| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 7**<br>**THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

Bản án số: 1483/2026/DS-ST
Ngày: 17 - 07 - 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 7 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

***Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:*** Ông Đỗ Nguyễn Hà Hải

***Các Hội thẩm nhân dân:***

1. Ông Lê Duy Tùng

2. Bà Trần Thị Vân

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Quỳnh Anh là Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 7 - Thành phố Hồ Chí Minh.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 7 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:*** Ông Trần Xuân Giang - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 7 năm 2026, tại Phòng xử án dân sự trụ sở 3 - Tòa án nhân dân Khu vực 7 - Thành phố Hồ Chí Minh, địa chỉ: Số D đường D, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 529/2026/TLST-DS ngày 24 tháng 3 năm 2026 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 873/2026/QĐXXST-DS ngày 01 tháng 6 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 767/2026/QĐST-DS ngày 25 tháng 6 năm 2026, giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Ngân hàng Thương mại cổ phần Q; địa chỉ: Tầng A (tầng trệt) và tầng 2, Tòa nhà S, số A P, phường S, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Lê Hoàng T; địa chỉ liên hệ: Tầng A (tầng trệt) và tầng 2, Tòa nhà S, số A P, phường S, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

*Bị đơn:* Bà Nguyễn Phạm Xuân T1, sinh năm 1993; địa chỉ: Số A Khu phố B, phường T (phường T, Quận A cũ), Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt)

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 17/02/2026, bản tự khai ngày 17/07/2026 và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngân hàng Thương mại cổ phần Q (sau đây gọi tắt là Ngân hàng V) đã ký kết với bà Nguyễn Phạm Xuân T1 các hợp đồng cấp tín dụng sau:

Ngày 14/07/2022, Ngân hàng V và bà Nguyễn Phạm Xuân T1 ký Hợp đồng tín dụng số 1168807.22. Theo hợp đồng, Ngân hàng V cho bà T1 vay số tiền 2.500.000.000 đồng; thời hạn vay 360 tháng; mục đích vay để nhận chuyển nhượng bất động sản tại thửa đất số 410, tờ bản đồ số 107, địa chỉ tại xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng. Lãi suất cho vay là lãi suất thả nổi, được xác định tại thời điểm giải ngân và điều chỉnh theo chính sách lãi suất của Ngân hàng V trong từng thời kỳ; lãi suất tại thời điểm giải ngân là 8,9%/năm. Ngày trả lãi hằng tháng là ngày 15.

Cùng ngày 14/07/2022, căn cứ Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 1168807(1).22, Ngân hàng V đã giải ngân cho bà Nguyễn Phạm Xuân T1 số tiền 2.500.000.000 đồng bằng hình thức chuyển khoản vào tài khoản số 008988711 đứng tên ông Long Đoàn K theo đúng yêu cầu của bà T1. Việc giải ngân được thể hiện tại Phiếu giải ngân số 164319793 ngày 14/07/2022.

Ngày 15/07/2022, bà Nguyễn Phạm Xuân T1 lập Đề nghị phát hành thẻ tín dụng. Trên cơ sở đó, Ngân hàng V cấp cho bà T1 thẻ tín dụng số 513094******8337 với hạn mức 50.000.000 đồng. Ngày 22/12/2022, bà T1 tiếp tục lập yêu cầu cung cấp dịch vụ thẻ tín dụng và được Ngân hàng V cấp thẻ tín dụng số 513892******6288 với hạn mức 150.000.000 đồng. Lãi suất, phí, phương thức thanh toán và các nghĩa vụ liên quan được thực hiện theo các điều khoản, điều kiện phát hành và sử dụng thẻ tín dụng của Ngân hàng V.

Để bảo đảm toàn bộ nghĩa vụ thanh toán phát sinh từ Hợp đồng tín dụng số 1168807.22 ngày 14/07/2022 và các nghĩa vụ cấp tín dụng khác giữa hai bên, ngày 01/08/2022 bà Nguyễn Phạm Xuân T1 ký với Ngân hàng V Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5033389.22.608.

Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 410, tờ bản đồ số 107, địa chỉ xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 967739, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CS15117 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 12/07/2021, cập nhật chuyển nhượng cho bà Nguyễn Phạm Xuân T1 ngày 27/07/2022.

Hợp đồng thế chấp được Văn phòng C, tỉnh Lâm Đồng công chứng ngày 01/08/2022, số công chứng 8408, quyển số 07/2022 TP/CC-SCC/HĐGD và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại cơ quan đăng ký có thẩm quyền.

Quá trình thực hiện các hợp đồng, bà Nguyễn Phạm Xuân T1 không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán nợ gốc, tiền lãi và các khoản phải trả theo thỏa thuận. Khoản vay bị quá hạn thanh toán kể từ ngày 04/11/2024 và được Ngân hàng V phân loại nợ nhóm 5 theo quy định của Ngân hàng N.

Tính đến hết ngày 17/07/2026, bà Nguyễn Phạm Xuân T1 còn nợ Ngân hàng V tổng số tiền 3.468.733.401 đồng, gồm:

- Đối với Hợp đồng tín dụng số 1168807.22: Nợ gốc 2.312.485.000 đồng; lãi trên nợ gốc trong hạn 112.428.854 đồng; lãi trên nợ gốc quá hạn 616.773.449 đồng; tổng cộng 3.041.687.303 đồng.

- Đối với khoản cấp tín dụng số 100002918372: Nợ gốc 131.886.675 đồng; lãi trên nợ gốc quá hạn 137.454.728 đồng; tổng cộng 269.341.403 đồng.

- Đối với khoản cấp tín dụng số 100001425693: Nợ gốc 62.982.833 đồng; lãi trên nợ gốc quá hạn 94.721.862 đồng; tổng cộng 157.704.695 đồng.

Tổng cộng nợ gốc là 2.507.354.508 đồng; lãi trên nợ gốc trong hạn là 112.428.854 đồng; lãi trên nợ gốc quá hạn là 848.950.039 đồng.

Ngân hàng V đã nhiều lần thông báo, đôn đốc và yêu cầu bà Nguyễn Phạm Xuân T1 thực hiện nghĩa vụ trả nợ nhưng bà T1 không thanh toán đầy đủ. Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án:

1. Buộc bà Nguyễn Phạm Xuân Thanh thanh T2 cho Ngân hàng V tổng số tiền còn nợ tính đến hết ngày 17/07/2026 là 3.468.733.401 đồng. Kể từ ngày 18/07/2026 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ, bà T1 còn phải tiếp tục thanh toán tiền lãi phát sinh trên số dư nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất và phương pháp tính lãi đã thỏa thuận tại các hợp đồng cấp tín dụng.

2. Công nhận Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5033389.22.608 ngày 01/08/2022 có hiệu lực pháp luật.

3. Trường hợp bà Nguyễn Phạm Xuân T1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng V có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 410, tờ bản đồ số 107, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận số DB 967739, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CS15117 để thu hồi nợ. Nếu số tiền thu được không đủ thanh toán toàn bộ nghĩa vụ thì bà T1 tiếp tục thanh toán phần còn thiếu.

Bị đơn bà Nguyễn Phạm Xuân T1 đã được Tòa án tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án, không có bản tự khai, không trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện, không giao nộp tài liệu, chứng cứ và không có yêu cầu phản tố.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện như bản tự khai ngày 17/07/2026. Hiện nay Ngân hàng đang giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của tài sản thế chấp. Sau khi bị đơn trả hết số nợ trên thì Ngân hàng sẽ trả lại bản chính giấy tờ trên cho bị đơn. Đối với chi phí tố tụng mà nguyên đơn đã đóng đề nghị bị đơn hoàn lại cho nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử:

Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến thời điểm xét xử thấy rằng Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định tại Điều 48 Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án. Tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên toà sơ thẩm.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên toà hôm nay nguyên đơn đã thực hiện đúng các quy định tại Điều 70, Điều 71 Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn chưa thực hiện đúng các quy định tại Điều 70, Điều 72 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

*[1] Về thủ tục tố tụng:*

- Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán khoản nợ phát sinh từ hợp đồng tín dụng, các khoản cấp tín dụng qua thẻ và yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm. Do đó, Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, đã được sửa đổi, bổ sung năm 2025.

- Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Tại thời điểm ký kết Hợp đồng tín dụng số 1168807.22 ngày 14/07/2022 và các giao dịch cấp tín dụng có liên quan, bị đơn bà Nguyễn Phạm Xuân T1 khai địa chỉ tại số A Khu phố B, phường T (phường T, Quận A cũ), Thành phố Hồ Chí Minh. Theo kết quả xác minh của Công an phường T, Thành phố Hồ Chí Minh, bà Nguyễn Phạm Xuân T1 không còn cư trú tại địa phương và không rõ chuyển đi đâu. Ngoài địa chỉ nêu trên, nguyên đơn không biết và cũng không cung cấp được địa chỉ cư trú nào khác của bị đơn.

Như vậy, tại thời điểm giao kết các hợp đồng, bị đơn có địa chỉ tại số A Khu phố B, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh. Mặc dù hiện nay bị đơn không còn cư trú tại địa chỉ này nhưng nguyên đơn không biết địa chỉ nào khác của bị đơn. Căn cứ khoản 3 Điều 5 và khoản 1 Điều 6 Nghị quyết số 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, có cơ sở xác định đơn khởi kiện của nguyên đơn đã ghi đầy đủ và đúng địa chỉ nơi cư trú cuối cùng của bị đơn mà người khởi kiện biết được gần nhất tính đến thời điểm khởi kiện và đã được cơ quan có thẩm quyền xác nhận.

Bị đơn thay đổi nơi cư trú gắn với việc thực hiện nghĩa vụ theo các hợp đồng cấp tín dụng nhưng không thông báo cho Ngân hàng V biết về nơi cư trú mới. Căn cứ điểm e khoản 1 Điều 192 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, đã được sửa đổi, bổ sung năm 2025 và điểm a khoản 2 Điều 6 Nghị quyết số 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, trường hợp này được coi là cố tình giấu địa chỉ. Do đó, xác định nơi cư trú cuối cùng của bị đơn tại số A Khu phố B, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 40 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, đã được sửa đổi, bổ sung năm 2025, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 7 - Thành phố Hồ Chí Minh.

- Về sự vắng mặt của bị đơn: Bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Vì vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn theo các Điều 227 và 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, đã được sửa đổi, bổ sung năm 2025.

*[2] Về nội dung:*

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn đã được Tòa án tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng không có lời khai, không giao nộp tài liệu, chứng cứ và không có ý kiến phản đối yêu cầu khởi kiện. Bị đơn phải chịu hậu quả của việc không chứng minh theo Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, đã được sửa đổi, bổ sung năm 2025. Hội đồng xét xử căn cứ các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn giao nộp và đã được thẩm tra tại phiên tòa để giải quyết vụ án.

*[2.1] Xét yêu cầu buộc bị đơn thanh toán khoản nợ:*

Căn cứ Hợp đồng tín dụng số 1168807.22 ngày 14/07/2022, có cơ sở xác định Ngân hàng V và bà Nguyễn Phạm Xuân T1 đã xác lập giao dịch tín dụng, theo đó Ngân hàng cho bà T1 vay 2.500.000.000 đồng, thời hạn 360 tháng, mục đích nhận chuyển nhượng bất động sản tại thửa đất số 410, tờ bản đồ số 107, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng; lãi suất tại thời điểm giải ngân là 8,9%/năm và được điều chỉnh theo thỏa thuận.

Căn cứ Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 1168807(1).22 ngày 14/07/2022 và Phiếu giải ngân số 164319793 ngày 14/07/2022, Ngân hàng V đã giải ngân đủ số tiền 2.500.000.000 đồng vào tài khoản người thụ hưởng theo đúng yêu cầu của bà T1. Như vậy, Ngân hàng đã hoàn thành nghĩa vụ của bên cho vay, làm phát sinh nghĩa vụ hoàn trả nợ gốc, tiền lãi và các khoản phải trả khác của bị đơn.

Căn cứ Đề nghị phát hành thẻ tín dụng ngày 15/07/2022 và Yêu cầu cung cấp dịch vụ thẻ tín dụng ngày 22/12/2022, Ngân hàng V đã cấp cho bà T1 hai hạn mức tín dụng lần lượt là 50.000.000 đồng và 150.000.000 đồng. Các giao dịch cấp tín dụng được các bên tự nguyện xác lập, chủ thể có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, mục đích và nội dung không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, nên có hiệu lực pháp luật theo Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015 và quy định của pháp luật về hoạt động cấp tín dụng.

Theo thỏa thuận, bà Nguyễn Phạm Xuân T1 phải thanh toán nợ gốc, tiền lãi và các khoản phải trả đúng hạn. Tuy nhiên, bà T1 đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán kể từ ngày 04/11/2024. Ngân hàng đã thông báo, đôn đốc nhưng bị đơn không khắc phục vi phạm.

Theo bảng kê dư nợ và bản tự khai ngày 17/07/2026, tính đến hết ngày 17/07/2026 bà Nguyễn Phạm Xuân T1 còn nợ tổng cộng 3.468.733.401 đồng, gồm nợ gốc 2.507.354.508 đồng, lãi trên nợ gốc trong hạn 112.428.854 đồng và lãi trên nợ gốc quá hạn 848.950.039 đồng. Số tiền này phù hợp với nội dung các hợp đồng, chứng từ giải ngân, bảng tính dư nợ và các tài liệu có trong hồ sơ; bị đơn không có tài liệu, chứng cứ chứng minh đã thanh toán hoặc chứng minh cách tính của Ngân hàng không đúng. Vì vậy, yêu cầu buộc bị đơn thanh toán

toàn bộ khoản nợ là có căn cứ chấp nhận theo khoản 1 Điều 466 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Do nghĩa vụ đã quá hạn, yêu cầu buộc bị đơn thanh toán một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật là có căn cứ.

Kể từ ngày 18/07/2026, bị đơn còn phải tiếp tục chịu tiền lãi phát sinh trên số dư nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất và phương pháp tính lãi đã thỏa thuận cho đến khi thanh toán xong. Trường hợp các bên có thỏa thuận điều chỉnh lãi suất theo từng thời kỳ thì mức lãi suất tiếp tục phải thanh toán cũng được điều chỉnh tương ứng.

*[2.2] Xét hiệu lực của Hợp đồng thế chấp:*

Căn cứ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5033389.22.608 ngày 01/08/2022, bà Nguyễn Phạm Xuân T1 đã dùng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 410, tờ bản đồ số 107, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng, diện tích 463,8m², theo Giấy chứng nhận số DB 967739, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CS15117 để bảo đảm thực hiện các nghĩa vụ thanh toán đối với Ngân hàng V.

Hợp đồng thế chấp được Văn phòng C công chứng ngày 01/08/2022, số công chứng 8408, quyển số 07/2022 TP/CC-SCC/HĐGD và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại cơ quan có thẩm quyền. Tại thời điểm giao kết, bà T1 là người sử dụng đất hợp pháp theo nội dung cập nhật chuyển nhượng trên Giấy chứng nhận ngày 27/07/2022. Hợp đồng được xác lập tự nguyện, đúng hình thức, tài sản thế chấp được xác định cụ thể và không có tài liệu, chứng cứ thể hiện giao dịch vô hiệu hoặc đã chấm dứt. Do đó, Hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật theo các Điều 317, 319 Bộ luật Dân sự năm 2015.

*[2.3] Xét yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm:*

Theo Hợp đồng thế chấp, phạm vi bảo đảm bao gồm quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, vật phụ, trang thiết bị và phần giá trị công trình được cải tạo, đầu tư, xây dựng thêm gắn liền với đất. Các bên thỏa thuận khi bên có nghĩa vụ không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán thì Ngân hàng được quyền xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ.

Bà Nguyễn Phạm Xuân T1 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên phát sinh căn cứ xử lý tài sản bảo đảm theo khoản 1 Điều 299 Bộ luật Dân sự năm 2015. Vì vậy, yêu cầu của Ngân hàng V được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản thuộc phạm vi thế chấp tại thửa đất số 410, tờ bản đồ số 107 để thu hồi nợ là phù hợp với thỏa thuận và các Điều 299, 317, 319, 323 Bộ luật Dân sự năm 2015, nên được chấp nhận.

Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán toàn bộ khoản nợ thì bị đơn vẫn phải tiếp tục thanh toán phần nghĩa vụ còn thiếu cho nguyên đơn.

*[2.4]* Sau khi bị đơn hoàn thành toàn bộ nghĩa vụ, nguyên đơn có trách nhiệm trả lại bản chính Giấy chứng nhận liên quan đến tài sản thế chấp cho bị đơn.

[3] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ nên bà Nguyễn Phạm Xuân T1 phải hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q số tiền chi phí tố tụng mà Ngân hàng đã tạm ứng là 15.000.000 đồng theo quy định tại Điều 157 và Điều 158 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, đã được sửa đổi, bổ sung năm 2025.

[4] Về án phí:

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 101.374.668 đồng theo Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, đã được sửa đổi, bổ sung năm 2025 và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14. Nguyên đơn không phải chịu án phí và được hoàn trả tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[5] Về quyền kháng cáo:

Nguyên đơn có mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được tống đạt hợp lệ bản án.

[6] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 7 - Thành phố Hồ Chí Minh về việc giải quyết vụ án là có căn cứ, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 40; điểm e khoản 1 Điều 192; Điều 91; các Điều 147, 157, 158, 227, 228, 266, 271 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, đã được sửa đổi, bổ sung năm 2025;

Căn cứ các Điều 117, 299, 317, 319, 323, 463 và khoản 1 Điều 466 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 91 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010;

Căn cứ khoản 3 Điều 5, khoản 1 Điều 6 và điểm a khoản 2 Điều 6 Nghị quyết số 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần Q

1.1. Buộc bà Nguyễn Phạm Xuân Thanh thanh T2 cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q số tiền tính đến hết ngày 17/07/2026 là 3.468.733.401 đồng (Ba tỷ bốn trăm sáu mươi tám triệu bảy trăm ba mươi ba nghìn bốn trăm lẻ một đồng), gồm:

- Đối với Hợp đồng tín dụng số 1168807.22: Nợ gốc 2.312.485.000 đồng; lãi trên nợ gốc trong hạn 112.428.854 đồng; lãi trên nợ gốc quá hạn 616.773.449 đồng; tổng cộng 3.041.687.303 đồng.

- Đối với khoản cấp tín dụng số 100002918372: Nợ gốc 131.886.675 đồng; lãi trên nợ gốc quá hạn 137.454.728 đồng; tổng cộng 269.341.403 đồng.

- Đối với khoản cấp tín dụng số 100001425693: Nợ gốc 62.982.833 đồng; lãi trên nợ gốc quá hạn 94.721.862 đồng; tổng cộng 157.704.695 đồng.

Kể từ ngày 18/07/2026, bà Nguyễn Phạm Xuân T1 còn phải tiếp tục thanh toán khoản tiền lãi phát sinh trên số dư nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất và phương pháp tính lãi mà các bên đã thỏa thuận trong các hợp đồng cấp tín dụng cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ. Trường hợp các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì mức lãi suất tiếp tục phải thanh toán cũng được điều chỉnh tương ứng.

1.2. Công nhận Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5033389.22.608 ngày 01/08/2022 giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần Q và bà Nguyễn Phạm Xuân T1 có hiệu lực pháp luật.

Trường hợp bà Nguyễn Phạm Xuân T1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ nêu tại mục 1.1 thì Ngân hàng Thương mại cổ phần Q có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5033389.22.608 ngày 01/08/2022 để thu hồi nợ, cụ thể:

Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất thuộc phạm vi thế chấp tại thửa đất số 410, tờ bản đồ số 107, địa chỉ xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng; diện tích 463,8m²; hình thức sử dụng riêng; mục đích sử dụng gồm 100m² đất ở tại nông thôn, thời hạn sử dụng lâu dài và 363,8m² đất trồng cây lâu năm, thời hạn sử dụng đến ngày 15/10/2043; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 967739, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CS15117 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 12/07/2021, cập nhật chuyển nhượng cho bà Nguyễn Phạm Xuân T1 ngày 27/07/2022.

Nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán toàn bộ nghĩa vụ trả nợ thì bà Nguyễn Phạm Xuân T1 vẫn phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ thanh toán phần còn thiếu cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q cho đến khi thanh toán xong.

1.3. Sau khi bà Nguyễn Phạm Xuân Thanh thanh T2 xong toàn bộ nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng Thương mại cổ phần Q có trách nhiệm trả lại cho bà Nguyễn Phạm Xuân T1 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 967739, số vào sổ cấp Giấy

chứng nhận CS15117 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 12/07/2021, cập nhật chuyển nhượng ngày 27/07/2022.

1.4. Bà Nguyễn Phạm Xuân T1 có trách nhiệm hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q số tiền chi phí tố tụng là 15.000.000 đồng (Mười lăm triệu đồng).

2. Về án phí:

- Bà Nguyễn Phạm Xuân T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 101.374.668 đồng (Một trăm lẻ một triệu ba trăm bảy mươi bốn nghìn sáu trăm sáu mươi tám đồng).

- Ngân hàng Thương mại cổ phần Q không phải chịu án phí. Hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q số tiền tạm ứng án phí là 48.074.174 đồng đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0018080 ngày 24/03/2026 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Về quyền kháng cáo:

- Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

- Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được tống đạt hợp lệ bản án.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2025 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, 36, 71 và 72 Luật Thi hành án dân sự năm 2025; thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 Luật Thi hành án dân sự năm 2025.

***Nơi nhận:***
- Đương sự;
- VKSND Khu vực 7;
- THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Lưu hồ sơ.

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

**Đỗ Nguyễn Hà Hải**