TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 14** **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 09/2026/DS - ST
Ngày: 14 - 01 - 2026
V/v Tranh chấp Hợp đồng tín dụng và xử lý tài sản bảo đảm

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 14- THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Hồng Hạnh.

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Đỗ Thị Ngân

Ông Lê Ngọc Phi

-***Thư ký phiên tòa***: Bà Nguyễn Phương Ảnh- Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 14- Thành phố Hồ Chí Minh.

-***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 14- Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa***: Bà Trần Thị Minh Nguyệt - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 01 năm 2026, tại Trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 14- Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 29/2025/TLST- KDTM ngày 12/06/2025 về việc *"Tranh chấp hợp đồng tín dụng và xử lý tài sản bảo đảm"*. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 25/2025/QĐXXST-KDTM ngày 03/12/2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 23/2025/QĐST-KDTM ngày 26 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại cổ phần Q

Trụ sở chính: Tầng 1 (tầng trệt) và Tầng 2, Tòa nhà S, phường B, Quận C, TP. H (nay la phường S, Thành phố H).

Đại diện theo pháp luật: Ông Hàn Ngọc V, Chức vụ: Tổng giám đốc.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Cao Tấn T, Chức vụ: Giám đốc Trung tâm xử lý nợ NPL NHBL Khu vực phía Nam- Khối xử lý nợ, theo giấy ủy quyền số 206898.25 ngày 15/07/2025.

Ông Trường ủy quyền lại cho ông Nguyễn Khánh H, chức vụ: Giám đốc xử lý nợ vùng, theo giấy ủy quyền số 206939.25 ngày 15/07/2025.

Ông Hoàng ủy quyền lại: Ông Đinh Trọng C, Cán bộ Ngân hàng TMCP Q, theo giấy ủy quyền số 338151.25 ngày 24/10/2025 (có mặt).

Địa chỉ: Tầng 1 (tầng trệt) và Tầng 2, Tòa nhà S, phường B, Quận C, TP. H (nay la phường S, Thành phồ H).

Bị đơn: Bà Phùng Thị N, sinh năm 1988 (vắng mặt)

Căn cước công dân số: 077188003615 do Cục trưởng Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 24/04/2022.

Địa chỉ: Thôn Tân G, xã L, huyện C, tỉnh B (nay là xã K, Thành phố H).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Trong đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 26/04/2023, Ngân hàng Thương mại cổ phần Q và bà Phùng Thị N đã ký Hợp đồng tín dụng số số 6317405.23, Đơn đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ số 3111630.23 ngày 08/5/2023 để vay số tiền 1.900.000.000 đồng (một tỷ chín trăm triệu đồng), lãi suất 12.5%/năm (lãi suất được áp dụng trong 12 tháng đầu kể từ ngày giải ngân khoản tín dụng, sau đó lãi suất sẽ được điều chỉnh lại 03 tháng 01 lần bằng lãi suất cơ sở theo sản phẩm cộng biên độ 3,9%/năm); thời hạn vay: 360 tháng kể 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; mục đích vay: Vay bù đắp vốn tự có nhận chuyển nhượng bất động sản tại thửa số 06, tờ bản đồ số 25, địa chỉ: Thôn B, xã C, Thành phố C, tỉnh K. Ngày 08/05/2023 ngân hàng đã giải ngân cho bà Phùng Thị N số tiền 1.900.000.000 đồng, theo Đơn đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ (KUNN) số 3111630.23 đúng yêu cầu của bà Phùng Thị N và phù hợp với quy định tại Hợp đồng tín dụng.

Trong thời gian thực hiện Hợp đồng tín dụng, bà Phùng Thị N đã nhiều lần vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Đến thời điểm 07/11/2025, bà Phùng Thị N chỉ trả được 58.963.000 đồng tiền gốc và tiền lãi là 209.756.094 đồng. Mặc dù Ngân hàng Thương mại cổ phần Q đã nhiều lần đôn đốc, tạo điều kiện trả nợ, nhưng bà Phùng Thị N vẫn không hợp tác không trả nợ cho Ngân hàng. Khoản nợ của bà Phùng Thị N đã chuyển sang quá hạn từ ngày 02/05/2024.

Tạm tính đến ngày 14/01/2026, bà Phùng Thị N còn nợ Ngân hàng Thương mại cổ phần Q số tiền là: 2.340.115.428 đồng (Bằng chữ: Hai tỷ, ba trăm bốn mươi triệu, một trăm mười lăm ngàn, bốn trăm hai mươi tám đồng). Trong đó: Nợ gốc là 1.841.037.000 đồng; Nợ lãi trong hạn là 158.214.765 đồng; Nợ lãi quá hạn là 340.863.663 đồng.

Để đảm bảo khoản vay, bà N đã thế chấp: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số: 06, tờ bản đố số: 25, địa chỉ: Thôn B, Xã C, Thành phố C, Tỉnh K (nay là xã N, tỉnh K), theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BL145736, số vào sổ cấp GCN: CH10128 do Ủy Ban Nhân Dân Thành phố C, Tỉnh K (cũ) cấp ngày 01/08/2013, cập nhật chủ sở hữu lần cuối ngày 28/12/2021 đứng tên bà Phùng Thị N. Tài sản này được thế chấp tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Q theo Hợp đồng thế chấp số 6976741.23.658 ngày 05/5/2023 đã được Văn phòng công

chứng T, tỉnh K (cũ) công chứng số: 3567, quyển số: 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/05/2023 và toàn bộ vật phụ, trang thiết bị kèm theo và phần giá trị công trình, diện tích cải tạo, đầu tư xây dựng thêm gắn liền với diện tích nhà đất đã thế chấp để thu hồi nợ vay cho Ngân hàng. Việc thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Ngân hàng Thương mại cổ phần Q đề nghị Tòa án xem xét giải quyết những yêu cầu sau:

- Buộc bà Phùng Thị N phải thanh toán cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q số tiền tạm tính đến ngày 14/01/2026 là: 2.340.115.428 đồng (Bằng chữ: Hai tỷ, ba trăm bốn mươi triệu, một trăm mười lăm ngàn, bốn trăm hai mươi tám đồng). Trong đó: Nợ gốc là 1.841.037.000 đồng; Nợ lãi trong hạn là 158.214.765 đồng; Nợ lãi quá hạn là 340.863.663 đồng.

- Ngân hàng Thương mại cổ phần Q được tiếp tục tính lãi, lãi quá hạn kể từ ngày 15/01/2026 cho đến khi bà Phùng Thị N thanh toán xong toàn bộ khoản nợ theo quy định tại Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ đã ký (Chi tiết tại Hợp đồng tín dụng số 6317405.23 ngày 26/04/2023; Đơn đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ số 3111630.23 ngày 08/05/2023).

- Trong trường hợp bà Phùng Thị N không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q, đề nghị Tòa án tuyên Ngân hàng Thương mại cổ phần Q có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm, cụ thể là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 06, tờ bản đố số: 25, địa chỉ: Thôn B, Xã C, Thành phố C, Tỉnh K (nay là xã N, tỉnh K), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BL145736, số vào sổ cấp GCN: CH10128 do Ủy Ban Nhân Dân Thành phố C, Tỉnh K (cũ) cấp ngày 01/08/2013, cập nhật chủ sở hữu lần cuối ngày 28/12/2021 đứng tên bà Phùng Thị N, theo Hợp đồng thế chấp số công chứng: 3567, Quyển số: 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng T, tỉnh K công chứng ngày 05/05/2023 và toàn bộ vật phụ, trang thiết bị kèm theo và phần giá trị công trình, diện tích cải tạo, đầu tư xây dựng thêm gắn liền với diện tích nhà đất đã thế chấp để thu hồi nợ vay cho Ngân hàng.

- Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản đảm bảo được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ cho bên vay vốn với Ngân hàng. Trường hợp nếu số tiền thu được từ xử lý tài sản đảm bảo không đủ để thanh toán hết nợ thì bên vay vốn vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho Ngân hàng.

2. Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn bà Phùng Thị N vắng mặt mặc dù Tòa án đã triệu tập hợp lệ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 14- Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến về việc chấp hành pháp luật của những người tiến hành tố tụng, tham gia tố tụng và quan điểm giải quyết trong vụ án:

Về việc chấp hành pháp luật của những người tiến hành tố tụng: Tòa án nhân dân khu vực 14- Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý vụ án đúng theo thẩm

quyền, xác định đúng quan hệ pháp luật về nội dung tranh chấp, thu thập chứng cứ đầy đủ và xác định đúng tư cách tham gia tố tụng của các đương sự. Hội đồng xét xử thực hiện đúng nguyên tắc xét xử trong phiên tòa sơ thẩm. Về thời hạn chuẩn bị xét xử: không đúng quy định về thời hạn chuẩn bị xét xử theo Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự nên cần rút kinh nghiệm.

Về việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng: Nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Riêng bị đơn đã được Tòa án triệu tập nhiều lần nhưng cố tình vắng mặt, vi phạm quy định tại Điều 70 và Điều 72 Bộ luật tố tụng dân sự.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Qua nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi nghe ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 14- Thành phố Hồ Chí Minh, Tòa án nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Ngân hàng Thương mại cổ phần Q khởi kiện yêu cầu bà Phùng Thị N phải trả số tiền vay chưa thanh toán theo Hợp đồng tín dụng số số 6317405.23 ngày 26/04/2023, Đơn đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ số 3111630.23 ngày 08/5/2023 và yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm trong trường hợp bị đơn không thanh toán khoản nợ trên theo Hợp đồng thế chấp đã được ký giữa các bên nên đây là quan hệ pháp luật "Tranh chấp về Hợp đồng tín dụng và xử lý tài sản bảo đảm"; Nơi bị đơn cư trú là Thôn T, xã , huyện C tỉnh B (nay là xã K, Thành phố H) nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 14 - Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự; Luật số 85/2025/QH15 ngày 25/6/2025 của Quốc hội 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 (sửa đổi, bổ sung Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự).

Vụ án được thụ lý tranh chấp về kinh doanh thương mại. Tuy nhiên, qua kiểm tra hồ sơ của các bên, nhận thấy mục đích vay của bị đơn là vay bù đắp vốn tự có nhận chuyển nhượng bất động sản tại thửa đất số 06, tờ bản đồ số 25, địa chỉ: Thôn B, xã C, Thành phố C, tỉnh K (nay là xã N, tỉnh K) nhưng không có chứng cứ chứng minh bà N có đăng ký kinh doanh và phát sinh lợi nhuận trong ngành nghề này. Do đó, Tòa án chuyển vụ án này sang tranh chấp về dân sự theo quy định tại Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2] Về sự vắng mặt của các đương sự: Tại phiên tòa, bị đơn bà Phùng Thị N đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt nên căn cứ Điều 227 và Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt bị đơn theo quy định.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét tính pháp lý của Hợp đồng tín dụng và các giấy nhận nợ:

Ngân hàng Thương mại cổ phần Q và bà Phùng Thị N đã ký Hợp đồng tín dụng số 6317405.23 ngày 26/04/2023 và Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 3111630.23 ngày 08/5/2023. Các bên đã ký xác lập Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ trên.

Xét thấy, sự thỏa thuận của đương sự trong các Hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ là tự nguyện, không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội và phù hợp với quy định của pháp luật nên thỏa thuận này có giá trị pháp lý.

[2.2] Xét Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ:

- Theo Hợp đồng tín dụng số 6317405.23 ngày 26/04/2023 và Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 3111630.23 ngày 08/5/2023 thì Ngân hàng cho bà N vay số tiền 1.900.000.000.000 đồng (một tỷ chín trăm triệu đồng); thời hạn vay: 360 tháng; mục đích vay: vay bù đắp vốn tự có nhận chuyển nhượng bất động sản tại thửa số 06, tờ bản đồ số 25 tọa lạc Thôn B, xã C, Thành phố C, tỉnh K; với lãi suất cho vay là 12.5%/năm trong 12 tháng đầu kể từ ngày giải ngân, hết thời hạn thì lãi suất sẽ được điều chỉnh lại 03 tháng 01 lần bằng lãi suất cơ sở theo sản phẩm cộng biên độ 3,9%/năm. Ngày 08/5/2023 Ngân hàng Thương mại cổ phần Q đã giải ngân khoản vay cho bà Phùng Thị N với tổng số tiền trên.

Kể từ ngày giải ngân số tiền gốc trên cho bà Phùng Thị N vay là bà N đã phát sinh nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng. Mặc khác, trong hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ hai bên thỏa thuận: Trả gốc sẽ được trả hàng tháng vào ngày 30, mỗi tháng trả 5.556.000 đồng; Trả lãi được trả hàng tháng, vào ngày 30, kỳ trả nợ đầu tiên ngày 30/5/2023. Bất kỳ khoản tiền dư nợ gốc nào được cấp tín dụng theo tài liệu vay vốn đến hạn phải thanh toán mà Bên được cấp tín dụng chưa thanh toán cho Ngân hàng sẽ là nợ quá hạn và sẽ chịu mức lãi suất bằng 150% của lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn; Bất kỳ khoản tiền lãi nào theo Tài liệu vay vốn đến hạn phải thanh toán mà bên được cấp tín dụng chưa thanh toán cho Ngân hàng sẽ chịu mức lãi suất chậm trả bằng 10%/năm tính trên khoản tiền lãi chậm trả từ ngày khoản tiền lãi đó đến hạn phải thanh toán cho đến ngày Bên được cấp tín dụng thanh toán đầy đủ khoản tiền lãi đó cho Ngân hàng.

Căn cứ mục 2.4 của Hạn mức tín dụng số 6317405.23 ngày 26/04/2023, mục 1.4, mục 4.3, 4.4 Điều khoản và điều kiện cấp tín dụng kèm Hợp đồng tín dụng và mục 2.6, 2.8 Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 3111630.23 ngày 08/5/2023; các Điều 91, 95 Luật Tổ chức tín dụng; Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11-01-2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm thì bà Phùng Thị N đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Căn cứ nội dung thỏa thuận giữa hai bên khi xác lập hợp đồng thì Ngân hàng đã chuyển nợ quá hạn và bắt đầu tính lãi suất quá hạn từ ngày 02/05/2024 là phù hợp với quy định của Ngân hàng Nhà nước về việc cho vay của các tổ chức tín dụng.

Các khoản tiền lãi đã được Ngân hàng tính đúng theo thỏa thuận cam kết của hai bên tại Hợp đồng tín dụng số 6317405.23 ngày 26/04/2023 và Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 3111630.23 ngày 08/5/2023.

Do đó, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bà Phùng Thị N phải có trách nhiệm trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q tổng số tiền tạm tính đến ngày xét xử (ngày 14/01/2026) là 2.340.115.428 đồng (Bằng chữ: Hai tỷ, ba trăm bốn mươi triệu, một trăm mười lăm ngàn, bốn trăm hai mươi tám đồng). Trong đó: Nợ gốc là 1.841.037.000 đồng; Nợ lãi trong hạn là 158.214.765 đồng; Nợ lãi quá hạn là 340.863.663 đồng.

[3] Đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của nguyên đơn:

[3.1] Để bảo đảm cho khoản vay của bà Phùng Thị N với Ngân hàng Thương mại cổ phần Q, bà N đã ký với Ngân hàng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 6976741.23.658 ngày 05/5/2023. Tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất thuộc thửa số 06, tờ bản đồ số 25, địa chỉ: Thôn B, Xã C, Thành phố C, Tỉnh K (nay là xã N, tỉnh K), theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BL145736, số vào số cấp GCN: CH10128 do Ủy Ban Nhân Dân Thành phố C, Tỉnh K (cũ) cấp ngày 01/08/2013, cập nhật chủ sở hữu lần cuối ngày 28/12/2021 đứng tên bà Phùng Thị N, theo Hợp đồng thế chấp số 6976741.23.658 ngày 05/5/2023 đã được Văn phòng công chứng T, tỉnh K (cũ) công chứng số: 3567, quyển số: 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/05/2023.

Xét thấy: Việc thế chấp tài sản do các đương sự tự định đoạt và đã được đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố C (cũ) vào ngày 05/5/2023. Việc thế chấp này là phù hợp với quy định tại các Điều 317, 318, 319, 323 Bộ luật dân sự. Tại mục 11 Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 6976741.23.658 ngày 05/5/2023; mục 4 của Hợp đồng tín dụng, mục 6, 9, 11 Điều khoản thế chấp tài sản kèm theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 6976741.23.658 ngày 05/5/2023, bên được cấp tín dụng bà Phùng Thị N cũng thỏa thuận trong trường hợp bà N không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự phát mại tài sản thế chấp.

[3.2] Do vậy, bà Phùng Thị N vi phạm nghĩa vụ trả nợ thì để thu hồi nợ, Ngân hàng Thương mại cổ phần Q có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự phát mại tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất thuộc thửa số 06, tờ bản đồ số 25, địa chỉ: Thôn B, Xã C, Thành phố C, Tỉnh K (nay là xã Nam C, tỉnh K), theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BL145736, số vào số cấp GCN: CH10128 do Ủy Ban Nhân Dân Thành phố C, Tỉnh K (cũ) cấp ngày 01/08/2013, cập nhật chủ sở hữu lần cuối ngày 28/12/2021 đứng tên bà Phùng Thị N, theo Hợp đồng thế chấp số 6976741.23.658 ngày 05/5/2023 đã được Văn phòng công chứng T, tỉnh K (cũ) công chứng số: 3567, quyển số: 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/05/2023.

- Trường hợp số tiền phát mại tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết các

khoản nợ thì bà Phùng Thị N phải có nghĩa vụ tiếp tục trả cho đến khi hết nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q. Trường hợp nếu sau khi phát mại mà giá trị phát mại lớn hơn nghĩa vụ thanh toán nợ của bà N đối với Ngân hàng Thương mại cổ phần Q thì Ngân hàng Thương mại cổ phần Q phải hoàn trả phần giá trị còn lại cho đương sự theo quy định.

[4] Về chi phí tố tụng: Chi phí cho việc đo vẽ, xem xét thẩm định tại chỗ, thu thập tài liệu chứng cứ là 15.000.000 đồng (mười lăm triệu đồng). Bị đơn bà Phùng Thị N phải nộp chi phí này. Nhưng Ngân hàng Thương mại cổ phần Q đã tạm ứng số tiền trên. Do đó, buộc bị đơn bà Phùng Thị N phải trả lại số tiền 15.000.000 đồng (mười lăm triệu đồng) cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q.

[5] Về án phí: Bị đơn bà Phùng Thị N phải nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch trên số tiền phải trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q được Tòa án chấp nhận là 79.210.500 đồng *(bảy mươi chín triệu hai trăm mười ngàn năm trăm đồng)*

Ngân hàng Thương mại cổ phần Q không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả số tiền tạm ứng án phí mà Ngân hàng Thương mại cổ phần Q đã nộp là 35.900.000 đồng (*ba mươi lăm triệu chín trăm ngàn đồng)* theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000846 ngày 12/06/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Đức (nay là Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh).

[6] Ý kiến phát biểu của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 14-Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa về thủ tục tố tụng và quan điểm giải quyết vụ án là có cơ sở nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147, 227, 228, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Luật số 85/2025/QH15 ngày 25/6/2025 của Quốc hội 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 (sửa đổi, bổ sung Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự); Điều 317, 318, 321, 322, 463, 466 Bộ luật dân sự; Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 7, 8 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 áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30 tháng 12 năm 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;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần Q đối với bị đơn bà Phùng Thị N về việc *"Tranh chấp Hợp đồng tín dụng và xử lý tài sản bảo đảm"*.

- Buộc bà Phùng Thị N phải có trách nhiệm trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q tổng số tiền (tính đến ngày 14/01/2026) là 2.360.528.224 đồng *(Hai*

tỷ, ba trăm sáu mươi triệu, năm trăm hai mươi tám nghìn, hai trăm hai mươi bốn đồng). Trong đó: Nợ gốc là 1.841.037.000 đồng; Nợ lãi trong hạn là 114.041.915 đồng; Nợ lãi quá hạn là 405.449.309 đồng, theo Hợp đồng tín dụng số 6317405.23 ngày 26/04/2023 và Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 3111630.23 ngày 08/5/2023.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (ngày 14/01/2026) cho đến khi thi hành án xong, bà Phùng Thị N còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận theo Hợp đồng tín dụng số 6317405.23 ngày 26/04/2023; Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 3111630.23 ngày 08/5/2023 cho đến khi trả hết nợ nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật.

- Trường hợp bà Phùng Thị N không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ thì Ngân hàng Thương mại cổ phần Q có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án Dân sự có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất thuộc thửa số 06, tờ bản đồ số 25, địa chỉ: Thôn B, Xã C, Thành phố C, Tỉnh K (nay là xã N, tỉnh K), theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BL145736, số vào sổ cấp GCN: CH10128 do Ủy Ban Nhân Dân Thành phố C, Tỉnh K (cũ) cấp ngày 01/08/2013, cập nhật chủ sở hữu lần cuối ngày 28/12/2021 đứng tên bà Phùng Thị N, theo Hợp đồng thế chấp số 6976741.23.658 ngày 05/5/2023 đã được Văn phòng công chứng T, tỉnh K (cũ) công chứng số: 3567, quyển số: 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/05/2023.

- Trường hợp số tiền phát mại tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết các khoản nợ thì bà Phùng Thị N phải có nghĩa vụ tiếp tục trả cho đến khi hết nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q. Trường hợp nếu sau khi phát mại mà giá trị phát mại lớn hơn nghĩa vụ thanh toán nợ của bà Nhung đối với Ngân hàng Thương mại cổ phần Q thì Ngân hàng phải hoàn trả phần giá trị còn lại cho người thế chấp theo quy định.

2. Chi phí cho việc đo vẽ, xem xét thẩm định tại chỗ, thu thập tài liệu chứng cứ là 15.000.000 đồng (mười lăm triệu đồng). Bị đơn bà Phùng Thị N phải nộp chi phí này. Nhưng Ngân hàng Thương mại cổ phần Q đã tạm ứng số tiền trên. Do đó, buộc bị đơn bà Phùng Thị N phải trả lại số tiền 15.000.000 đồng (mười lăm triệu đồng) cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

3. Về án phí: Bị đơn bà Phùng Thị N phải nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 79.210.500 đồng *(bảy mươi chín triệu hai trăm mười ngàn năm trăm đồng)*

Hoàn trả số tiền tạm ứng án phí mà Ngân hàng Thương mại cổ phần Q đã nộp là 35.900.000 đồng (*ba mươi lăm triệu chín trăm ngàn đồng* theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000846 ngày 12/06/2025 của Chi cục Thi

hành án dân sự huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu (nay là Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh).

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ tuyên án. Đối với đương sự vắng mặt thì thời hạn này được tính kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tống đạt hợp lệ để yêu cầu Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm.

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 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:
- Các đương sự;
- TAND TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND KV14- TP. Hồ Chí Minh;
- Thi hành án Dân sự TP. Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS KV14- TP. Hồ Chí Minh
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa
(Đã ký)

Trần Thị Hồng Hạnh