

Bản án số: 03/2025/DS-ST  
Ngày: 13/01/2025  
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng.

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 3 THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Lê Thị Thủy

*Các Hội thẩm nhân dân:*

- Ông Nguyễn Kiên Hiền
- Bà Đặng Thị Ngọc Hằng

***Thư ký phiên tòa:*** Bà Trần Thị Ngọc Trinh – Thư ký Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 3 Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:*** Bà Cao Thị Thùy Phương – Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 01 năm 2025 tại Tòa án nhân dân Quận 3 Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 660/TLST-DS ngày 09 tháng 10 năm 2024 về tranh chấp hợp đồng tín dụng, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 346/2024/QĐXXST-DS ngày 02 tháng 12 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 874/2024/QĐST-DS ngày 24 tháng 12 năm 2024, giữa:

Nguyên đơn: Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ  
Trụ sở: 28A Ngách 40 Ngõ G Cầu G, Phường Y, Quận C, Thành phố Hà Nội.

Địa chỉ liên lạc: B N, Phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.  
Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Hoàng P, theo giấy ủy quyền số 159/2024/UQ-HDB ngày 14/6/2024.  
(Bà P có mặt)

Bị đơn: Bà Lê Thị Ngọc T  
Địa chỉ: B T, Phường A, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.  
(Bà T vắng mặt)

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, các bên đương sự trình bày:

\* Nguyên đơn Công ty TNHH Đ có bà Nguyễn Thị Hoàng P đại diện ủy quyền trình bày:

Công ty TNHH Đ là bên mua lại khoản nợ của bà Lê Thị Ngọc T theo Hợp đồng tín dụng số 3349/22MN/HĐTD ngày 21/01/2022 và Hợp đồng tín dụng số 24776/23MN/HĐTD ngày 28/9/2023 giữa Ngân hàng TMCP Phát triển Thành

phố H (H1) và bà Lê Thị Ngọc T; giải ngân theo Khế ước nhận nợ số 3349/22MN/HĐTD/KUNN01 ngày 21/01/2022 và Khế ước nhận nợ số 24776/23MN/HĐTD/KUNN01 ngày 28/12/2023 và Đề nghị kiêm Hợp đồng mở, sử dụng thẻ tín dụng Visa ngày 21/01/2022, chi tiết như sau:

| HĐTD số         | Khế ước nhận nợ số     | Ngày nhận nợ | Số tiền vay (ĐVT: đồng) | Thời hạn vay | Lãi suất %/năm | Ngày đến hạn |
|-----------------|------------------------|--------------|-------------------------|--------------|----------------|--------------|
| 3349/22MN/HĐTD  | 3349/22MN/HĐTD/KUNN01  | 21/01/2022   | 3.260.000.000           | 240 tháng    | 9%             | 21/01/2042   |
| 24776/23MN/HĐTD | 24776/23MN/HĐTD/KUNN01 | 28/12/2023   | 450.000.000             | 84 tháng     | 12%            | 28/09/2030   |
| Thẻ tín dụng    |                        |              | 200.000.000             |              |                |              |

Lãi suất cho vay cố định hoặc điều chỉnh theo từng khế ước nhận nợ.

Lãi suất quá hạn: bằng 150% lãi suất trong thời hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn áp dụng đối với nợ gốc quá hạn được áp dụng kể từ thời điểm chuyển nợ quá hạn.

Lãi suất chậm trả lãi: 10%/năm và có thể được H1 điều chỉnh theo quy định của H1 trên cơ sở phù hợp với quy định của Ngân hàng N trong từng thời kỳ.

Mục đích vay: Tiêu dùng có tài sản đảm bảo, bù đắp mua bất động sản, thẻ tín dụng.

Tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 50, Tờ bản đồ số 21, địa chỉ G T, Phường I, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 3438/22MN/HĐBĐ được công chứng tại Phòng C, công chứng số 001876, quyền số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/01/2022 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp ngày 28/9/2023, đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng Đ1 ngày 21/01/2022.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, bà Lê Thị Ngọc T đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi đến hạn như đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ mà hai bên đã ký kết kể từ kỳ hạn thanh toán vào tháng 01/2024 đến nay. Khi phát sinh nợ quá hạn và những hành vi vi phạm về nghĩa vụ trả nợ của bà Lê Thị Ngọc T, Ngân hàng đã nhiều lần đôn đốc, mời làm việc yêu cầu trả nợ cho Ngân hàng nhưng bà Lê Thị Ngọc T vẫn không thanh toán nợ vay cho Ngân hàng.

Từ cơ sở trên, Công ty TNHH Đ yêu cầu Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh xem xét giải quyết vụ việc:

Buộc bà Lê Thị Ngọc T thanh toán ngay một lần cho nguyên đơn toàn bộ nợ gốc và lãi theo Hợp đồng tín dụng số 3349/22MN/HĐTD ngày 21/01/2022 và Hợp đồng tín dụng số 24776/23MN/HĐTD ngày 28/09/2023 và nợ thẻ tín dụng tính đến ngày 13/01/2025 là 4.682.480.322 đồng (Bốn tỷ sáu trăm tám mươi hai triệu bốn trăm tám mươi ngàn ba trăm hai mươi hai đồng), trong đó:

- Nợ gốc là: 3.975.997.956 đồng;
- Tổng nợ lãi là: 706.482.366 đồng, gồm nợ lãi trong hạn là 535.063.480 đồng, lãi quá hạn là 171.418.886 đồng.

Bà T còn phải thanh toán tiền lãi phát sinh đối với số nợ còn lại từ ngày 14/01/2025 cho đến khi hoàn thành nghĩa vụ trả nợ.

Trường hợp bà Lê Thị Ngọc T không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho nguyên đơn thì nguyên đơn được quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 50, tờ bản đồ số 21, địa chỉ G T, Phường I, Quận C, 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 BS 700151, Sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH 11029/GCN do U cấp ngày 24/3/2014, cập nhật chủ sở hữu bà Lê Thị Ngọc T ngày 17/01/2022 để thu hồi nợ.

Nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp không đủ để thanh toán hết nghĩa vụ trả nợ thì bà Lê Thị Ngọc T vẫn phải có nghĩa vụ thanh toán tiếp số tiền còn thiếu cho nguyên đơn.

*Bị đơn bà Lê Thị Ngọc T:* Đã được Tòa án triệu tập để tự khai, hòa giải, xét xử nhưng vắng mặt không lý do.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Bị đơn: Vắng mặt không lý do.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 3 phát biểu quan điểm: Tòa án đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp và thụ lý đúng thẩm quyền. Quá trình chuẩn bị xét xử sơ thẩm và tại phiên tòa hôm nay thẩm phán và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng các quy định pháp luật tố tụng, các đương sự đã chấp hành đúng theo qui định tại Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung, căn cứ thỏa thuận của hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp hai bên ký kết phù hợp quy định pháp luật, 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, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] **Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:** Nguyên đơn Công ty TNHH Đ khởi kiện, yêu cầu bị đơn bà Lê Thị Ngọc T trả tiền theo hợp đồng tín dụng đã ký kết. Bị đơn cư trú tại Quận C nên đây là vụ án dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 3 được quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Tại phiên tòa, bị đơn vắng mặt lần thứ hai không lý do nên căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bà T.

[3] Căn cứ Hợp đồng mua bán nợ số 0039.12.2023/HĐMBN-02 ngày 28/12/2023, Công ty TNHH Đ mua lại khoản nợ của bà Lê Thị Ngọc T tại Ngân hàng Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H. Do đó, Công ty TNHH Đ có quyền khởi kiện, yêu cầu bà T trả nợ là phù hợp quy định tại Điều 186 Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 365, Điều 368 Bộ luật dân sự.

[4] **Về nội dung yêu cầu khởi kiện:** Xét yêu cầu của Công ty TNHH Đ về việc buộc bà Lê Thị Ngọc T thanh toán tiền nợ gốc là 3.975.997.956 đồng. Căn cứ Hợp đồng tín dụng số 3349/22MN/HĐTD ngày 21/01/2022 và Hợp đồng tín dụng số 24776/23MN/HĐTD ngày 28/9/2023 giữa Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H và bà Lê Thị Ngọc T; giải ngân theo Khế ước nhận nợ số 3349/22MN/HĐTD/KUNN01 ngày 21/01/2022 và Khế ước nhận nợ số 24776/23MN/HĐTD/KUNN01 ngày 28/12/2023 và Đề nghị kiêm Hợp đồng mở, sử dụng thẻ tín dụng Visa ngày 21/01/2022 thể hiện Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H đã cho bà Lê Thị Ngọc T vay tổng số tiền là 3.975.997.956 đồng. Hợp đồng ký kết là tự nguyện, phù hợp quy định pháp luật nên làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của hai bên.

[5] Xét thấy, trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, bà Lê Thị Ngọc T đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi đến hạn, cụ thể là vi phạm từ kỳ hạn tháng 01/2024 đến nay không thanh toán nợ gốc và lãi đối với Hợp đồng tín dụng số 3349/22MN/HĐTD ngày 21/01/2022, Hợp đồng tín dụng số 24776/23MN/HĐTD ngày 28/9/2023, các Khế ước nhận nợ và Đề nghị kiêm Hợp đồng mở, sử dụng thẻ tín dụng Visa ngày 21/01/2022. Do không thanh toán đúng hạn nên toàn bộ khoản nợ của bà T đã chuyển sang khoản nợ quá hạn từ tháng 01/2024. Căn cứ Điều 4 của Hợp đồng tín dụng số 3349/22MN/HĐTD ngày 21/01/2022 và Hợp đồng tín dụng số 24776/23MN/HĐTD ngày 28/9/2023, các Khế ước nhận nợ và Đề nghị kiêm Hợp đồng mở, sử dụng thẻ tín dụng Visa ngày 21/01/2022, Công ty Đ yêu cầu bà Lê Thị Ngọc T thanh toán toàn bộ số nợ gốc là có căn cứ với tổng số tiền là 3.975.997.956 đồng, trong đó:

Nợ gốc của Hợp đồng tín dụng số 3349/22MN/HĐTD ngày 21/01/2022 là 3.260.000.000 đồng

Nợ gốc của Hợp đồng tín dụng số 24776/23MN/HĐTD ngày 28/9/2023 là 450.000.000 đồng.

Nợ gốc của Đề nghị kiêm Hợp đồng mở, sử dụng thẻ tín dụng Visa ngày 21/01/2022 là 265.997.956 đồng.

[6] Về lãi suất: Căn cứ Điều 2 của Hợp đồng tín dụng số 3349/22MN/HĐTD ngày 21/01/2022 và Hợp đồng tín dụng số 24776/23MN/HĐTD ngày 28/9/2023, xác định mức lãi suất trong hạn giao động từ 12%/năm đến 12,5%/năm. Mức lãi suất trong hạn đối với hợp đồng thẻ tín dụng là 30%/năm. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn. Lãi suất chậm trả lãi 10%/năm.

[7] Do bà Lê Thị Ngọc T không thanh toán số nợ đúng thời hạn, vi phạm thanh toán nên ngoài nợ gốc, nguyên đơn yêu cầu bà T phải thanh toán lãi suất trong hạn là 535.063.480 đồng; lãi quá hạn là 171.418.886 đồng là có cơ sở.



[8] Ngoài ra, Bà Lê Thị Ngọc T còn có trách nhiệm thanh toán khoản lãi phát sinh từ ngày 14/01/2025 cho đến khi trả dứt nợ vay theo lãi suất quy định tại hợp đồng.

[9] Xét Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 3438/22MN/HĐBĐ được công chứng tại Phòng C, công chứng số 001876, quyền số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/01/2022 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp ngày 28/9/2023 đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng Đ1 ngày 21/01/2022 nên các hợp đồng này là hợp pháp.

[10] Do bà T đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng tín dụng nên nguyên đơn căn cứ vào hợp đồng thế chấp nêu trên đề yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 50, Tờ bản đồ số 21, địa chỉ G T, Phường I, Quận C, 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 BS 700151, Sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH 11029/GCN do U cấp ngày 24/3/2014, cập nhật chủ sở hữu bà Lê Thị Ngọc T ngày 17/01/2022 để thu hồi nợ khi bà Lê Thị Ngọc T không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[11] *Về án phí:* Bị đơn phải chịu án phí theo qui định tại Nghị quyết 326/2016/NQ - UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

[12] *Về chi phí tố tụng:* Bà Lê Thị Ngọc T phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 5.000.000 đồng.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Điều 5; khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 157, Điều 227, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 328, Điều 365, Điều 368, Điều 422, Điều 423, Điều 424 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Luật các tổ chức tín dụng;

Căn cứ Điều 26 Luật Thi hành án dân sự;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

*Tuyên xử:*

**1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.**

Buộc bà Lê Thị Ngọc T có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ số tiền tính đến hết ngày 13/01/2025 là 4.682.480.322 đồng (bốn tỷ sáu trăm tám mươi hai triệu bốn trăm tám mươi ngàn ba trăm hai mươi hai đồng), bao gồm nợ gốc là 3.975.997.956 đồng, nợ lãi trong hạn là 535.063.480 đồng, lãi quá hạn là 171.418.886 đồng một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật phát sinh từ Hợp đồng tín dụng số 3349/22MN/HĐTD ngày 21/01/2022 và Hợp đồng tín

dụng số 24776/23MN/HĐTD ngày 28/9/2023 giữa Ngân hàng TMCP P1 và bà Lê Thị Ngọc T; giải ngân theo Khế ước nhận nợ số 3349/22MN/HĐTD/KUNN01 ngày 21/01/2022 và Khế ước nhận nợ số 24776/23MN/HĐTD/KUNN01 ngày 28/12/2023 và Đề nghị kiêm Hợp đồng mở, sử dụng thẻ tín dụng Visa ngày 21/01/2022.

Bà Lê Thị Ngọc T còn phải tiếp tục chịu lãi phát sinh từ ngày 14/01/2025 theo mức lãi suất đã thỏa thuận tại các Hợp đồng tín dụng nêu trên cho đến khi trả dứt nợ vay.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, trường hợp bà Lê Thị Ngọc T chưa thanh toán hoặc thanh toán chưa đầy đủ thì Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 50, Tờ bản đồ số 21, địa chỉ G T, Phường I, Quận C, 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 BS 700151, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH 11029/GCN do U cấp ngày 24/3/2014, cập nhật chủ sở hữu bà Lê Thị Ngọc T ngày 17/01/2022 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 3438/22MN/HĐBĐ được công chứng tại Phòng C, công chứng số 001876, quyền số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/01/2022 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp ngày 28/9/2023 đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng Đ1 ngày 21/01/2022.

Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp không đủ để thanh toán hết nghĩa vụ trả nợ thì bà Lê Thị Ngọc T vẫn phải có nghĩa vụ thanh toán tiếp số tiền còn thiếu cho nguyên đơn.

**2. Về án phí:** Bà Lê Thị Ngọc T phải chịu 112.682.480 đồng (một trăm mười hai triệu sáu trăm tám mươi hai ngàn bốn trăm tám mươi đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

H lại số tiền tạm ứng án phí là 56.127.307 đồng (năm mươi sáu triệu một trăm hai mươi bảy ngàn ba trăm lẻ bảy đồng) cho Công ty TNHH Đ theo Biên lai tạm ứng án phí số 0040637 ngày 09/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 3.

**3. Về chi phí tố tụng:** Bà Lê Thị Ngọc T có trách nhiệm thanh toán cho Công ty TNHH Đ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 5.000.000 đồng.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6,7 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.

**4. Về quyền kháng cáo:**

Công ty TNHH Đ được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bà Lê Thị Ngọc T có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày được tổng đạt hợp lệ bản án.

*Nơi nhận:*

- TAND Tp.HCM;
- VKSND Q.3;
- Chi cục THA DS Quận 3;
- Các đương sự;
- Lưu VP, Hồ sơ.

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

**Lê Thị Thủy**