

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 8
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 731/2025/DS-ST
Ngày 09-09-2025
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng.

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 8 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Hoài

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lê Văn Rồi

2. Bà Mai Thị Tám

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Minh Quang – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 8 - Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 8 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Phùng Thị Ngọc Duyên - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 09 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 8 – Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 707/2024/TLST-DS ngày 28 tháng 10 năm 2024, về việc: “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 415/2025/QĐXXST-DS ngày 18 tháng 08 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Q; địa chỉ trụ sở: số B đường L, phường H, thành phố Hà Nội; địa chỉ liên lạc: số A đường N, phường X (phường V, Quận C cũ), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Hùng S, sinh năm 1999 và bà Trần Thị Xuân T, sinh năm 1997; cùng địa chỉ: số A đường N, phường X (phường V, Quận C cũ), Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

2. Bị đơn: Bà Lê Bé H, sinh năm 1991; địa chỉ: Tổ B, ấp B, xã N, (xã N, huyện C cũ), Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Lê Văn T1, sinh năm 1975 và bà Lê Thị L, sinh năm 1980; cùng địa chỉ: kể bên nhà số C, đường N, ấp B, xã N, (xã N, huyện C cũ), Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Chị Lê Phan Thanh T2, sinh năm 2001; địa chỉ: số C đường N, Tổ B, ấp B, xã N (xã N, huyện C cũ), Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Trẻ Lê Phan Minh T3, sinh năm 2009 và trẻ Lê Hoàng P, sinh năm 2013; người đại diện theo pháp luật của trẻ T3 và trẻ P: ông Lê Văn T1 và bà Lê Thị L; cùng địa chỉ: kế bên nhà số C, đường N, ấp B, xã N, (xã N, huyện C cũ), Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các biên bản làm việc tại Tòa án, nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ngày 17 tháng 03 năm 2022, bị đơn bà Lê Bé H vay vốn của nguyên đơn theo Hợp đồng cho vay số 020/22/HĐCV-9390 và Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 01/KUNN/020/22/HĐCV-9390 cùng ngày 17 tháng 03 năm 2022. Theo đó, bị đơn được giải ngân số tiền vay là 5.000.000.000 đồng; thời hạn vay là 300 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân; mục đích vay để mua bất động sản là thửa đất số 50, tờ bản đồ số 42, tại địa chỉ: số A đường Q, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh; lãi trong hạn trong năm đầu tiên là 10.30%/năm, sau đó lãi suất được điều chỉnh 03 tháng/lần theo công thức: $LSV = LSCS + 3,90\%/năm$.

Để đảm bảo cho khoản vay trên, bị đơn đã thế chấp cho nguyên đơn tài sản là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 25, tờ bản đồ số 52, tại xã N, huyện 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 BH 506514 do Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 09 tháng 01 năm 2012, cập nhật thay đổi chuyển nhượng cho bà Lê Bé H ngày 02 tháng 11 năm 2021. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, bị đơn mới thanh toán được 567.287.517 đồng, trong đó: nợ gốc là 119.000.000 đồng, nợ lãi 442.527.242 đồng, ngày trả nợ cuối cùng là ngày 25 tháng 06 năm 2023, sau đó bị đơn ngưng không trả nợ cho nguyên đơn nữa, vì bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên khoản vay của bị đơn đã bị chuyển sang nợ quá hạn từ ngày 26 tháng 06 năm 2023. Sau khi nợ quá hạn, nguyên đơn đã nhiều lần liên hệ, đôn đốc bị đơn trả nợ nhưng bị đơn vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

Do bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền nợ gốc, lãi tạm tính đến ngày 17 tháng 07 năm 2024 là: 5.940.221.566 đồng, trong đó: nợ gốc là 4.881.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 961.271.393 đồng, lãi quá hạn là 30.870.707 đồng, lãi chậm trả lãi là 12.385.113 đồng; bị đơn còn phải tiếp tục trả số tiền lãi phát sinh kể từ ngày 18 tháng 07 năm 2024 theo mức lãi suất được quy định trong Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ nêu trên cho đến khi thanh toán hết nợ. Trường hợp bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ nêu trên thì nguyên đơn được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án áp dụng các biện pháp cưỡng chế, kể cả việc kê biên phát mãi tài sản bảo đảm của bị đơn theo các hợp đồng thế chấp tài sản nêu trên để thu hồi nợ vay cho nguyên

đơn. Số tiền thu được sau khi xử lý tài sản bảo đảm không đủ trả nợ thì bị đơn có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán nợ cho đến khi tất toán khoản nợ.

Ý kiến của bị đơn: Bị đơn xác nhận có ký kết Hợp đồng tín dụng với nguyên đơn để vay số tiền 5.000.000.000 đồng, thời hạn vay, mục đích vay và lãi suất như nguyên đơn trình bày. Tính đến ngày 17 tháng 07 năm 2024, bị đơn còn nợ của nguyên đơn số tiền nợ gốc và lãi tổng cộng là 5.940.221.556 đồng. Do hoàn cảnh khó khăn bị đơn đề nghị nguyên đơn cho bị đơn thêm 06 tháng kể từ ngày 12 tháng 12 năm 2025 để thu xếp trả nợ cho nguyên đơn.

Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ý kiến của ông Lê Văn T1: Thừa đất số 25, tờ bản đồ số 52, tại xã N, huyện 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 BH 506514 do Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 09 tháng 01 năm 2012 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông T1, ngày 02 tháng 11 năm 2021, ông T1 sang tên cho bị đơn để bị đơn thế chấp vay của nguyên đơn số tiền 5.000.000.000 đồng. Trên thửa đất có một căn nhà cấp 4 do ông T1 xây dựng và hiện tại gia đình ông T1 có 05 người đang sinh sống trong căn nhà trên, gồm ông T1, vợ ông T1 là bà Lê Thị L và 03 con là Lê Phan Thanh T2, Lê Phan Minh T3 và Lê Hoàng P.

Nay vì làm ăn khó khăn nên ông T1 đề nghị nguyên đơn giảm lãi cho bị đơn và cho ông T1 thêm thời gian là 05 tháng để thu xếp trả nợ cho nguyên đơn. Trường hợp không trả được nợ thì ông T1 đồng ý phát mại toàn bộ tài sản là nhà, đất nêu trên để trả nợ cho nguyên đơn.

Ý kiến của bà Lê Thị L: Bà L là vợ của ông T1, tài sản thế chấp nêu trên thuộc quyền sở hữu của ông T1 có trước khi bà L kết hôn với ông T1. Đối với khoản vay của bị đơn thì bà L không biết, bà L không có ý gì và không có yêu cầu độc lập trong vụ án này.

Ý kiến của chị Lê Phan Thanh T2: Chị T2 xác nhận chị T2 là con ông T1. Tài sản thế chấp là của ông T1, chị T2 chỉ ở cùng cha mẹ, không có đóng góp gì trong việc tạo dựng, nhà đất là tài sản thế chấp nên chị T2 không có ý kiến, không có yêu cầu độc lập trong vụ án này, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Ý kiến của ông Lê Văn T1 và bà Lê Thị L đại diện cho trẻ Lê Phan Minh T3 và Lê Hoàng P thống nhất với ý kiến của ông T1.

Tại phiên tòa, nguyên đơn yêu cầu Hội đồng xét xử buộc bị đơn phải thanh toán toàn bộ số tiền nợ gốc và lãi tính đến ngày 09 tháng 09 năm 2025 là 6.838.526.886 đồng, trong đó: nợ gốc là 4.881.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 1.632.036.131 đồng, quá hạn là 113.336.462 đồng, lãi chậm trả lãi là 212.154.293 đồng, trả một lần ngay khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật và tiền lãi quá hạn kể từ ngày 10 tháng 09 năm 2025 đến khi bị đơn trả hết toàn bộ khoản nợ trên cho nguyên đơn theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng. Ngay khi bị đơn thanh toán hết nợ, nguyên đơn sẽ 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 BH 506514 do Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 09 tháng 01 năm 2012, cập nhật thay đổi 02 tháng 11 năm 2021 cho bị đơn. Trường hợp bị đơn không thanh toán được nợ hoặc thanh toán không đầy đủ thì yêu cầu phát mại tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất 020/22/HĐTC-9390 ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn ngày 17 tháng 03 năm 2022 để thu hồi nợ cho nguyên đơn. Sau khi xử lý tài sản bảo đảm mà vẫn không đủ trả nợ, bị đơn có nghĩa vụ tiếp tục trả nợ cho nguyên đơn cho đến khi tất toán khoản nợ.

Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 8 – Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu:

1. Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa và các đương sự:

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán: Quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về xác định thẩm quyền giải quyết vụ án, xác định tư cách pháp lý và mối quan hệ của những người tham gia tố tụng; thực hiện việc gửi các văn bản tố tụng, hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu đúng quy định, tuy nhiên còn vi phạm về thời hạn tố tụng.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Các đương sự đã thực hiện đúng quy định tại các Điều 70, 71, 72 và 73 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

2. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền của Tòa án:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 2 Điều 1 của Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của Bộ luật tố tụng dân sự, Luật tố tụng hành chính, Luật tư pháp người chưa thành niên, Luật phá sản và Luật hòa giải, đối thoại ở Tòa án năm 2025, đây là tranh chấp hợp đồng tín dụng thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Về thủ tục tố tụng: các đương sự có đơn đề nghị tòa án xét xử vắng mặt, căn cứ Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[3] Về yêu cầu của các đương sự:

[3.1] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải trả số tiền nợ gốc và lãi tính đến ngày 09 tháng 09 năm 2025 là 6.838.526.886 đồng, trả một lần ngay khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật:

Căn cứ Hợp đồng cho vay số 020/22/HĐCV-9390 và Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 01/KUNN/020/22/HĐCV-9390 ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn cùng ngày 17 tháng 03 năm 2022, lời khai của nguyên đơn, bị đơn, cùng với các tài liệu, chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở để xác định nguyên đơn có cho bị đơn vay số tiền 5.000.000.000 đồng, tính đến ngày 09 tháng 09 năm 2025 bị đơn mới trả được 567.287.517 đồng, trong đó: nợ gốc là 119.000.000 đồng, nợ lãi là 448.287.517 đồng, còn nợ lại nguyên đơn là 6.838.526.886 đồng, trong đó: nợ gốc là 4.881.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 1.632.036.131 đồng, quá hạn là 113.336.462 đồng, lãi chậm trả lãi là 212.154.293 đồng; ngày thanh toán nợ cuối cùng là ngày 25 tháng 06 năm 2023; như vậy, bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ theo thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng.

Căn cứ Điều 463, Điều 466 Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu của nguyên đơn là hợp pháp nên chấp nhận, buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền nợ gốc và lãi tính đến ngày 09 tháng 09 năm 2025 là 6.838.526.886 đồng, trong đó: nợ gốc là 4.881.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 1.632.036.131 đồng, quá hạn là 113.336.462 đồng, lãi chậm trả lãi là 212.154.293 đồng, trả một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

[3.2] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải thanh toán tiền lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng tính trên số dư nợ gốc kể từ ngày 10 tháng 09 năm 2025 cho đến khi bị đơn thanh toán xong khoản nợ trên:

Căn cứ Điều 13 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về việc hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm và sự thỏa thuận của các đương sự tại hợp đồng tín dụng, Hội đồng xét xử xét thấy, yêu cầu của nguyên đơn là hợp pháp nên chấp nhận, buộc bị đơn phải tiếp tục thanh toán tiền lãi quá hạn đối với khoản nợ gốc kể từ sau khi tuyên án sơ thẩm cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc, theo mức lãi suất mà các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng.

Căn cứ khoản 1 Điều 322 của Bộ luật dân sự năm 2015, ngay khi bị đơn trả hết toàn bộ khoản nợ, thì nguyên đơn phải 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 BH 506514 do Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 09 tháng 01 năm 2012, cập nhật thay đổi 02 tháng 11 năm 2021 cho bị đơn.

[3.3] Xét yêu cầu của nguyên đơn trong trường hợp bị đơn không thanh toán được nợ hoặc thanh toán không đầy đủ thì phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho nguyên đơn:

Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 506514 do Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 09 tháng 01 năm 2012, cập nhật thay đổi 02 tháng 11 năm 2021 thì thửa đất số 25, tờ bản đồ số 52, tại xã N, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bị đơn;

Căn cứ lời khai của nguyên đơn, bị đơn và Văn phòng C cùng với các tài liệu, chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án, tại thời điểm ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 020/22/HĐTC-9390 ngày 17 tháng 03 năm 2022, các đương sự có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, tự nguyện ký kết hợp đồng thế chấp, nội dung hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, hợp đồng đã được Văn phòng C công chứng số 003649, quyền số 03/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17 tháng 03 năm 2022, tài sản bảo đảm đã được đăng ký theo quy định của pháp luật; căn cứ quy định tại Điều 117 của Bộ luật dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 020/22/HĐTC-9390 ngày 17 tháng 03 năm 2022 có hiệu lực pháp luật.

Xét thấy, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 020/22/HĐTC-9390 ngày 17 tháng 03 năm 2022 ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn có hiệu lực pháp luật, căn cứ các Điều 317, 319, 320, 323 và 325 của Bộ luật dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, trong trường hợp bị đơn không thanh toán được nợ hoặc thanh toán không đầy đủ thì nguyên đơn có quyền yêu cầu phát mại tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp nêu trên để thu hồi nợ cho nguyên đơn.

Sau khi xử lý tài sản bảo đảm mà vẫn không đủ trả nợ, bị đơn có nghĩa vụ tiếp tục trả nợ cho nguyên đơn cho đến khi tất toán khoản nợ. Số tiền phát mại tài sản thế chấp sau khi thanh toán hết nợ cho nguyên đơn, nếu còn dư được trả lại cho bị đơn.

[4] Đối với phần phát biểu của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 8 - Thành phố Hồ Chí Minh về việc giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử nhận thấy: quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 8 - Thành phố Hồ Chí Minh phù hợp với quy định của pháp luật và phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác:

Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 114.838.527 đồng.

Hoàn lại tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn.

Bị đơn tự nguyện chịu chi phí tố tụng khác là 10.000.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 30, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 228, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 1 của Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của Bộ luật tố tụng dân sự, Luật tố tụng hành chính, Luật tư pháp người chưa thành niên, Luật phá sản và Luật hòa giải, đối thoại ở Tòa án năm 2025;

Căn cứ các Điều 91, Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

Căn cứ vào các Điều 117, 122, 317, 319, 320, 323, 325, 463 và 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 6, 7, 9 và 30 Luật thi hành án dân sự;

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

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

Buộc bà Lê Bé H phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP Q tiền nợ gốc và lãi tính đến ngày 09 tháng 09 năm 2025 là 6.838.526.886 đồng (Sáu tỷ tám trăm ba mươi tám triệu năm trăm hai mươi sáu nghìn tám trăm tám mươi sáu đồng), trong đó: nợ gốc là 4.881.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 1.632.036.131 đồng, quá hạn là 113.336.462 đồng, lãi chậm trả lãi là 212.154.293 đồng, phát sinh từ Hợp đồng cho vay số 020/22/HĐCV-9390 và Đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ số 01/KUNN/020/22/HĐCV-9390 ký kết giữa Ngân hàng TMCP Q và bà Lê Bé H cùng ngày 17 tháng 03 năm 2022, trả một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, bà Lê Bé H còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thoả thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán hết số tiền nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thoả thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng TMCP Q, thì lãi suất bà Lê Bé H phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng TMCP Q theo quyết định của Toà án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng TMCP Q.

Ngay khi bà Lê Bé H trả hết toàn bộ khoản nợ thì Ngân hàng TMCP Q phải trả bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ở số BH 506514 do Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 09 tháng 01 năm 2012, cập nhật thay đổi 02 tháng 11 năm 2021 cho bà Lê Bé H.

Trường hợp bà Lê Bé H không thanh toán được nợ hoặc thanh toán không đầy đủ, thì Ngân hàng TMCP Q được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát

mai tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa số 25, tờ bản đồ số 52, tại xã N, huyện 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 BH 506514 do Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 09 tháng 01 năm 2012, cập nhật thay đổi chuyển nhượng cho bà Lê Bé H ngày 02 tháng 11 năm 2021 để thu hồi nợ cho Ngân hàng TMCP Q.

Sau khi xử lý tài sản bảo đảm mà vẫn không đủ trả nợ, bà Lê Bé H có nghĩa vụ tiếp tục trả nợ cho Ngân hàng TMCP Q cho đến khi tất toán khoản nợ. Số tiền xử lý tài sản bảo đảm sau khi thanh toán hết nợ cho Ngân hàng TMCP Q, nếu còn dư được trả lại cho bà Lê Bé H.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác:

Bà Lê Bé H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 114.838.527 đồng (Một trăm mười bốn triệu tám trăm ba mươi tám nghìn năm trăm hai mươi bảy đồng).

Hoàn lại số tiền tạm ứng án phí cho Ngân hàng TMCP Q là 56.970.111 đồng (Năm mươi sáu triệu chín trăm bảy mươi nghìn một trăm mười một đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0016461 ngày 25 tháng 10 năm 2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Lê Bé H có nghĩa vụ thanh toán chi phí tố tụng khác là 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng) cho Ngân hàng TMCP Q.

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

5. 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 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 TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND khu vực 8 – TP. Hồ Chí Minh;
- THA DS TP. Hồ Chí Minh;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Trần Thị Kim Hoài