TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 16 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH** THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 319/2025/DS-ST
Ngày: 05 – 12 – 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 16 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Ngọc

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Nguyễn Thị Kim Thu

2. Trần Ngọc Phương

Thư ký phiên toà: Ông Nguyễn Đình Giang - Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Bùi Thanh Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 12 năm 2025, tại phòng xử án Tòa án nhân dân Khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 444/2025/DS-ST ngày 07 tháng 10 năm 2025 về "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 321/2025/QĐXX-DS ngày 30 tháng 10 năm 2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần T1 (T2); trụ sở: Tòa nhà T2, số E, phố L, phường C, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Quang D, sinh năm 2000 hoặc ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1991 hoặc ông Dương Đức M hoặc ông Đặng Chí B hoặc ông Quách Văn Duy A hoặc ông Nguyễn Gia H hoặc ông Lưu Văn K hoặc ông Nguyễn Minh T. (Theo giấy ủy quyền ngày 31/7/2025). Ông Dương Đức M có mặt.

Bị đơn: Bà Phạm Thị Tường V, sinh năm 2002; thường trú tại: 3 tổ D, khu phố B, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn – ông Dương Đức M trình bày:

Ngân hàng TMCP T1 (gọi tắt là T2) đã ký với bà Phạm Thị Tường V các hợp đồng tín dụng. Cụ thể, Hợp đồng cho vay từng lần số 427/2023/HDTD/Q2, ký ngày 25/12/2023, với số tiền vay 817.000.000 đồng, mục đích vay để mua bất động sản, thời hạn 300 tháng kể từ ngày 27/12/2023 đến ngày 26/12/2048. Lãi suất áp dụng 24 tháng đầu tiên là 10%/năm; các thời gian tiếp theo, lãi suất được điều chỉnh định kỳ 03 tháng một lần, bằng lãi suất cơ sở khách hàng cá nhân kỳ hạn 3 tháng của T2 tại thời điểm điều chỉnh cộng biên độ 3,8%/năm. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn. Lãi suất chậm trả bằng 10%/năm trên số dư nợ lãi chậm trả. Phí trả nợ trước hạn được tính theo tỷ lệ phần trăm số tiền gốc trả nợ trước hạn; trong 3 năm đầu là 2,5%, hai năm tiếp theo là 2%, năm thứ sáu là 1% và từ năm thứ bảy trở đi miễn phí.

Hợp đồng cho vay số 428/2023/HDTD/Q2, ký ngày 26/12/2023, với số tiền vay 20.000.000 đồng nhằm thanh toán bảo hiểm Tín B, thời hạn 300 tháng kể từ ngày 27/12/2023 đến ngày 26/12/2048, lãi suất điều chỉnh định kỳ 03 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở khách hàng cá nhân kỳ hạn 3 tháng của T2 tại thời điểm điều chỉnh cộng biên độ 4,5%/năm. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn, lãi suất chậm trả bằng 10%/năm trên số dư nợ lãi chậm trả. Phí trả nợ trước hạn được áp dụng theo tỷ lệ phần trăm số tiền gốc trả trước hạn, trong đó trước 1/3 thời hạn vay là 3%, từ 1/3 đến 2/3 thời hạn vay là 2% và sau 2/3 thời hạn vay miễn phí.

Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 72/2024/HDTD/Q2, ký ngày 01/02/2024, với số tiền vay 855.000.000 đồng nhằm bổ sung vốn lưu động cho hộ kinh doanh do khách hàng làm chủ, thời hạn 12 tháng kể từ ngày 06/02/2024 đến ngày 05/02/2025. Lãi suất áp dụng 6 tháng đầu tiên là 8%/năm, thời gian tiếp theo được điều chỉnh định kỳ 03 tháng bằng lãi suất cơ sở khách hàng cá nhân kỳ hạn 3 tháng của T2 cộng biên độ 4,3%/năm. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn, lãi suất chậm trả bằng 10%/năm trên số dư nợ lãi chậm trả.

Để bảo đảm các khoản vay, bà Phạm Thị Tường V đã ký Hợp đồng thế chấp tài sản số 331/2023/HDBD/Q2 ngày 25/12/2023, công chứng số 10778, tại Văn phòng C, thế chấp quyền sử dụng đất và toàn bộ các quyền lợi phát sinh các thửa đất sau:

Thửa đất số 558, tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại xã Đ, tỉnh Đồng Nai theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CN 08733/CN ngày 12/12/2023 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện B cấp.

Thửa đất số 559, tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại xã Đ, tỉnh Đồng Nai theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CN 08731/CN ngày 12/12/2023 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện B cấp.

Thửa đất số 560, tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại xã Đ, tỉnh Đồng Nai theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CN 08730/CN ngày 12/12/2023 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện B cấp.

Thửa đất số 572, tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại xã Đ, tỉnh Đồng Nai theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CN 08732/CN ngày 12/12/2023 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện B cấp.

Hợp đồng thế chấp tài sản số 49/2024/HDBD/Q2 ngày 01/02/2024, công chứng số 00981, thế chấp các quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền tại các tài sản sau:

+ Thửa đất số 561, tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại xã Đ, tỉnh Đồng Nai theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CN 08876/CN ngày 26/01/2024 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện B cấp.

+ Thửa đất số 562, tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại xã Đ, tỉnh Đồng Nai theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CN 08877/CN ngày 26/01/2024 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện B cấp.

+ Thửa đất số 563, tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại xã Đ, tỉnh Đồng Nai theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CN 08878/CN ngày 26/01/2024 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện B cấp.

+ Thửa đất số 581, tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại xã Đ, tỉnh Đồng Nai theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CN 08875/CN ngày 26/01/2024 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện B cấp.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, kể từ kỳ trả nợ ngày 05/02/2025 đến nay, bà Phạm Thị Tường V đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán đối với T2. Ngân hàng đã nhiều lần đôn đốc, gửi thông báo thu hồi nợ và làm việc trực tiếp với bà V nhưng không nhận được sự hợp tác. Tính đến ngày 05/12/2025, bà Phạm Thị Tường V còn nợ tổng số tiền 1.913.761.308 đồng, trong đó nợ gốc là 1.692.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 85.583.425 đồng, nợ lãi quá hạn là 132.290.753 và lãi chậm trả lãi là 3.887.130 đồng.

Tại phiên tòa Ngân hàng vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện như sau:

Buộc bà Phạm Thị Tường V trả cho Ngân hàng TMCP T1 số tiền tính đến ngày 05/12/2025 là 1.913.761.308 đồng, trong đó nợ gốc là 1.692.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 85.583.425 đồng, nợ lãi quá hạn là 132.290.753 đồng và lãi chậm trả là 3.887.130 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày 05/12/2025 bà Phạm Thị Tường V còn phải tiếp tục chịu các khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất các bên đã thỏa thuận cho đến khi thanh toán xong khoản nợ này.

Trường hợp hợp đồng tín dụng có thỏa thuận lãi suất cho vay được điều chỉnh theo từng thời kỳ của ngân hàng cho vay, thì lãi suất mà bên vay phải tiếp tục thanh toán cho ngân hàng cũng được điều chỉnh phù hợp với mức lãi suất do ngân hàng công bố tại từng thời điểm cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

Trường hợp bà Phạm Thị Tường V1 không thanh toán tiền vay thì Ngân hàng TMCP T1 có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự phát mãi tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 331/2023/HDBD/Q2 ngày 25/12/2023, công chứng số 10778, tại Văn phòng C, thế chấp quyền sử dụng đất và toàn bộ các quyền lợi phát sinh từ đối với các thửa đất:

Thửa đất số 558, tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại xã Đ, tỉnh Đồng Nai theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CN 08733/CN ngày 12/12/2023 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện B cấp.

Thửa đất số 559, tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại xã Đ, tỉnh Đồng Nai theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CN 08731/CN ngày 12/12/2023 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện B cấp.

Thửa đất số 560, tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại xã Đ, tỉnh Đồng Nai theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CN 08730/CN ngày 12/12/2023 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện B cấp.

Thửa đất số 572, tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại xã Đ, tỉnh Đồng Nai theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CN 08732/CN ngày 12/12/2023 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện B cấp.

Hợp đồng thế chấp tài sản số 49/2024/HDBD/Q2 ngày 01/02/2024, công chứng số 00981, thế chấp các quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại các thửa đất sau:

+ Thửa đất số 561, tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại xã Đ, tỉnh Đồng Nai theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CN 08876/CN ngày 26/01/2024 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện B cấp.

+ Thửa đất số 562, tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại xã Đ, tỉnh Đồng Nai theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CN 08877/CN ngày 26/01/2024 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện B cấp.

+ Thửa đất số 563, tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại xã Đ, tỉnh Đồng Nai theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CN 08878/CN ngày 26/01/2024 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện B cấp.

+ Thửa đất số 581, tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại xã Đ, tỉnh Đồng Nai theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CN 08875/CN ngày 26/01/2024 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện B cấp.

Ngoài ra phần giá trị công trình, diện tích cải tạo, đầu tư xây dựng thêm, các tài sản gắn liền với diện tích đất đã thế chấp cũng đều thuộc tài sản thế chấp theo hợp đồng này.

Tài liệu, chứng cứ nguyên đơn cung cấp gồm: Bản sao Giấy chứng nhận ĐKKD Ngân Hàng TMCP T1; bản sao Giấy Uỷ quyền số 05/2025/GUQ-TPB.HĐQT; bản chính Giấy ủy quyền số: 2492/2025/GUQ-TPB.CM.KHCN ngày 31/7/2025. Bản sao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DK 044483, Số vào sổ cấp GCN: CN08733/CN; DK 044485, Số vào sổ cấp GCN: CN08730/CN; DK 044486, Số vào số cấp GCN: CN08731/CN; DK 044484, Số vào sổ cấp GCN: CN08732/CN do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện B Cấp ngày 12/12/2023 cho bà Phạm Thị Tường V; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DK 044733, Số vào sổ cấp GCN: CN08876/CN; DK 044736, Số vào sổ cấp GCN: CN08877/CN; DK 044735, Số vào sổ cấp GCN: CN08878/CN; DK 044734, Số vào sổ cấp GCN: CN08875/CN do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện B Cấp ngày 26/01/2024 cho bà Phạm Thị Tường V; bản sao Hợp đồng thế chấp tài sản số 331/2023/HDBD/Q2 ký ngày 25/12/2023 và Hợp đồng thế chấp tài sản số 49/2024/HDBD/Q2 ký ngày 01/02/2024; bản sao Hợp đồng cho vay số 428/2023/HDTD/Q2 ký ngày 26/12/2023; bản sao Hợp đồng cho vay từng lần số 427/2023/HDTD/Q2 ký ngày 25/12/2023; bản sao Khế ước giải ngân và nhận nợ số 427/2023/GNN/Q2 ký ngày 26/12/2023; bản sao Hợp đồng cho vay theo hạn

mức số 72/2024/HDTD/Q2 ký ngày 01/02/2024; bản sao Khế ước giải ngân và nhận nợ số 72/2024/GNN/Q2 ký ngày 05/02/2024. Sổ phụ tài khoản.

Trong quá trình tố tụng bị đơn – bà Phạm Thị Tường V trình bày: Thống nhất toàn bộ lời trình bày của nguyên đơn về thời gian, điều kiện giao kết hợp đồng, số tiền vay gốc, lãi suất, số tiền hiện nay còn nợ và tài sản thế chấp, thời gian vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Do tình hình kinh tế khó khăn, bất động sản không bán được nên bà V không có khả năng thanh toán nợ cho ngân hàng. Bà V đồng ý nếu không thanh toán đủ số tiền nợ thì Ngân hàng được quyền phát mãi tài sản để thu hồi vốn. Do bận công việc nên đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng.

Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa:

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án: Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục được pháp luật quy định tại Bộ luật Tố tụng Dân sự. Nguyên đơn chấp hành đúng pháp luật tố tụng. Riêng bị đơn không chấp hành đúng pháp luật tố tụng.

Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ vào hồ sơ vụ án, các tài liệu, chứng cứ đã được Hội đồng xét xử xem xét và kết quả tranh luận của những người tham gia tố tụng tại phiên tòa, nhận thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về nợ gốc và nợ lãi là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1] Về thẩm quyền giải quyết và quan hệ tranh chấp: Ngân hàng khởi kiện yêu cầu bà Phạm Thị Tường V về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng. Xét đây là vụ án tranh chấp hợp đồng dân sự vay tài sản thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại Khoản 3 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35 và Điểm a Khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Quá trình thụ lý giải quyết vụ án, bà V1 có yêu cầu giải quyết vắng mặt vì vậy Tòa án giải quyết vắng mặt bà V1.

[2] Nội dung vụ án:

[2.1] Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ ngân hàng cung cấp và sự thừa nhận của bà Phạm Thị Tường V có cơ sở xác định giữa các đương sự đã xác lập các giao dịch như sau:

Ngân hàng TMCP T1 và bà Phạm Thị Tường V đã thực hiện ký kết các hợp đồng sau: Hợp đồng cho vay từng lần số 427/2023/HDTD/Q2 ký ngày 25/12/2023, số tiền vay: 817.000.000 đồng; Hợp đồng cho vay số 428/2023/HDTD/Q2 ký ngày 26/12/2023, số tiền vay: 20.000.000 đồng; Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 72/2024/HDTD/Q2 ký ngày 01/02/2024, số tiền vay: 855.000.000 đồng. Ngân hàng đã giải ngân các số tiền vay này theo Khế ước giải ngân và nhận nợ số 427/2023/GNN/Q2 ký ngày 26/12/2023 và Khế ước giải ngân và nhận nợ số 72/2024/GNN/Q2 ký ngày 05/02/2024. Xét thấy việc các đương sự ký kết các hợp đồng tín dụng nêu trên là tự nguyện và phù hợp theo quy định pháp luật. Tuy nhiên bà V đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên ngân hàng khởi kiện là có căn cứ. Vì vậy Hội đồng xét xử có đủ căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ngân hàng buộc bà Phạm Thị Tường V phải trả cho Ngân hàng số tiền tính đến ngày 05/12/2025 là 1.913.761.308 đồng, trong đó nợ gốc là 1.692.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 85.583.425 đồng, nợ lãi quá hạn là 132.290.753 và lãi chậm trả là 3.887.130 đồng.

[2.2] Ngân hàng được tiếp tục tính lãi, lãi quá hạn và lãi chậm trả phát sinh sau ngày 05/12/2025 cho đến khi bà Phạm Thị Tường V thanh toán xong toàn bộ khoản nợ theo quy định tại Hợp đồng tín dụng và Khế ước giải ngân và nhận nợ đã ký kết nêu trên là đúng theo thỏa thuận các bên và phù hợp theo quy định pháp luật.

[2.3] Để đảm bảo cho khoản vay, bà Phạm Thị Tường V đã thế chấp cho ngân hàng quyền sử dụng đất cùng toàn bộ các quyền và lợi ích phát sinh từ quyền sử dụng đất theo hai hợp đồng thế chấp sau:

Theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 331/2023/HDBD/Q2 ký ngày 25/12/2023, được Văn phòng C1 ngày 25/12/2023, theo số công chứng 10778, quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD, bà Phạm Thị Tường V đã thế chấp quyền sử dụng đất cùng toàn bộ các quyền và lợi ích phát sinh từ quyền sử dụng đất tại Thôn B, xã P, huyện B, tỉnh Bình Phước nay là xã Đ, tỉnh Đồng Nai gồm các thửa đất số 558, 559, 560 và 572, đều thuộc tờ bản đồ số 30, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Phạm Thị Tường V ngày 12/12/2023.

Theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 49/2024/HDBD/Q2 ký ngày 01/02/2024, được Văn phòng C1 ngày 01/02/2024, theo số công chứng 00981, quyển số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD, bà Phạm Thị Tường V đã thế chấp quyền sử dụng đất cùng toàn bộ các quyền và lợi ích phát sinh từ quyền sử dụng đất tại Thôn B, xã P, huyện B, tỉnh Bình Phước nay là xã Đ, tỉnh Đồng Nai, gồm các thửa đất số 561, 562, 563 và 581, đều thuộc tờ bản đồ số 30, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Phạm Thị Tường V ngày 26/01/2024.

Xét thấy hợp đồng thế chấp là hợp pháp và đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền nên đã phát sinh hiệu lực vì vậy trường hợp bà V không thanh toán tiền nợ gốc và lãi cho ngân hàng đầy đủ thì ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự phát mãi toàn bộ tài sản thế chấp là có căn cứ.

[3] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu của ngân hàng được chấp nhận nên bà Phạm Thị Tường V phải chịu 6.000.000 đồng; bà V phải có trách nhiệm thanh toán lại toàn bộ số tiền này cho ngân hàng.

[4] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[6] Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Phạm Thị Tường V phải chịu án phí đối với yêu cầu của Ngân hàng được chấp nhận theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ Khoản 3 Điều 26; Điểm a Khoản 1 Điều 35; Điểm a Khoản 1 Điều 39; khoản 2 Điều 92; Điều 147; Điểm b Khoản 2 Điều 227; Khoản 1 Điều 228 và Điều 266 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Điều 91, 95, 98 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010.

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội 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 TMCP T1 đối với bị đơn – bà Phạm Thị Tường V về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng".

Buộc bà Phạm Thị Tường V phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP T1 số tiền tính đến ngày 05/12/2025 là 1.913.761.308 đồng, trong đó nợ gốc là 1.692.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 85.583.425 đồng, nợ lãi quá hạn là 132.290.753 đồng và lãi chậm trả là 3.887.130 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày 05/12/2025 bà Phạm Thị Tường V còn phải tiếp tục chịu các khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất các bên đã thỏa thuận cho đến khi thanh toán xong khoản nợ này.

Trường hợp hợp đồng tín dụng có thỏa thuận lãi suất cho vay được điều chỉnh theo từng thời kỳ của ngân hàng cho vay, thì lãi suất mà bên vay phải tiếp tục thanh

toán cho ngân hàng cũng được điều chỉnh phù hợp với mức lãi suất do ngân hàng công bố tại từng thời điểm cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

Trường hợp bà Phạm Thị Tường V không thanh toán tiền vay thì Ngân hàng TMCP T1 có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự phát mãi tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 331/2023/HDBD/Q2 ngày 25/12/2023, công chứng số 10778, tại Văn phòng C, thế chấp quyền sử dụng đất và toàn bộ các quyền lợi phát sinh từ đối với các thửa đất:

Thửa đất số 558, tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại xã Đ, tỉnh Đồng Nai theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CN 08733/CN ngày 12/12/2023 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện B cấp.

Thửa đất số 559, tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại xã Đ, tỉnh Đồng Nai theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CN 08731/CN ngày 12/12/2023 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện B cấp.

Thửa đất số 560, tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại xã Đ, tỉnh Đồng Nai theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CN 08730/CN ngày 12/12/2023 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện B cấp.

Thửa đất số 572, tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại xã Đ, tỉnh Đồng Nai theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CN 08732/CN ngày 12/12/2023 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện B cấp.

Và Hợp đồng thế chấp tài sản số 49/2024/HDBD/Q2 ngày 01/02/2024, công chứng số 00981 tại văn phòng công chứng tại N, thế chấp các quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại các thửa đất sau:

+ Thửa đất số 561, tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại xã Đ, tỉnh Đồng Nai theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CN 08876/CN ngày 26/01/2024 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện B cấp.

+ Thửa đất số 562, tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại xã Đ, tỉnh Đồng Nai theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CN 08877/CN ngày 26/01/2024 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện B cấp.

+ Thửa đất số 563, tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại xã Đ, tỉnh Đồng Nai theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CN 08878/CN ngày 26/01/2024 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện B cấp.

+ Thửa đất số 581, tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại xã Đ, tỉnh Đồng Nai theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CN 08875/CN ngày 26/01/2024 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện B cấp.

Ngoài ra phần giá trị công trình, diện tích cải tạo, đầu tư xây dựng thêm, các tài sản gắn liền với diện tích đất đã thế chấp cũng đều thuộc tài sản thế chấp theo hợp đồng này.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm**:**

Bà Phạm Thị Tường V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 69.412.839 đồng.

Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP T1 số tiền 33.480.226 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0019206 ngày 23 tháng 9 năm 2025 tại Thi hành án dân sự Thành phố H.

3. Về chi phí tố tụng: Bà Phạm Thị Tường V phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP T1 số tiền 6.000.000 đồng.

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, bị đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

5. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Bản án này 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 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.

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

Lê Thị N