

Bản án số: 111/2025/DS-ST

Ngày: 30-9-2025

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 11 THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Huệ

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Hải

2. Bà Ngô Thị Thúy Hảo

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Ngọc Thủy – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 11 thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 11 thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Vũ Thị Nhung – Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 11, thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 334/2025/TLST-DS ngày 23 tháng 6 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 110/2025/QĐXX-DS ngày 28 tháng 8 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 55/2025/QĐST-DS ngày 12 tháng 9 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Q1

Địa chỉ: Tầng A (tầng trệt) và Tầng B, Tòa nhà S - A P, phường B, Quận A, thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường S, thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hàn Ngọc V- Tổng Giám đốc Ngân hàng TMCP Q1 (vắng mặt).

- Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Tiến N, ông Phạm Quốc C, ông Nguyễn Hữu G, ông Trần Đức Q- Cán bộ Ngân hàng TMCP Q1 (ông Q có mặt, ông N, ông C, ông G vắng mặt).

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Kiều T, sinh năm 1995.

Nơi thường trú: 79/7/3 X, phường V, thành phố Hồ Chí Minh (cũ là phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu) (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện đề ngày 19-11-2024 và trong quá trình tố tụng tại Tòa, nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ngày 07 tháng 4 năm 2022, Ngân hàng TMCP Q1 và bà Nguyễn Thị Kiều T ký Hợp đồng tín dụng số 9264241.22, nội dung: Ngân hàng TMCP Q1 cho bà Nguyễn Thị Kiều T vay số tiền 2.765.000.000 đồng; thời hạn: 360 tháng tính từ ngày tiếp theo ngày khoản tín dụng được giải ngân hoặc tính từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên nếu khoản tín dụng được giải ngân nhiều lần; thời gian giải ngân: Lần giải ngân đầu tiên không vượt quá 06 tháng kể từ ngày ký hợp đồng này; phương thức cho vay: Cho vay từng lần; mục đích cấp tín dụng: Đáp ứng nhu cầu bù đắp vốn tự có tiền nhận chuyển nhượng bất động sản tọa lạc tại thửa đất số 1166, tờ bản đồ số 41, xã L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; Lãi suất cho vay thả nổi, được xác định tại thời điểm giải ngân/thời điểm điều chỉnh lãi suất, chịu sự điều chỉnh theo chính sách về lãi suất của V1 từng thời kỳ, phù hợp với quy định của pháp luật; mức lãi suất cho vay và/hoặc nguyên tắc và các yếu tố xác định lãi suất, kỳ hạn điều chỉnh lãi suất được quy định cụ thể tại từng đơn đề nghị giải ngân kèm kế ước nhận nợ.

Để đảm bảo cho khoản vay trên và các khoản vay sau này của bà T tại Ngân hàng, cùng ngày 07-4-2022 bà Nguyễn Thị Kiều T và Ngân hàng TMCP Q1 ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1574596.22.622. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng diện tích 678,4m² thửa đất số 1166, tờ bản đồ số 41 tọa lạc tại xã L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã Đ, thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở số CY 087515 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 04-8-2020 cho bà Đỗ Thị T1 (chỉnh lý sang tên cho bà Nguyễn Thị Kiều T vào ngày 04-4-2022).

Sau khi ký Hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp, ngày 09-4-2022, Ngân hàng TMCP Q1 đã giải ngân số tiền 2.765.000.000 đồng cho bà T theo Đơn đề nghị giải ngân kèm kế ước nhận nợ số 9264241.22.

Ngày 27 tháng 5 năm 2023, Ngân hàng TMCP Q1 và bà Nguyễn Thị Kiều T ký Hợp đồng tín dụng số 1774818.23, nội dung: Ngân hàng TMCP Q1 cho bà Nguyễn Thị Kiều T vay số tiền 90.000.000 đồng; thời hạn: 60 tháng tính từ ngày tiếp theo ngày khoản tín dụng được giải ngân hoặc tính từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên nếu khoản tín dụng được giải ngân nhiều lần; thời hạn giải ngân: Lần giải ngân đầu tiên không vượt quá 06 tháng kể từ ngày ký hợp đồng này; phương thức cho vay: Cho vay từng lần; mục đích cấp tín dụng: Để đáp ứng nhu cầu thanh toán các chi phí tiêu dùng, phục vụ đời sống của khách hàng và gia đình; lãi suất: 12%/năm, mức lãi suất này được cố định trong suốt thời hạn của khoản tín dụng; phương thức hoàn trả khoản tín dụng gốc: 12 tháng đầu: Không trả gốc, từ tháng 13: 01 tháng/lần; phương thức trả lãi: 12 tháng đầu: Không trả lãi, từ tháng 13: 01 tháng/lần.

Cùng ngày 27-5-2023, Ngân hàng TMCP Q1 đã giải ngân số tiền 90.000.000 đồng cho bà T Đơn đề nghị giải ngân kèm kế ước nhận nợ số 1774518.23.

Ngày 12 tháng 9 năm 2023, Ngân hàng TMCP Q1 và bà Nguyễn Thị Kiều T ký Hợp đồng tín dụng số 4241268.23, nội dung: Ngân hàng TMCP Q1 cho bà Nguyễn Thị Kiều T vay số tiền 175.000.000 đồng; mục đích vay: Thanh toán các

chi phí tiêu dùng, phục vụ đời sống của khách hàng và gia đình; thời hạn: 60 tháng, từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đến tháng 9 năm 2028; lãi suất: 12%/năm, mức lãi suất này được cố định trong suốt thời hạn của khoản tín dụng; phương thức hoàn trả khoản tín dụng gốc: 12 tháng đầu: Không trả gốc, từ tháng 13: 01 tháng/lần vào ngày 10 hàng tháng, kỳ trả đầu tiên ngày 10-10-2021; mỗi kỳ trả 3.646.000 đồng; ngày trả lãi: 12 tháng đầu: không trả lãi. Từ tháng thứ 13: 01 tháng/lần. Vào ngày 10 hàng tháng, trên cơ sở số dư thực tế.

Cùng ngày 12-9-2023, Ngân hàng TMCP Q1 đã giải ngân số tiền 175.000.000 đồng cho bà T Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 4241268.23.

Quá trình thực hiện các hợp đồng tín dụng, bà T đã không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng, cụ thể:

+ Đối với Hợp đồng tín dụng số 9264241.22: Bà T đã trả 130.660.000 đồng nợ gốc và 543.823.437 đồng nợ lãi.

+ Đối với Hợp đồng tín dụng số 1774818.23: Bà T chưa thanh toán tiền nợ gốc, lãi.

+ Đối với Hợp đồng tín dụng số 4241268.23: Bà T chưa thanh toán tiền gốc, lãi.

Do bà T không thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng, Ngân hàng TMCP Q1 đã nhiều lần yêu cầu bà T thanh toán tiền gốc và lãi chưa thanh toán nhưng đến nay bà T vẫn không thực hiện. Do vậy, Ngân hàng TMCP Q1 khởi kiện yêu cầu bà T phải có nghĩa vụ thanh toán các khoản vay trên (tính đến ngày 30-9-2025), cụ thể như sau:

+ Đối với Hợp đồng tín dụng số 9264241.22: Số tiền nợ gốc là 2.634.340.000 đồng; nợ lãi trong hạn là 733.411.103 đồng; nợ lãi quá hạn là 135.144.241 đồng, tổng cộng: 3.502.895.344 đồng.

+ Đối với Hợp đồng tín dụng số 1774818.23: Số tiền nợ gốc là 90.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn là 22.228.596 đồng; nợ lãi quá hạn là 6.827.389 đồng, tổng cộng: 119.055.985 đồng.

+ Đối với Hợp đồng tín dụng số 4241268.23: Số tiền nợ gốc là 175.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn là 38.644.936 đồng; nợ lãi quá hạn là 9.703.994 đồng, tổng cộng: 223.348.930 đồng.

Tổng số tiền bà T phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP Q1 (tính đến ngày 30-9-2025) là 3.845.300.259 đồng, trong đó nợ gốc là 2.899.340.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 794.284.635 đồng, nợ lãi quá hạn là 151.675.624 đồng. Ngoài ra, bà T còn phải tiếp tục trả lãi quá hạn theo mức lãi suất các bên đã thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng nêu trên, từ ngày 01-10-2025 cho đến khi thanh toán hết nợ cho Ngân hàng TMCP Q1.

Trường hợp bà T không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ các khoản nợ theo Hợp đồng tín dụng số 9264241.22; Hợp đồng tín dụng số 1774818.23; Hợp đồng tín dụng số 4241268.23 thì Ngân hàng TMCP Q1 yêu cầu cơ quan có

thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng diện tích 678,4m² thửa đất số 1166, tờ bản đồ số 41 tọa lạc tại xã L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở số CY 087515 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 04-8-2020 cho bà Đỗ Thị T1 (chỉnh lý sang tên cho bà Nguyễn Thị Kiều T vào ngày 04-4-2022) để thu hồi nợ.

Khi bà T và Ngân hàng TMCP Q1 ký các Hợp đồng tín dụng trên thì tình trạng hôn nhân bà T độc thân.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Kiều T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ để làm việc, tham gia phiên họp về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng bà T vắng mặt không lý do.

Tại phiên tòa:

- Nguyên đơn giữ nguyên ý kiến đã trình bày ở giai đoạn trước khi xét xử.
- Bị đơn đã được triệu tập lần thứ 2 nhưng vắng mặt
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 11, thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Về trình tự thủ tục tố tụng: Tòa án đã thụ lý vụ án đúng thẩm quyền, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng quy định pháp luật về tố tụng dân sự. Nguyên đơn chấp hành và thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật theo Điều 70, 71 Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn chưa thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật. Căn cứ Điều 228, 229 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn là phù hợp quy định pháp luật.

Về nội dung: Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đủ căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi của Ngân hàng TMCP Q1. Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên buộc bà Nguyễn Thị Kiều T có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng TMCP Q1 số tiền 3.845.300.259 đồng, trong đó nợ gốc là 2.899.340.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 794.284.635 đồng, nợ lãi quá hạn là 151.675.624 đồng. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (ngày 01-10-2025), bà T còn phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng TMCP Q1 tiền lãi trên số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản vay.

Về tài sản bảo đảm được ký kết đúng quy định pháp luật nên có giá trị bảo đảm cho việc thanh toán nợ gốc, lãi theo các Hợp đồng tín dụng đã ký. Trường hợp bà T không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP Q1 quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Từ những nhận định nêu trên, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn thanh toán nợ theo các hợp đồng tín dụng đã ký nên xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp hợp đồng tín dụng; bị đơn cư trú tại thành phố V (nay là phường V) nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 11, thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Về sự vắng mặt của đương sự: Tại phiên tòa, bị đơn đã được Tòa án triệu tập lần thứ 2 nhưng vẫn vắng mặt nên căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt bị đơn.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu trả số tiền gốc, lãi của nguyên đơn theo các Hợp đồng tín dụng số 9264241.22; Hợp đồng tín dụng số 1774818.23; Hợp đồng tín dụng số 4241268.23.

[2.2] Căn cứ các Hợp đồng tín dụng và đơn khởi kiện của nguyên đơn xác định bị đơn trú tại địa chỉ: 7 X, phường V, thành phố Hồ Chí Minh (cũ là phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu). Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho bị đơn theo địa chỉ trên nhưng bị đơn không có ý kiến, không cung cấp tài liệu, chứng cứ đối với yêu cầu của nguyên đơn là từ bỏ quyền chứng minh và phải chịu hậu quả pháp lý của việc vắng mặt là phù hợp quy định tại khoản 4 Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2.3] Khoản 2, khoản 4 Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự quy định:

“Đương sự phản đối yêu cầu của người khác đối với mình phải thể hiện bằng văn bản và phải thu thập, cung cấp, giao nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho sự phản đối đó.

Đương sự có nghĩa vụ đưa ra chứng cứ để chứng minh mà không đưa ra được chứng cứ hoặc không đưa ra đủ chứng cứ thì Tòa án giải quyết vụ việc dân sự theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ việc”.

Như vậy, trong suốt quá trình giải quyết vụ án, bà T không cung cấp văn bản ý kiến, các tài liệu, chứng cứ đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên Hội đồng xét xử căn cứ chứng cứ do nguyên đơn cung cấp, các chứng cứ đã thu thập được để làm căn cứ giải quyết vụ án.

[2.4] Căn cứ tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp:

Các Hợp đồng tín dụng số 9264241.22; Hợp đồng tín dụng số 1774818.23 và Hợp đồng tín dụng số 4241268.23 giữa Ngân hàng TMCP Q1 và bà Nguyễn Thị Kiều T được ký kết trên cơ sở tự nguyện, hình thức và nội dung của hợp đồng không trái quy định của pháp luật. Do đó, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên theo hợp đồng đã ký.

[2.5] Căn cứ vào đơn khởi kiện, bản tự khai của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bảng kê tính lãi chi tiết đến ngày 30-9-2025, Hợp đồng tín dụng số 9264241.22; Hợp đồng tín dụng số 1774818.23; Hợp đồng tín dụng số 4241268.23; Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ do nguyên đơn cung cấp thì Hội đồng xét xử có đủ cơ sở xác định:

Ngày 07-4-2022, Ngân hàng TMCP Q1 và bà Nguyễn Thị Kiều T ký Hợp đồng tín dụng số 9264241.22, nội dung: Ngân hàng TMCP Q1 cho bà Nguyễn Thị Kiều T vay số tiền 2.765.000.000 đồng; thời hạn: 360 ngày từ ngày 10-4-2022; mục đích vay: Bù đắp vốn tự có tiền nhận chuyển nhượng bất động sản tọa lạc tại thửa đất số 1166, tờ bản đồ số 41, xã L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; Lãi suất: 12,5%/năm, sẽ được điều chỉnh 3 tháng 1 lần bằng lãi suất cơ sở theo sản phẩm cộng biên độ 4,1%/năm; tiền nợ gốc sẽ được trả vào ngày 10 hàng tháng; kỳ đầu tiên là ngày 10-5-2022; mỗi kỳ trả 7.680.000 đồng; tiền lãi sẽ được trả vào ngày 10 hàng tháng; kỳ đầu tiên là ngày 10-5-2022. Quá trình thực hiện hợp đồng, bà T đã thanh toán cho Ngân hàng TMCP Q1 130.660.000 đồng nợ gốc và 543.823.437 đồng nợ lãi. Bà T vi phạm nghĩa vụ thanh toán từ ngày 27-6-2024. Tính đến ngày 30-9-2025, bà T còn nợ Ngân hàng TMCP Q1 số tiền nợ gốc là 2.634.340.000 đồng; nợ lãi trong hạn là 733.411.103 đồng; nợ lãi quá hạn là 135.144.241 đồng, tổng cộng: 3.502.895.344 đồng.

Ngày 27-5-2023, Ngân hàng TMCP Q1 và bà Nguyễn Thị Kiều T ký Hợp đồng tín dụng số 1774818.23, nội dung: Ngân hàng TMCP Q1 cho bà Nguyễn Thị Kiều T vay số tiền 90.000.000 đồng; thời hạn: 60 tháng tính từ ngày 28-5-2023; lãi suất: 12%/năm, mức lãi suất này được cố định trong suốt thời hạn của khoản tín dụng; phương thức hoàn trả khoản tín dụng gốc: 12 tháng đầu: Không trả gốc, từ tháng 13: 01 tháng/lần; phương thức trả lãi: 12 tháng đầu: Không trả lãi, từ tháng 13: 01 tháng/lần; tiền gốc và lãi được trả vào ngày 27 hàng tháng. Ngân hàng TMCP Q1 đã giải ngân cho bà T theo Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ cùng ngày 27-5-2023. Tuy nhiên, đến thời hạn trả gốc và lãi là ngày 28-5-2024, bà T đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán, bà T chưa thanh toán khoản nợ gốc, lãi. Tính đến ngày 30-9-2025, bà T còn nợ tiền gốc là 90.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn là 22.228.596 đồng; nợ lãi quá hạn là 6.827.389 đồng, tổng cộng: 119.055.985 đồng.

Ngày 12 tháng 9 năm 2023, Ngân hàng TMCP Q1 và bà Nguyễn Thị Kiều T ký Hợp đồng tín dụng số 4241268.23, nội dung: Ngân hàng TMCP Q1 cho bà Nguyễn Thị Kiều T vay số tiền 175.000.000 đồng; mục đích vay: Thanh toán các chi phí tiêu dùng, phục vụ đời sống của khách hàng và gia đình; thời hạn: 60 tháng, từ ngày 13-9-2023; lãi suất: 12%/năm, mức lãi suất này được cố định trong suốt thời hạn của khoản tín dụng; phương thức hoàn trả khoản tín dụng gốc: 12 tháng đầu: Không trả gốc, từ tháng 13: 01 tháng/lần vào ngày 10 hàng tháng, kỳ

trả đầu tiên ngày 10-10-2021; mỗi kỳ trả 3.646.000 đồng; ngày trả lãi: 12 tháng đầu: không trả lãi. Từ tháng thứ 13: 01 tháng/lần. Vào ngày 10 hàng tháng, trên cơ sở số dư thực tế. Ngân hàng TMCP Q1 đã giải ngân cho bà T theo Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ cùng ngày 12-9-2023. Tuy nhiên, đến thời hạn trả gốc và lãi, bà T đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán, bà T chưa thanh toán khoản nợ gốc, lãi nào cho Ngân hàng. Tính đến ngày 30-9-2025, bà T còn nợ số tiền gốc là 175.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn là 38.644.936 đồng; nợ lãi quá hạn là 9.703.994 đồng, tổng cộng: 223.348.930 đồng.

Căn cứ Điều 463, 466 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; điểm b khoản 2 Điều 8 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11-01-2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn quy định về lãi, lãi suất, phạt vi phạm thì yêu cầu nguyên đơn về việc buộc bị đơn thanh toán tiền gốc và lãi còn nợ là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật. Vì vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền còn nợ theo Hợp đồng tín dụng số 9264241.22; Hợp đồng tín dụng số 1774818.23; Hợp đồng tín dụng số 4241268.23 tính đến hết ngày 30-9-2025, cụ thể như sau:

+ Đối với Hợp đồng tín dụng số 9264241.22: Số tiền nợ gốc là 2.634.340.000 đồng; nợ lãi trong hạn là 733.411.103 đồng; nợ lãi quá hạn là 135.144.241 đồng, tổng cộng: 3.502.895.344 đồng.

+ Đối với Hợp đồng tín dụng số 1774818.23: Số tiền nợ gốc là 90.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn là 22.228.596 đồng; nợ lãi quá hạn là 6.827.389 đồng, tổng cộng: 119.055.985 đồng.

+ Đối với Hợp đồng tín dụng số 4241268.23: Số tiền nợ gốc là 175.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn là 38.644.936 đồng; nợ lãi quá hạn là 9.703.994 đồng, tổng cộng: 223.348.930 đồng.

Tổng số tiền nợ gốc, nợ lãi bà T có nghĩa vụ phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP Q1 là 3.845.300.259 đồng, trong đó nợ gốc là 2.899.340.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 794.284.635 đồng, nợ lãi quá hạn là 151.675.624 đồng.

[2.6] Do bà T vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng TMCP Q1 khởi kiện yêu cầu bà T thanh toán số tiền còn thiếu nói trên và lãi phát sinh kể từ ngày 01-10-2025 cho đến khi bà T hoàn tất khoản nợ theo các hợp đồng tín dụng đã ký kết là phù hợp với quy định tại Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.7] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc xử lý tài sản thế chấp trong trường hợp bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ:

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1574596.22.622 ngày 07-4-2022 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP Q1 và bà Nguyễn Thị Kiều T trên cơ sở tự nguyện, hình thức, nội dung hợp pháp, được công chứng theo quy định pháp luật. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng diện tích 678,4m² thửa đất số 1166, tờ bản đồ số 41 tọa lạc tại xã L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở số CY 087515 do Sở Tài nguyên và

Môi trường tỉnh B cấp ngày 04-8-2020 cho bà Đỗ Thị T1 (chỉnh lý sang tên cho bà Nguyễn Thị Kiều T vào ngày 04-4-2022) được đăng ký thế chấp đúng quy định.

Điều 2 Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1574596.22.622 ngày 07-4-2022 quy định về nghĩa vụ bảo đảm:

“2.1 Toàn bộ các nghĩa vụ trả nợ của Bên B, hiện tại cũng như tương lai, đã phát sinh hoặc có thể phát sinh, riêng rẽ hoặc liên đới với bất kỳ người nào khác, cho bên A bao gồm nhưng không giới hạn bởi:

Các khoản nợ gốc, lãi, phí, tiền phạt và các khoản phải trả khác theo Hợp đồng tín dụng số 9264241.22 ký ngày 07-4-2022 (bao gồm cả các phụ lục, văn bản sửa đổi) và các Hợp đồng, thỏa thuận cấp tín dụng khác (bao gồm cả các phụ lục, văn bản sửa đổi) ký giữa Bên A và Bên B kể từ sau ngày ký Hợp đồng...”

Tài sản thế chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà T. Tòa án nhân dân khu vực 11, thành phố Hồ Chí Minh đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đối với diện tích 678,4m² thửa đất số 1166, tờ bản đồ số 41 tọa lạc tại xã L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã Đ, thành phố Hồ Chí Minh) thì thấy tài sản thế chấp hiện vẫn giữ nguyên hiện trạng khi thế chấp, là đất trống.

Căn cứ Điều 317, 318, 319, 320 của Bộ luật dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận việc Ngân hàng TMCP Q1 có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản là quyền sử dụng diện tích 678,4m² thửa đất số 1166, tờ bản đồ số 41 tọa lạc tại xã L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở số CY 087515 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 04-8-2020 cho bà Đỗ Thị T1 (chỉnh lý sang tên cho bà Nguyễn Thị Kiều T vào ngày 04-4-2022) theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1574596.22.622 ngày 07-4-2022 trong trường hợp bà T không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ các khoản nợ theo các Hợp đồng tín dụng số 9264241.22; Hợp đồng tín dụng số 1774818.23; Hợp đồng tín dụng số 4241268.23.

[3] Về Chi phí tố tụng: Ngân hàng TMCP Q1 đã nộp tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ với số tiền 3.000.000 đồng. Yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Q1 được chấp nhận nên bà T phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ theo quy định tại Điều 157 Bộ luật tố tụng. Buộc bà T hoàn trả cho Ngân hàng TMCP Q1 số tiền 3.000.000 đồng.

[4] Về án phí: Theo quy định tại Điều 26, 27 Nghị quyết 326/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Do yêu cầu của Ngân hàng TMCP Q1 được chấp nhận nên bà T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 72.000.000 đồng + 2% (3.845.300.259 đồng – 2.000.000.000 đồng) = 108.906.005 đồng.

Ngân hàng TMCP Q1 không phải chịu án phí. H lại cho Ngân hàng TMCP Q1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[5] Xét ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[6] Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định tại các Điều 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; Điều 266; Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Các Điều 317, 318, 319, 320, 463, 466 của Bộ luật Dân sự 2015.

- Các Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010

- Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn quy định về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

- Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTNQH14 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;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Q1 đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Kiều T về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng.

2. Buộc bà Nguyễn Thị Kiều T có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng TMCP Q1 số tiền 3.845.300.259đ (*ba tỉ, tám trăm bốn mươi lăm triệu, ba trăm nghìn, hai trăm năm mươi chín đồng*), trong đó nợ gốc là 2.899.340.000đ (*hai tỉ, tám trăm chín mươi chín triệu, ba trăm bốn mươi nghìn*), nợ lãi trong hạn là 794.284.635đ (*bảy trăm chín mươi bốn triệu, hai trăm tám mươi bốn nghìn, sáu trăm ba mươi lăm đồng*) nợ lãi quá hạn là 151.675.624đ (*một trăm năm mươi một triệu, sáu trăm bảy mươi lăm nghìn, sáu trăm hai mươi bốn đồng*).

Kể từ ngày 01-10-2025, bà Nguyễn Thị Kiều T còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 9264241.22; Hợp đồng tín dụng số 1774818.23; Hợp đồng tín dụng số 4241268.23 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của bên cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho bên cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của bên cho vay.

Trường hợp bà T không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ các khoản nợ theo Hợp đồng tín dụng số 9264241.22; Hợp đồng tín dụng số 1774818.23; Hợp đồng tín dụng số 4241268.23 thì Ngân hàng TMCP Q1 có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng diện tích 678,4m² thửa đất số 1166, tờ bản đồ số 41 tọa lạc tại xã L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa

- Vũng Tàu (nay là xã Đ, thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở số CY 087515 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 04-8-2020 cho bà Đỗ Thị T1 (chỉnh lý sang tên cho bà Nguyễn Thị Kiều T vào ngày 04-4-2022) để thu hồi nợ.

Nếu sau khi phát mãi tài sản thế chấp mà không đủ trả nợ cho Ngân hàng TMCP Q1 thì bà Nguyễn Thị Kiều T phải tiếp tục trả nợ cho Ngân hàng TMCP Q1 cho đến khi hết nợ. Nếu sau khi phát mãi tài sản thế chấp mà giá trị tài sản thế chấp lớn hơn nghĩa vụ thanh toán nợ của bà Nguyễn Thị Kiều T đối với Ngân hàng TMCP Q1 thì phải hoàn lại phần giá trị còn lại cho bà Nguyễn Thị Kiều T.

3. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị Kiều T có nghĩa vụ hoàn trả cho Ngân hàng TMCP Q1 3.000.000đ (*ba triệu đồng*) tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị Kiều T phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm là 108.906.005đ (*một trăm lẻ tám triệu, chín trăm linh sáu nghìn, không trăm lẻ năm đồng*).

H lại cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q1 số tiền 50.100.000đ (*năm mươi triệu, một trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003229 ngày 20-6-2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Thi hành án dân sự thành phố H).

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

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 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, 7a, 7b 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.

Nơi nhận:

- TAND thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND khu vực 11, thành phố HCM;
- Thi hành án dân sự TP. HCM;
- Đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, văn thư

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Trần Thị Huê

