TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 7 - ĐỒNG THÁP**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 76/2026/DS-ST
Ngày 24 - 4 - 2026
V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 7 - ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Huỳnh Văn Nhựt Minh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Phượng

2. Ông Nguyễn Bạch Linh

- ***Thư ký phiên toà****:* Ông Võ Thanh Tòng là Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 7 - Đồng Tháp.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7 - Đồng Tháp tham gia phiên tòa***: Bà Từ Thị Minh Tuyên - Kiểm sát viên.

Trong ngày 24 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Toà án nhân dân khu vực 7 - Đồng Tháp, mở phiên toà công khai xét xử sơ thẩm vụ án dân sự đã thụ lý số: 145/2025/DS-ST ngày 02 tháng 10 năm 2025, về việc: "Tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 51/2026/QĐXXST-DS ngày 09 tháng 3 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 233/2026/QĐST-DS ngày 09 tháng 4 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần A; Địa chỉ trụ sở: Số 442, Nguyễn Thị Minh Khai, phường B, Thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Danh Trường G, sinh năm 1997, chức vụ: Nhân viên xử lý nợ thuộc Ngân hàng TMCP A; Địa chỉ liên hệ: số 352, đường Nguyễn Sinh S, phường S, tỉnh Đồng Tháp.

- *Bị đơn:* Bà Đoàn Thị D, sinh năm 1964; Địa chỉ: Số xxx, ấp A, xã L, tỉnh Đồng Tháp.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Lưu Thị A, sinh năm 1942;

2. Chị Nguyễn Thị Hồng N, sinh năm 1985;

3. Anh Đoàn Văn T, sinh năm 1977;

4. Chị Trương Tại M, sinh năm 1998;

5. Đoàn Thị Ngọc T1, sinh năm 2009;

6. Đoàn Văn Nhựt E, sinh ngày 25/4/2023;

7. Đoàn Văn Nhựt A2, sinh ngày 25/4/2023;

Cùng địa chỉ: Số 572, ấp A, xã L, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo pháp luật của Đoàn Thị Ngọc T1, Đoàn Văn Nhựt E, Đoàn Văn Nhựt A1 là anh Đoàn Văn T, sinh năm 1977 và chị Trương Tại M, sinh năm 1998; Cùng địa chỉ: 572, ấp A, xã L, tỉnh Đồng Tháp (Là cha, mẹ của T1, Nhựt E, Nhựt A2).

8. Đoàn Thị Ngọc H, sinh ngày 24/3/2011; Địa chỉ: Số 572, ấp A, xã L, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo pháp luật của Đoàn Thị Ngọc H là chị Đoàn Thị D1, sinh năm 1975; Nơi thường trú: tổ 01, ấp G, đặc khu P, tỉnh An Giang; Địa chỉ liên hệ: số nhà 572, ấp A, xã L, tỉnh Đồng Tháp (Là mẹ của H).

9. Chị Phạm Thị D2, sinh năm 2001;

10. Anh Phan Thanh P, sinh năm 1993;

11. Phan Quốc B, sinh ngày 23/8/2018;

12. Phan Quốc T2, sinh ngày 28/4/2020;

Cùng địa chỉ: Số 572A, ấp A, xã L, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo pháp luật của Phan Quốc B, Phan Quốc T2 là chị Phạm Thị D2, sinh năm 2001 và anh Phan Thanh P, sinh năm 1993; Cùng địa chỉ: 572A, ấp A, xã L, tỉnh Đồng Tháp (Là cha, mẹ của B và T2).

Có mặt tại phiên toà: ông Danh Trường G.

Vắng mặt: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và người đại diện theo pháp luật của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lưu Thị A1, chị Nguyễn Thị Hồng N, anh Đoàn Văn T, chị Trương Tại M, Đoàn Thị Ngọc T1, Đoàn Văn Nhựt E, Đoàn Văn Nhựt A2, Đoàn Thị Ngọc H; Người đại diện theo pháp luật của Đoàn Thị Ngọc H là chị Đoàn Thị D1; chị Phạm Thị D2, anh Phan Thanh P, Phan Quốc B, Phan Quốc T2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện và đơn khởi kiện bổ sung của nguyên đơn, trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa ông Danh Trường G đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 22/3/2024 Ngân hàng thương mại cổ phần A và bà Đoàn Thị D có ký kết hợp đồng cấp tín dụng số DOT.CN.1154.220324 và thoả thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung số DOT.CN.1153.220324; ngày 09/4/2024 Ngân hàng thương mại cổ phần A và bà Đoàn Thị D có ký kết hợp đồng sửa đổi, bổ sung số DOT.CN.1154.220324/SĐBS-01 để Ngân hàng thương mại cổ phần A cho bà Đoàn Thị D vay số tiền 1.400.000.000 đồng (một tỷ bốn trăm triệu đồng), lãi suất được quy định trong từng khế ước nhận nợ là 10%/năm, lãi quá hạn bằng 150% của lãi suất trong hạn, lãi suất phạt chậm trả lãi là 10%/năm, mục đích vay mua nhà đất. Thời hạn vay là 180 tháng (Thời hạn trả được chia thành 180 kỳ: Mỗi tháng trả nợ gốc số tiền là 7.778.000 đồng và nợ lãi vào ngày 23 hàng tháng, hình thức lãi tính trên dư nợ gốc giảm dần).

Theo giấy đề nghị cấp thẻ tín dụng của bà Đoàn Thị D ngày 15/3/2024, Ngân hàng thương mại cổ phần A đã cấp cho bà Đoàn Thị D thẻ tín dụng hạn mức 20.000.000 đồng, loại thẻ Express, ngày cấp 25/4/2024, (lãi suất trong hạn là 20%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn) lãi suất theo bản các điều khoản và điều

kiện sử dụng thẻ tín dụng của ACB - là một phần không tách rời của Giấy đề nghị cấp thẻ tín dụng. Sau khi nhận thẻ sử dụng thì bà Diễn đã thanh toán được cho Ngân hàng A số tiền 1.129.482 đồng, trong đó nợ gốc là 614.592 đồng; nợ lãi là 215.890 đồng, phí thường niên là 299.000 đồng, thì không thanh toán nữa.

Sau khi giải ngân cho bà Đoàn Thị D vay số tiền 1.400.000.000 đồng thì bà Đoàn Thị D đã trả được cho Ngân hàng A 23.334.000 đồng nợ gốc và 35.483.922 đồng nợ lãi và phí phạt là 22.601 đồng. Hiện nay khoản vay đã chuyển sang nợ quá hạn, Ngân hàng đã làm việc và gửi thông báo yêu cầu trả nợ cho bà Đoàn Thị D nhưng đến nay bà Đoàn Thị D chưa thanh toán khoản nợ trên cho Ngân hàng thương mại cổ phần A. Tạm tính đến ngày 30/01/2026, bà Đoàn Thị D còn nợ Ngân hàng thương mại cổ phần A số tiền 1.700.917.227 đồng, trong đó nợ gốc là 1.376.666.000 đồng, lãi trong hạn là 48.654.771 đồng, lãi quá hạn 258.774.006, phạt lãi chậm trả là 16.822.450 đồng và nợ thẻ tín dụng là 28.925.555 đồng, trong đó nợ gốc là 21.427.343 đồng, nợ lãi quá hạn 7.498.212 đồng.

Để đảm bảo khoản nợ vay bà Đoàn Thị D đã ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số DOT.BĐCN.17.090424 ngày 09/4/2024 để thế chấp cho Ngân hàng thương mại cổ phần A các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số bìa DG 658031, số vào sổ cấp GCN: CS11396 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L cấp ngày 05/4/2024, đối với thửa đất số 114, tờ bản đồ số 25, diện tích 464,5m^2, mục đích sử dụng: đất ở 227m^2, đất trồng cây lâu năm 237,5m^2, toạ lạc xã Đ, huyện L, tỉnh Đồng Tháp (nay là xã L, tỉnh Đồng Tháp) do bà Đoàn Thị D đứng tên trong giấy chứng 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 bìa DM 933252, số vào sổ cấp GCN: CN12224 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L cấp ngày 05/4/2024, đối với thửa đất số 115, tờ bản đồ số 25, diện tích 110,1m^2, mục đích sử dụng: đất ở 73m^2, đất trồng cây lâu năm 37,1m^2, toạ lạc xã Đ, huyện L, tỉnh Đồng Tháp (nay là xã L, tỉnh Đồng Tháp) do bà Đoàn Thị D đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay Ngân hàng thương mại cổ phần A yêu cầu Toà án giải quyết:

- Buộc bà Đoàn Thị D trả cho Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần A tổng số tiền còn nợ tính đến ngày 30/01/2026 là **1.729.842.782** đồng (Một tỷ bảy trăm hai mươi chín triệu, tám trăm bốn mươi hai nghìn, bảy trăm tám mươi hai đồng), trong đó gồm:

+ Nợ vay theo Hợp đồng tín dụng số DOT.CN.1154.220324 ngày 22/3/2024, Hợp đồng số DOT.CN.1154.220324/SĐBS-01 ngày 09/4/2024, Khế ước nhận nợ số 431978789 ngày 22/3/2024: vốn gốc 1.376.666.000 đồng, lãi trong hạn 48.654.771 đồng, lãi quá hạn 258.774.006 đồng, phạt chậm trả lãi 16.822.450 đồng.

+ Nợ thẻ tín dụng theo Giấy đề nghị cấp thẻ tín dụng số thẻ 9704 1631 0485 7525: vốn gốc 21.427.343 đồng, lãi quá hạn 7.498.212 đồng.

- Buộc bà Đoàn Thị D còn phải tiếp tục trả tiền lãi, phạt chậm trả lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định tại thỏa thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung, Hợp đồng cấp tín dụng, Khế ước nhận nợ, Bản các điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ tín

dụng của Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần A kể từ ngày 31/01/2026 đến ngày bà Đoàn Thị D trả hết nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần A.

- Yêu cầu công nhận Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số DOT.BĐCN.17.090424 ngày 09/4/2024 được công chứng tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Đồng Tháp, số công chứng 1338 ngày 09/4/2024.

- Trường hợp bà Đoàn Thị D không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng thương mại cổ phần A có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ gồm:

Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 114, tờ bản đồ số 25, địa chỉ: xã Đ, huyện L, tỉnh Đồng Tháp nay là xã L, tỉnh Đồng Tháp thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà Đoàn Thị D.

Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 115, tờ bản đồ số 25, địa chỉ: xã Định An, huyện L, tỉnh Đồng Tháp nay là xã L, tỉnh Đồng Tháp thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà Đoàn Thị D.

Sau khi bà Đoàn Thị D hoàn thành nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần A thì Ngân hàng thương mại cổ phần A sẽ hoàn trả lại tài sản thế chấp cho bà Đoàn Thị D theo quy định.

- Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Đoàn Thị D trình bày:

Bà Đoàn Thị D thống nhất lời trình bày của đại diện ngân hàng về số tiền vay, mục đích vay, phương thức thanh toán và lãi suất, thống nhất số tiền còn nợ Ngân hàng A tạm tính đến ngày 08/7/2025 là: 1.600.136.108 đồng (Bằng chữ: Một tỷ sáu trăm triệu một trăm ba mươi sáu nghìn một trăm lẻ tám đồng), trong đó gồm:

- Nợ vay theo Hợp đồng tín dụng số DOT.CN.1154.220324 ngày 22/3/2024, Hợp đồng số DOT.CN.1154.220324/SĐBS-01 ngày 09/4/2024, Khế ước nhận nợ số 431978789 ngày 22/3/2024: vốn gốc 1.376.666.000 đồng, lãi trong hạn 48.654.771 đồng, lãi quá hạn 142.228.857 đồng, phạt chậm trả lãi 6.892.372 đồng.

- Nợ thẻ tín dụng theo Giấy đề nghị cấp thẻ tín dụng số thẻ 9704 1631 0485 7525: vốn gốc 21.427.343 đồng, lãi quá hạn 4.266.765 đồng.

Bà Đoàn thị D đồng ý chịu các khoản lãi phát sinh theo quy định tại hợp đồng cho vay đã ký kết kể từ ngày 09/7/2025 cho đến khi thanh toán xong nợ vay.

Bà Đoàn Thị D đã ký DOT.BĐCN.17.090424 ngày 09/4/2024 để thế chấp cho Ngân hàng thương mại cổ phần A các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số bìa DG 658031, số vào sổ cấp GCN: CS11396 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L cấp ngày 05/4/2024, đối với thửa đất số 114, tờ bản đồ số 25, diện tích 464,5m^2, mục đích sử dụng: đất ở 227m^2, đất trồng cây lâu năm 237,5m^2, toạ lạc xã Đ, huyện L, tỉnh Đồng Tháp nay là xã L, tỉnh Đồng Tháp do bà Đoàn Thị D đứng tên trong giấy chứng 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 bìa DM 933252, số vào sổ cấp GCN: CN12224 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L cấp ngày 05/4/2024, đối với thửa đất số 115, tờ bản đồ số 25, diện tích 110,1m^2, mục đích sử dụng: đất ở 73m^2, đất trồng cây lâu năm 37,1m^2, toạ lạc

xã Đ, huyện L, tỉnh Đồng Tháp nay là xã L, tỉnh Đồng Tháp do bà Đoàn Thị D đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do hoàn cảnh khó khăn nên đến nay bà D chưa có khả năng trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần A số tiền còn nợ.

Bà Đoàn Thị D thừa nhận nợ và đồng ý trả nợ theo yêu cầu của Ngân hàng thương mại cổ phần A.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lưu Thị A1, chị Nguyễn Thị Hồng N, anh Đoàn Văn T, chị Trương Tại M, Đoàn Thị Ngọc T1, Đoàn Văn Nhựt E, Đoàn Văn Nhựt A2, Đoàn Thị Ngọc H, chị Phạm Thị D2, anh Phan Thanh P, Phan Quốc B, Phan Quốc T2 vắng mặt và không có văn bản trình bày ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Tại phiên tòa sơ thẩm đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7 - Đồng Tháp phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án.

+ Việc tuân theo pháp luật của Tòa án: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký tuân thủ và tiến hành thủ tục đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Việc tuân theo pháp luật của các đương sự: Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng là ông Danh Trường G chấp hành đúng quy định của pháp luật. Riêng bị đơn bà Đoàn Thị D, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lưu Thị A1, chị Nguyễn Thị Hồng N, anh Đoàn Văn T, chị Trương Tại M, Đoàn Thị Ngọc T1, Đoàn Văn Nhựt E, Đoàn Văn Nhựt A2, Đoàn Thị Ngọc H và người đại diện hợp pháp của H là bà Đoàn Thị D1; chị Phạm Thị D2, anh Phan Thanh P, Phan Quốc B, Phan Quốc T2 vắng mặt không có lý do là chưa tuân thủ đúng quy định của pháp luật.

- Về nội dung vụ án: Áp dụng Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 116, Điều 117, Điều 119, Điều 317, Điều 319, Điều 323, Điều 463, Điều 466 của Bộ luật dân sự; Điều 90, Điều 91, Điều 94, Điều 95 của Luật Các tổ chức tín dụng, đề nghị Hội đồng xét xử tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần A.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và được thẩm tra tại phiên toà, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà và Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Căn cứ vào đơn khởi kiện và các chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án thể hiện quan hệ pháp luật tranh chấp giữa các đương sự là: "Tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản", thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự. Do bị đơn bà Đoàn Thị D có địa chỉ thường trú tại xã L, tỉnh Đồng Tháp nên Tòa án nhân dân khu vực 7 - Đồng Tháp thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 35, Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa, bà Lưu Thị A1, chị Nguyễn Thị Hồng N, anh Đoàn Văn T, chị Trương Tại M, Đoàn Thị Ngọc T1, Đoàn Văn Nhựt E, Đoàn Văn Nhựt A2, Đoàn Thị Ngọc H người đại diện hợp pháp của H là bà Đoàn Thị D1; chị

Phạm Thị D2, anh Phan Thanh P, Phan Quốc B, Phan Quốc T2 đã được Toà án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do. Do đó, căn cứ vào Điều 227 và Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với bà Lưu Thị A1, chị Nguyễn Thị Hồng N, anh Đoàn Văn T, chị Trương Tại M, Đoàn Thị Ngọc T1, Đoàn Văn Nhựt E, Đoàn Văn Nhựt A2, Đoàn Thị Ngọc H người đại diện hợp pháp của H là bà Đoàn Thị D1; chị Phạm Thị D2, anh Phan Thanh P, Phan Quốc B, Phan Quốc T2.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần A, Hội đồng xét xử xét thấy: Hợp đồng cấp tín dụng số DOT.CN.1154.220324 và thoả thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung số DOT.CN.1153.220324 cùng ngày 22/3/2024; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số DOT.CN.1154.220324/SĐBS-01 ngày 09/4/2024; Giấy đề nghị giải ngân kiêm chứng từ nhận nợ số: 431978789 ngày 22/3/2024 và Giấy đề nghị cấp thẻ tín dụng của bà Đoàn Thị D ngày 15/3/2024 thể hiện bà Đoàn Thị D là người ký tên vay và đã ký nhận đủ số tiền vay 1.400.000.000 đồng, việc ký kết hợp đồng, giao nhận tiền trên cơ sở tự nguyện, nội dung và hình thức của hợp đồng phù hợp quy định tại Điều 116, Điều 117, Điều 119 Bộ luật dân sự và phù hợp với Điều 90, Điều 91, Điều 94, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng nên có giá trị pháp lý và làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên theo hợp đồng là phù hợp quy định pháp luật.

Căn cứ theo thỏa thuận của các bên trong các Hợp đồng cấp tín dụng; thoả thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung; hợp đồng sửa đổi, bổ sung; Giấy đề nghị giải ngân kiêm chứng từ nhận nợ và Giấy đề nghị cấp thẻ tín dụng của bà Đoàn Thị D và quá trình thực hiện các hợp đồng thì bà D có trả cho Ngân hàng số tiền 23.334.000 đồng nợ gốc và 35.483.922 đồng nợ lãi và phí phạt là 22.601 đồng; về nợ thẻ tín dụng thì bà D đã thanh toán số tiền 1.129.482 đồng, trong đó nợ gốc là 614.592 đồng; nợ lãi là 215.890 đồng, phí thường niên là 299.000 đồng. Tạm tính đến ngày 30/01/2026, bà Đoàn Thị D còn nợ Ngân hàng thương mại cổ phần A số tiền là **1.729.842.782** đồng (Một tỷ bảy trăm hai mươi chín triệu, tám trăm bốn mươi hai nghìn, bảy trăm tám mươi hai đồng), trong đó gồm:

- Nợ vay theo Hợp đồng tín dụng số DOT.CN.1154.220324 ngày 22/3/2024, Hợp đồng số DOT.CN.1154.220324/SĐBS-01 ngày 09/4/2024, Khế ước nhận nợ số 431978789 ngày 22/3/2024: vốn gốc 1.376.666.000 đồng, lãi trong hạn 48.654.771 đồng, lãi quá hạn 258.774.006 đồng, phạt chậm trả lãi 16.822.450 đồng.

- Nợ thẻ tín dụng theo Giấy đề nghị cấp thẻ tín dụng số thẻ 9704 1631 0485 7525: vốn gốc 21.427.343 đồng, lãi quá hạn 7.498.212 đồng.

Do bà Đoàn Thị D không thực hiện việc trả nợ cho Ngân hàng theo thỏa thuận. Như vậy, có cơ sở xác định bà Đoàn Thị D đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo các hợp đồng mà bà Đoàn Thị D đã ký kết với Ngân hàng gồm: Hợp đồng cấp tín dụng số DOT.CN.1154.220324 và thoả thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung số DOT.CN.1153.220324 cùng ngày 22/3/2024; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số DOT.CN.1154.220324/SĐBS-01 ngày 09/4/2024; Giấy đề nghị giải ngân kiêm chứng từ nhận nợ số: 431978789 ngày 22/3/2024 và Giấy đề nghị cấp thẻ tín dụng của bà Đoàn Thị D ngày 15/3/2024. Do đó, Ngân hàng yêu cầu bà Đoàn Thị D trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần A số tiền vốn vay còn lại là 1.398.093.343 đồng là phù hợp theo quy định tại khoản 1 Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng.

[4] Về lãi suất: Tại các Hợp đồng cấp tín dụng; thoả thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung; hợp đồng sửa đổi, bổ sung; Giấy đề nghị giải ngân kiêm chứng từ nhận nợ và Giấy đề nghị cấp thẻ tín dụng đã ký kết giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần A và bà Đoàn Thị D có thỏa thuận về lãi suất trong hạn, lãi suất quá hạn, phạt chậm trả lãi. Theo thỏa thuận, bà Đoàn Thị D có trách nhiệm trả tiền gốc và tiền lãi cho Ngân hàng Thương mại cổ phần A định theo kỳ hàng tháng nhưng bà Đoàn Thị D đã không thực hiện đúng theo Hợp đồng cấp tín dụng; thoả thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung; hợp đồng sửa đổi, bổ sung; Giấy đề nghị giải ngân kiêm chứng từ nhận nợ và Giấy đề nghị cấp thẻ tín dụng là vi phạm. Do đó, Ngân hàng Thương mại cổ phần A yêu cầu bà Đoàn Thị D có nghĩa vụ trả số tiền lãi trong hạn tạm tính đến ngày 30/01/2026 là 48.654.771 đồng, lãi quá hạn 266.272.218 đồng, phạt chậm trả lãi là 16.822.450 đồng, tổng cộng là 331.749.439 đồng và tiếp tục thanh toán tiền lãi phát sinh theo thỏa thuận tại Hợp đồng cấp tín dụng; thoả thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung; hợp đồng sửa đổi, bổ sung; Giấy đề nghị giải ngân kiêm chứng từ nhận nợ và Giấy đề nghị cấp thẻ tín dụng mà bà D đã ký kết với Ngân hàng Thương mại cổ phần A cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản vay là có căn cứ và phù hợp theo quy định tại khoản 2 Điều 91 của Luật các tổ chức tín dụng.

[5] Về yêu cầu công nhận hợp đồng thế chấp và xử lý Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất thì Hội đồng xét xử xét thấy: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: DOT.BĐCN.17.090424 ngày 09/4/2024 được công chứng tại Phòng công chứng số 1, tỉnh Đồng Tháp, đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần A với bà Đoàn Thị D đã ký kết, có đăng ký giao dịch bảo đảm để thi hành án, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất thì bà Đoàn Thị D đã thế chấp các tài sản gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số bìa DG 658031, số vào sổ cấp GCN: CS11396 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L cấp ngày 05/4/2024, đối với thửa đất số 114, tờ bản đồ số 25, diện tích 464,5m^2, mục đích sử dụng: đất ở 227m^2, đất trồng cây lâu năm 237,5m^2, toạ lạc xã Đ, huyện L, tỉnh Đồng Tháp nay là xã L, tỉnh Đồng Tháp do bà Đoàn Thị D đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Giấy chứng nhận quyền sử dụng quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số bìa DM 933252, số vào sổ cấp GCN: CN12224 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L cấp ngày 05/4/2024, đối với thửa đất số 115, tờ bản đồ số 25, diện tích 110,1m^2, mục đích sử dụng: đất ở 73m^2, đất trồng cây lâu năm 37,1m^2, toạ lạc xã Đ, huyện L, tỉnh Đồng Tháp nay là xã L, tỉnh Đồng Tháp do bà Đoàn Thị D đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là phù hợp quy định tại Điều 317, Điều 319, Điều 323 Bộ luật dân sự. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số DOT.BĐCN.17.090424 ngày 09/4/2024 giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần A với bà Đoàn Thị D có giá trị pháp lý và hiệu lực thi hành để đảm bảo thi hành án thu hồi nợ cho Ngân hàng. Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 24/10/2025, trên phần đất thế chấp là quyền sử dụng đất thửa đất số 114 thì có một căn nhà chính, chiều ngang 7,8m, chiều dài 22m, khung bê tông cốt thép, vách tường, mái tole thiết, nền lót gạch men, cửa nhôm kính sơn tĩnh điện; mái che chiều ngang 7,4m, chiều dài 8m, khung sắt, mái lợp tole thiết do ông Đoàn Văn T là em của bà Đoàn Thị D xây dựng năm 2023 và căn nhà có chiều ngang 04m, chiều dài 10,9m khung gỗ tạp, mái lợp tole thiết, nền lót gạch men; mái che chiều ngang 04m, chiều dài 3,9m, mái khung sắt lợp tole thiết xây dựng năm 2015 hiện do hộ bà D đang quản lý; trên thửa đất số

115 có một căn nhà chính, chiều ngang 5,1m, chiều dài 24,9m, khung bê tông cốt thép, vách tường, mái tole thiết, nền lót gạch men, cửa nhôm kính sơn tĩnh điện và mái che chiều ngang 5,1m, chiều dài 8m, khung sắt, mái lợp tole thiết do hộ Phan Thanh P, Phạm Thị D2 xây dựng năm 2022 hiện do hộ Phan Thanh P, Phạm Thị D2 đang quản lý sử dụng.

Tại phiên tòa và trong quá trình giải quyết vụ án, bà Đoàn Thị D thừa nhận vào ngày 22/3/2024, bà Đoàn Thị D cần vay tiền phục vụ việc mua bán đất nên bà Đoàn Thị D đã ký hợp đồng cấp tín dụng và giấy nhận nợ với Ngân hàng thương mại cổ phần A để vay số tiền 1.400.000.000 đồng. Để đảm bảo cho khoản vay này thì ngày 09/4/2024 bà Đoàn Thị D đến Phòng công chứng số 1, tỉnh Đồng Tháp ký tên vào Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số: DOT.BĐCN0.17.090424, để thế chấp các thửa đất gồm: thửa đất số 115 và 114, cùng tờ bản số 25, đất toạ lạc xã Đ, huyện L nay là xã L, tỉnh Đồng Tháp được Phòng công chứng số 1, tỉnh Đồng Tháp chứng thực; bà D xác định tài sản thế chấp là tài sản của các nhân bà D và thế chấp bao gồm toàn bộ vật kiến trúc và căn nhà trên đất; phù hợp với lời khai của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Như vậy, có đủ cơ sở xác định bà Đoàn Thị D có ký tên Hợp đồng thế chấp là thật; đây là tình tiết không cần phải chứng minh quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự;

Đối với bà Lưu Thị A1, chị Nguyễn Thị Hồng N, anh Đoàn Văn T, chị Trương Tại M, Đoàn Thị Ngọc T1, Đoàn Văn Nhựt E, Đoàn Văn Nhựt A2, Đoàn Thị Ngọc H người đại diện hợp pháp của H là bà Đoàn Thị D1; chị Phạm Thị D2, anh Phan Thanh P, Phan Quốc B, Phan Quốc T2 thì Toà án đã tống đạt đầy đủ hợp lệ các văn bản tống tụng nhưng bà Lưu Thị A1, chị Nguyễn Thị Hồng N, anh Đoàn Văn T, chị Trương Tại M, Đoàn Thị Ngọc T1, Đoàn Văn Nhựt E, Đoàn Văn Nhựt A2, Đoàn Thị Ngọc H người đại diện hợp pháp của H là bà Đoàn Thị D1; chị Phạm Thị D2, anh Phan Thanh P, Phan Quốc B, Phan Quốc T2 không có văn bản ý kiến và không có đơn yêu cầu gì đối với tài sản thế chấp cho Ngân hàng thương mại cổ phần A nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Mặt khác, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số DOT.BĐCN0.17.090424 ngày 09/4/2024, quy định trường hợp bà Đoàn Thị D không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng thương mại cổ phần A có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản đảm bảo theo những nội dung các bên đã thỏa thuận trong Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số DOT.BĐCN0.17.090424 ngày 09/4/2024 để thu hồi nợ.

Từ những nhận định phân tích nêu trên xét thấy yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần A là có căn cứ nên chấp nhận.

[6] Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa là phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ngân hàng thương mại cổ phần A đã tạm nộp chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền 200.000 đồng và đã chi xong. Do yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần A được Hội đồng xét xử chấp nhận nên buộc bà Đoàn Thị D có trách nhiệm trả lại cho Ngân hàng thương mại cổ phần A tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 200.000 đồng (hai trăm nghìn đồng).

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 26 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. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp. Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

[9] Về quyền kháng cáo, thời hạn kháng cáo thực hiện theo quy định tại các Điều 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, khoản 3 Điều 144, Điều 147, Điều 158, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 116, Điều 117, Điều 119, Điều 317, Điều 319, Điều 323, Điều 463, Điều 466 của Bộ luật dân sự; Điều 90, Điều 91, Điều 94, Điều 95 của Luật Các tổ chức tín dụng; khoản 2 Điều 26 của 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:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần A.

1.1. Buộc bà Đoàn Thị D có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần A số tiền còn nợ tính đến ngày 30/01/2026 là 1.729.842.782 đồng (Một tỷ bảy trăm hai mươi chín triệu, tám trăm bốn mươi hai nghìn, bảy trăm tám mươi hai đồng), (trong đó nợ gốc là 1.398.093.343 đồng, nợ lãi là 331.749.439 đồng) và tiếp tục tính lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định trong Hợp đồng cấp tín dụng số DOT.CN.1154.220324 và thoả thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung số DOT.CN.1153.220324 cùng ngày 22/3/2024; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số DOT.CN.1154.220324/SĐBS-01 ngày 09/4/2024; Giấy đề nghị giải ngân kiêm chứng từ nhận nợ số: 431978789 ngày 22/3/2024 và Giấy đề nghị cấp thẻ tín dụng của bà Đoàn Thị D ngày 15/3/2024 đã được bà Đoàn Thị D ký kết với Ngân hàng thương mại cổ phần A. Thời gian tính lãi kể từ ngày 31/01/2026 cho đến khi bà Đoàn Thị D thanh toán xong nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần A.

1.2. Công nhận hợp đồng thế chấp số DOT.BĐCN0.17.090424 ngày 09/4/2024 được chứng thực tại Phòng công chứng số 1, tỉnh Đồng Tháp giữa Ngân hàng thương mại cổ phần A với bà Đoàn Thị D là hợp pháp.

1.3. Trường hợp bà Đoàn Thị D không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc thực hiện không đầy đủ theo Hợp đồng cấp tín dụng số DOT.CN.1154.220324 và thoả thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung số DOT.CN.1153.220324 cùng ngày 22/3/2024; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số DOT.CN.1154.220324/SĐBS-01 ngày 09/4/2024; Giấy đề nghị giải ngân kiêm chứng từ nhận nợ số: 431978789 ngày 22/3/2024 và Giấy đề nghị cấp thẻ tín dụng của bà Đoàn Thị D ngày 15/3/2024 đã được ký kết giữa Ngân hàng thương mại cổ phần A và bà Đoàn Thị D quy định thì Ngân hàng thương mại cổ phần A có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: DOT.BĐCN0.17.090424 ngày 09/4/2024 mà bà Đoàn Thị Diễn đã ký kết với Ngân hàng thương mại cổ phần A để thu hồi nợ. Nếu phát mãi các tài

sản nêu trên mà vẫn chưa đủ trả nợ gốc và lãi phát sinh theo Hợp đồng cấp tín dụng số DOT.CN.1154.220324 và thoả thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung số DOT.CN.1153.220324 cùng ngày 22/3/2024; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số DOT.CN.1154.220324/SĐBS-01 ngày 09/4/2024; Giấy đề nghị giải ngân kiêm chứng từ nhận nợ số: 431978789 ngày 22/3/2024 và Giấy đề nghị cấp thẻ tín dụng của bà Đoàn Thị D ngày 15/3/2024 thì bà Đoàn Thị D tiếp tục có nghĩa vụ trả nợ còn lại cho Ngân hàng thương mại cổ phần A đến khi thanh toán xong nợ.

1.4. Sau khi bà Đoàn Thị D hoàn thành nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần A thì Ngân hàng thương mại cổ phần A sẽ hoàn trả lại tài sản thế chấp cho bà Đoàn Thị D.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ:

Buộc bà Đoàn Thị D trả lại cho Ngân hàng thương mại cổ phần A số tiền 200.000 đồng (hai trăm nghìn đồng).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc bà Đoàn Thị D phải chịu 64.195.000 đồng (sáu mươi bốn triệu một trăm chín mươi lăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ngân hàng thương mại cổ phần A không phải chịu án phí và hoàn trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần A tiền tạm ứng án phí đã nộp là 30.302.000 đồng (ba mươi triệu ba trăm lẻ hai nghìn đồng) theo biên lai thu số 0003255 ngày 02/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp.

4. Quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được tống đạt hoặc niêm yết bản án.

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 được thực hiện 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 tỉnh Đồng Tháp;
- VKSNDKV7 - Đồng Tháp;
- THADS tỉnh Đồng Tháp;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, VP (M).

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

Huỳnh Văn Nhựt Minh