

TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 15
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 196/2025/DS-ST
Ngày 30-9-2025
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 15 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thế Vọng.

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Mỹ Dung;

Ông Nguyễn Minh Trí.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Cẩm Thơ - Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh, Tòa án nhân dân Khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 196/2025/TLST-DS ngày 24 tháng 7 năm 2025, về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 145/2025/QĐXXST-DS ngày 27 tháng 8 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 113/2025/QĐST-DS ngày 12 tháng 9 năm 2025, giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Ngân hàng TMCP B (BV B1); địa chỉ trụ sở chính: Tòa nhà H, Số D, đường N, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên lạc: Số E, đường L, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

1.1. Chị Ngô Thị Thảo L, sinh năm 1996, có mặt;

1.2. Anh Nguyễn Văn D, sinh năm 1993, vắng mặt;

1.3. Chị Kha Cẩm P, sinh năm 1990, vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Trung tâm B; Số E, đường L, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Là những người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 03/6/2025).

2. **Bị đơn:** Chị Chu Thị X, sinh năm 1983; cư trú tại: Số B, đường H, Tổ F, khu phố P, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1] Theo Đơn khởi kiện ngày 03 tháng 6 năm 2025 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Ngân hàng TMCP B (BV B1) do chị Ngô Thị Thảo L làm đại diện hợp pháp trình bày:

1. BV B1 và chị Chu Thị X đã ký kết Hợp đồng tín dụng từng lần khách hàng cá nhân số: 0022100021300 ngày 02/12/2021 và Giấy đề nghị kiêm hợp đồng cấp thẻ tín dụng, mở, sử dụng tài khoản thanh toán và đăng ký dịch vụ Ngân hàng điện tử số hợp đồng: 00221000370TD ngày 06/01/2022, chi tiết như sau:

* Hợp đồng tín dụng từng lần khách hàng cá nhân số: 0022100021300 ngày 02/12/2021:

- Số tiền cho vay: 3.000.000.000 đồng;
- Mục đích vay: Vay bù đắp mua bất động sản;
- Thời hạn vay: 300 tháng, kể từ ngày Bên được cấp tín dụng nhận nợ vay lần đầu;
- Ngày giải ngân: 03/12/2021; ngày đến hạn: 03/12/2046.

- Lãi suất cho vay: 10,5%/năm; lãi suất của toàn bộ dư nợ vay phát sinh nêu trên sẽ do BV B1 quyết định điều chỉnh theo định kỳ 03 tháng/lần kể từ tháng 13, với mức lãi suất bằng lãi suất cơ sở của BV B1 tại thời điểm điều chỉnh + biên độ 3,99%/năm;

- Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất cho vay trong hạn áp dụng đối với dư nợ gốc quá hạn kể từ thời điểm chuyển nợ quá hạn.

* Giấy đề nghị kiêm hợp đồng cấp thẻ tín dụng, mở, sử dụng tài khoản thanh toán và đăng ký dịch vụ Ngân hàng điện tử số hợp đồng: 01924000046TD ngày 28/11/2024:

Hạn mức thẻ: 100.000.000 đồng; loại thẻ: Visa Platinum.

Điều khoản và điều kiện mở thẻ theo quy định của BV B1 từng thời kỳ.

* Thực hiện các Hợp đồng tín dụng nêu trên, BV B1 đã giải ngân cho chị Chu Thị X theo Giấy nhận nợ số: 0022100021300001 ngày 03/12/2021, với tổng số tiền là 1.200.000.000 đồng và mở thẻ tín dụng hạn mức 100.000.000 đồng.

2. Khoản nợ trên được bảo đảm bằng biện pháp bảo đảm sau: Để đảm bảo cho khoản vay nêu trên, chị Chu Thị X đã thế chấp cho BV B1 tài sản là: Toàn bộ quyền sử dụng đất, nhà, công trình xây dựng khác, rừng trồng, vườn cây, các tài sản khác gắn liền với đất (kể cả trường hợp tài sản này hình thành trong tương lai) tại thửa đất số: 367, tờ bản đồ số: 2, địa chỉ: Ấp D, xã N, huyện C, tỉnh Bình Phước (nay là xã N, 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 DB 923729 (số vào sổ cấp GCN: CS08129) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 06/5/2021 cho ông Nguyễn Dương T, cập nhật biến động sang tên chị Chu Thị X ngày 28/6/2021.

Tài sản trên được thế chấp cho BV B1 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 0022100021400 ngày 02/12/2021, do Văn phòng C1, tỉnh Bình Phước chứng nhận, số công chứng 32631, quyền số 04/2021 TP/CC-SCC/HDGD ngày 02/12/2021 và đã được đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Bình Phước ngày 02/12/2021 theo quy định pháp luật.

3. Sự kiện vi phạm và dư nợ: Trong quá trình thực hiện hợp đồng, chị Chu Thị X không trả nợ đầy đủ, đúng hạn cho BV B1. Vì vậy, chị Chu Thị X đã vi phạm nghĩa vụ

trả nợ theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng và các cam kết đã ký với BV B1. BV B1 đã gửi thông báo thu hồi nợ trước hạn đối với toàn bộ khoản vay của chị Chu Thị X theo thông báo số 2337/24/BVBank/TB-QL&THN ngày 18/7/2024.

Tạm tính đến ngày 30/9/2025, chị Chu Thị X đã thanh toán được cho BV B1 số tiền là: 416.134.857 đồng, trong đó nợ gốc: 104.000.159 đồng; nợ lãi: 312.263.141 đồng và còn nợ BV B1 tổng số tiền là: 1.509.529.442 đồng, trong đó:

- Khoản vay: Nợ gốc: 1.095.999.841 đồng, nợ lãi: 234.633.075 đồng, tổng cộng: 1.330.632.916 đồng.

- Khoản thẻ: Nợ gốc: 104.770.605 đồng, nợ lãi: 74.125.921 đồng, tổng cộng: 178.896.526 đồng.

Nay, Ngân hàng TMCP B yêu cầu:

1/ Buộc chị Chu Thị X phải trả ngay cho BV B1 tổng số tiền còn nợ tạm tính đến ngày 30/9/2025 là: 1.509.529.442 đồng, trong đó:

- Khoản vay: Nợ gốc: 1.095.999.841 đồng, nợ lãi: 234.633.075 đồng, tổng cộng: 1.330.632.916 đồng.

- Khoản thẻ: Nợ gốc: 104.770.605 đồng, nợ lãi: 74.125.921 đồng, tổng cộng: 178.896.526 đồng.

2/ Buộc chị Chu Thị X phải tiếp tục trả tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định tại Hợp đồng tín dụng, Giấy nhận nợ, Giấy đề nghị kiêm hợp đồng cấp thẻ tín dụng, mở, sử dụng tài khoản thanh toán và đăng ký dịch vụ Ngân hàng điện tử đã ký kể từ ngày 01/10/2025 đến ngày trả dứt nợ.

3. Trường hợp chị Chu Thị X không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì BV B1 có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ là: Toàn bộ quyền sử dụng đất, nhà, công trình xây dựng khác, rừng trồng, vườn cây, các tài sản khác gắn liền với đất (kể cả trường hợp tài sản này hình thành trong tương lai) tại thửa đất số: 367, tờ bản đồ số: 2, địa chỉ: Ấp D, xã N, huyện C, tỉnh Bình Phước (nay là xã N, 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 DB 923729 (số vào sổ cấp GCN: CS08129) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 06/5/2021 cho ông Nguyễn Dương T, cập nhật biên động sang tên chị Chu Thị X ngày 28/6/2021.

Toàn bộ khoản tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán khoản nợ của chị Chu Thị X tại BV B1; trường hợp khoản tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm được không đủ để thanh toán toàn bộ khoản nợ thì chị Chu Thị X vẫn có nghĩa vụ trả nợ đối với khoản nợ còn lại tại BV B1.

[2] Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn chị Chu Thị X đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần đến Tòa án nhân dân Khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh để làm việc và hòa giải nhưng đều vắng mặt không có lý do và cũng không gửi văn bản ghi ý kiến của mình cho Tòa án nên Tòa án không thể ghi nhận ý kiến của chị Chu Thị X được.

Tại phiên tòa,

- Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Bị đơn chị Chu Thị X vắng mặt không có lý do.
- Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:

+ Về tuân theo pháp luật tố tụng: Quá trình tố tụng từ khi thụ lý vụ án đến khi khai mạc phiên tòa sơ thẩm, Thẩm phán, Thư ký đã tiến hành tố tụng đúng quy định của pháp luật. Vụ án được đưa ra xét xử đúng thời hạn theo quy định tại Điều 203 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đầy đủ thẩm quyền theo quy định tại chương XIV về phiên tòa sơ thẩm. Về đương sự: Nguyên đơn đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các bị đơn không thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình theo quy định. Kiểm sát viên không kiến nghị gì thêm.

+ Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng:

[1.1] *Về quan hệ pháp luật*: Theo đơn khởi kiện ngày 03 tháng 6 năm 2025 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Ngân hàng TMCP B (BV B1) yêu cầu chị Chu Thị X phải thanh toán ngay cho BV B1 tổng số tiền tính đến ngày 30/9/2025 là: 1.509.529.442 đồng (trong đó, nợ của K vay gồm: Nợ gốc: 1.095.999.841 đồng, nợ lãi: 234.633.075 đồng, tổng cộng: 1.330.632.916 đồng và nợ của khoản thẻ bao gồm: Nợ gốc: 104.770.605 đồng, nợ lãi: 74.125.921 đồng, tổng cộng: 178.896.526 đồng); buộc chị Chu Thị X phải tiếp tục thanh toán phần nợ lãi theo Hợp đồng tín dụng, giấy nhận nợ, Giấy đề nghị kèm hợp đồng cấp thẻ tín dụng, mở, sử dụng tài khoản thanh toán và đăng ký dịch vụ Ngân hàng điện tử đã ký phát sinh từ ngày 01/10/2025 cho đến thanh toán xong toàn bộ khoản nợ; trường hợp chị Chu Thị X không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì BV B1 có quyền yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm của chị Chu Thị X để thu hồi nợ. Toàn bộ khoản tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán khoản nợ của chị Chu Thị X tại BV B1; trường hợp khoản tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm được không đủ để thanh toán toàn bộ khoản nợ thì chị Chu Thị X vẫn có nghĩa vụ trả nợ đối với khoản nợ còn lại tại BV B1.

Từ những nội dung tranh chấp nêu trên, Hội đồng xét xử xác định đây là vụ án “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo quy định tại Điều 98 của Luật Các tổ chức tín dụng Việt Nam.

[1.2] *Về thẩm quyền*: Tại thời điểm thụ lý, bị đơn chị Chu Thị X đang cư trú tại khu phố P, phường P, thành phố Hồ Chí Minh nên căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 1 của Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự thì đây là vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy: Chị Chu Thị X vay vốn tại BV B1 - Chi nhánh B2 theo các hợp đồng như sau:

* Hợp đồng tín dụng từng lần khách hàng cá nhân số: 0022100021300 ngày 02/12/2021: Số tiền cho vay: 3.000.000.000 đồng; mục đích vay: Vay bù đắp mua bất

động sản; thời hạn vay: 300 tháng, kể từ ngày Bên được cấp tín dụng nhận nợ vay lần đầu; ngày giải ngân: 03/12/2021; ngày đến hạn: 03/12/2046; lãi suất cho vay: 10,5%/năm, lãi suất của toàn bộ dư nợ vay phát sinh nêu trên sẽ do BV B1 quyết định điều chỉnh theo định kỳ 03 tháng/lần kể từ tháng 13, với mức lãi suất bằng lãi suất cơ sở của BV B1 tại thời điểm điều chỉnh + biên độ 3,99%/năm; lãi suất quá hạn: 150% lãi suất cho vay trong hạn áp dụng đối với dư nợ gốc quá hạn kể từ thời điểm chuyển nợ quá hạn.

* Giấy đề nghị kiêm hợp đồng cấp thẻ tín dụng, mở, sử dụng tài khoản thanh toán và đăng ký dịch vụ Ngân hàng điện tử số hợp đồng: 01924000046TD ngày 28/11/2024: Hạn mức thẻ: 100.000.000 đồng; loại thẻ: Visa Platinum. Điều khoản và điều kiện mở thẻ theo quy định của BV B1 từng thời kỳ.

Như vậy: Về hình thức của Hợp đồng tín dụng, Giấy đề nghị kiêm hợp đồng cấp thẻ tín dụng, mở, sử dụng tài khoản thanh toán và đăng ký dịch vụ Ngân hàng điện tử là phù hợp với quy định của pháp luật, các bên tự nguyện giao kết, các thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng đã ký không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội. Quá trình giải quyết vụ án không có đương sự nào có yêu cầu hủy các hợp đồng này, do đó hợp đồng tín dụng này có giá trị thi hành đối với các bên.

[2.1] *Xét về phần nợ gốc*: Theo Giấy nhận nợ số: 0022100021300001 ngày 03/12/2021, thì BV B1 đã giải ngân và chị Chu Thị X đã nhận nợ số tiền là: 1.200.000.000 đồng bằng hình thức chuyển khoản cho chủ tài khoản Hà Minh C. theo mục 7 của Giấy nhận nợ đã ký thì chị Chu Thị X có trách nhiệm trả nợ gốc nhiều kỳ, mỗi kỳ cách nhau 01 tháng, số tiền gốc được trả mỗi kỳ là: 4.000.000 đồng, bắt đầu từ ngày 30/12/2021. Đồng thời BV B1 cũng đã mở thẻ tín dụng hạn mức 100.000.000 đồng cho chị Chu Thị X. Tuy nhiên, quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng, Giấy nhận nợ và Giấy đề nghị kiêm hợp đồng cấp thẻ tín dụng, mở, sử dụng tài khoản thanh toán và đăng ký dịch vụ Ngân hàng điện tử thì chị Chu Thị X không trả nợ đầy đủ, đúng hạn cho BV B1, tính đến ngày 18/7/2024 thì chị Chu Thị X mới trả cho BV B1 tổng số tiền là: 416.134.857 đồng (trong đó trả nợ gốc: 104.000.159 đồng) nên đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận. Ngày 18/7/2024, BV B1 đã gửi thông báo thu hồi nợ trước hạn đối với toàn bộ khoản vay của chị Chu Thị X theo thông báo số 2337/24/BVBank/TB-QL&THN, nhưng chị Chu Thị X vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ của mình. Tính đến ngày 30/9/2025, chị Chu Thị X còn nợ BV B1 tổng số tiền gốc là: 1.200.770.446 đồng (trong đó, nợ gốc của khoản vay là: 1.095.999.841 đồng và nợ gốc của khoản thẻ là: 104.770.605 đồng). Do đó BV B1 yêu cầu chị Chu Thị X phải trả số nợ gốc này là phù hợp nên được chấp nhận.

[2.2] *Xét về số tiền lãi*: Theo Hợp đồng tín dụng từng lần khách hàng cá nhân số: 0022100021300 ngày 02/12/2021 và Giấy nhận nợ số: 0022100021300001 ngày 03/12/2021, thì BV B1 đã giải ngân và chị Chu Thị X đã nhận nợ số tiền là: 1.200.000.000 đồng. Tại mục 5 của Hợp đồng tín dụng và mục 4 của Giấy nhận nợ thì các bên thỏa thuận lãi suất cho vay: 10,5%/năm, lãi suất của toàn bộ dư nợ vay phát sinh nêu trên sẽ do BV B1 quyết định điều chỉnh theo định kỳ 03 tháng/lần kể từ tháng 13, với mức lãi suất bằng lãi suất cơ sở của BV B1 tại thời điểm điều chỉnh + biên độ 3,99%/năm; lãi suất quá hạn: 150% lãi suất cho vay trong hạn áp dụng đối với dư nợ gốc quá hạn kể từ thời điểm chuyển nợ quá hạn. Còn đối với Giấy đề nghị kiêm hợp đồng cấp thẻ tín dụng, mở, sử dụng tài khoản thanh toán và đăng ký dịch vụ Ngân hàng

điện tử số hợp đồng: 01924000046TD ngày 28/11/2024 thì hạn mức thẻ: 100.000.000 đồng; loại thẻ: Visa Platinum; điều khoản và điều kiện mở thẻ theo quy định của BV B1 từng thời kỳ. Như vậy, giữa BV B1 và chị Chu Thị X tự nguyện thỏa thuận lãi suất vay (bao gồm: lãi trong hạn, lãi quá hạn và lãi chậm trả) trong Hợp đồng tín dụng, Giấy nhận nợ và Giấy đề nghị kiêm hợp đồng cấp thẻ tín dụng, mở, sử dụng tài khoản thanh toán và đăng ký dịch vụ Ngân hàng điện tử đã ký là phù hợp với quy định tại Điều 91 của Luật các Tổ chức tín dụng; Thông tư số 12/2010/TT-NHNN ngày 14/4/2010 của Ngân hàng N và Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm nên các thỏa thuận về lãi (bao gồm: lãi trong hạn, lãi quá hạn và lãi chậm trả) của các bên trong Hợp đồng tín dụng, Giấy nhận nợ và Giấy đề nghị kiêm hợp đồng cấp thẻ tín dụng, mở, sử dụng tài khoản thanh toán và đăng ký dịch vụ Ngân hàng điện tử đã ký nêu trên được chấp nhận.

Tuy nhiên, quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng, Giấy nhận nợ và Giấy đề nghị kiêm hợp đồng cấp thẻ tín dụng, mở, sử dụng tài khoản thanh toán và đăng ký dịch vụ Ngân hàng điện tử thì chị Chu Thị X chỉ trả cho BV B1 số tiền là: 416.134.857 đồng (trong đó trả nợ lãi: 312.263.141 đồng). Tính đến ngày 30/9/2025, chị Chu Thị X còn nợ BV B1 tổng số tiền lãi là: 308.758.996 đồng (trong đó, nợ lãi của khoản vay là: 234.633.075 đồng và nợ lãi của khoản thẻ là: 74.125.921 đồng) nên cần buộc chị Chu Thị X phải trả cho BV B1 số tiền lãi này là phù hợp.

[2.3] Tổng cộng, buộc chị Chu Thị X phải có trách nhiệm trả cho BV B1 số tiền gốc còn nợ và lãi phát sinh tính đến ngày 30/9/2025 là: 1.509.529.442 đồng (trong đó, nợ của K vay gồm: Nợ gốc là: 1.095.999.841 đồng, nợ lãi là: 234.633.075 đồng, tổng cộng là: 1.330.632.916 đồng và nợ của khoản thẻ bao gồm: Nợ gốc là: 104.770.605 đồng, nợ lãi là: 74.125.921 đồng, tổng cộng là: 178.896.526 đồng). Chị Chu Thị X tiếp tục phải có nghĩa vụ trả lãi phát sinh trên số nợ gốc theo lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng từng lần khách hàng cá nhân số: 0022100021300 ngày 02/12/2021; Giấy nhận nợ số: 0022100021300001 ngày 03/12/2021 và Giấy đề nghị kiêm hợp đồng cấp thẻ tín dụng, mở, sử dụng tài khoản thanh toán và đăng ký dịch vụ Ngân hàng điện tử số hợp đồng: 01924000046TD ngày 28/11/2024 kể từ ngày 01/10/2025 cho đến khi trả xong nợ.

[3] Xét yêu cầu về xử lý tài sản thế chấp, xét thấy: Để đảm bảo cho khoản vay nêu trên tại BV B1, chị Chu Thị X đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 0022100021400 ngày 02/12/2021 để thế chấp cho BV B1 toàn bộ quyền sử dụng đất, nhà, công trình xây dựng khác, rừng trồng, vườn cây, các tài sản khác gắn liền với đất (kể cả trường hợp tài sản này hình thành trong tương lai) tại thửa đất số: 367, tờ bản đồ số: 2, địa chỉ: Ấp D, xã N, huyện C, tỉnh Bình Phước (nay là xã N, 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 DB 923729 (số vào sổ cấp GCN: CS08129) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 06/5/2021 cho ông Nguyễn Dương T, cập nhật biến động sang tên chị Chu Thị X ngày 28/6/2021. Hợp đồng thế chấp này được Văn phòng C1, tỉnh Bình Phước chứng nhận, số công chứng 32631, quyền số 04/2021 TP/CC-SCC/HDGD ngày 02/12/2021 và đã được đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Bình Phước ngày 02/12/2021.

Như vậy, Hợp đồng thế chấp nêu trên được các bên tự nguyện ký kết, nội dung của hợp đồng không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội; Hợp đồng được công chứng và đăng ký thế chấp theo đúng quy định tại các Điều 317, 318, 319 và 502 của Bộ luật Dân sự; các Điều 167, 168 và 188 của Luật Đất đai năm 2013 (được sửa đổi, bổ sung năm 2018). Do đó, hợp đồng thế chấp này có giá trị thi hành đối với các bên. Theo khoản 1 Điều 3 của Hợp đồng thế chấp đã ký thì: Nghĩa vụ được bảo đảm là cho toàn bộ nghĩa vụ của chị Chu Thị X tại BV B1 gồm: Nợ gốc, nợ lãi trong hạn, lãi quá hạn, phí, khoản phạt, theo các thỏa thuận về việc cho vay, bảo lãnh, chiết khấu, phát hành thư tín dụng, cấp thẻ tín dụng, thấu chi,... nên BV B1 có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ theo mục 5 về Điều khoản thế chấp tài sản đã ký khi chị Chu Thị X không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ của mình. Do đó, yêu cầu của BV B1 về việc xử lý tài sản thế chấp được chấp nhận. Toàn bộ khoản tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán khoản nợ của chị Chu Thị X tại BV B1; trường hợp khoản tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm được không đủ để thanh toán toàn bộ khoản nợ thì chị Chu Thị X vẫn có nghĩa vụ trả nợ đối với khoản nợ còn lại tại BV B1.

[4] Tại Tòa, quan điểm giải quyết vụ án của Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh là có cơ sở.

[5] Về chi phí tố tụng:

- Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 5.000.000 đồng, do yêu cầu của BV B1 được chấp nhận nên chị Chu Thị X phải chịu theo quy định tại Điều 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự; số tiền này BV B1 đã nộp tại Tòa án nên chị Chu Thị X có trách nhiệm trả lại cho BV B1.

- Về chi phí đăng Thông tin trên các phương tiện thông tin đại chúng là: 5.000.000 đồng; BV B1 tự chịu theo quy định tại Điều 180 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; 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:

- Chị Chu Thị X phải chịu trên số tiền trả cho BV B1 là 1.509.529.442 đồng, với số tiền án phí là: 36.000.000 đồng (của số tiền 800.000.000 đồng) + 3% x 709.529.442 đồng (Số tiền vượt quá 800.000.000 đồng) = 57.285.883 đồng;

- BV B1 không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các Điều 147, 157, 227, 266, 267, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 1 của Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 91, Điều 95, Điều 98 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010; Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

- Căn cứ 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP B về “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” đối với bị đơn chị Chu Thị X.

1.1. Buộc chị Chu Thị X phải có trách nhiệm trả cho Ngân hàng TMCP B số tiền gốc và lãi phát sinh tính đến ngày 30/9/2025 là: 1.509.529.442đ (một tỷ, năm trăm lẻ chín triệu, năm trăm hai mươi chín nghìn, bốn trăm bốn mươi hai đồng); trong đó, nợ của K vay gồm: Nợ gốc là: 1.095.999.841 đồng, nợ lãi là: 234.633.075 đồng, tổng cộng là: 1.330.632.916 đồng và nợ của khoản thẻ bao gồm: Nợ gốc là: 104.770.605 đồng, nợ lãi là: 74.125.921 đồng, tổng cộng là: 178.896.526 đồng.

1.2. Buộc chị Chu Thị X tiếp tục phải trả lãi cho Ngân hàng TMCP B trên số nợ gốc từ ngày 01/10/2025 cho đến khi trả hết nợ, với mức lãi suất được thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng từng lần khách hàng cá nhân số: 0022100021300 ngày 02/12/2021; Giấy nhận nợ số: 0022100021300001 ngày 03/12/2021 và Giấy đề nghị kiêm hợp đồng cấp thẻ tín dụng, mở, sử dụng tài khoản thanh toán và đăng ký dịch vụ Ngân hàng điện tử số hợp đồng: 01924000046TD ngày 28/11/2024.

1.3. Trường hợp chị Chu Thị X không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ của mình thì Ngân hàng TMCP B có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản đã thế chấp là: Quyền sử dụng đất, nhà, công trình xây dựng khác, rừng trồng, vườn cây, các tài sản khác gắn liền với đất (kể cả trường hợp tài sản này hình thành trong tương lai) tại thửa đất số: 367, tờ bản đồ số: 2, địa chỉ: Ấp D, xã N, huyện C, tỉnh Bình Phước (nay là xã N, 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 DB 923729 (số vào sổ cấp GCN: CS08129) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 06/5/2021 cho ông Nguyễn Dương T, cập nhật biến động sang tên chị Chu Thị X ngày 28/6/2021 để thu hồi nợ. Toàn bộ khoản tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán khoản nợ của chị Chu Thị X tại Ngân hàng TMCP B; trường hợp khoản tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm được không đủ để thanh toán toàn bộ khoản nợ thì chị Chu Thị X vẫn có nghĩa vụ trả nợ đối với khoản nợ còn lại tại Ngân hàng TMCP B.

2. Về chi phí tố tụng:

2.1. Chị Chu Thị X có trách nhiệm trả cho Ngân hàng TMCP B số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 5.000.000đ (năm triệu đồng).

2.2. Ngân hàng TMCP B phải chịu chi phí đăng trên các phương tiện thông tin đại chúng để triệu tập bị đơn là 5.000.000đ (năm triệu đồng), được trừ vào số tiền 5.000.000đ (năm triệu đồng) Ngân hàng TMCP B đã nộp tại Tòa án.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

3.1. Chị Chu Thị X phải nộp 57.285.883 (năm mươi bảy triệu, hai trăm tám mươi lăm nghìn, tám trăm tám mươi ba đồng).

3.2. Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP B số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 27.598.441đ (hai mươi bảy triệu, năm trăm chín mươi tám nghìn, bốn trăm bốn mươi

một đồng), theo biên lai thu tiền số 0003888 ngày 16/7/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố H.

4. Trường hợp Bản án được thi hành theo Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, 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 và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

5. Đương sự có mặt tại Tòa có quyền kháng cáo Bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt tại Tòa có quyền kháng cáo Bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày 11/10/2025 hoặc kể từ ngày Bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:

TAND TP. Hồ Chí Minh;
VKSND KV15-TPHCM;
THADS TP. Hồ Chí Minh
(Phòng THADS Khu vực 15);
Các đương sự;
Lưu VP, HS.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thế Vọng