

Bản án số: 20/2025/DS-ST

Ngày: 17/01/2025

V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN TÂN BÌNH, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Hoàng Mỹ Kiều

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Nguyễn Bảo Lâm

2. Bà Lê Phi Yên

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Hoàng Phi Yên – Thư ký Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Bảo Ngọc – Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 01 năm 2025 tại phòng xử án của Tòa án nhân dân quận Tân Bình xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 564/2024/TLST-DS ngày 15 tháng 10 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 933/2024/QĐXXST-DS ngày 09 tháng 12 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 549/2024/QĐXXST-DS ngày 27 tháng 12 năm 2024 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ngân hàng Thương mại Cổ phần A.

Trụ sở: 442 đường K, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Hứa V N, sinh năm 1997; Địa chỉ liên lạc: Lầu 8, 444A-446 đường K, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh - Là người đại diện theo ủy quyền (*Theo Giấy ủy quyền số 790/UQ-QLN.24 ngày 31/5/2024*)

**- Bị đơn:**

1. Bà Phan Thị N, sinh năm 1978; Địa chỉ: 481/57A đường T, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; Hiện đang bị tạm giam tại Nhà tạm giữ công an quận B (*Có đơn xin vắng mặt*);

2. Ông Lê Viết Đ, sinh năm 1974; Địa chỉ: 449/52/1A đường K, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (*Có đơn xin vắng mặt*);

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Công ty TNHH Phát triển Thương mại P; Trụ sở: 481/42 Trường Chinh, Phường 14, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

Chủ sở hữu của công ty: Bà Phan Thị N, sinh năm 1978;

2. Trẻ Lê Ngọc Đ1, sinh năm 2007;

3. Trẻ Lê Ngọc L, sinh năm 2009;

Người đại diện hợp pháp: Ông Lê Viết Đ, sinh năm 1974 là cha ruột. (Có đơn xin vắng mặt)

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện đề ngày 05 tháng 6 năm 2024 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần A trình bày:*

Ngày 25/5/2022, Ngân hàng Thương mại Cổ phần A (sau đây viết tắt là Ngân hàng) ký với bà Phan Thị N và ông Lê Viết Đ Thỏa thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung số NTP.CN.1603.250522 và Hợp đồng tín dụng số NTP.CN.1604.250522 với nội dung: Số tiền giải ngân: 9.000.000.000 đồng; Mục đích giải ngân: Mua nhà, đất – có thể chấp tài sản mua – Mua nhà, đất – đã hoàn thành – vay mua căn số 449/52/1A đường K, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; Thời hạn vay: 240 tháng, kể từ ngày kế tiếp ngày bên được cấp tín dụng nhận tiền vay lần đầu; Lãi suất trong hạn: được quy định trong từng kế ước nhận nợ cụ thể; Lãi suất phạt chậm trả lãi: 10%/năm.

Ngân hàng đã giải ngân cho bà Phan Thị N và ông Lê Viết Đ theo Kế ước nhận nợ số 363674849 ngày 06/6/2022 với số tiền 2.000.000.000 đồng và theo Kế ước nhận nợ số 364825579 ngày 20/6/2022 với số tiền 7.000.000.000 đồng

Ngân hàng cấp tín dụng cho bà Phan Thị N căn cứ theo Giấy đề nghị cấp thẻ tín dụng ngày 31/5/2022, Bản các điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ tín dụng của ACB với hạn mức 100.000.000 đồng, lãi suất (trong hạn, quá hạn), phí theo Bản các điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ tín dụng của ACB.

Hai khoản vay trên được đảm bảo bằng các biện pháp bảo đảm sau:

Thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Thửa đất số 17, Tờ bản đồ số 14 (BĐĐC-2005), địa chỉ: 449/52/1A đường K, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà Phan Thị Ngọc Nhung và ông Lê Viết Đ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 245285, số vào sổ cấp GCN: CN 03230 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 28/6/2023 (trước đây là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC753575, số vào sổ cấp GCN: CS 00662 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 22/12/2021, cập nhật thay đổi chủ sở hữu/sử dụng ngày 12/5/2022). Tài sản thế chấp căn cứ theo Hợp đồng thế chấp tài sản số NTP.BĐCN.263.250522 được công chứng tại Phòng công chứng số 4 Thành phố Hồ Chí Minh ngày 25/5/2022,

số công chứng 012050, đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 26/5/2022; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số NTP.BĐCN.263.250522/SĐBS-01 được công chứng tại Phòng công chứng số 4 Thành phố Hồ Chí Minh ngày 12/7/2023, số công chứng 009984; đăng ký thay đổi nội dung biện pháp bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 12/7/2023; Cam kết thế chấp tài sản ngày 22/3/2023.

Theo Giấy cam kết về việc trả nợ lập ngày 25/5/2022, bên bảo lãnh là Công ty TNHH Phát triển Thương mại P đồng ý cùng trả nợ cho bên được cấp tín dụng (bà Phan Thị N và ông Lê Viết Đ) các khoản nợ của bên được cấp tín dụng với Ngân hàng khi bên được cấp tín dụng không thực hiện hoặc thực hiện không đúng, không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ.

Tạm tính đến ngày 28/5/2024, bà Phan Thị N và ông Lê Viết Đ còn nợ Ngân hàng số tiền là: 9.511.452.396 đồng, trong đó gồm có:

- Dư nợ theo Khế ước nhận nợ số 364825579 ngày 20/6/2022 là 7.311.680.834 đồng, nợ gốc là: 6.936.250.000 đồng, nợ lãi là: 223.580.592 đồng, nợ lãi quá hạn là: 146.147.684 đồng, phạt chậm trả lãi là: 5.702.558 đồng.

- Dư nợ theo Khế ước nhận nợ số 363674849 ngày 06/6/2022 là 2.090.737.148 đồng, nợ gốc là: 1.981.779.038 đồng, nợ lãi là: 65.538.632 đồng, nợ lãi quá hạn là: 41.757.320 đồng, phạt chậm trả lãi là: 1.662.158 đồng.

- Dư nợ theo Thẻ tín dụng ngày 31/5/2022 là 109.034.414 đồng, nợ gốc là: 105.782.981 đồng, nợ lãi quá hạn 3.251.433 đồng.

Do đó, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu bà Phan Thị N và ông Lê Viết Đ phải trả ngay cho Ngân hàng tổng số tiền tạm tính đến ngày 28/5/2024 là 9.511.452.396 đồng; đề nghị Tòa án tiếp tục tính lãi, lãi quá hạn kể từ ngày 29/5/2024 cho đến khi bà Phan Thị N và ông Lê Viết Đ thanh toán xong toàn bộ khoản nợ theo quy định tại Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ đã ký.

Trường hợp bà Phan Thị N và ông Lê Viết Đ không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì tài sản bảo đảm được cơ quan có thẩm quyền xử lý để thu hồi nợ là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Thửa đất số 17, Tờ bản đồ số 14, địa chỉ: 449/52/1A đường K, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà Phan Thị Ngọc Nhung và ông Lê Viết Đ. Bên bảo lãnh là Công ty TNHH Phát triển Thương mại P có trách nhiệm liên đới thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo Giấy Cam kết về việc trả nợ lập ngày 25/5/2022.

*Tại đơn trình bày đề ngày 07/11/2024, bà Phan Thị N là bị đơn trình bày:*

Bà N chấp nhận và không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của ACB, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Bà N đồng ý phát mãi tài sản thế chấp và đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện cho ông Lê Viết Đ tìm chỗ ở mới khi phát mãi tài sản. Cụ thể, khi người mua tài sản chuyển tiền vào tài khoản của ông

Đ mở tại ACB để thu hồi nợ, Ngân hàng sẽ thông báo cho ông Đ để tìm nơi ở mới và bàn giao tài sản trong vòng 01 tháng, kể từ ngày tiền được chuyển vào tài khoản. Hiện nay, bà N đang bị tạm giam tại Nhà tạm giữ Công an quận Tân Bình nên bà N xin đề nghị được vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án và tất cả các phiên toà xét xử của Toà án. Bà N cam đoan những lời trình bày trên là đúng sự thật và không thắc mắc, khiếu nại gì.

*Theo bản tự khai đề ngày 03 tháng 12 năm 2024 và trong quá trình giải quyết vụ án, ông Lê Viết Đ – là bị đơn và đồng thời là người đại diện hợp pháp của trẻ Lê Ngọc Đ1 và trẻ Lê Ngọc C trình bày:*

Ông Đ và bà N có ký hợp đồng cấp tín dụng số NTP.CN.1604.250522 ngày 25/5/2022, Giấy đề nghị kiêm hợp đồng phát hành và sử dụng thẻ tín dụng ngày 31/5/2022, Hợp đồng thế chấp tài sản số NTP.BĐCN.263250522 ngày 25/5/2022 với Ngân hàng Thương mại Cổ phần A. Đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, ông Đ đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện, không có ý kiến gì khác; trong trường hợp phát mãi tài sản thế chấp thì ông Đ đồng ý phát mãi tài sản và bàn giao tài sản cho Ngân hàng để thu hồi nợ. Ông Đ đề nghị được vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án vì lý do bận công việc.

*Tại phiên tòa:*

*Ông Hứa Văn Nguyên là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Yêu cầu bà Phan Thị N và ông Lê Viết Đ phải trả ngay một lần cho Ngân hàng tổng số tiền tạm tính đến ngày 17/01/2025 là 10.634.143.028 đồng, trong đó bao gồm vốn gốc: 9.023.812.019 đồng, lãi trong hạn 289.119.224 đồng, lãi quá hạn 1.263.660.190 đồng, phạt chậm trả lãi 57.551.595 đồng. Buộc bà N và ông Đ 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 số NTP.CN.1604.250522 ngày 25/5/2022, Khế ước nhận nợ số 363674849 ngày 06/6/2022, Khế ước nhận nợ số 364825579 ngày 20/6/2022 và Bản các điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ tín dụng của ACB kể từ ngày 18/01/2025 cho đến khi trả hết nợ.

Trường hợp, bà Phan Thị N và ông Lê Viết Đ không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì tài sản bảo đảm được cơ quan có thẩm quyền xử lý để thu hồi nợ là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Thửa đất số 17, Tờ bản đồ số 14, địa chỉ: 449/52/1A đường K, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà Phan Thị Ngọc Nhung và ông Lê Viết Đạt. Đồng thời, Bên bảo lãnh là Công ty

TNHH Phát triển Thương mại An Vượng Phát có trách nhiệm liên đới thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo Giấy Cam kết về việc trả nợ lập ngày 25/5/2022.

*Bà Phan Thị N là bị đơn có đơn xin vắng mặt.*

*Ông Lê Viết Đ là bị đơn và đồng thời là người đại diện hợp pháp của trẻ Lê Ngọc Đàm Hoa, trẻ Lê Ngọc Chi Lan có đơn xin vắng mặt.*

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình phát biểu:

Việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử là đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tòa án thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền, xác định đúng tư cách pháp lý của những người tham gia tố tụng, quan hệ pháp luật tranh chấp.

Tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm như: nguyên tắc xét xử, thành phần Hội đồng xét xử, sự có mặt của các thành viên Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa, sự có mặt của những người tham gia tố tụng tại phiên Tòa.

Về việc giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

[1] Về áp dụng pháp luật tố tụng:

- *Về thẩm quyền giải quyết:* Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, bị đơn bà Phan Thị N và ông Lê Viết Đ đang thực tế cư trú tại địa chỉ: 449/52/1A đường K, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; do đó Ngân hàng có đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng tín dụng với bà Phan Thị N và ông Lê Viết Đ tại Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp quy định của pháp luật về thẩm quyền.

- *Về sự có mặt của đương sự tại phiên tòa:*

Trẻ Lê Ngọc Đàm Hoa và Trẻ Lê Ngọc Chi Lan đang thực tế cư trú tại địa chỉ: 449/52/1A đường K, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh nên Tòa án đưa vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên, mã số doanh nghiệp 0313420845, đăng ký thay đổi lần thứ 1 ngày 25/8/2016 thì Công ty Trách nhiệm hữu hạn Phát triển Thương mại P; có trụ sở chính tại 449/52/1A đường K, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; người đại diện theo pháp luật đồng thời là chủ sở hữu là bà Phan Thị N, sinh năm 1978. Theo Lệnh bắt bị can để tạm giam số 896/LB-ĐCSKT ngày 04/7/2024 của Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an quận Tân Bình và Quyết định phê chuẩn lệnh bắt bị can để tạm giam số 214/QĐ-VKS-TB ngày 06/8/2024 của Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình, bà Phan Thị N, sinh năm 1978, HKTT: 449/52/1A đường K, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh hiện đang bị tạm giam tại Nhà tạm giữ Công an quận Tân Bình.

Về sự có mặt của các đương sự: Bà Phan Thị N, ông Lê Viết Đ có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Do đó, căn cứ vào khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bà Phan Thị N, ông Lê Viết Đ.

[2] Về áp dụng pháp luật nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu của nguyên đơn buộc bà Phan Thị N và ông Lê Viết Đ phải trả ngay một lần cho Ngân hàng tổng số tiền tạm tính đến ngày 17/01/2025 là 10.634.143.028 đồng, trong đó bao gồm vốn gốc: 9.023.812.019 đồng, lãi trong hạn 289.119.224 đồng, lãi quá hạn 1.263.660.190 đồng, phạt chậm trả lãi 57.551.595 đồng, Hội đồng xét xử xét thấy:

Căn cứ Thoả thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung số NTP.CN.1603.250522 ngày 25/5/2022, Hợp đồng tín dụng số NTP.CN.1604.250522 ngày 25/5/2022, Khế ước nhận nợ số 363674849 ngày 06/6/2022, Khế ước nhận nợ số 364825579 ngày 20/6/2022 thể hiện Ngân hàng đã giải ngân cho bà Phan Thị N và ông Lê Viết Đ số tiền 9.000.000.000 đồng, lãi suất tại thời điểm giải ngân: 8,00%/năm

Căn cứ Giấy đề nghị cấp thẻ tín dụng ngày 31/5/2022, Bản các điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ tín dụng của ACB, thể hiện Ngân hàng đã thẻ tín dụng cho Phan Thị Ngọc Nhung và ông Lê Viết Đ.

Căn cứ chứng từ giải ngân, bảng chi tiết gốc lãi và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và sự thừa nhận của bà Phan Thị N và ông Lê Viết Đ trong quá trình giải quyết vụ án Hội đồng xét xử đủ căn cứ xác định bà Phan Thị N và ông Lê Viết Đ còn nợ Ngân hàng là 10.634.143.028 đồng (trong đó bao gồm vốn gốc: 9.023.812.019 đồng, lãi trong hạn 289.119.224 đồng, lãi quá hạn 1.263.660.190 đồng, phạt chậm trả lãi 57.551.595 đồng), cụ thể: Dư nợ theo Khế ước nhận nợ số 364825579 ngày 20/6/2022 : 8.164.401.617 đồng; Dư nợ theo Khế ước nhận nợ số 363674849 ngày 06/6/2022 là: 2.334.471.298 đồng; Dư nợ theo Thẻ tín dụng ngày 31/5/2022 là: 135.270.113 đồng

Do bà Phan Thị N và ông Lê Viết Đ vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên Ngân hàng yêu cầu bà Phan Thị N và ông Lê Viết Đ phải thanh toán toàn bộ số vốn, lãi nói trên là có cơ sở chấp nhận.

- Về thời hạn thanh toán: Bà N và ông Đ vi phạm nghĩa vụ thanh toán đã lâu nên Ngân hàng yêu cầu bà N và ông Đ thanh toán một lần số tiền ngay sau khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật trên là phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Từ những nhận định trên, căn cứ các điều 91, 95, 98 Luật các tổ chức tín dụng, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của Nguyên đơn, buộc bà N và ông Đ thanh toán một lần cho Ngân hàng số tiền nợ gốc và lãi còn thiếu tạm tính đến ngày 17/01/2025 là 10.634.143.028 đồng ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài số tiền trên, bà Phan Thị N và ông Lê Viết Đ còn phải thanh toán cho Ngân hàng tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận trong Thỏa thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung số NTP.CN.1603.250522, Hợp đồng tín dụng số NTP.CN.1604.250522 và Giấy đề nghị cấp thẻ tín dụng ngày 31/5/2022 kể từ ngày 18/01/2025 cho đến khi trả hết nợ cho Ngân hàng.

[2.2] Xét yêu cầu của Ngân hàng: Trong trường hợp bà N và ông Đ không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Thửa đất số 17, Tờ bản đồ số 14 (BĐĐC-2005), địa chỉ: 449/52/1A đường K, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh để đảm bảo thu hồi nợ cho Ngân hàng. Đồng thời, Công ty TNHH Phát triển Thương mại P có trách nhiệm liên đới thực hiện nghĩa vụ trả nợ, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Căn cứ Hợp đồng thế chấp tài sản số NTP.BĐCN.263.250522 được công chứng tại Phòng công chứng số 4 Thành phố Hồ Chí Minh ngày 25/5/2022, số công chứng 012050; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số NTP.BĐCN.263.250522/SĐBS-01 được công chứng tại Phòng công chứng số 4 Thành phố Hồ Chí Minh ngày 12/7/2023, số công chứng 009984 ký kết giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần A và bà Phan Thị N và ông Lê Viết Đ; Phiếu yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 26/5/2022 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh; Phiếu yêu cầu đăng ký thay đổi nội dung biện pháp bảo đảm ngày 12/7/2023 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh; Cam kết thế chấp tài sản ngày 22/3/2023 ký kết giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu và bà Phan Thị N và ông Lê Viết Đ; Giấy cam kết về việc trả nợ ngày 25/5/2022 ký kết giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần A và Công ty TNHH Phát triển Thương mại P.

Theo đó, ông Đ, bà N thế chấp tài sản đảm bảo khoản vay là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 17, Tờ bản đồ số 14, địa chỉ: 449/52/1A đường K, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 245285, số vào sổ cấp GCN: CN03230 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 28/6/2023 cho bà Phan Thị N và ông Lê Viết Đ. Đồng thời, Công ty TNHH Phát triển Thương mại P tự nguyện cam kết trả thay các khoản nợ cho ông Lê Viết Đ và bà Phan Thị N trường hợp bà N, ông Đ không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ.

Xét, hợp đồng thế chấp được ký kết trên cơ sở tự nguyện và thực hiện theo đúng quy định pháp luật về giao dịch bảo đảm (có ký hợp đồng thế chấp theo quy định và đăng ký giao dịch bảo đảm tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền) nên việc thế chấp phát sinh hiệu lực pháp luật; việc Công ty TNHH Phát triển Thương mại P cam kết trả thay khi ông Lê Viết Đ và bà Phan Thị N không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ là tự nguyện, không trái quy định pháp luật. Căn

cứ Điều 299, khoản 7 Điều 323, Điều 335, 336 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 8 về xử lý tài sản thế chấp của Hợp đồng thế chấp thì trường hợp ông Lê Viết Đ và bà Phan Thị N không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Đồng thời, có quyền yêu cầu Công ty TNHH Phát triển Thương mại P thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo Giấy cam kết về việc trả nợ lập ngày 25/5/2022.

Xét yêu cầu này là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.4] Căn cứ Điều 307 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và thỏa thuận của các bên khi thế chấp tài sản thì trường hợp phát mãi tài sản thế chấp để Ngân hàng thu hồi nợ, sau khi thực hiện xong tất cả nghĩa vụ phát sinh theo quy định mà giá trị tài sản thế chấp còn lại sau khi phát mãi không đủ thanh toán hết nợ cho Ngân hàng thì ông Lê Viết Đ, bà Phan Thị N và Công ty Trách nhiệm hữu hạn Phát triển Thương mại P tiếp tục trả cho đến khi hết nợ; trường hợp giá trị tài sản thế chấp còn lại sau khi phát mãi thừa thì được trả lại cho ông Lê Viết Đ, bà Phan Thị N, trừ trường hợp tài sản thế chấp còn đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ khác tại Ngân hàng.

[2.5] Căn cứ Điều 322 của Bộ luật Dân sự năm 2015, bên nhận thế chấp có trách nhiệm trả lại giấy tờ cho bên thế chấp sau khi chấm dứt thế chấp, do đó ngay sau khi khoản nợ được trả hết thì Ngân hàng có nghĩa vụ thực hiện giải chấp tài sản bảo đảm theo quy định và trả lại cho bà Phan Thị N, ông Lê Viết Đ giấy tờ tài sản thế chấp là bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH245285, số vào sổ cấp GCN: CN03230 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 28/6/2023 cho bà Phan Thị N, ông Lê Viết Đ. Trừ trường hợp tài sản thế chấp còn đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ khác tại Ngân hàng

[3] Về ý kiến của Viện Kiểm sát nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh: Yêu cầu của Nguyên đơn là phù hợp theo quy định pháp luật, đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu của Nguyên đơn. Hội đồng xét xử nhận thấy quan điểm của Viện Kiểm sát nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp nên chấp nhận.

[4] Về án phí sơ thẩm: Căn cứ Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự, 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, lệ phí Tòa án, Bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự là 118.634.143 đồng.

Hoàn lại cho Ngân hàng số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 58.755.726 đồng.

Vì các lẽ trên;



## **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ vào Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 1 Điều 228; Điều 271; khoản 1 Điều 273, Điều 278; khoản 1 Điều 280 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào các điều 299, 317, 319, 320, 322, 323 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 91, Điều 95, khoản 3 Điều 98 Luật Các tổ chức tín dụng;

- Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

**1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần A:**

1.1 Buộc bà Phan Thị N và ông Lê Viết Đ có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần A tổng số tiền tính đến ngày 17/01/2025 là 10.634.143.028 đồng (trong đó: vốn gốc: 9.023.812.019 đồng, lãi trong hạn 289.119.224 đồng, lãi quá hạn 1.263.660.190 đồng, phạt chậm trả lãi 57.551.595 đồng).

Thời hạn trả: Trả ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài số tiền trên, bà Phan Thị N và ông Lê Viết Đ còn phải thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần A tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận trong Thỏa thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung số NTP.CN.1603.250522, Hợp đồng tín dụng số NTP.CN.1604.250522, các Khế ước nhận nợ và Giấy đề nghị cấp thẻ tín dụng ngày 31/5/2022, Bản các điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ tín dụng của ACB kể từ ngày 18/01/2025 cho đến khi trả hết nợ cho ngân hàng.

1.2. Ngay sau khi bà Phan Thị N và ông Lê Viết Đ trả hết nợ thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần A có nghĩa vụ thực hiện giải chấp tài sản bảo đảm theo quy định và trả lại cho bà Phan Thị N, ông Lê Viết Đ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH245285, số vào sổ cấp GCN: CN03230 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 28/6/2023 cho bà Phan Thị N và ông Lê Viết Đ. Trừ trường hợp tài sản thế chấp còn đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ khác tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần A.

1.3. Trường hợp bà Phan Thị N và ông Lê Viết Đ không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng Thương mại Cổ phần A được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Thửa đất số 17, Tờ bản đồ số 14, địa chỉ: 449/52/1A đường K, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH245285, số vào sổ cấp GCN: CN 03230 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 28/6/2023 cho bà

Phan Thị N và ông Lê Viết Đ) theo Hợp đồng thế chấp tài sản số NTP.BĐCN.263.250522 ngày 25/5/2022; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số NTP.BĐCN.263.250522/SĐBS-01 ngày 12/7/2023 ký kết giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần A và bà Phan Thị N và ông Lê Viết Đ; Cam kết thế chấp tài sản ngày 22/3/2023 ký kết giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần A và bà Phan Thị N và ông Lê Viết Đ;

Đồng thời, Ngân hàng Thương mại Cổ phần A được quyền yêu cầu Công ty Trách nhiệm hữu hạn Phát triển Thương mại P thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo Giấy cam kết về việc trả nợ ngày 25/5/2022 ký kết giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần A và Công ty TNHH Phát triển Thương mại P.

1.4 Quá trình phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần A, sau khi thực hiện xong tất cả nghĩa vụ theo quy định mà giá trị tài sản thế chấp phát mãi không đủ trả hết nợ cho Ngân hàng thì bà Phan Thị N, ông Lê Viết Đ và Công ty Trách nhiệm hữu hạn Phát triển Thương mại P tiếp tục trả cho đến khi hết nợ; trường hợp giá trị tài sản thế chấp sau phát mãi còn thừa thì được trả lại cho ông Lê Viết Đ, bà Phan Thị N; trừ trường hợp tài sản thế chấp còn đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ khác tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần A

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Phan Thị N và ông Lê Viết Đ phải chịu 118.634.143 (Một trăm mười tám triệu, sáu trăm ba mươi bốn nghìn, một trăm bốn mươi ba) đồng.

Hoàn lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần A số tiền 58.755.726 (Năm mươi tám triệu, bảy trăm năm mươi lăm nghìn, bảy trăm hai mươi sáu) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002372 ngày 04 tháng 10 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Bình.

3. Về quyền kháng cáo, kháng nghị: Nguyên đơn có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết. Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp, Viện kiểm sát nhân dân cấp trên được quyền kháng nghị theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

4. 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 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, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

**Nơi nhận:**

- TAND TPHCM;
- VKSND QTB;
- CCTHADS QTB;
- Các đương sự;
- Lưu VP, Hồ sơ (...).

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

## **Hoàng Mỹ Kiều**