ số CEN144.1/2022/KUNN-OCB-CN ngày 13/10/2022 để vay vốn tại Ngân hàng TMCP P với số tiền vay là 2.070.000.000 đồng (Bằng chữ: Hai tỷ không trăm bảy mươi triệu) đồng giữa Ngân hàng TMCP P và bà S được xác lập trên cơ sở tự nguyện phù hợp với quy định pháp luật.

Căn cứ Hợp đồng cùng các chứng cứ khác trong hồ sơ cũng như lời trình bày của nguyên đơn, bị đơn xác định có việc giao kết hợp đồng và vi phạm nghĩa vụ thanh toán của bị đơn.

Do đó, OCB khởi kiện yêu cầu bà S thanh toán là có căn cứ. Ngày 19/12/2025 O bán toàn bộ khoản nợ vay cho Công ty TNHH MTV Q của các tổ chức tín dụng Việt Nam nên Công ty TNHH MTV Q của các tổ chức tín dụng Việt Nam là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của O. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của OCB có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng Công ty TNHH MTV Q của các tổ chức tín dụng Việt Nam: Buộc bà S phải trả cho nguyên đơn số tiền nợ phát sinh số tiền tạm tính đến ngày 04/03/2026 số tiền 2.629.948.125 đồng (Hai tỷ sáu trăm hai mươi chín triệu chín trăm bốn mươi tám ngàn một trăm hai mươi lăm đồng) – trong đó: Nợ gốc: 1.994.050.000 đồng, nợ lãi: 635.898.125 đồng và tiền lãi, phí phát sinh theo thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng đã ký kết từ ngày 05/03/2026 cho đến khi bà Lê Thị S hoàn thành nghĩa vụ trả nợ vay cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần P, Công ty TNHH MTV Q của các tổ chức tín dụng Việt Nam là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ngân hàng Thương mại Cổ phần P.

Để bảo đảm cho khoản nợ vay, O và bà Lê Thị S có ký Hợp đồng thế chấp số CEN144.1/2022/BĐ ngày 11/10/2022 đối với tài sản là Quyền tài sản là nhà ở 03 tầng, vị trí nhà ở: Số lô A36, số ô 18, đường KO-N8 thuộc Dự án Khu dân cư K tại xã B, huyện L, tỉnh Đồng Nai theo Hợp đồng mua bán nhà ở riêng lẻ số A36-18/HĐ/CENTURY ngày 27/08/2022 được ký kết giữa Công ty Cổ phần Đ1 với bà Lê Thị S (bao gồm cả các Phụ lục, văn bản sửa đổi, bổ sung của

Hợp đồng mua bán). Tài sản bảo đảm đã được đăng ký, thế chấp theo quy định pháp luật.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đưa tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp số CEN144.1/2022/BĐ ngày 11/10/2022 vào đảm bảo thi hành án trong trường hợp bị đơn không thanh toán, thanh toán không đầy đủ.

Đình chỉ yêu cầu độc lập của Công ty cổ phần Đ1.

Về án phí và chi phí tố tụng: Bị đơn phải chịu theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Tòa án đã triệu tập hợp lệ về việc tham gia phiên tòa đối với bà Lê Thị S nhưng bà Lê Thị S vắng mặt; Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt bà Lê Thị S.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Xét Hợp đồng tín dụng số CEN144.1/2022/HĐTD-OCB-CN ngày 11/10/2022; bao gồm cả Phụ lục, văn bản sửa đổi, bổ sung của Hợp đồng tín dụng kèm theo và Khế ước nhận nợ số CEN144.1/2022/KUNN-OCB-CN ngày 13/10/2022 với số tiền vay là 2.070.000.000 đồng (hai tỷ không trăm bảy mươi triệu đồng) giữa OCB và bà Lê Thị S được xác lập trên cơ sở tự nguyện phù hợp với quy định pháp luật.

Trong quá trình giải quyết, Tòa án đã tiến hành mời bà Lê Thị S làm việc bà có ý kiến đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuy nhiên khi thông báo thực hiện thủ tục hòa giải và xét xử bà Lê Thị S không tham gia.

Căn cứ các hợp đồng của bà Lê Thị S với OCB cùng các chứng cứ khác trong hồ sơ cũng như lời trình bày của O, bị đơn bà S, xác định có việc giao kết hợp đồng và vi phạm nghĩa vụ thanh toán của bị đơn.

Ngày 19/12/2025, Ngân hàng TMCP P bán toàn bộ khoản nợ này cho Công ty TNHH MTV Q của các tổ chức tín dụng Việt Nam, do đó, Công ty TNHH MTV Q của các tổ chức tín dụng Việt Nam trở thành người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ngân hàng TMCP P. Xét việc mua bán nợ này phù hợp với quy định pháp luật.

Như vậy, Hội đồng xét xử xét thấy việc yêu cầu của nguyên đơn là phù hợp theo quy định pháp luật nên đủ căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bà Lê Thị S thanh toán số tiền nợ theo Hợp đồng tín dụng số CEN144.1/2022/HĐTD-OCB-CN ngày 11/10/2022; bao gồm cả Phụ lục, văn bản sửa đổi, bổ sung của Hợp đồng tín dụng kèm theo và Khế ước nhận nợ số CEN144.1/2022/KUNN-OCB-CN ngày 13/10/2022 tạm tính đến ngày 04/3/2026 là 2.629.948.125 đồng (Hai tỷ sáu trăm hai mươi chín triệu chín trăm bốn mươi tám ngàn một trăm hai mươi lăm đồng); Trong đó: Nợ gốc:

1.994.050.000 đồng, nợ lãi: 635.898.125 đồng. Bà Lê Thị S phải thanh toán nợ lãi, phí phát sinh đối với số nợ còn lại theo mức lãi suất thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ đã ký với Ngân hàng Thương mại Cổ phần P, Công ty TNHH MTV Q của các tổ chức tín dụng Việt Nam là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ngân hàng Thương mại Cổ phần P kể từ ngày 05/3/2026 cho đến khi thanh toán xong nợ cho nguyên đơn.

Để bảo đảm cho khoản nợ vay, O và bà Lê Thị S có ký Hợp đồng thế chấp số CEN144.1/2022/BĐ ngày 11/10/2022 đối với tài sản là Quyền tài sản là nhà ở 03 tầng, vị trí nhà ở: Số lô A36, số ô 18, đường KO-N8 thuộc Dự án Khu dân cư K tại xã B, huyện L, tỉnh Đồng Nai theo Hợp đồng mua bán nhà ở riêng lẻ số A36-18/HĐ/CENTURY ngày 27/08/2022 được ký kết giữa Công ty Cổ phần Đ1 với bà Lê Thị S (bao gồm cả các Phụ lục, văn bản sửa đổi, bổ sung của Hợp đồng mua bán). Tài sản bảo đảm đã được đăng ký, thế chấp theo quy định pháp luật.

Do đó, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần P, Công ty TNHH MTV Q của các tổ chức tín dụng Việt Nam là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ngân hàng Thương mại Cổ phần P, đưa tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số CEN144.1/2022/BĐ ngày 11/10/2022 vào đảm bảo thi hành án trong trường hợp bị đơn không thanh toán, thanh toán không đầy đủ.

[2.1] Về yêu cầu độc lập của Công ty cổ phần Đ1:

Công ty cổ phần Đ1 có đơn rút yêu cầu độc lập, do đó, đình chỉ yêu cầu độc lập của Công ty cổ phần Đ1.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Lê Thị S phải chịu 84.598.963 đồng.

Hoàn trả cho nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần P, Công ty TNHH MTV Q của các tổ chức tín dụng Việt Nam là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ngân hàng Thương mại Cổ phần P tiền tạm ứng án phí đã nộp là 36.302.000 đồng theo biên lai số 0016574 ngày 24/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Thành.

Hoàn trả cho Công ty cổ phần Đ1 tiền tạm ứng án phí đã nộp là 37.435.386 đồng theo biên lai số 0001450 ngày 19/9/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai.

[4] Về chi phí tố tụng: Bà Lê Thị S phải chịu lệ phí thực hiện thủ tục xem xét thẩm định tại chỗ 800.000 đồng. Do nguyên đơn đã nộp số tiền này nên bà Lê Thị S có trách nhiệm hoàn trả nguyên đơn 800.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 74, Điều 147, Điều 217, Điều 227, Điều 228 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Áp dụng các Điều 299, 303, 304, 323, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 91, 95 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 (sửa đổi bổ sung năm 2017), Điều 100, 103, 197, 198, 210 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2024; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần P, Công ty TNHH MTV Q của các tổ chức tín dụng Việt Nam là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ngân hàng Thương mại Cổ phần P về "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" đối với bị đơn bà Lê Thị S.

Buộc bà Lê Thị S phải thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần P, Công ty TNHH MTV Q của các tổ chức tín dụng Việt Nam là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ngân hàng Thương mại Cổ phần P số tiền nợ gốc 1.994.050.000 đồng và tiền nợ lãi tạm tính đến ngày 04/3/2026 là 635.898.125 đồng, tổng cộng 2.629.948.125 đồng (Hai tỷ sáu trăm hai mươi chín triệu chín trăm bốn mươi tám ngàn một trăm hai mươi lăm đồng).

Bà Lê Thị S phải chịu tiền lãi phát sinh theo thỏa thuận trong Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số CEN144.1/2022/HĐTD-OCB-CN ngày 11/10/2022; bao gồm cả Phụ lục, văn bản sửa đổi, bổ sung của Hợp đồng tín dụng kèm theo và Khế ước nhận nợ số CEN144.1/2022/KUNN-OCB-CN ngày 13/10/2022 đã ký kết kể từ ngày 05/3/2026 cho đến ngày bà Lê Thị S thanh toán hết nợ.

Trường hợp bà Lê Thị S không thanh toán, thanh toán không đầy đủ thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần P, Công ty TNHH MTV Q của các tổ chức tín dụng Việt Nam là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ngân hàng Thương mại Cổ phần P có quyền yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp số CEN144.1/2022/BĐ ngày 11/10/2022 đối với tài sản là Quyền tài sản là nhà ở 03 tầng, vị trí nhà ở: Số lô A36, số ô 18, đường KO-N8 thuộc Dự án Khu dân cư K tại xã B, huyện L, tỉnh Đồng Nai theo Hợp đồng mua bán nhà ở riêng lẻ số A36-18/HĐ/CENTURY ngày 27/08/2022 được ký kết giữa Công ty Cổ phần Đ1 với bà Lê Thị S (bao gồm cả các Phụ lục, văn bản sửa đổi, bổ sung của Hợp đồng mua bán).

- Đình chỉ yêu cầu độc lập của Công ty cổ phần Đ1.

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Lê Thị S phải chịu 84.598.963 đồng (tám mươi bốn triệu năm trăm chín mươi tám nghìn chín trăm sáu mươi ba đồng).

Hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần P, Công ty TNHH MTV Q của các tổ chức tín dụng Việt Nam là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ngân hàng Thương mại Cổ phần P tiền tạm ứng án phí đã nộp là 36.302.000 đồng theo biên lai số 0016574 ngày 24/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Thành.

Hoàn trả cho Công ty cổ phần Đ1 tiền tạm ứng án phí đã nộp là 37.435.386 đồng theo biên lai số 0001450 ngày 19/9/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai.

Về chi phí tố tụng: Bà Lê Thị S phải chịu lệ phí thực hiện thủ tục xem xét thẩm định tại chỗ 800.000 đồng. Do nguyên đơn đã nộp số tiền này nên bà Lê Thị S có trách nhiệm hoàn trả nguyên đơn 800.000 đồng.

Kể từ ngày Ngân hàng Thương mại Cổ phần P, Công ty TNHH MTV Q của các tổ chức tín dụng Việt Nam là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ngân hàng Thương mại Cổ phần P có đơn yêu cầu thi hành án nếu bà Lê Thị S chưa thi hành xong số tiền 800.000 đồng, thì hàng tháng bà Lê Thị S còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

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 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.

Nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tống đạt hợp lệ bản án.

Nơi nhận : **T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**
- TAND tỉnh Đồng Nai (1);**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
- VKSND khu vực 2 – Đồng Nai (1);
- THADS tỉnh Đồng Nai
(Phòng THADS khu vực 2) (1);
- Các đương sự (3);
- Lưu (4).

Nguyễn Ngọc An

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN THẨM PHÁN
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thị Thu Hà Lưu Đức Chung Nguyễn Ngọc An