TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 2** **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 1068/2025/DS-ST
Ngày: 22/9/2025
V/v "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 2 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lệ Thủy

Các Hội thẩm nhân dân:

1/ Bà Nguyễn Thị Lượng

2/ Ông Phạm Bá Chương

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Nguyễn Thị Ánh Linh, Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 2 - Thành phố Hồ Chí Minh.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa*:** Ông Hoàng Hải - Kiểm sát viên

Ngày 22 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 2 - Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 1305/2023/TLST- DS ngày 05 tháng 10 năm 2023, về việc "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản" theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2389/2025/QĐXXST-DS ngày 03 tháng 9 năm 2025 giữa các đương sự:

1/ Nguyên đơn: Ngân hàng thương mại cổ phần S

Trụ sở: Số G T, phường C (trước ngày 01/7/2025 là phường T, quận H), Thành phố Hà Nội.

Địa chỉ liên hệ: số D đường P, phường S (trước ngày 01/7/2025 là phường N, Quận A), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: 1/ Ông Đỗ Đức T (có mặt)

2/ Ông Lê Võ Thiện D (vắng mặt)

Địa chỉ liên hệ: số D đường P, phường S (trước ngày 01/7/2025 là phường N, Quận A), Thành phố Hồ Chí Minh.

(Văn bản ủy quyền số 91/2024/UQ-SHB.HCM ngày 06/3/2024 của Ngân hàng Thương mại cổ phần S)

2/ Bị đơn: Bà Nguyễn Thị T1 - sinh năm 1955

Địa chỉ: số H đường P, Khu phố D, phường T (trước ngày 01/7/2025 là Khu phố B, phường H, thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

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

3.1 Ông Nguyễn Xuân Thanh T2, sinh năm 1981 (có mặt)

3.2 Bà Trần Thị Thu T3, sinh năm 1993 (vắng mặt)

3.3 Trẻ Nguyễn Ngọc Cát T4, sinh năm 2018

Có người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Xuân Thanh T2, bà Trần Thị Thu T3 (cha mẹ ruột) (ông T2 có mặt, bà T3 vắng mặt)

Cùng địa chỉ : số B Đình P, Khu phố E, phường T (trước ngày 01/7/2025 là Khu phố A, phường T, thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 07/8/2023 và lời trình bày của đại diện nguyên đơn trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa:

Giữa Ngân hàng thương mại cổ phần S (sau đây viết tắt là Ngân hàng) và bà Nguyễn Thị T1 đã ký các hợp đồng tín dụng sau:

- Ngày 26/02/2021, Ngân hàng và bà T1 đã ký hợp đồng tín dụng số 38/2021/HĐTDDH-CN/SHB.130115. Theo đó Ngân hàng đồng ý cho bà T1 vay số tiền 2.500.000.000 đồng, thời hạn vay 106 tháng, kể từ ngày 02/3/2021, lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm cho vay là 11,5%/năm trong 06 tháng đầu kể từ ngày giải ngân, lãi suất quá hạn bằng 150% của lãi suất cho vay trong hạn, sau đó điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần bằng lãi suất cơ sở VNĐ kỳ hạn vay 106 tháng của Ngân hàng thương mại cổ phần S tại thời điểm khi điều chỉnh cộng biên độ 4%/năm. Mục đích vay: mua bất động sản để ở. Thỏa thuận kỳ trả nợ gốc và lãi vào ngày 25 dương lịch hàng tháng. Kỳ trả nợ đầu tiên là ngày 25/3/2021. Ngân hàng đã giải ngân và bà T1 đã nhận đủ số tiền vay vào ngày 02/3/2021 theo khế ước nhận nợ số 01-38/2021/HĐTDDH-CN/SHB.130115. Sau khi ký hợp đồng, bà T1 đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán với Ngân hàng, thanh toán không đầy đủ nợ theo thỏa thuận từ kỳ thanh toán ngày 25/5/2023 cho đến nay. Tính đến ngày 22/9/2025, bà T1 còn nợ Ngân hàng tổng số tiền là 3.225.297.804 đồng, trong đó số tiền nợ gốc là 2.398.000.000 đồng, lãi trong hạn là 742.220.450 đồng, lãi chậm trả gốc là 22.416.879 đồng, lãi chậm trả lãi là 62.660.475 đồng.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại trọn thửa đất số 30, tờ bản đồ số 15 (Theo BĐĐC năm 2003), địa chỉ số B Khu phố A, phường T, Quận I (nay là phường T), Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AB 374632, số vào sổ H00253/26845 do Ủy ban nhân dân Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày

05/4/2005 cho bà Nguyễn Thị T1. Việc thế chấp tài sản bảo đảm đã được 02 bên ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 38/2021/HĐTC-CN/SHB.130115 do Văn phòng C2 chứng nhận số công chứng 856.HĐTC, quyển số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/02/2021. Đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T ngày 26/02/2021.

- Ngày 13/5/2021, Ngân hàng và bà T1 đã ký hợp đồng tín dụng số 121/2021/HĐTDDH-CN/SHB.130115. Theo đó Ngân hàng đồng ý cho bà T1 vay số tiền 2.000.000.000 đồng, thời hạn vay 106 tháng, kể từ ngày 15/5/2021, lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm cho vay là 11,5%/năm trong 06 tháng đầu kể từ ngày giải ngân, lãi suất quá hạn bằng 150% của lãi suất cho vay trong hạn, sau đó điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần bằng lãi suất cơ sở VNĐ kỳ hạn vay 106 tháng của Ngân hàng thương mại cổ phần S tại thời điểm khi điều chỉnh cộng biên độ 4,2%/năm. Mục đích vay: mua bất động sản để ở. Thỏa thuận kỳ trả nợ gốc và lãi vào ngày 25 dương lịch hàng tháng. Kỳ trả nợ đầu tiên là ngày 25/5/2021. Ngân hàng đã giải ngân và bà T1 đã nhận đủ số tiền vay vào ngày 15/5/2021 theo khế ước nhận nợ số 01-121/2021/HĐTDDH-CN/SHB.130115. Sau khi ký hợp đồng, bà T1 đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán với Ngân hàng, thanh toán không đầy đủ nợ theo thỏa thuận từ kỳ thanh toán ngày 25/5/2023 cho đến nay. Tính đến ngày 22/9/2025, bà T1 còn nợ Ngân hàng tổng số tiền là 2.630.335.739 đồng, trong đó số tiền nợ gốc là 1.931.000.000 đồng, lãi trong hạn là 622.279.375 đồng, lãi chậm trả gốc là 22.733.397 đồng, lãi chậm trả lãi là 54.322.967 đồng.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 570, 571, tờ bản đồ số 19, địa chỉ số B Đường B, khu phố L, phường L, Quận I (nay là phường L), 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 phát hành CB 144133, số vào sổ cấp GCN: CH 03864 do Ủy ban nhân dân Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 30/6/2015, cập nhật chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị T1 ngày 08/3/2018. Việc thế chấp tài sản bảo đảm đã được 02 bên ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 121/2021/HĐTC-CN/SHB.130115 do Văn phòng C2 chứng nhận số công chứng 2458, quyển số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/5/2021. Đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T ngày 14/5/2021.

Khi ngân hàng nhận thế chấp tài sản thì hiện trạng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 570, 571, tờ bản đồ số 19, địa chỉ số B Đường B, khu phố L, phường L, Quận I (nay là phường L), Thành phố Hồ Chí Minh đã có căn nhà 01 trệt 02 lầu xây trên toàn bộ khuôn viên đất và bà T1 đã có cam kết xử lý tài sản cùng với tài sản thế chấp.

Ngân hàng đã nhiều lần làm việc với bà T1, tạo mọi điều kiện hỗ trợ để bà Thanh thanh T5 nợ vay, bà T1 cũng nhiều lần cam kết thực hiện trả nợ nhưng đến

nay bà T1 vẫn chưa thanh toán. Do bà T1 đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên Ngân hàng khởi kiện yêu cầu:

1/ Bà Nguyễn Thị T1 phải trả cho Ngân hàng tổng số tiền còn nợ tính đến ngày 22/9/2025 là 5.855.633.543 đồng, cụ thể:

- Hợp đồng tín dụng số 38/2021/HĐTDDH-CN/SHB.130115 ngày 26/02/2021 với số tiền là 3.225.297.804 đồng, trong đó số tiền nợ gốc là 2.398.000.000 đồng, lãi trong hạn là 742.220.450 đồng, lãi chậm trả gốc là 22.416.879 đồng, lãi chậm trả lãi là 62.660.475 đồng.

- Hợp đồng tín dụng số 121/2021/HĐTDDH-CN/SHB.130115 ngày 13/5/2021 với số tiền là 2.630.335.739 đồng, trong đó số tiền nợ gốc là 1.931.000.000 đồng, lãi trong hạn là 622.279.375 đồng, lãi chậm trả gốc là 22.733.397 đồng, lãi chậm trả lãi là 54.322.967 đồng.

2/ Buộc bà Nguyễn Thị T1 phải thanh toán phần nợ gốc, lãi phát sinh theo quy định trong các hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ đã ký với ngân hàng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

3/ Trường hợp bà Nguyễn Thị T1 không trả nợ theo phán quyết của Tòa thì Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án tiến hành các biện pháp cưỡng chế, xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ, bao gồm:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại trọn thửa đất số 30, tờ bản đồ số 15 (Theo BĐĐC năm 2003), địa chỉ số B Khu phố A, phường T, Quận I (nay là phường T), Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AB 374632, số vào sổ H00253/26845 do Ủy ban nhân dân Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 05/4/2005 cho bà Nguyễn Thị T1.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 570, 571, tờ bản đồ số 19, địa chỉ số B Đường B, khu phố L, phường L, Quận I (nay là phường L), 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 phát hành CB 144133, số vào sổ cấp GCN: CH 03864 do Ủy ban nhân dân Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 30/6/2015, cập nhật chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị T1 ngày 08/3/2018.

4/ Nếu số tiền phát mãi tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ bà Nguyễn Thị T1 vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ.

Tại đơn khởi kiện Ngân hàng còn có yêu cầu toàn bộ số tiền thu được từ việc phát mãi tài sản bảo đảm nêu trên được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của bà Nguyễn Thị T1 tại Ngân hàng và chi phí liên quan đến việc thi hành án (nếu có). Nay Ngân hàng rút lại yêu cầu này.

Đối với ý kiến của bà T1 và ông T2 đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện về thời gian thanh toán đến ngày 01/5/2026 thì Ngân hàng không đồng ý do bà T1 đã hẹn nhiều lần nhưng chưa thanh toán được. Về yêu cầu miễn giảm lãi, nếu trường

hợp bà T1 tất toán khoản vay với Ngân hàng thì Ngân hàng mới xét để miễn giảm lãi.

Đối với số tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ Ngân hàng đã đóng, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

* Bị đơn bà Nguyễn Thị T1 trình bày trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa:

Bà T1 xác nhận có ký các hợp đồng vay tài sản và hợp đồng thế chấp như ngân hàng trình bày. Bà đồng ý thanh toán số tiền còn nợ như Ngân hàng yêu cầu. Tuy nhiên, hiện nay bà chưa bán được tài sản để xử lý nợ vay. Đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện về thời gian thanh toán nợ vay đến ngày 01/5/2026 để bà bán tài sản khác trả nợ mà không phải xử lý tài sản bảo đảm vì bà còn có tài sản khác đang rao bán và sắp tới được Nhà nước bồi thường quyền sử dụng đất khi thu hồi quyền sử dụng đất của bà. Bà cũng đã trả nhiều tiền lãi cho Ngân hàng nên đề nghị Ngân hàng hỗ trợ miễn, giảm tiền lãi cho bà.

* Ông Nguyễn Xuân Thanh T2 trình bày tại phiên tòa:

Đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện để bà Thanh thanh T5 khoản vay, lấy lại tài sản thế chấp. Thời hạn thanh toán từ nay đến ngày 01/5/2026.

Bà Trần Thị Thu T3 (là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và đại diện theo pháp luật của con chưa thành niên tên Nguyễn Ngọc Cát T4, sinh năm 2018) đã được Tòa án tống đạt hợp lệ thông báo về việc thụ lý vụ án, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải và giấy triệu tập tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa và giấy triệu tập tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý do.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Về tố tụng: việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử là đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên, Tòa án có vi phạm về thời hạn chuẩn bị xét xử. Về nội dung: đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ đối với phần yêu cầu khởi kiện nguyên đơn đã rút, phần yêu cầu khởi kiện còn lại của nguyên đơn là có cơ sở, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện còn lại của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết của Tòa án: Đây là tranh chấp dân sự về hợp đồng vay tài sản nên căn cứ khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Bà

T1 có nơi cư trú tại phường T, Thành phố Hồ Chí Minh, căn cứ quy định tại Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 81/2025/UBTVQH15 ngày 27/6/2025 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về việc thành lập Tòa án nhân dân cấp tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực; quy định phạm vi thẩm quyền theo lãnh thổ của Tòa án nhân dân cấp tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Bà Trần Thị Thu T3 (là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và đại diện theo pháp luật của con chưa thành niên tên Nguyễn Ngọc Cát T4, sinh năm 2018) đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do nên căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đối với các đương sự.

[3] Tại phiên tòa, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu toàn bộ số tiền thu được từ việc phát mãi tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của bà Nguyễn Thị T1 tại Ngân hàng và chi phí liên quan đến việc thi hành án (nếu có). Xét việc rút yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn là phù hợp, không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu nên Hội đồng xét xử căn cứ quy định tại Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 chấp nhận việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với các yêu cầu nguyên đơn đã rút theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền còn nợ:

Bà T1 xác nhận có ký các hợp đồng vay tiền với Ngân hàng, số tiền hiện còn nợ như Ngân hàng trình bày và căn cứ vào tài liệu chứng cứ do Ngân hàng cung cấp có cơ sở xác định giữa Ngân hàng và bà T1 đã ký kết 02 hợp đồng tín dụng sau:

- Hợp đồng tín dụng số 38/2021/HĐTDDH-CN/SHB.130115 ngày 26/02/2021, vay số tiền 2.500.000.000 đồng, thời hạn vay 106 tháng, kể từ ngày 02/3/2021, lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm cho vay là 11,5%/năm trong 06 tháng đầu kể từ ngày giải ngân, lãi suất quá hạn bằng 150% của lãi suất cho vay trong hạn, sau đó điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần bằng lãi suất cơ sở VNĐ kỳ hạn vay 106 tháng của Ngân hàng thương mại cổ phần S tại thời điểm khi điều chỉnh cộng biên độ 4%/năm, kỳ trả nợ gốc và lãi vào ngày 25 dương lịch hàng tháng, kỳ trả nợ đầu tiên là ngày 25/3/2021. Ngân hàng đã giải ngân và bà T1 đã nhận đủ số tiền vay vào ngày 02/3/2021.

- Hợp đồng tín dụng số 121/2021/HĐTDDH-CN/SHB.130115 ngày 13/5/2021, vay số tiền 2.000.000.000 đồng, thời hạn vay 106 tháng, kể từ ngày 15/5/2021, lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm cho vay là 11,5%/năm trong

06 tháng đầu kể từ ngày giải ngân, lãi suất quá hạn bằng 150% của lãi suất cho vay trong hạn, sau đó điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần bằng lãi suất cơ sở VNĐ kỳ hạn vay 106 tháng của Ngân hàng thương mại cổ phần S tại thời điểm khi điều chỉnh cộng biên độ 4,2%/năm. Thỏa thuận kỳ trả nợ gốc và lãi vào ngày 25 dương lịch hàng tháng. Kỳ trả nợ đầu tiên là ngày 25/5/2021. Ngân hàng đã giải ngân và bà T1 đã nhận đủ số tiền vay vào ngày 15/5/2021.

Xét thấy hình thức và nội dung thỏa thuận của các bên tại các hợp đồng phù hợp với quy định tại Điều 91, Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 đã được sửa đổi bổ sung năm 2017 (tương ứng Điều 100, Điều 103 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2024) và Điều 463 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên đã làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên.

Theo chứng từ do Ngân hàng cung cấp và lời thừa nhận của bà T1 thì bà T1 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ với Ngân hàng, đối với cả 02 hợp đồng bà Thanh thanh T5 không đầy đủ nợ theo thỏa thuận từ kỳ thanh toán ngày 25/5/2023 cho đến nay. Tính đến ngày 22/9/2025 bà T1 còn nợ Ngân hàng tổng số tiền của 02 hợp đồng là 5.855.633.543 đồng.

Do bà T1 đã vi phạm thỏa thuận với Ngân hàng, không trả nợ đúng hạn nên nay Ngân hàng yêu cầu bà Thanh thanh T5 toàn bộ số tiền còn nợ như trên là có cơ sở nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Ngoài ra, kể từ ngày 23/9/2025 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ số tiền còn nợ, bà T1 còn phải tiếp tục chịu tiền lãi phát sinh theo thỏa thuận tại các hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ đã ký.

[5] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc trong trường hợp bị đơn chậm thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì nguyên đơn được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ:

Để đảm bảo cho các hợp đồng tín dụng bà T1 và Ngân hàng đã ký kết 02 hợp đồng thế chấp sau:

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 38/2021/HĐTC-CN/SHB.130115 được Văn phòng C2 chứng nhận số công chứng 856.HĐTC, quyển số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/02/2021 và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T ngày 26/02/2021. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại trọn thửa đất số 30, tờ bản đồ số 15 (Theo BĐĐC năm 2003), địa chỉ số B Khu phố A, phường T, Quận I (nay là phường T), Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AB 374632, số vào sổ H00253/26845 do Ủy ban nhân dân Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 05/4/2005 cho bà Nguyễn Thị T1.

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 121/2021/HĐTC-CN/SHB.130115 được Văn phòng C2 chứng nhận số công

chứng 2458, quyển số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/5/2021 và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T ngày 14/5/2021. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 570, 571, tờ bản đồ số 19, địa chỉ số B Đường B, khu phố L, phường L, Quận I (nay là phường L), 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 phát hành CB 144133, số vào sổ cấp GCN: CH 03864 do Ủy ban nhân dân Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 30/6/2015, cập nhật chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị T1 ngày 08/3/2018.

Hiện trạng tài sản trên đất tại thửa đất số 30, tờ bản đồ số 15 (Theo BĐĐC năm 2003), địa chỉ số B Khu phố A, phường T, Quận I (nay là phường T), Thành phố Hồ Chí Minh không thay đổi so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AB 374632, số vào sổ H00253/26845 do Ủy ban nhân dân Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 05/4/2005.

Hiện trạng tài sản trên đất tại thửa đất số 570, 571, tờ bản đồ số 19, địa chỉ số B Đường B, khu phố L, phường L, Quận I (nay là phường L), Thành phố Hồ Chí Minh có sự thay đổi so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CB 144133, số vào sổ cấp GCN: CH 03864 do Ủy ban nhân dân Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 30/6/2015. Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ ngày 26/4/2024 và ghi nhận hiện trạng tài sản trên đất có căn nhà 01 trệt 02 lầu xây dựng trên toàn bộ khuôn viên đất, đã có sự thay đổi so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp. Theo bà T1 trình bày vào thời điểm mua nhà năm 2018 nhà đất đã xây dựng như hiện trạng, bà không xây dựng, sửa chữa gì thêm, bà T1 đã sử dụng từ năm 2018. Theo kết quả xác minh tại văn bản số 429/UBND ngày 04/6/2025 của Ủy ban nhân dân phường L thì hồ sơ lưu trữ tại Phường không tìm thấy hồ sơ liên quan đến việc cấp phép xây dựng, biên bản xử lý vi phạm hành chính về xây dựng đối với phần diện tích nhà đất số B Đường B, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 13/5/2021 bà T1 đã có cam kết với ngân hàng về việc xác định tài sản phát sinh trên đất cũng là tài sản thế chấp. Căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 318 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì tài sản xây dựng trên đất cũng là tài sản của bà T1 và thuộc tài sản thế chấp.

Xét thỏa thuận của các bên tại điều 2 của các hợp đồng thế chấp các bên đã thỏa thuận về nghĩa vụ được bảo đảm là toàn bộ nghĩa vụ hiện tại và nghĩa vụ của các hợp đồng cấp tín dụng trong khoảng thời gian từ ngày 26/02/2021 đên ngày 26/10/2029 và từ ngày 13/5/2021 đến ngày 13/02/2030, bao gồm nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi, các khoản phí, các khoản phạt, các khoản bồi thường thiệt hại, các khoản phải hoàn trả và tất cả các nghĩa vụ tài chính khác của bên được bảo đảm đối với bên ngân hàng phát sinh từ tất cả các văn kiện tín dụng (bao gồm cả các phụ lục, văn bản sửa đổi, bổ sung, khế ước nhận nợ, đề nghị phát hành bảo lãnh, đề nghị phát hành L và các văn bản liên quan (nếu có). Hợp đồng thế chấp đã

được 02 bên ký kết và thực hiện đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật nên hợp đồng thế chấp đã phát sinh hiệu lực. Vì vậy, trong trường hợp bà T1 không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ khoản nợ thì nguyên đơn có quyền yêu cầu phát mãi tài sản đã thế chấp để thu hồi toàn bộ khoản nợ là đúng theo quy định tại Điều 299 và Điều 303 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên có cơ sở chấp nhận.

[6] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 6.000.000 đồng, bà T1 phải chịu theo quy định tại Điều 157, Điều 158 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Ngân hàng đã nộp tạm ứng chi phí này nên bà T1 có trách nhiệm hoàn trả lại cho Ngân hàng.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn bà T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 113.855.634 đồng. Tuy nhiên, bà T1 có đơn yêu cầu miễn án phí do thuộc đối tượng là người cao tuổi nên Hội đồng xét xử căn cứ quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội chấp nhận yêu cầu miễn án phí cho bà T1.

Hoàn tiền tạm ứng án phí cho Ngân hàng thương mại cổ phần S.

Ý kiến đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 - Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 157, Điều 158, điểm c khoản 1 Điều 217, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 244, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 299, Điều 303, khoản 3 Điều 318, Điều 463 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 91, Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010, đã được sửa đổi bổ sung năm 2017 (tương ứng Điều 100, Điều 103 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2024);

- Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008, đã được sửa đổi bổ sung năm 2014;

- Căn cứ Luật Phí và Lệ phí năm 2015;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 và lệ phí Tòa án;

- Căn cứ Nghị quyết số 81/2025/UBTVQH15 ngày 27/6/2025 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về việc thành lập Tòa án nhân dân cấp tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực; quy định phạm vi thẩm quyền theo lãnh thổ của Tòa án nhân dân cấp tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực.

Tuyên xử:

1/ Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần S về việc yêu cầu toàn bộ số tiền thu được từ việc phát mãi tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của bà Nguyễn Thị T1 tại Ngân hàng và chi phí liên quan đến việc thi hành án (nếu có).

2/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần S.

2.1 Buộc bà Nguyễn Thị T1 có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần S tổng số tiền còn nợ tính đến ngày 22/9/2025 là 5.855.633.543 (năm tỷ tám trăm năm mươi lăm triệu sáu trăm ba mươi ba ngàn năm trăm bốn mươi ba) đồng, cụ thể:

- Hợp đồng tín dụng số 38/2021/HĐTDDH-CN/SHB.130115 ngày 26/02/2021 với số tiền là 3.225.297.804 (ba tỷ hai trăm hai mươi lăm triệu hai trăm chín mươi bảy ngàn tám trăm lẻ bốn) đồng, trong đó số tiền nợ gốc là 2.398.000.000 (hai tỷ ba trăm chín mươi tám triệu) đồng, lãi trong hạn là 742.220.450 (bảy trăm bốn mươi hai triệu hai trăm hai mươi ngàn bốn trăm năm mươi) đồng, lãi chậm trả gốc là 22.416.879 (hai mươi hai triệu bốn trăm mười sáu ngàn tám trăm bảy mươi chín) đồng, lãi chậm trả lãi là 62.660.475 (sáu mươi hai triệu sáu trăm sáu mươi ngàn bốn trăm bảy mươi lăm) đồng.

- Hợp đồng tín dụng số 121/2021/HĐTDDH-CN/SHB.130115 ngày 13/5/2021 với số tiền là 2.630.335.739 (hai tỷ sáu trăm ba mươi triệu ba trăm ba mươi lăm ngàn bảy trăm ba mươi chín) đồng, trong đó số tiền nợ gốc là 1.931.000.000 (một tỷ chín trăm ba mươi mốt triệu) đồng, lãi trong hạn là 622.279.375 (sáu trăm hai mươi hai triệu hai trăm bảy mươi chín ngàn ba trăm bảy mươi lăm) đồng, lãi chậm trả gốc là 22.733.397 (hai mươi hai triệu bảy trăm ba mươi ba ngàn ba trăm chín mươi bảy) đồng, lãi chậm trả lãi là 54.322.967 (năm mươi bốn triệu ba trăm hai mươi hai ngàn chín trăm sáu mươi bảy) đồng.

2.2 Bà Nguyễn Thị T1 còn phải tiếp tục chịu lãi, lãi quá hạn kể từ ngày 23/9/2025 cho đến khi bà Nguyễn Thị Thanh thanh T5 xong toàn bộ khoản nợ theo quy định tại các hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ đã ký nêu trên.

2.3 Tiếp tục duy trì biện pháp thế chấp đối với các tài sản bảo đảm sau:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại trọn thửa đất số 30, tờ bản đồ số 15 (Theo BĐĐC năm 2003), địa chỉ số B Khu phố A, phường T, Quận I (nay là phường T), Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất số phát hành AB 374632, số vào sổ H00253/26845 do Ủy ban nhân dân Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 05/4/2005 cho bà Nguyễn Thị T1.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 570, 571, tờ bản đồ số 19, địa chỉ số B Đường B, khu phố L, phường L, Quận I (nay là phường L), 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 phát hành CB 144133, số vào sổ cấp GCN: CH 03864 do Ủy ban nhân dân Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 30/6/2015, cập nhật chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị T1 ngày 08/3/2018.

2.4 Ngay sau khi bà Nguyễn Thị Thanh thanh T5 xong các khoản nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần S thì Ngân hàng thương mại cổ phần S có trách nhiệm:

+ Giải chấp tài sản đã thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 38/2021/HĐTC-CN/SHB.130115 được Văn phòng C2 chứng nhận số công chứng 856.HĐTC, quyển số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/02/2021 và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T ngày 26/02/2021.

+ Giải chấp tài sản đã thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 121/2021/HĐTC-CN/SHB.130115 được Văn phòng C2 chứng nhận số công chứng 2458, quyển số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/5/2021 và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T ngày 14/5/2021.

+ Trả lại cho bà Nguyễn Thị Thanh bản C Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AB 374632, số vào sổ H00253/26845 do Ủy ban nhân dân Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 05/4/2005 cho bà Nguyễn Thị T1 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CB 144133, số vào sổ cấp GCN: CH 03864 do Ủy ban nhân dân Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 30/6/2015, cập nhật chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị T1 ngày 08/3/2018.

2.5 Trong trường hợp bà Nguyễn Thị Thanh K thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần S thì Ngân hàng thương mại cổ phần S được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm sau để thu hồi nợ:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại trọn thửa đất số 30, tờ bản đồ số 15 (Theo BĐĐC năm 2003), địa chỉ số B Khu phố A, phường T, Quận I (nay là phường T), Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AB 374632, số vào sổ H00253/26845 do Ủy ban nhân dân Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 05/4/2005 cho bà Nguyễn Thị T1.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (bao gồm cả phần tài sản xây dựng phát sinh trên đất) tại thửa đất số 570, 571, tờ bản đồ số 19, địa chỉ số B

Đường B, khu phố L, phường L, Quận I (nay là phường L), 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 phát hành CB 144133, số vào sổ cấp GCN: CH 03864 do Ủy ban nhân dân Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 30/6/2015, cập nhật chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị T1 ngày 08/3/2018 (trong đó có 5,3m^2 là đất trồng cây hàng năm khác có thời hạn sử dụng đến ngày 05/3/2030).

3/ Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị Thanh C1 chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 6.000.000 (sáu triệu) đồng. Ngân hàng thương mại cổ phần S đã nộp tạm ứng số tiền này nên bà Nguyễn Thị T1 có trách nhiệm trả lại cho Ngân hàng thương mại cổ phần S.

4/ Án phí dân sự sơ thẩm:

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Nguyễn Thị Thanh D1 thuộc đối tượng là người cao tuổi.

Hoàn lại cho Ngân hàng thương mại cổ phần S số tiền tạm ứng án phí 56.257.624 (năm mươi sáu triệu hai trăm năm mươi bảy ngàn sáu trăm hai mươi bốn) đồng Ngân hàng thương mại cổ phần S đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2023/0005393 ngày 05/10/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

5/ Về quyền kháng cáo: Ngân hàng thương mại cổ phần S, bà Nguyễn Thị T1, ông Nguyễn Xuân Thanh T2 (là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và đại diện theo pháp luật của con chưa thành niên tên Nguyễn Ngọc Cát T4) có quyền làm đơn kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự còn lại có quyền làm đơn kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008, đã được sửa đổi bổ sung năm 2014 thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự năm 2008, đã được sửa đổi bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự năm 2008, đã được sửa đổi bổ sung năm 2014.

Nơi nhận:
- TAND TP.Hồ Chí Minh;
- VKSND TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND khu vực 2 - TP. Hồ Chí Minh;
- Thi hành án dân sự TP. Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Lệ Thủy