TOÀ ÁN NHÂN DÂN **QUẬN PHÚ X** **THÀNH PHỐ H**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 14/2025/DS-ST
Ngày: 16 - 6 - 2025
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN PHÚ X, THÀNH PHỐ H

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Lê Tuyết Linh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Hồ Lâm Phúc.

2. Bà Trần Thị Thanh Xuân.

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Thanh Thuý - Thư ký Toà án nhân dân quận Phú X, thành phố H.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Phú X, thành phố H tham gia phiên toà: Bà Nguyễn Lê Diệu Hảo - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 6 năm 2025, tại Trụ sở Tòa án nhân dân quận Phú X, thành phố H (Địa chỉ: 394 Đinh Tiên H, phường Thuận L, quận Phú X, thành phố H) xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 331/2024/TLST-DS, ngày 15 tháng 8 năm 2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 13/2025/QĐXXST-DS ngày 13 tháng 5 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên toà số 95/2025/QĐST- DS ngày 02/6/2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam. Địa chỉ: Số 108 Trần Hưng Đ, phường Cửa N, quận Hoàn K, thành phố Hà N; Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Minh B - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Phan Quỳnh H (Theo văn bản ủy quyền số: 652/UQ-HĐQT-NHCT-PCTT3 ngày 25/6/2024).

Người đại diện theo ủy quyền lại: Bà Nguyễn Thị Ng, ông Dương Tuấn V, sinh năm 1966 và ông Nguyễn Đình Th, sinh năm 1978. Địa chỉ: 02 Lê Quý Đ, phường Phú H, quận Thuận H, thành phố H (Theo văn bản ủy quyền số: 101/UQ-CNTTH-TH ngày 02/4/2025). Ông V, ông Th (Đều có mặt). Bà Ng vắng mặt.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Phước D, sinh năm 1963. Nơi ĐKTT: 10 Đặng Trần C, phường Thuận H, quận Phú X, thành phố H. Nơi ở hiện nay: 25/33 Lịch Đ, phường Phường Đ, quận Thuận H, thành phố H. Có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Phạm Ngọc Q, sinh năm 1987 và ông Nguyễn Quang Ph, sinh năm 1985. Nơi ĐKTT: 4/208 Phan Chu Tr, phường Phước V, quận Thuận H, thành phố H. Nơi ở hiện nay: 25/33 Lịch Đ, phường Phường Đ, quận Thuận H, thành phố H. Đều vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 09/7/2024, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà hôm nay, nguyên đơn Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (viết tắt: Ngân hàng) trình bày nội dung vụ án như sau:

Giữa Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam- Chi nhánh Thừa Thiên H với bà Nguyễn Thị Phước D có ký kết các hợp đồng tín dụng sau:

-Hợp đồng cho vay DUYEN.NTP/2022-HĐCV/NHCT460 ngày 24/02/2022: số tiền vay 2.000.000.000 đồng, thời hạn cho vay là 108 tháng; Lãi suất cho vay được thoả thuận trong hợp đồng; Lãi suất quá hạn 150% lãi suất trong hạn; Lãi suất chậm trả lãi 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

-Hợp đồng cho vay DUYEN.NTP/06-2022-HĐCV/NHCT460 ngày 29/6/2022: số tiền vay: 500.000.000 đồng, thời hạn vay 108 tháng; Lãi suất quá hạn 150% lãi suất trong hạn; Lãi suất chậm trả lãi 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

-Hợp đồng cho vay hạn mức số DUYENNTP/2023-HĐCVHM/NHCT460 ngày 21/4/2023; số tiền vay: 400.000.000 đồng; thời hạn vay được ghi trên giấy nhận nợ nhưng tối đa không quá 06 tháng; Lãi suất quá hạn 150% lãi suất trong hạn; Lãi suất chậm trả lãi 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

+ Giấy nhận nợ ngày 31/10/2023, số tiền vay: 280.000.000 đồng.

+ Giấy nhận nợ ngày 05/3/2024, số tiền vay: 110.000.000 đồng

Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam đã giải ngân toàn bộ số tiền vay trên cho bà Nguyễn Thị Phước D.

Để đảm bảo cho các khoản vay trên, giữa Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam đã ký kết với bà Phạm Ngọc Q: Hợp đồng thế chấp tài sản số: DUYEN.NTP/2022/HĐBĐ/NHCT460 ngày 22/02/2022 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp tài sản số: DUYEN.NTP/06-2022/HĐBĐ-SĐBS ngày 28/6/2022, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại thửa đất số: 85-2, tờ bản đồ số: 22, diện tích: 100m^2; địa chỉ: 41/16 Lịch Đ, phường Phường Đ, thành phố H (nay là 25/33 Lịch Đ, phường Phường Đ, quận Thuận H, thành phố H) và tài sản gắn liền với đất là nhà ở có diện tích sử dụng

43,2m^2, diện tích xây dựng 51,0m^2, 01 tầng theo Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở do UBND thành phố H cấp ngày 10/5/2002, đăng ký biến động lần gần nhất cho bà Phạm Ngọc Q, được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố H xác nhận ngày 30/8/2021.

Trong quá trình vay vốn, từ ngày giải ngân đến nay bà Nguyễn Thị Phước D đã thanh toán cho Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam số tiền cụ thể như sau:

-Hợp đồng cho vay DUYEN.NTP/2022-HĐCV/NHCT460 ngày 24/02/2022: số tiền nợ gốc: 459.670.000 đồng, nợ lãi: 349.769.580 đồng, lãi phạt: 511.744 đồng.

-Hợp đồng cho vay DUYEN.NTP/06-2022-HĐCV/NHCT460 ngày 29/6/2022: số tiền nợ gốc: 87.780.000 đồng, nợ lãi: 71.388.180 đồng, lãi phạt: 95.228 đồng.

-Hợp đồng cho vay hạn mức số DUYENNTP/2023-HĐCVHM/NHCT460 ngày 21/4/2023: số tiền nợ gốc: 0 đồng, nợ lãi: 4.618.082 đồng, lãi phạt: 0 đồng.

Sau đó, bà D không tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam các khoản nợ còn phải trả theo thỏa thuận mặc dù đã được nhắc nhở nhiều lần nên Ngân hàng đã chuyển toàn bộ số nợ vay còn thiếu sang nợ quá hạn đối với hợp đồng cho vay ngày 24/02/2022 là ngày 02/4/2024, đối hợp đồng cho vay ngày 29/6/2022 là ngày 11/3/2024; đối với hợp đồng hạn mức ngày 21/4/2023 thì chuyển sang nợ quá hạn ngày 03/5/2024 đối với khoản vay 280.000.000 đồng và ngày 06/9/2024 đối với khoản vay 110.000.000 đồng. Do bà Dvi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà Nguyễn Thị Phước D trả nợ cho Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam tổng số tiền vay tính đến ngày 16/6/2025 là 2.726.223.195 đồng, trong đó nợ gốc 2.342.550.000 đồng và nợ lãi trong hạn 330.929.873 đồng, lãi đối với dư nợ gốc bị quá hạn 29.489.891 đồng, lãi phạt chậm trả lãi 23.253.431 đồng, cụ thể:

-Hợp đồng cho vay DUYEN.NTP/2022-HĐCV/NHCT460 ngày 24/02/2022: nợ gốc: 1.540.330.000 đồng, lãi trong hạn: 221.331.730 đồng, lãi đối với dư nợ gốc bị quá hạn: 8.716.768 đồng; lãi phạt chậm trả lãi: 13.583.361 đồng, tổng cộng: 1.783.961.860 đồng.

-Hợp đồng cho vay DUYEN.NTP/06-2022-HĐCV/NHCT460 ngày 29/6/2022: nợ gốc: 412.220.000 đồng, lãi trong hạn: 63.304.444 đồng lãi đối với dư nợ gốc bị quá hạn: 2.767.905 đồng; lãi phạt chậm trả lãi: 4.154.551 đồng, tổng cộng: 482.446.900 đồng.

-Hợp đồng cho vay hạn mức số DUYENNTP/2023-HĐCVHM/NHCT460 ngày 21/4/2023, giấy nhận nợ ngày 31/10/2023: nợ

gốc: 280.000.000 đồng, lãi trong hạn: 33.600.000 đồng lãi đối với dư nợ gốc bị quá hạn: 14.153.610 đồng; lãi phạt chậm trả lãi: 3.891.421 đồng, tổng cộng: 331.645.031 đồng.

-Hợp đồng cho vay hạn mức số DUYENNTP/2023-HĐCVHM/NHCT460 ngày 21/4/2023, giấy nhận nợ ngày 05/3/2024: nợ gốc: 110.000.000 đồng, lãi trong hạn: 12.693.699 đồng, lãi đối với dư nợ gốc bị quá hạn: 3.851.608 đồng; lãi phạt chậm trả lãi: 1.624.098 đồng, tổng cộng: 128.169.405 đồng.

Buộc bà Nguyễn Thị Phước D phải chịu tiền lãi phát sinh kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử 16/6/2025 đến khi tất toán khoản nợ vay.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật nếu bà Nguyễn Thị Phước D không trả nợ, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 85-2, tờ bản đồ số: 22, diện tích 100 $m^{2;}$ địa chỉ: 41/16 Lịch Đ, phường Phường Đúc, thành phố H (nay là 25/33 Lịch Đ, phường Phường Đúc, quận Thuận H, thành phố H) để thu hồi nợ vay.

Trường hợp sau khi xử lý hết các tài sản thế chấp mà vẫn không thu hồi đủ nợ vay thì bà Nguyễn Thị Phước D phải tiếp tục trả nợ cho đến khi trả xong nợ.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Phước D trình bày: Bà xác nhận đã ký kết với Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam các hợp đồng tín dụng như phần trình bày của người đại diện theo uỷ quyền lại của nguyên đơn là hoàn toàn đúng. Bà xác nhận hiện nay bà còn nợ và chịu trách nhiệm trả nợ cho Ngân hàng theo như yêu cầu của Ngân hàng với số tiền tính đến ngày 16/6/2025 là 2.726.223.195 đồng, trong đó nợ gốc 2.342.550.000 đồng và nợ lãi trong hạn 330.929.873 đồng, lãi đối với dư nợ gốc bị quá hạn 29.489.891 đồng, lãi phạt chậm trả lãi 23.253.431 đồng.

Để đảm bảo cho các khoản vay trên, giữa Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam đã ký kết với bà Phạm Ngọc Q (con đẻ của bà Nguyễn Thị Phước D): Hợp đồng thế chấp tài sản số: DUYEN.NTP/2022/HĐBĐ/NHCT460 ngày 22/02/2022 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp tài sản số: DUYEN.NTP/06-2022/HĐBĐ-SĐBS ngày 28/6/2022, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại thửa đất số: 85-2, tờ bản đồ số: 22, diện tích: 100m^2; địa chỉ: 41/16 Lịch Đ, phường Phường Đúc, thành phố H (nay là 25/33 Lịch Đ, phường Phường Đúc, quận Thuận Hóa, thành phố H), và tài sản gắn liền với đất là nhà ở có diện tích sử dụng 43,2m^2, diện tích xây dựng 51,0m^2, 01 tầng, theo Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở do UBND thành phố H cấp ngày 10/5/2002, đăng ký biến động lần gần nhất cho bà Phạm Ngọc Q, được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố H xác nhận ngày 30/8/2021.

Tuy nhiên, vào năm 2024, do ngôi nhà 01 tầng trên thửa đất đã xuống cấp nên bà D đã phá bỏ và xây dựng lại cho vợ chồng con gái của bà là bà Phạm Ngọc Q và ông Nguyễn Quang Ph ngôi nhà 02 tầng và 01 tum thang để ở như hiện nay. Việc xây dựng này Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam biết và không có ý kiến gì. Việc bà D xây dựng lại ngôi nhà này cho vợ chồng bà Q, ông Ph ở là tự nguyện nên bà cũng không có yêu cầu gì nếu khi Ngân hàng xử lý tài sản thế chấp thì bà cũng đồng ý để Ngân hàng xử lý tài sản xây dựng trên đất như thực tế hiện nay để Ngân hàng thu hồi nợ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vợ chồng bà Phạm Ngọc Q và ông Nguyễn Quang Ph: Quá trình giải quyết quyết vụ án Tòa án đã tống đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án, các giấy triệu tập và thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải cho vợ chồng bà Phạm Ngọc Q và ông Nguyễn Quang Ph. Tòa án đã tống đạt hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa và giấy triệu tập lần thứ hai cho vợ chồng bà Q và ông Ph đến tham gia tố tụng tại phiên tòa nhưng ông, bà vẫn vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát quận Phú X tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm như sau:

Trong quá trình giải quyết vụ án và đến thời điểm trước khi Hội đồng xét xử nghị án tại phiên tòa hôm nay, Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Đối với nguyên đơn, bị đơn đã thực hiện đúng quy định tại Điều 70,71, 72, 234 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vợ chồng bà Q, ông Ph, Tòa án đã tống đạt hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử và giấy triệu tập lần thứ hai tham gia tố tụng tại phiên tại phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt nên áp dụng điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt ông, bà.

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, các Điều 35, 39, 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 280, 357 Bộ luật Dân sự; Điều 100 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2024 ; Điều 7, Điều 8 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Toà án nhân dân Tối cao; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14, Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 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 và lệ phí Tòa án; đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bà Nguyễn Thị Phước D trả nợ vay cho Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam tổng số tiền vay tính đến ngày 16/6/2025 là 2.726.223.195 đồng, (trong đó nợ gốc 2.342.550.000 đồng và nợ lãi trong hạn 330.929.873 đồng, lãi đối với dư nợ gốc bị quá hạn 29.489.891 đồng, lãi phạt chậm trả lãi 23.253.431 đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (ngày 16/6/2025) bà Nguyễn Thị Phước D còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật nếu bà Nguyễn Thị Phước D không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán các khoản nợ trên cho Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam thì Ngân hàng có quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền kê biên, xử lý tài sản đảm bảo nói trên để thu hồi nợ vay theo thoả thuận của các bên quy định tại Hợp đồng thế chấp ngày 28/6/2022.

Sau khi xử lý tài sản thế chấp mà không đủ để thanh toán nợ thì bà D phải có nghĩa vụ tiếp tục trả nợ cho Ngân hàng đến khi hết nợ.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Do bà Nguyễn Thị Phước D hiện trên 60 tuổi nên được miễn nộp tiền án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ và tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên toà, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên, của đương sự:

[1] Về tố tụng:

Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị Phước D trả nợ theo hợp đồng tín dụng thuộc thẩm giải quyết của Toà án. Bị đơn bà Nguyễn Thị Phước D có nơi cư trú tại số 10 Đặng Trần C, phường Thuận H, quận Phú X, thành phố H nên Tòa án nhân dân quận Phú X thụ lý giải quyết là đúng theo quy định tại khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Tòa án đã tống đạt hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử, giấy triệu tập lần thứ hai cho vợ chồng bà Phạm Ngọc Q và ông Nguyễn Quang Ph đến tham gia tố tụng tại phiên tòa nhưng ông, bà vẫn vắng mặt, không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Vì vậy, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt ông, bà theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1]. Xét yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam yêu cầu bà Nguyễn Thị Phước D trả nợ theo Hợp đồng cho vay DUYEN.NTP/2022-HĐCV/NHCT460 ngày 24/02/2022, Hợp đồng cho vay DUYEN.NTP/06-2022-HĐCV/NHCT460 ngày 29/6/2022, Hợp đồng cho vay hạn mức số DUYENNTP/2023-HĐCVHM/NHCT460 ngày 21/4/2023 kèm theo

Giấy nhận nợ ngày 31/10/2023 và Giấy nhận nợ ngày 05/3/2024 thấy rằng: Việc ký kết các hợp đồng trên là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật. Trong quá trình vay vốn, bà Nguyễn Thị Phước D đã thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng với tổng số tiền: 973.832.814 đồng, trong đó số tiền nợ gốc: 547.450.000 đồng, nợ lãi 425.775.842 đồng, lãi phạt: 606.972 đồng. Sau đó bà D không tiếp tục trả cho Ngân hàng khoản nợ còn phải trả theo thỏa thuận. Vì vậy, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà Nguyễn Thị Phước D phải trả cho Ngân hàng số tiền tính đến ngày xét xử sơ thẩm 16/6/2025 đối với các Hợp đồng tín dụng trên với tổng số tiền là 2.726.223.195 đồng, trong đó nợ gốc 2.342.550.000 đồng, lãi trong hạn 330.929.873 đồng, lãi đối với dư nợ gốc bị quá hạn 29.489.891 đồng, lãi phạt chậm trả lãi 23.253.431 đồng.

Hội đồng xét xử xét thấy Ngân hàng khởi kiện buộc bà D phải trả nợ gốc và lãi với số tiền trên là đúng theo quy định tại khoản 2 Điều 100 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2024; các Điều 280, 351, 466, 468, 470 Bộ luật Dân sự, nên có căn cứ chấp nhận.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm ngày 16/6/2025 bà Dcòn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này.

[2.2]. Đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Hợp đồng thế chấp tài sản số: DUYEN.NTP/2022/HĐBĐ/NHCT460 ngày 22/02/2022 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp tài sản số: DUYEN.NTP/06-2022/HĐBĐ-SĐBS ngày 28/6/2022, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại thửa đất số: 85-2, tờ bản đồ số: 22, địa chỉ: 41/16 Lịch Đ, phường Phường Đ, thành phố H (nay là 25/33 Lịch Đ, phường Phường Đ, quận Thuận H, thành phố H), diện tích: 100m^2 và tài sản gắn liền với đất là nhà ở có diện tích sử dụng 43,2m^2, diện tích xây dựng 51,0m^2, 01 tầng, theo Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở do UBND thành phố H cấp ngày 10/5/2002, đăng ký biến động lần gần nhất cho bà Phạm Ngọc Q, được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố H xác nhận ngày 30/8/2021.

Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 18/4/2025 của Toà án nhân dân quận Phú X thì trên thửa đất không còn tồn tại nhà ở được mô tả trong Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở là nhà 01 tầng, mà có 01 ngôi nhà kết cấu bê tông cốt thép, cấp (hạng) III, 02 tầng và 01 tum thang.

Theo phần trình bày của bà Nguyễn Thị Phước D thì ngôi nhà này do bà đã bỏ tiền ra để xây dựng lại cho vợ chồng bà Phạm Ngọc Q và ông Nguyễn Quang Ph ở, bà không có yêu cầu gì và bà đồng ý để Ngân hàng xử toàn bộ tài sản xây dựng trên đất nếu bà không thanh toán trả nợ cho Ngân hàng.

Việc thế chấp tài sản trên đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H ngày 23/02/2022 nhằm đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trả nợ của bà Nguyễn Thị Phước D là hoàn toàn tự nguyện, đã được đăng ký giao dịch đảm bảo phù hợp pháp luật nên có hiệu lực thi hành.

Do đó, trong trường hợp bà Nguyễn Thị Phước D không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam thì Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ: Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 85-2, tờ bản đồ số: 22, diện tích: 100m^2 địa chỉ: 41/16 Lịch Đ, phường Phường Đ, thành phố H (nay là 25/33 Lịch Đ, phường Phường Đ, quận Thuận H, thành phố H), theo Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở do UBND thành phố H cấp ngày 10/5/2002, đăng ký biến động lần gần nhất cho bà Phạm Ngọc Quỳnh, được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố H xác nhận ngày 30/8/2021 theo Hợp đồng thế chấp tài sản số: DUYEN.NTP/2022/HĐBĐ/NHCT460 ngày 22/02/2022 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp tài sản số: DUYEN.NTP/06-2022/HĐBĐ-SĐBS ngày 28/6/2022.

[3] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 2.700.000 đồng, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam tự nguyện chịu toàn bộ và đã nộp đủ.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Án phí của số tiền 2.726.223.195 đồng là (72.000.000 đồng + 2 % x 726.223.195 đồng) = 86.524.464 đồng.

Bà Nguyễn Thị Phước D phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm là 86.524.464 đồng, nhưng do bà Nguyễn Thị Phước D là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí, nên căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326 /2016/ UBTVQH 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, nên bà Dđược miễn nộp án phí.

Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm nên được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26 và điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 280, 299, 318, 351, 463, 466, 468, 470 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 100 Luật các tổ chức tín dụng năm 2024;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam.

Buộc bà Nguyễn Thị Phước D phải có trách nhiệm trả cho Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam số tiền vay tính đến ngày xét xử sơ thẩm 16/6/2025 là 2.726.223.195 đồng (Hai tỷ bảy trăm hai mươi sáu triệu hai trăm hai mươi ba nghìn một trăm chín mươi lăm đồng), trong đó nợ gốc 2.342.550.000 đồng, lãi trong hạn 330.929.873 đồng, lãi đối với dư nợ gốc bị quá hạn 29.489.891 đồng, lãi phạt chậm trả lãi 23.253.431 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm 16/6/2025, bà Nguyễn Thị Phước D phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo lãi suất mà các bên thỏa thuận trong các hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này.

Trong trường hợp bà Nguyễn Thị Phước D không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam thì Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ: Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 85-2, tờ bản đồ số: 22, diện tích: 100m^2 địa chỉ: 41/16 Lịch Đ, phường Phường Đ, thành phố H (nay là 25/33 Lịch Đ, phường Phường Đ, quận Thuận Hóa, thành phố H), theo Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở do UBND thành phố H cấp ngày 10/5/2002, đăng ký biến động lần gần nhất cho bà Phạm Ngọc Quỳnh, được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố H xác nhận ngày 30/8/2021 theo Hợp đồng thế chấp tài sản số: DUYEN.NTP/2022/HĐBĐ/NHCT460 ngày 22/02/2022 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp tài sản số: DUYEN.NTP/06-2022/HĐBĐ-SĐBS ngày 28/6/2022.

Trường hợp sau khi xử lý tài sản thế chấp mà vẫn không thu hồi đủ nợ vay thì bà Dphải có nghĩa vụ tiếp tục trả nợ cho Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam đến khi hết nợ.

2. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 2.700.000 đồng, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam tự nguyện chịu toàn bộ và đã nộp đủ.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do bà Nguyễn Thị Phước D là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326 /2016/ UBTVQH 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, bà D được miễn nộp án phí.

Hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam tiền tạm ứng án phí đã nộp 40.430.000 đồng (Bốn mươi triệu bốn trăm ba mươi nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004653, ngày 15/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố H, tỉnh Thừa Thiên H (nay là Chi cục Thi hành án dân sự quận Phú X, thành phố H).

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự, được bổ sung theo Luật sửa đổi, bổ sung Luật thi hành án dân sự năm 2014, 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 và 9 Luật thi hành án dân sự và Điều 7a, 7b Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật thi hành án dân sự năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nguyên đơn, bị đơn có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:
- TAND thành phố H;
- VKSND quận Phú X;
- THADS quận Phú X;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Lê Tuyết Linh