

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC M
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 14/2025/KDTM-ST
Ngày 17/11/2025
V/v: “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC M – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán – chủ tọa phiên tòa: Bà Nông Thị Tình.

Các hội thẩm nhân dân:

1. Bà Trần Thị Hạnh;

2. Bà Đỗ Thị Ngân.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Hoàng Thị Nhung – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực M – Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Đại diện viện kiểm sát nhân dân khu vực M – Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:* Bà Lê Thị Ngọc Bích – Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 11 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực M – Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 27/2025/TLST-KDTM ngày 04 tháng 6 năm 2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp*”; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 11/2025/QĐXXST-KDTM ngày 09/10/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 09/2025/QĐST-KDTM ngày 27/10/2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP P.

Địa chỉ trụ sở: Tòa nhà K, số 15 đường T, phường U, thành phố C, Thành phố Hồ Chí Minh. Nay là: Tòa nhà K, số 15 đường T, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trịnh Văn T – Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Đại diện theo uỷ quyền: Ông Trần Thanh T1 – Chức vụ: Giám đốc Phòng giao dịch R.

Ông Toàn uỷ quyền lại cho: Ông Nguyễn Thành N, sinh năm 1985 hoặc ông Tưởng Anh T3, sinh năm 1983.

Địa chỉ liên hệ: 148 đường L, Phường B, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Nay là: 148 đường L, phường V, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1984; địa chỉ: Tổ B, thôn S, xã B, huyện C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Nay là: Tổ B, thôn S, xã N, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Nguyên đơn có đơn xin vắng mặt, bị đơn vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 26/5/2025 và các biên bản làm việc tiếp theo tại Tòa án, đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày như sau:

Ngày 15/01/2024, Ngân hàng TMCP P – Chi nhánh Bà Rịa Vũng Tàu – Phòng giao dịch R ký Hợp đồng tín dụng số 0008/2024/HĐTD-OCB-CN cho bà Nguyễn Thị Đ vay số tiền 1.990.000.000 đồng, thời hạn vay 09 tháng, mục đích vay bổ sung vốn kinh doanh buôn bán thức ăn chăn nuôi gia súc, gia cầm, lãi suất vay 7,5%/năm, từ tháng thứ 4 trở đi, lãi suất có điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất vay trong hạn. Ngân hàng TMCP P – Chi nhánh Bà Rịa Vũng Tàu – Phòng giao dịch R đã giải ngân cho bà Nguyễn Thị Đ số tiền 1.990.000.000 đồng trên theo khế ước nhận nợ số 0008/2024/KUNN-OCB-CN-1 ngày 01/11/2024. Từ khi giải ngân đến nay, bà Nguyễn Thị Đ đã thanh toán cho Ngân hàng TMCP P số tiền là 77.125.501 đồng, trong đó nợ gốc là 0 đồng, các khoản nợ lãi đã trả là 77.125.501 đồng.

Ngày 29/01/2024, Ngân hàng TMCP P – Chi nhánh Bà Rịa Vũng Tàu ký Hợp đồng tín dụng số 0018/2024/HĐTD-OCB-CN cho bà Nguyễn Thị Đ vay số tiền 1.850.000.000 đồng, thời hạn vay 120 tháng, mục đích vay tiêu dùng, lãi suất vay 8,49%/năm, từ tháng thứ 13 trở đi, lãi suất có điều chỉnh định kỳ 06 tháng/lần, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất vay trong hạn. Cùng ngày 29/01/2024, Ngân hàng TMCP P – Chi nhánh Bà Rịa Vũng Tàu – Phòng giao dịch R đã giải ngân cho bà Nguyễn Thị Đ số tiền 1.850.000.000 đồng trên theo Khế ước nhận nợ số 0018/2024/KUNN-OCB-CN ngày 29/01/2024. Từ khi giải ngân đến nay, bà Nguyễn Thị Đ đã thanh toán cho Ngân hàng TMCP P số tiền là: 386.127.022 đồng, trong đó nợ gốc là 215.838.000 đồng, các khoản nợ lãi đã trả là 170.289.022 đồng.

Ngày 04/11/2024, Ngân hàng TMCP P – Chi nhánh Bà Rịa Vũng Tàu ký Hợp đồng tín dụng số 0111/2024/HĐTD-OCB-CN cho bà Nguyễn Thị Đ vay số tiền 450.000.000 đồng, thời hạn vay 120 tháng; mục đích vay tiêu dùng; lãi suất vay 8,90%/năm, từ tháng thứ 4 trở đi, lãi suất có điều chỉnh định kỳ 06 tháng/lần; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất vay trong hạn. Cùng ngày 04/11/2024, Ngân hàng TMCP P – Chi nhánh Bà Rịa Vũng Tàu – Phòng giao dịch R đã giải ngân cho bà Nguyễn Thị Đ số tiền 450.000.000 đồng trên theo

khế ước nhận nợ số 0111/2024/KUNN-OCB-CN. Từ khi giải ngân đến nay, bà Nguyễn Thị Đ đã thanh toán cho Ngân hàng TMCP P số tiền là: 31.116.165 đồng, trong đó nợ gốc là 16.987.975 đồng, các khoản nợ lãi đã trả là 14.128.190 đồng.

Tính đến ngày 17/11/2025, tổng số tiền mà bà Nguyễn Thị Đ đã thanh toán cho Ngân hàng TMCP P theo 03 hợp đồng tín dụng trên là 494.368.688 đồng; trong đó nợ gốc đã trả là 232.825.975 đồng, nợ lãi đã trả là 261.542.713 đồng.

Kể từ ngày 07/4/2025, bà Nguyễn Thị Đ đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng TMCP P đã nhiều lần nhắc nhở, đôn đốc và làm việc trực tiếp nhưng bà Nguyễn Thị Đ không thực hiện đúng nghĩa vụ của mình.

Nay, Ngân hàng TMCP P yêu cầu Tòa án nhân dân khu vực M – Thành phố Hồ Chí Minh buộc bà Nguyễn Thị Đ thanh toán ngay cho Ngân hàng TMCP P tổng số nợ theo các Hợp đồng tín dụng số 0008/2024/HĐTD-OCB-CN ngày 15/01/2024; số 0018/2024/HĐTD-OCB-CN ngày 29/01/2024; số 0111/2024/HĐTD-OCB-CN ngày 04/11/2024 và các khế ước nhận nợ số 0008/2024/KUNN-OCB-CN-1 ngày 01/11/2024; số 0018/2024/KUNN-OCB-CN ngày 29/01/2024; 0111/2024/KUNN-OCB-CN ngày 04/11/2024 tạm tính đến ngày 17/11/2025 là 4.402.909.124 đồng, trong đó nợ gốc là 4.057.174.025 đồng, nợ trong hạn là 232.120.514 đồng, nợ lãi quá hạn là 105.682.715 đồng, lãi phạt chậm trả lãi là 7.931.870 đồng và tiền lãi, phí phát sinh theo thỏa thuận tại các hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ đã ký kết từ ngày 18/11/2025 cho đến khi bà Nguyễn Thị Đ hoàn thành nghĩa vụ trả nợ vay cho Ngân hàng TMCP P.

Nếu bà Nguyễn Thị Đ không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ nêu trên thì Ngân hàng TMCP P được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp số 0008/2024/HĐTC-OCB-CN ngày 15/01/2024 giữa Ngân hàng TMCP P với bà Nguyễn Thị Đ, số công chứng 000068 tại Văn phòng công chứng Mai Thành Long, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu để thu hồi nợ, cụ thể:

+ Quyền sử dụng thửa đất số 143, tờ bản đồ số 117, tọa lạc tại: xã B, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã N, 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 DM 641659, số vào sổ cấp GCN: CS16008 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 04/10/2023. Cập nhật chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Đ ngày 05/01/2024.

+ Quyền sử dụng thửa đất số 152, tờ bản đồ số 117, tọa lạc tại: xã B, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã N, 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 DM 641650, số vào sổ cấp GCN: CS16032 do Văn phòng Đăng ký đất

đại tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 06/10/2023. Cập nhật chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Đ ngày 05/01/2024.

+ Quyền sử dụng thửa đất số 155, tờ bản đồ số 117, tọa lạc tại: xã B, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã N, 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 DM 641658, số vào sổ cấp GCN: CS16007 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 04/10/2023. Cập nhật chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Đ ngày 05/01/2024.

+ Quyền sử dụng thửa đất số 157, tờ bản đồ số 117, tọa lạc tại: xã B, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã N, 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 DM 641654, số vào sổ cấp GCN: CS16012 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 04/10/2023. Cập nhật chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Đ ngày 05/01/2024.

+ Quyền sử dụng thửa đất số 161, tờ bản đồ số 117, tọa lạc tại: xã B, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã N, 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 DM 641655, số vào sổ cấp GCN: CS16013 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 04/10/2023. Cập nhật chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Đ ngày 05/01/2024.

Trường hợp tài sản bán đấu giá không đủ để trả nợ thì bà Nguyễn Thị Đ có trách nhiệm tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng TMCP P đến ngày trả hết nợ.

Bị đơn là bà Nguyễn Thị Đ: Tòa án đã tổng đạt Thông báo thụ lý, Quyết định xem xét thẩm định tại chỗ; Thông báo kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải và Quyết định, giấy triệu tập tham gia phiên tòa 02 lần nhưng bà Nguyễn Thị Đ không có bản tự khai gửi Tòa án cũng như vắng mặt tại phiên tòa 02 lần.

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

Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án là đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn Ngân hàng TMCP P đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của đương sự, bị đơn bà Nguyễn Thị Đ vắng mặt tại các phiên hòa giải và hai phiên tòa là chưa chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ của đương sự.

Về nội dung, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp với bị đơn.

Buộc bà Nguyễn Thị Đ phải trả cho Ngân hàng số tiền tính đến ngày 17/11/2025 là 4.402.909.124 đồng tạm và lãi phát sinh kể từ ngày 18/11/2025 cho đến trả xong nợ. Trường hợp bà Đức không trả được nợ hoặc trả không đủ thì ngân hàng được quyền kê biên phát mãi tài sản đã thế chấp là quyền sử dụng các thửa đất để thu hồi nợ. Trường hợp giá trị bảo đảm không đủ thanh toán nợ thì bà Đức tiếp tục có nghĩa vụ thanh toán cho đến khi xong nợ

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi xem xét các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

- *Về tố tụng:*

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn thì quan hệ pháp luật tranh chấp giữa các bên là “Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp”, bị đơn vay tiền của nguyên đơn mục đích để bổ sung vốn kinh doanh buôn bán thức ăn chăn nuôi gia súc, gia cầm và vay tiêu dùng nên loại tranh chấp giữa các bên là quan hệ kinh doanh thương mại và dân sự; Tòa án nhân dân khu vực M-Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý giải quyết chung trong 01 vụ án, giải quyết quan hệ tranh chấp dân sự trong vụ án kinh doanh thương mại; bị đơn có địa chỉ tại Tổ B, thôn S, xã B, huyện C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là: Tổ B, thôn S, xã N, Thành phố Hồ Chí Minh), vì vậy thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực M – Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại Điều 26, 30, 35 và Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự; Căn cứ khoản 2 Điều 1 của Luật số 85/2025/QH15 ngày 25 tháng 6 năm 2025 của Quốc hội về 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 tại Tòa án vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực M – Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự: Trong quá trình tham gia tố tụng, bị đơn là bà Nguyễn Thị Đ đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vẫn hai lần vắng mặt tại phiên tòa không có lý do; đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Thành N vắng mặt nhưng có đơn xin vắng mặt; vì vậy xét xử vắng mặt bà Nguyễn Thị Đ, Ngân hàng TMCP P là phù hợp với quy định tại Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Áp dụng pháp luật: Hợp đồng tín dụng số 0008/2024/HĐTD-OCB-CN ngày 15/01/2024; số 0018/2024/HĐTD-OCB-CN ngày 29/01/2024; số 0111/2024/HĐTD-OCB-CN ngày 04/11/2024 và các khế ước nhận nợ số 0008/2024/KUNN-OCB-CN-1 ngày 01/11/2024; số 0018/2024/KUNN-OCB-CN ngày 29/01/2024; 0111/2024/KUNN-OCB-CN ngày 04/11/2024, đang được

thực hiện, có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015. Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử áp dụng quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 để giải quyết.

- Về nội dung vụ án:

[4] Bà Nguyễn Thị Đ là bị đơn trong vụ án đã được Tòa án tổng đạt các văn bản theo trình tự tố tụng nhưng không tham gia giải quyết vụ án, cũng không thực hiện nghĩa vụ chứng minh, cung cấp chứng cứ để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình. Căn cứ vào Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử căn cứ vào chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ để giải quyết vụ án.

[5] Về xác lập hợp đồng:

Ngày 15/01/2024, Ngân hàng TMCP P – Chi nhánh Bà Rịa Vũng Tàu – Phòng giao dịch R và bà Nguyễn Thị Đ ký Hợp đồng tín dụng số 0008/2024/HĐTD-OCB-CN cho bà Nguyễn Thị Đ vay số tiền 1.990.000.000 đồng. Để thực hiện Hợp đồng tín dụng nêu trên, Ngân hàng TMCP P đã giải ngân cho bà Nguyễn Thị Đ 1.990.000.000 đồng theo Khế ước nhận nợ số 0008/2024/KUNN-OCB-CN-1 ngày 01/11/2024. Tính đến ngày 17/11/2025, dư nợ gốc, lãi của hợp đồng là: 2.160.560.490đồng; trong đó: Nợ gốc là 1.990.000.000đồng; lãi trong hạn là 70.124.328đồng; lãi quá hạn là 97.485.694đồng; lãi phạt chậm trả lãi là 2.950.468đồng.

Ngày 29/01/2024, Ngân hàng TMCP P – Chi nhánh Bà Rịa Vũng Tàu và bà Nguyễn Thị Đ ký Hợp đồng tín dụng số 0018/2024/HĐTD-OCB-CN cho bà Nguyễn Thị Đ vay số tiền 1.850.000.000 đồng. Để thực hiện Hợp đồng tín dụng nêu trên, Ngân hàng TMCP P đã giải ngân cho bà Nguyễn Thị Đ số tiền 1.850.000.000 đồng theo Khế ước nhận nợ số 0018/2024/KUNN-OCB-CN ngày 29/01/2024. Tính đến ngày 17/11/2025, dư nợ gốc, lãi của hợp đồng là: 1.771.878.100đồng; trong đó: Nợ gốc là 1.634.162.000đồng; lãi trong hạn là 127.111.921đồng; lãi quá hạn là 6.706.806đồng; lãi phạt chậm trả lãi là 3.897.373đồng.

Ngày 04/11/2024, Ngân hàng TMCP P – Chi nhánh Bà Rịa Vũng Tàu và bà Nguyễn Thị Đ ký Hợp đồng tín dụng số 0111/2024/HĐTD-OCB-CN cho bà Nguyễn Thị Đ vay số tiền 450.000.000 đồng. Để thực hiện Hợp đồng tín dụng nêu trên, Ngân hàng TMCP P đã giải ngân cho bà Nguyễn Thị Đ số tiền 450.000.000 đồng theo Khế ước nhận nợ số 0111/2024/KUNN-OCB-CN. Tính đến ngày 17/11/2025, dư nợ gốc, lãi của hợp đồng là: 470.470.534đồng; trong đó: Nợ gốc là 433.012.025đồng; lãi trong hạn là 34.884.265đồng; lãi quá hạn là 1.490.215đồng; lãi phạt chậm trả lãi là 1.084.029đồng.

Như vậy, Hợp đồng được các bên ký kết (bao gồm cả các hợp đồng chính và các phụ lục, văn bản kèm theo) có nội dung, hình thức phù hợp với quy định

pháp luật, nên có giá trị pháp lý đối với các bên theo quy định của Điều 117 của Bộ luật Dân sự; Điều 91, 95 của Luật các tổ chức tín dụng.

[6] Về thực hiện Hợp đồng và nghĩa vụ trả lãi:

[6.1] Căn cứ Hợp đồng tín dụng số 0008/2024/HĐTD-OCB-CN ngày 15/01/2024; số 0018/2024/HĐTD-OCB-CN ngày 29/01/2024; số 0111/2024/HĐTD-OCB-CN ngày 04/11/2024 và các khế ước nhận nợ số 0008/2024/KUNN-OCB-CN-1 ngày 01/11/2024; số 0018/2024/KUNN-OCB-CN ngày 29/01/2024; 0111/2024/KUNN-OCB-CN ngày 04/11/2024 thể hiện người cho vay là Ngân hàng TMCP P, người vay là bà Nguyễn Thị Đ. Mặc dù không thu thập được lời khai của bà Đức nhưng trong hợp đồng phía bên vay/khách hàng có ký và ghi chữ Nguyễn Thị Đ. Như vậy, căn cứ vào các chứng cứ nêu trên có đủ cơ sở khẳng định bà Nguyễn Thị Đ có vay tiền chưa thanh toán của Ngân hàng TMCP P, quá trình vay bà Đức có trả được một số khoản tiền cả gốc và lãi, mặc dù bên bà Đức không cung cấp được chứng cứ nhưng nguyên đơn đã thừa nhận là có lợi cho bị đơn nên cần chấp nhận những khoản đã trả nợ, các khoản vay và còn nợ được thể như sau:

Hợp đồng tín dụng số 0008/2024/HĐTD-OCB-CN ngày 15/01/2024 và khế ước nhận nợ số 0008/2024/KUNN-OCB-CN-1 ngày 01/11/2024, bà Nguyễn Thị Đ đã thanh toán cho Ngân hàng TMCP P số tiền là 77.125.501 đồng, trong đó nợ gốc đã trả là 0 đồng, các khoản nợ lãi đã trả là 77.125.501 đồng.

Hợp đồng tín dụng số 0018/2024/HĐTD-OCB-CN ngày 29/01/2024 và khế ước nhận nợ số 0018/2024/KUNN-OCB-CN ngày 29/01/2024, bà Nguyễn Thị Đ đã thanh toán cho Ngân hàng TMCP P là 386.127.022 đồng, trong đó nợ gốc đã trả là 215.838.000 đồng, các khoản nợ lãi đã trả là 170.289.022 đồng.

Hợp đồng tín dụng số 0111/2024/HĐTD-OCB-CN ngày 04/11/2024 và khế ước nhận nợ số 0111/2024/KUNN-OCB-CN ngày 04/11/2024, bà Nguyễn Thị Đ đã thanh toán cho Ngân hàng TMCP P là 31.116.165 đồng, trong đó nợ gốc đã trả là 16.987.975 đồng, các khoản nợ lãi đã trả là 14.128.190 đồng.

Tổng số tiền mà bà Nguyễn Thị Đ đã thanh toán cho Ngân hàng TMCP P theo 03 hợp đồng tín dụng trên là 494.368.688 đồng; trong đó nợ gốc đã trả là 232.825.975 đồng, nợ lãi đã trả là 261.542.713 đồng.

Bà Đức còn nợ Ngân hàng TMCP P nợ gốc là 4.057.174.025 đồng, nợ trong hạn là 232.120.514 đồng, nợ lãi quá hạn là 105.682.715 đồng, lãi phạt chậm trả lãi là 7.931.870 đồng. Tổng cộng số tiền bà Đức còn nợ Ngân hàng TMCP P đến ngày 17/11/2025 là 4.402.909.124 đồng; cụ thể chi tiết tại mục [5] về xác lập hợp đồng.

[6.2] Về lãi suất:

Lãi suất các bên thỏa thuận đối với:

- Hợp đồng tín dụng số 0008/2024/HĐTD-OCB-CN ngày 15/01/2024 và Khế ước nhận nợ số 0008/2024/KUNN-OCB-CN-1 ngày 01/11/2024: Lãi suất vay 7,5%/năm, từ tháng thứ 4 trở đi, lãi suất có điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất vay trong hạn.

- Hợp đồng tín dụng số 0018/2024/HĐTD-OCB-CN ngày 29/01/2024 và Khế ước nhận nợ số 0018/2024/KUNN-OCB-CN ngày 29/01/2024: Lãi suất vay 8,49%/năm, từ tháng thứ 13 trở đi, lãi suất có điều chỉnh định kỳ 06 tháng/lần, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất vay trong hạn.

- Hợp đồng tín dụng số 0111/2024/HĐTD-OCB-CN ngày 04/11/2024 và Khế ước nhận nợ số 0111/2024/KUNN-OCB-CN ngày 04/11/2024: Lãi suất vay 8,90%/năm, từ tháng thứ 4 trở đi, lãi suất có điều chỉnh định kỳ 06 tháng/lần; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất vay trong hạn.

Xét các bên tự nguyện thỏa thuận lãi suất, mức lãi suất này không trái quy định của pháp luật nên cần chấp nhận mức lãi suất này.

Tại phiên toà, căn cứ Bảng tính lãi tính của bà Nguyễn Thị Đ tính đến hết ngày 17/11/2025 do Ngân hàng cung cấp thì quá trình thực hiện hợp đồng, bà Nguyễn Thị Đ đã trả được cho Ngân hàng TMCP P tổng số tiền nợ gốc và tiền lãi của các hợp đồng tín dụng là 494.368.688 đồng. Dư nợ gốc còn lại của các Hợp đồng tín dụng là 4.402.909.124 đồng, trong đó nợ gốc là 4.057.174.025 đồng, nợ trong hạn là 232.120.514 đồng, nợ lãi quá hạn là 105.682.715 đồng, lãi phạt chậm trả lãi là 7.931.870 đồng.

Ngân hàng TMCP P khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị Đ trả tổng số tiền nợ gốc và nợ lãi của các hợp đồng nêu trên là 4.402.909.124 đồng căn cứ vào các Hợp đồng tín dụng, giấy nhận nợ đã xác lập giữa hai bên. Trong quá trình thực hiện hợp đồng bà Nguyễn Thị Đ đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán số nợ gốc, nợ lãi hàng tháng. Theo quy định tại khoản 1, khoản 5 Điều 466 của Bộ luật dân sự năm 2015, yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn phải thanh toán số tiền nợ gốc và lãi nêu trên là có cơ sở chấp nhận.

[7] Về hợp đồng thế chấp:

Để đảm bảo cho các hợp đồng tín dụng nêu trên thì bà Nguyễn Thị Đ đã ký kết Hợp đồng thế chấp số 0008/2024/HĐTC-OCB-CN ngày 15/01/2024 với Ngân hàng TMCP P, số công chứng 000068 tại Văn phòng công chứng Mai Thành Long, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu để thế chấp các quyền sử dụng đất, cụ thể:

+ Quyền sử dụng thửa đất số 143, tờ bản đồ số 117, tọa lạc tại: xã B, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã N, 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 DM 641659, sổ vào sổ cấp GCN: CS16008 do Văn phòng Đăng

ký đất đai tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 04/10/2023. Cập nhật chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Đ ngày 05/01/2024.

+ Quyền sử dụng thửa đất số 152, tờ bản đồ số 117, tọa lạc tại: xã B, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã N, 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 DM 641650, số vào sổ cấp GCN: CS16032 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 06/10/2023. Cập nhật chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Đ ngày 05/01/2024.

+ Quyền sử dụng thửa đất số 155, tờ bản đồ số 117, tọa lạc tại: xã B, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã N, 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 DM 641658, số vào sổ cấp GCN: CS16007 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 04/10/2023. Cập nhật chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Đ ngày 05/01/2024.

+ Quyền sử dụng thửa đất số 157, tờ bản đồ số 117, tọa lạc tại: xã B, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã N, 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 DM 641654, số vào sổ cấp GCN: CS16012 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 04/10/2023. Cập nhật chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Đ ngày 05/01/2024.

+ Quyền sử dụng thửa đất số 161, tờ bản đồ số 117, tọa lạc tại: xã B, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã N, 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 DM 641655, số vào sổ cấp GCN: CS16013 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 04/10/2023. Cập nhật chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Đ ngày 05/01/2024.

Xét hợp đồng thế chấp là sự tự nguyện của các bên, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng theo quy định và có thẩm định khi thế chấp. Do vậy, hợp đồng thế chấp này có hiệu lực pháp luật.

[8] Từ những phân tích nêu trên, yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP P là có căn cứ cần chấp nhận. Buộc bà Nguyễn Thị Đ phải thanh toán tổng số tiền tính đến ngày 17/11/2025 là 4.402.909.124 đồng cho Ngân hàng TMCP P.

Trường hợp bà Đức không trả được nợ hoặc trả không đầy đủ thì Ngân hàng TMCP P có quyền phát mại tài sản là quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền trên đất đã thế chấp theo hợp đồng thế chấp nêu trên để thu hồi nợ.

Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm trên không đủ thanh toán hết nợ tại Ngân hàng TMCP P thì bà Nguyễn Thị Đ vẫn phải tiếp tục nghĩa vụ trả hết số tiền nợ còn thiếu cho Ngân hàng TMCP P.

[9] Về chi phí tố tụng: Chi phí thu thập tài liệu, chứng cứ, xem xét thẩm định tại chỗ hết tổng số tiền là 10.000.000đ. Số tiền chi phí này bà Đức phải chịu, tuy nhiên Ngân hàng TMCP P đã nộp tạm ứng. Do vậy, buộc bà Đức có nghĩa vụ hoàn lại số tiền 10.000.000đ này cho Ngân hàng TMCP P.

[10] Về án phí: Bị đơn bà Nguyễn Thị Đ phải chịu án phí theo quy định.

Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực M-Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, 30, 35, 39, 91, 147, 227, 228, 266 và 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 116, 117, 299, 317, 320, 323, 463, 466, 468, 688 Bộ luật dân sự; các Điều 90, 91, 94, 95 Luật các tổ chức tín dụng; khoản 2 Điều 1 của Luật số 85/2025/QH15 ngày 25 tháng 6 năm 2025 của Quốc hội về 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 tại Tòa án Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần P về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp” với bị bà Nguyễn Thị Đ.

Buộc bà Nguyễn Thị Đ phải thanh toán nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần P với tổng số tiền tính đến ngày 17/11/2025 là 4.402.909.124đồng (bốn tỷ, bốn trăm lẻ hai triệu, chín trăm lẻ chín nghìn, một trăm hai mươi bốn đồng); trong đó,

- Hợp đồng tín dụng số 0008/2024/HĐTD-OCB-CN ngày 15/01/2024 và Khế ước nhận nợ số 0008/2024/KUNN-OCB-CN-1 ngày 01/11/2024 là: 2.160.560.490đồng; trong đó: Nợ gốc là 1.990.000.000đồng; lãi trong hạn là 70.124.328đồng; lãi quá hạn là 97.485.694đồng; lãi phạt chậm trả lãi là 2.950.468đồng.

- Hợp đồng tín dụng số 0018/2024/HĐTD ngày 29/01/2024 và Khế ước nhận nợ số 0018/2024/KUNN-OCB-CN ngày 29/01/2024 là: 1.771.878.100đồng; trong đó: Nợ gốc là 1.634.162.000đồng; lãi trong hạn là 127.111.921đồng; lãi quá hạn là 6.706.806đồng; lãi phạt chậm trả lãi là 3.897.373đồng.

- Hợp đồng tín dụng số 0111/2024/HĐTD-OCB-CN ngày 04/11/2024 và Khế ước nhận nợ số 0111/2024/KUNN-OCB-CN ngày 04/11/2024 là: 470.470.534đồng; trong đó: Nợ gốc là 433.012.025đồng; lãi trong hạn là 34.884.265đồng; lãi quá hạn là 1.490.215đồng; lãi phạt chậm trả lãi là 1.084.029đồng.

Bà Nguyễn Thị Đ phải tiếp tục trả lãi suất phát sinh theo các hợp đồng tín dụng, giấy nhận nợ kể từ ngày 18/11/2025 cho đến khi trả hết số nợ.

Trường hợp bà Nguyễn Thị Đ không trả được số tiền nêu trên hoặc trả không đầy đủ thì Ngân hàng thương mại cổ phần P có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là:

+ Quyền sử dụng thửa đất số 143, tờ bản đồ số 117, tọa lạc tại: xã B, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã N, 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 DM 641659, số vào sổ cấp GCN: CS16008 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 04/10/2023. Cập nhật chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Đ ngày 05/01/2024.

+ Quyền sử dụng thửa đất số 152, tờ bản đồ số 117, tọa lạc tại: xã B, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã N, 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 DM 641650, số vào sổ cấp GCN: CS16032 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 06/10/2023. Cập nhật chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Đ ngày 05/01/2024.

+ Quyền sử dụng thửa đất số 155, tờ bản đồ số 117, tọa lạc tại: xã B, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã N, 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 DM 641658, số vào sổ cấp GCN: CS16007 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 04/10/2023. Cập nhật chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Đ ngày 05/01/2024.

+ Quyền sử dụng thửa đất số 157, tờ bản đồ số 117, tọa lạc tại: xã B, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã N, 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 DM 641654, số vào sổ cấp GCN: CS16012 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 04/10/2023. Cập nhật chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Đ ngày 05/01/2024.

+ Quyền sử dụng thửa đất số 161, tờ bản đồ số 117, tọa lạc tại: xã B, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã N, 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 DM 641655, số vào sổ cấp GCN: CS16013 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 04/10/2023. Cập nhật chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Đ ngày 05/01/2024.

Theo Hợp đồng thế chấp số 0008/2024/HĐTC-OCB-CN ngày 15/01/2024 với Ngân hàng TMCP P, số công chứng 000068 tại Văn phòng công chứng Mai Thành Long, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai số 36, Thành phố Hồ Chí Minh) ngày 16/01/2024.

Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm trên không đủ thanh toán hết nợ tại Ngân hàng TMCP P thì bà Nguyễn Thị Đ vẫn phải tiếp tục nghĩa vụ trả hết số tiền nợ còn thiếu cho Ngân hàng TMCP P.

2. Về chi phí tố tụng: Chi phí thu thập tài liệu, chứng cứ, xem xét thẩm định tại chỗ hết tổng số tiền là 10.000.000đ (mười triệu đồng). Số tiền chi phí này bà Đức phải chịu, tuy nhiên Ngân hàng TMCP P đã nộp tạm ứng. Do vậy, buộc bà Nguyễn Thị Đ có nghĩa vụ hoàn lại số tiền 10.000.000đ (mười triệu đồng) này cho Ngân hàng TMCP P.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải trả cho bên được thi hành án khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

3. Về án phí:

- Buộc bà Nguyễn Thị Đ phải nộp 112.402.909 đồng (một trăm mười hai triệu, bốn trăm lẻ hai nghìn, chín trăm lẻ chín đồng) tiền án phí sơ thẩm.

- Hoàn trả cho nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần P số tiền tạm ứng án phí 56.067.000 đồng (năm mươi sáu triệu, không trăm sáu mươi bảy nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0000827 ngày 04-6-2025 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh).

Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự được quyền kháng cáo bản án để yêu cầu Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm, đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa thời hạn 15 ngày được tính từ ngày nhận hoặc niêm yết bản án.

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 dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND khu vực M-TP.HCM;
- THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS khu vực M-TP.HCM
- TAND TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND TP. Hồ Chí Minh;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nông Thị Tình