TÒA ÁN NHÂN DÂN	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
KHU VỰC 1 - ĐÀ NẴNG	**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **355**/2026/DS-ST
Ngày 20 tháng 8 năm 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 1 - ĐÀ NẴNG

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ toạ phiên tòa: Ông Phan Đình Vui

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Xuân Tùng và bà Nguyễn Thị Hằng

Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Hoàng – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đà Nẵng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 – Đà Nẵng: Bà Trần Thị Hương Thu – Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 8 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đà Nẵng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 393/2026/TLST-DS ngày 28 tháng 11 năm 2026 về việc "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1057/2026/QĐXXST-DS ngày 11 tháng 6 năm 2026, Quyết định hoãn phiên tòa số 1076/2026/QĐST-DS ngày 09 tháng 7 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 1118/2026/QĐST-DS, ngày 06 tháng 8 năm 2026 giữa:

- **Nguyên đơn**: **Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín (VIETBANK)**

Trụ sở: 47 Trần Hưng Đạo, phường Phú Lợi, thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo pháp luật: Bà Trần Tuấn Anh - Chức vụ: Tổng Giám đốc. Đại diện theo uỷ quyền tham gia tố tụng: Ông Lê Quang Thuận và ông Trương Ngọc Hải, bà Nguyễn Thị Tuyết Ngọc; Cùng địa chỉ: 482 Hoàng Diệu, phường Hoà Cường, TP Đà Nẵng. Theo giấy ủy quyền số 636/2025/GUQ-VB ngày 07/10/2025 của Phó Giám đốc Trung tâm xử lý nợ. (Ông Hải có mặt).

- **Bị đơn**: Bà **Nguyễn Thị Sim** - sinh năm: 1972; CCCD số: 048172009693 cấp ngày 15/08/2022, nơi cấp CCS QLHC về TTXH; địa chỉ: 36 Dương Văn Dương, phường Tân Sơn Nhì, TP. Hồ Chí Minh. Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

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

+ Ông Nguyễn Văn Dũng - sinh năm 1977 (CCCD:048077004286). Vắng mặt.

+ Bà Văn Thị Lan Huỳnh - sinh năm 1984 (CCCD: 048184006921). Vắng mặt.

+ Cháu Nguyễn Văn Huy – sinh năm 2008 Vắng mặt.

+ Cháu Nguyễn Thanh Thảo – sinh năm 2010 Vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của cháu Huy và Thảo là ông Nguyễn Văn Dũng và bà Văn Thị Lan Huỳnh. Cùng địa chỉ: K856/H21/1 Tôn Đức Thắng, tổ 6, phường Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, bản tự khai đề ngày 06/8/2026, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn – là ông Trương Ngọc Hải trình bày:*

1. **Quá trình cho vay, ký kết Hợp đồng tín dụng:**

Bà Nguyễn Thị Sim đã ký kết và thực hiện Hợp đồng tín dụng hạn mức số CDN.HDTD.96.06.1023 ngày 09/10/2023 với Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín (VIETBANK), cụ thể như sau:

- Hạn mức tín dụng: 2.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Hai tỷ đồng).
- Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động.
- Lãi suất cho vay: Được quy định cụ thể ở từng giấy nhận nợ.
- Thực hiện Hợp đồng VIETBANK đã giải ngân và Bà Nguyễn Thị Sim đã nhận nợ số tiền : 2.000.000.000 đồng theo Giấy nhận nợ đã ký kết.

2. **Tài sản bảo đảm cho khoản vay:**

Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho khoản vay nói trên, Bà Nguyễn Thị Sim đã tự nguyện thế chấp tài sản của mình cho VIETBANK, cụ thể:

Toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất 248, tờ bản đồ số 150, địa chỉ Tổ 06, phường Hòa Khánh Bắc, quận Liên Chiểu, TP Đà Nẵng (nay là phường Liên Chiểu, TP Đà Nẵng). Tài sản gắn liền với đất là Nhà ở riêng lẻ, diện tích xây dựng 58,0 m^2, diện tích sàn 190,5 m^2, cấp (hạng) III. Tài sản theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG 267726, số vào sổ cấp GCN: CTs 249436 do Sở Tài nguyên và Môi trường TP Đà Nẵng cấp ngày 16/11/2022 thuộc sở hữu của bà Nguyễn Thị Sim.

Tài sản nêu trên đã được thế chấp cho VIETBANK theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số CDN.HDTC.96.061023 ngày 09/10/2023 và các văn bản sửa đổi, bổ sung liên quan (nếu có). Hợp đồng thế chấp đã được công chứng tại văn phòng công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Yêu cầu tòa án giải quyết:

Để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của VIETBANK, VIETBANK kính đề nghị Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đà Nẵng thụ lý vụ án và xem xét giải quyết các yêu cầu sau:

- Buộc Bà Nguyễn Thị Sim thanh toán ngay cho VIETBANK tổng số tiền nợ tạm tính đến hết ngày 20/08/2026 là: **2.278.055.733 đồng** (Trong đó bao gồm: Nợ

gốc khoản vay: 1.915.999.330 đồng; Lãi trong hạn: 10.753.425 đồng; Lãi quá hạn gốc: 349.835.798 đồng; Lãi chậm trả lãi: 1.467.180 đồng).

- Buộc Bà Nguyễn Thị Sim thanh toán cho VIETBANK số tiền lãi, phạt, phí (nếu có) phát sinh theo lãi suất quá hạn trong hợp đồng tín dụng, giấy nhận nợ, kể từ ngày 21/08/2026 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

- Kể từ ngày Bản án/Quyết định của Tòa án có hiệu lực thi hành, nếu bà Nguyễn Thị Sim không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên thì VIETBANK có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm là: Bất động sản tại tại Thửa đất số 248, tờ bản đồ số 150, địa chỉ Tổ 06, phường Hòa Khánh Bắc, quận Liên Chiểu, TP Đà Nẵng (nay là phường Liên Chiểu, TP Đà Nẵng). Tài sản gắn liền với đất là Nhà ở riêng lẻ, diện tích xây dựng 58,0 m^2, diện tích sàn 190,5 m^2, cấp (hạng) III. Tài sản theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG 267726, số vào sổ cấp GCN: CTs 249436 do Sở Tài nguyên và Môi trường TP Đà Nẵng cấp ngày 16/11/2022 thuộc sở hữu của bà Nguyễn Thị Sim để xử lý thu hồi nợ cho VIETBANK.

- Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm vẫn không đủ trả nợ cho VIETBANK, thì Bà Nguyễn Thị Sim vẫn phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho VIETBANK cho đến khi tất toán toàn bộ khoản vay.

- Tại Đơn trình bày và đề nghị xét xử vắng mặt đề ngày 03/7/2026 của bị đơn – bà Nguyễn Thị Sim trình bày: Vừa qua bà Nguyễn Thị Sim có vay tiền tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín với số tiền 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng) và có thế chấp tài sản là nhà và đất tại thửa đất 248, tờ bản đồ 150, địa chỉ: Tổ 6, phường Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG 267726 do Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Đà Nẵng, cấp tháng 11 năm 2022 thuộc sở hữu của bà Nguyễn Thị Sim. Tạm tính đến ngày 18/9/2025, bà Sim còn nợ ngân hàng 2.044.954.668 đồng, trong đó: Nợ gốc 1.915.999.160 đồng, nợ lãi 87.891.890 đồng, nợ lãi chậm trả 41.063.618 đồng.

Do hiện nay kinh tế đang gặp khó khăn nên bà Sim đề nghị ngân hàng giảm bớt tiền lãi để cho bà Sim có cơ hội trả nợ, bà Sim xin trả nợ trong vòng 03 tháng, bà Sim sẽ trả hết nợ cho ngân hàng. Nếu bà Sim không trả nợ được, bà Sim đồng ý ngân hàng phát mãi tài sản để thu hồi nợ (Tài sản đảm bảo khoản vay). Hiện nay do bà Sim ở xa không thể đến Tòa án làm việc nên bà Sim đồng ý Tòa án giải quyết và xét xử vắng mặt bà Sim. Bà Sim không có khiếu nại, kháng cáo gì với Quyết định Tòa án.

* Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành thông báo về việc thụ lý vụ án, triệu tập hợp lệ nhiều lần cho bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai

chứng cứ và hòa giải nhưng bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều vắng mặt. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn Dũng, bà Văn Thị Lan Huỳnh, cháu Nguyễn Văn Huy, cháu Nguyễn Thanh Thảo (người đại diện hợp pháp của cháu Huy, cháu Thảo là ông Nguyễn Văn Dũng và bà Văn Thị Lan Huỳnh) không đến Tòa án tham gia tố tụng và cũng không thể hiện ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và ý kiến của bị đơn.

* Tại phiên tòa, Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 - Đà Nẵng tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự: Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, của Hội đồng xét xử và việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng từ khi thụ lý vụ án cho đến khi Hội đồng xét xử vào nghị án là đảm bảo các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ và phù hợp với quy định pháp luật, cũng như các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án nên đề nghị HĐXX xem xét chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn. Buộc bà Nguyễn Thị Sim thanh toán ngay cho Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín tổng số tiền nợ tạm tính đến hết ngày 20/08/2026 là: 2.278.055.733 đồng. Trong đó bao gồm: Nợ gốc khoản vay: 1.915.999.330 đồng; Lãi trong hạn: 10.753.425 đồng; Lãi quá hạn gốc: 349.835.798 đồng; Lãi chậm trả lãi: 1.467.180 đồng, bà Nguyễn Thị Sim phải tiếp tục trả lãi kể từ ngày 21/8/2026 cho đến khi thanh toán hết nợ cho Ngân hàng. Trường hợp bà Nguyễn Thị Sim không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền xử lý tài sản thế chấp theo quy định tại Điều 299 Bộ Luật dân sự để Ngân hàng thu hồi nợ.

NHẬN ĐỊNH CỦA HỘI ĐỒNG XÉT XỬ:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Tranh chấp giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần Việt Nam Thương Tín với bà Nguyễn Thị Sim thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân khu vực 1 – Đà Nẵng theo quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm b khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2] Tại phiên tòa bị đơn có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn Dũng, bà Văn Thị Lan Huỳnh, cháu Nguyễn Văn Huy, cháu Nguyễn Thanh Thảo (người đại diện hợp pháp của cháu Huy, cháu Thảo là ông Nguyễn Văn Dũng và bà Văn Thị Lan Huỳnh) vắng mặt lần thứ 3 và không có lý do về việc vắng mặt của mình nên HĐXX căn cứ Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2] Về nội dung:

[2.1] Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín yêu cầu bà Nguyễn Thị Sim thanh toán tổng số tiền nợ tạm tính đến hết ngày 20/08/2026 là: 2.278.055.733 đồng (Hai tỷ, hai trăm bảy mươi tám triệu, không trăm năm mươi lăm nghìn, bảy trăm ba mươi ba đồng). Trong đó bao gồm: Nợ gốc: 1.915.999.330 đồng, Lãi trong hạn: 10.753.425 đồng; Lãi quá hạn gốc: 349.835.798 đồng; Lãi chậm trả lãi: 1.467.180 đồng. Bà Nguyễn Thị Sim phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín số tiền lãi, phạt, phí (nếu có) phát sinh theo lãi suất quá hạn trong hợp đồng tín dụng, giấy nhận nợ, kể từ ngày 21/08/2026 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

[2.2] Về tài sản bảo đảm khoản vay: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số CDN.HDTC.96.06102, ngày 09/10/2023 là nhà và đất tại thửa đất số 248, tờ bản đồ số 150, địa chỉ Tổ 06, phường Hòa Khánh Bắc, quận Liên Chiểu, TP Đà Nẵng (nay là phường Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG 267726, số vào sổ cấp GCN: CTs 249436 do Sở Tài nguyên và Môi trường TP Đà Nẵng cấp ngày 16/11/2022 thuộc sở hữu của bà Nguyễn Thị Sim. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số CDN.HDTC.96.06102, ngày 09/10/2023. Trường hợp bà Nguyễn Thị Sim không trả được nợ thì tài sản thế chấp sẽ được xử lý theo quy định của pháp luật để Ngân hàng thu hồi nợ.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì thấy: Ngày 09/10/2023 Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín – Chi nhánh Đà Nẵng và bà Nguyễn Thị Sim đã ký kết Hợp đồng tín dụng hạn mức số CDN.HDTD.96.06.1023 với, cụ thể như sau: Hạn mức tín dụng: 2.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Hai tỷ đồng). Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động. Lãi suất cho vay: Được quy định cụ thể ở từng giấy nhận nợ. Thực hiện Hợp đồng Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín đã giải ngân cho bà Nguyễn Thị Sim đã nhận nợ số tiền: 2.000.000.000 đồng theo Giấy nhận nợ số 000004144858 ngày 09/10/2024**.**

[3.1] Hợp đồng tín dụng hạn mức cho vay số CDN.HDTD.96.061023 ký kết ngày 09/10/2023 giữa Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín và bà Nguyễn Thị Sim được xác lập trên cơ sở tự nguyện thỏa thuận, hình thức và nội dung hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội và phù hợp với quy định của pháp luật nên đây là hợp đồng hợp pháp, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên theo hợp đồng đã ký kết.

Do bà Nguyễn Thị Sim đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, vi phạm thỏa thuận tại hợp đồng cho vay đã ký kết nên Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín yêu cầu bà Nguyễn Thị Sim phải có nghĩa vụ thanh toán tổng số tiền tạm tính đến ngày 20/8/2026 là 2.278.055.733 đồng. Trong đó bao gồm: Nợ gốc khoản vay: 1.915.999.330 đồng; Lãi trong hạn: 10.753.425 đồng; Lãi quá hạn gốc: 349.835.798

đồng; Lãi chậm trả lãi: 1.467.180 đồng và bà Nguyễn Thị Sim phải tiếp tục trả lãi từ ngày 21/8/2026 cho đến khi thanh toán hết nợ cho Ngân hàng là có căn cứ theo quy định tại các Điều 463, 464, 465, 466 Bộ Luật dân sự 2015; Điều 91 Luật Các tổ chức tín dụng, Điều 8 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Khoản 4 Điều 13 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam.

[3.2] Xét yêu cầu của Ngân hàng về xử lý tài sản thế chấp: Căn cứ vào thỏa thuận của các bên về thế chấp tài sản, tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số CDN.HDTC.96.06102, ngày 09/10/2023 là nhà và đất tại thửa đất số 248, tờ bản đồ số 150, địa chỉ Tổ 06, phường Hòa Khánh Bắc, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng (nay là phường Liên Chiểu, TP Đà Nẵng). Tài sản gắn liền với đất là Nhà ở riêng lẻ, diện tích xây dựng 58,0 m^2, diện tích sàn 190,5 m^2, cấp (hạng) III. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG 267726, số vào sổ cấp GCN: CTs 249436 do Sở Tài nguyên và Môi trường TP Đà Nẵng cấp ngày 16/11/2022 thuộc sở hữu của bà Nguyễn Thị Sim. Tài sản bảo đảm được công chứng và được đăng ký biện pháp bảo đảm đúng quy định pháp luật. Do đó, căn cứ quy định tại Điều 299 Bộ Luật dân sự 2015, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng về xử lý tài sản thế chấp khi bà Sim không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng.

[2.3] Tại thời điểm Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp vào ngày 19/5/2026 tại nhà và đất thuộc thửa đất số 248, tờ bản đồ số 150, địa chỉ Tổ 06, phường Hòa Khánh Bắc, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng (nay là phường Liên Chiểu, TP Đà Nẵng) bà Nguyễn Thị Sim không có mặt, những người có mặt tại nhà và đất tại thửa đất nêu trên không hợp tác và không cho Hội đồng vào nhà để xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản thế chấp. Vì vậy, Hội đồng tiến hành xem xét, thẩm định ghi nhận tài sản thế chấp từ phía bên ngoài nhà và đất địa chỉ tổ 06, phường Hòa Khánh Bắc, quận Liên Chiểu, TP Đà Nẵng (nay là phường Liên Chiểu, TP Đà Nẵng) như sau: Trên đất có 01 ngôi nhà 03 tầng, tường xây, sàn đúc, nền gạch.

[2.4] Theo biên bản xác minh ngày 19/5/2026 của Tòa án tại Công an phường Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng thì tại địa chỉ K856/H21/1 Tôn Đức Thắng, tổ 6, phường Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng (thuộc 248, tờ bản đồ số 150, phường Hòa Khánh Bắc, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng (nay là phường Liên Chiểu, TP Đà Nẵng) có các nhân khẩu đăng ký thường trú và sinh sống gồm: Ông Nguyễn Văn Dũng – sinh năm: 1977, CCCD số: 048077004286, bà Văn Thị Lan Huỳnh – sinh năm: 1994, CCCD số: 048184006921; cháu Nguyễn Văn Huy – sinh năm: 2008 và cháu Nguyễn Thanh Thảo – sinh năm: 2010.

[2.5] Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã triệu tập ông Nguyễn Văn Dũng, bà Văn Thị Huỳnh Lan và đại diện hợp pháp của cháu Huy, cháu Thảo là ông Nguyễn

Văn Dũng, bà Văn Thị Huỳnh Lan tham gia phiên họp, phiên tòa nhưng những người này đều vắng mặt và không có ý kiến gửi Tòa án. Do đó, Tòa án không có cơ sở xác định việc ông Dũng, bà Lan và các cháu hiện đang sinh sống tại nhà, đất thuộc thửa đất số 248, tờ bản đồ số 150, địa chỉ Tổ 06, phường Hòa Khánh Bắc, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng (nay là phường Liên Chiểu, TP Đà Nẵng) có bị ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp bởi việc bà Nguyễn Thị Sim thế chấp tài sản này tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín hay không. Vì vậy, Hội đồng xét xử không đề cập đến trong vụ án này. Trường hợp giữa ông Nguyễn Văn Dũng, bà Văn Thị Huỳnh Lan và đại diện hợp pháp của cháu Huy, cháu Thảo là ông Nguyễn Văn Dũng, bà Văn Thị Huỳnh Lan và bà Nguyễn Thị Sim có tranh chấp thì khởi kiện bằng vụ án dân sự khác.

[2.6] Trường hợp bà Nguyễn Thị Sim không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thì ông Nguyễn Văn Dũng, bà Văn Thị Lan Huỳnh, cháu Nguyễn Văn Huy và cháu Nguyễn Thanh Thảo phải di dời ra khỏi nhà và đất tại địa chỉ số K856/H21/1 Tôn Đức Thắng, tổ 6, phường Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng (thuộc thửa đất 248, tờ bản đồ số 150, địa chỉ tổ 06, phường Hòa Khánh Bắc, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng (nay là phường Liên Chiểu, TP Đà Nẵng)) để Cơ quan thi hành án phát mãi tài sản thế chấp thu hồi nợ cho Ngân hàng.

[2.5] Quá trình giải quyết vụ án bà Nguyễn Thị Sim có Đơn trình bày và đề nghị xét xử vắng mặt đề ngày 03/7/2026, bà Nguyễn Thị Sim thừa nhận có vay Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín số tiền 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng) và có thế chấp tài sản là nhà và đất tại thửa đất 248, tờ bản đồ 150, địa chỉ: Tổ 6, phường Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG 267726 do Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Đà Nẵng, cấp tháng 11 năm 2022 thuộc sở hữu của bà Nguyễn Thị Sim. Bà Nguyễn Thị Sim đề nghị ngân hàng giảm bớt tiền lãi và xin trả nợ cho Ngân hàng trong vòng 03 tháng. Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không đồng ý với ý kiến của bà Sim nên Hội đồng xét xử không có cơ sở giải quyết yêu cầu của bà Sim.

[3] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn bà Nguyễn Thị Sim phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 77.561.115 đồng.

- Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín số tiền tạm ứng án phí 36.449.547 đồng theo Biên lai thu số 0006182 ngày 27/11/2025 của Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng.

[4] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Bà Nguyễn Thị Sim phải hoàn trả chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ cho Ngân hàng TMCP Thương Tín Việt Nam là 4.000.000 đồng.

[5] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 – Đà Nẵng tại phiên tòa về thủ tục tố tụng và đề xuất về nội dung là đúng quy định pháp luật và phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; Điều 35, 39, 227, 228, 271, 272 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ các Điều 299, 463, 464, 465, 466 Bộ Luật dân sự 2015; Điều 91 Luật Các tổ chức tín dụng, Điều 8 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Khoản 4 Điều 13 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam; Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 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.

1. Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín về việc *"Tranh chấp hợp đồng tín dụng"* đối với bà Nguyễn Thị Sim.

Buộc bà Nguyễn Thị Sim phải trả cho Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín tổng số tiền nợ tạm tính đến ngày **2.278.055.733 đồng** *(Hai tỷ, hai trăm bảy mươi trăm tám mươi triệu, không trăm năm mươi lăm nghìn, bảy trăm ba mươi ba đồng)*. Trong đó bao gồm: Nợ gốc: 1.915.999.330 đồng; Lãi trong hạn: 10.753.425 đồng; Lãi quá hạn gốc: 349.835.798 đồng; Lãi chậm trả lãi: 1.467.180 đồng.

Bà Nguyễn Thị Sim tiếp tục trả lãi kể từ 21/8/2026 theo mức lãi thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng hạn mức số CDN.HDTD.96.06.1023, ngày 09/10/2023 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ cho ngân hàng.

2. Trường hợp bà Nguyễn Thị Sim không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP Việt Nam có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản thế chấp sau đây để Ngân hàng thu hồi toàn bộ số nợ là nhà và đất tại thửa đất số 248, tờ bản đồ số 150, địa chỉ tổ 06, phường Hòa Khánh Bắc, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng (nay là địa chỉ K856/H21/1 Tôn Đức Thắng, tổ 6, phường Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng). Tài sản gắn liền với đất là Nhà ở riêng lẻ, diện tích xây dựng 58,0 m^2, diện tích sàn 190,5 m^2, cấp (hạng) III. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG 267726, số vào sổ cấp GCN: CTs 249436 do Sở Tài nguyên và Môi trường TP Đà Nẵng cấp ngày 16/11/2022 thuộc sở hữu của bà Nguyễn Thị Sim.

3. Sau khi bà Nguyễn Thị Sim thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín có trách nhiệm làm thủ tục giải chấp tài sản thế chấp và trả lại Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG 267726, số vào sổ cấp GCN: CTs 249436 do Sở Tài

nguyên và Môi trường TP Đà Nẵng cấp ngày 16/11/2022 thuộc sở hữu của bà Nguyễn Thị Sim cho bà Nguyễn Thị Sim.

4. Buộc ông Nguyễn Văn Dũng, bà Văn Thị Lan Huỳnh, cháu Nguyễn Văn Huy và cháu Nguyễn Thanh Thảo phải di dời ra khỏi nhà tại địa chỉ K856/H21/1 Tôn Đức Thắng, tổ 6, phường Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng trong trường hợp tài sản được xử lý phát mãi để thu hồi nợ.

5. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm vẫn không đủ trả nợ cho Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín, thì bà Nguyễn Thị Sim vẫn phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín cho đến khi tất toán toàn bộ khoản vay.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Thị Sim phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 77.561.115 đồng.

- Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín số tiền tạm ứng án phí 36.449.547 đồng theo Biên lai thu số 0006182 ngày 27/11/2025 của Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng.

7. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Buộc bà Nguyễn Thị Sim phải hoàn trả cho Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 4.000.000 đồng.

8. Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án, quyết định 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 bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6 và Điều 36 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 Luật thi hành án dân sự.

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

Phan Đình Vui

Nơi nhận:
- VKSND Khu vực 1 – Đà Nẵng;
- TAND TP. Đà Nẵng;
- VKSND TP. Đà Nẵng;
- THADS TP. Đà Nẵng;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.