TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 7 **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 1265/2025/DS–ST
Ngày: 29-9-2025
V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 7 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trịnh Tiến Thịnh

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Đỗ Ngọc Tân

Ông Nguyễn Công Chiếm

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Quỳnh Anh – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 7 - Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa*:* Bà Phan Thị Hoài - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 7 - Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 361/2025/TLST-DS ngày 13 tháng 05 năm 2025, về việc: "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 2137/2025/QĐXXST-DS ngày 21 tháng 8 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 2709/2025/QĐST-DS ngày 05 tháng 9 năm 2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ngân hàng TMCP T1; *(có mặt)*
Trụ sở: Tòa nhà T1, số E phố L, phường C, thành phố Hà Nội;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Minh P, chức vụ: Chủ tịch Hội đồng Quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền:
1. Ông Đặng Quốc H, sinh năm 1995;
2. Ông Nguyễn Gia H1, sinh năm 1997;
3. Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1991;
4. Ông Lê Thành P1, sinh năm 1991;
5. Ông Đặng Chí B, sinh năm 1997;
6. Ông Nguyễn Minh T2, sinh năm 1991;

Theo Giấy ủy quyền số 05/2025/UQ-TPB.HĐQT ngày 10/01/2025 của Ngân hàng TMCP T2.

- *Bị đơn*: Bà Cù Thị Thanh T3, sinh năm 1991; (vắng mặt)
Địa chỉ: Số I Q, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện nguyên đơn ông Nguyễn Gia H1 và ông Đặng Quốc H trình bày:

Bà Cù Thị Thanh T3 vay vốn tại Ngân hàng TMCP T2 (sau đây gọi tắt là T2) theo các Hợp đồng vay, cụ thể:

1. Hợp đồng cho vay từng lần số 301/2020/HDTD/Q4/01 ký ngày 30/12/2020:

- Số tiền vay: 769.000.000 (Bảy trăm sáu mươi chín triệu đồng);
- Phương thức cho vay: Cho vay từng lần;
- Mục đích vay vốn: Vay bù đắp vốn tự có mua bất động sản;
- Thời hạn cho vay: 240 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên;
- Lãi suất cho vay: Lãi suất linh hoạt như sau: Lãi suất áp dụng kể từ ngày 31/12/2020 cho đến ngày 31/12/2021 là 8,5%/năm; Lãi suất áp dụng cho thời gian tiếp theo đến ngày 31/12/2040: Lãi suất được điều chỉnh định kỳ 03 tháng một lân và bằng Lãi suất tiết kiệm 12M* Khách hàng cá nhân của T2 tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 3,5%/năm; Lãi suất quá hạn: Bằng 150% lãi suất trong hạn; Lãi suất chậm trả: Bằng 10%/năm tính trên số dư nợ lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.
- Phí trả nợ trước hạn: Trong ba năm đầu là 3% số tiền trả nợ trước hạn; Từ năm thứ tư trở đi là 1% số tiền trả nợ trước hạn.

2. Hợp đồng cho vay từng lần số 06/2021/HDTD/Q4/01 ký ngày 08/01/2021:

- Số tiền vay: 230.000.000 (Hai trăm ba mươi triệu đồng);
- Phương thức cho vay: Cho vay từng lần;
- Mục đích vay vốn: Tiêu dùng phục vụ nhu cầu đời sống;
- Thời hạn cho vay: 120 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên;
- Lãi suất cho vay: Lãi suất linh hoạt như sau: Lãi suất áp dụng kể từ ngày 08/01/2021 cho đến ngày 08/04/2021 là 19,9%/năm; Lãi suất áp dụng cho thời gian tiếp theo đến ngày 08/01/2031: Lãi suất được điều chỉnh định kỳ 03 tháng một lần và bằng Lãi suất tiết kiệm 12M* Khách hàng cá nhân của T2 tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 12%/năm.

- Phí trả nợ trước hạn: Trong khoảng thời gian 1/3 thời gian đã thỏa thuận trong Hợp đồng/Khế ước nhận nợ là 3% (tối thiểu 250,000 đồng); Trong khoảng thời gian từ 1/3 thời gian đến 2/3 thời gian đã thỏa thuận trong Hợp đồng/Khế ước nhận nợ là 2% (tối thiểu 250,000 đồng); Sau 2/3 thời gian đã thỏa thuận trong Hợp đồng/Khế ước nhận nợ là miễn phí.

3. Hợp đồng cho vay số 06/2021/HDTD/Q4/02 ký ngày 08/01/2021:

- Số tiền vay: 13.800.000 (Mười ba triệu tám trăm nghìn đồng);
- Phương thức cho vay: Cho vay từng lần;
- Mục đích vay vốn: Thanh toán tiền phí bảo hiểm SUNLIFE
- Thời hạn cho vay: 120 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên;
- Lãi suất cho vay: Lãi suất linh hoạt như sau: Lãi suất áp dụng kể từ ngày 08/01/2021 cho đến ngày 08/04/2021 là 12.4%/năm; Lãi suất áp dụng cho thời gian tiếp theo đến ngày 08/01/2031: Lãi suất được điều chỉnh định kỳ 03 tháng một lần và bằng Lãi suất tiết kiệm 12M* Khách hàng cá nhân của T2 tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 4.5%/năm.
- Phí trả nợ trước hạn: Trong khoảng thời gian 1/3 thời gian đã thỏa thuận trong Hợp đồng/Khế ước nhận nợ là 3% (tối thiểu 250,000 đồng); Trong khoảng thời gian từ 1/3 thời gian đến 2/3 thời gian đã thỏa thuận trong Hợp đồng/Khế ước nhận nợ là 2% (tối thiểu 250,000 đồng); Sau 2/3 thời gian đã thỏa thuận trong Hợp đồng/Khế ước nhận nợ là miễn phí.

Như vậy, T2 đã giải ngân cho bà Cù Thị Thanh T3 vay tổng số tiền là 1.012.800.000 đồng (Một tỷ không trăm mười hai triệu tám trăm nghìn đồng) theo các Hợp đồng vay nêu trên.

Ngoài ra, để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho Hợp đồng vay từng lần số 301/2020/HDTD/Q4/01 ký ngày 30/12/2020, bà Cù Thị Thanh T3 đã ký với T2 Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 301/2020/HDBD/Q4/01 ngày 30/12/2020, công chứng tại Văn phòng C, khu P, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Nai. Đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại Chi nhánh L, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ ngày 30/12/2020. Tài sản bảo đảm là:

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại thửa đất số 52, tờ bản đồ số 12, địa chỉ xã B, huyện L, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 152872, số vào sổ cấp GCN: CS 09489 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 28/10/2020, cập nhật chủ sở hữu lần cuối cho bà Cù Thị Thanh T1 ngày 04/12/2020.

Bà Cù Thị Thanh T3 còn nợ Ngân hàng TMCP T2 tổng số tiền cụ thể theo từng Hợp đồng vay như sau:

1. Hợp đồng cho vay từng lần số 301/2020/HDTD/Q4/01 ký ngày 30/12/2020:

- Nợ gốc: 707.015.763 đồng;

- Lãi trong hạn tính đến ngày 29/9/2025: 187.644.705 đồng;

- Lãi quá hạn (150% lãi suất trong hạn): 17.875.221 đồng;

- Lãi chậm trả (10%/năm tính trên số dư nợ lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả): 22.920.693 đồng;

- Phí trả nợ trước hạn: 6.145.284 đồng.

Tổng nợ theo Hợp đồng số 301/2020/HDTD/Q4/01 là 941.601.665 đồng (Chín trăm bốn mươi mốt triệu, sáu trăm lẻ một nghìn, sáu trăm sáu mươi lăm đồng) (1)

2. Hợp đồng cho vay từng lần số 06/2021/HDTD/Q4/01 ký ngày 08/01/2021:

- Lãi trong hạn tính đến ngày 29/9/2025: 71.878.937 đồng;

- Lãi quá hạn: 18.354.322 đồng;

- Lãi chậm trả: 8.939.509 đồng;

- Phí trả nợ trước hạn: 2.415.000 đồng.

Tổng nợ theo Hợp đồng số 06/2021/HDTD/Q4/01 là 276.004.425 đồng (Hai trăm bảy mươi sáu triệu, không trăm bốn nghìn, bốn trăm hai mươi lăm đồng) (2)

3. Hợp đồng cho vay số 06/2021/HDTD/Q4/02 ký ngày 08/01/2021:

- Lãi trong hạn tính đến ngày 29/9/2025: 71.878.937 đồng;

- Lãi quá hạn: 18.354.322 đồng;

- Lãi chậm trả: 8.939.509 đồng;

- Phí trả nợ trước hạn: 2.415.000 đồng.

Tổng nợ theo Hợp đồng số 06/2021/HDTD/Q4/01 là 276.004.425 đồng (Hai trăm bảy mươi sáu triệu, không trăm bốn nghìn, bốn trăm hai mươi lăm đồng) (3)

Từ (1) + (2) + (3), tạm tính tính đến ngày 29/9/2025 bà Cù Thị Thanh T3 còn nợ Ngân hàng TMCP T2 tổng số tiền: 1.231.438.642 đồng (Bằng chữ: Một tỷ, hai trăm ba mươi mốt triệu, bốn trăm ba mươi tám nghìn, sáu trăm bốn mươi hai đồng).

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, T2 đã nhiều lần liên hệ làm việc và đôn đốc thực hiện nghĩa vụ trả nợ, thông báo nhắc nợ, thông báo chuyển nợ quá

hạn, thông báo về việc thu hồi nợ trước hạn.... Tuy nhiên, bà T3 không có thiện trí hợp tác và vi phạm nghiêm trọng các thỏa thuận quy định trong các Hợp đồng vay và Hợp đồng thế chấp đã ký với T2.

Do đó, Ngân hàng TMCP T2 yêu cầu Tòa án nhân dân khu vực 7 – Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết nội dung như sau:

1. Buộc bà Cù Thị Thanh T3 phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP T2 theo các Hợp đồng sau: Hợp đồng cho vay từng lần số 301/2020/HDTD/Q4/01 ký ngày 30/12/2020; Hợp đồng cho vay từng lần số 06/2021/HDTD/Q4/01 ký ngày 08/01/2021 và Hợp đồng cho vay số 06/2021/HDTD/Q4/02 ký ngày 08/01/2021, tổng số tiền tạm tính đến ngày 29/9/2025 là: 1.231.438.642 đồng (Bằng chữ: Một tỷ, hai trăm ba mươi một triệu, bốn trăm ba mươi tám nghìn, sáu trăm bốn mươi hai đồng), trong đó:

- Nợ gốc: 891.667.420 đồng;

- Nợ lãi trong hạn tạm tính: 261.998.830 đồng;

- Nợ lãi quá hạn tạm tính: 36.817.831 đồng;

- Nợ lãi chậm trả tạm tính: 32.144.278 đồng;

- Phí trả nợ trước hạn: 8.810.283 đồng.

2. Buộc bà Cù Thị Thanh T3 phải có nghĩa vụ thanh toán số nợ lãi tiếp tục phát sinh từ ngày 30/9/2025 theo mức lãi suất nợ quá hạn được quy định cụ thể theo từng Hợp đồng vay và Giấy nhận nợ đã ký kết với T2 cho đến khi thanh toán hết nợ.

Việc thanh toán toàn bộ các nghĩa vụ nêu trên được thực hiện một lần ngay sau khi Bản án/Quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

3. Trong trường hợp bà Cù Thị Thanh T3 không trả nợ hoặc trả không đủ nợ, Ngân hàng TMCP T2 có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền tiến hành kê biên và phát mại toàn bộ tài sản bảo đảm để thu hồi nợ là bất động sản tại thửa đất số 52, tờ bản đồ số 12, địa chỉ xã B, huyện L, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 152872, số vào sổ cấp GCN: CS 09489 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 28/10/2020, cập nhật chủ sở hữu lần cuối cho bà Cù Thị Thanh T1 ngày 04/12/2020.

Sau khi xử lý xong tài sản bảo đảm nêu trên mà không đủ để tất toán khoản vay thì bà Cù Thị Thanh T3 phải có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP T2 theo đúng cam kết đã ký với T2 tại các Hợp đồng vay đến khi hết số nợ còn lại.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã nhiều lần triệu tập và tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho bị đơn bà Cù Thị Thanh T3. Tuy nhiên, bà T3 đều vắng mặt, không gửi văn bản trình bày ý kiến, không cung cấp tài liệu,

chứng cứ liên quan cho Tòa án. Vì vậy, Tòa án không thể ghi nhận được ý kiến của bị đơn.

Tại phiên tòa hôm nay, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Đặng Quốc H có mặt, đồng thời bổ sung tài liệu là bản tự khai và phiếu tính lãi khoản vay cụ thể của từng Hợp đồng vay được tính đến ngày xét xử sơ thẩm là ngày 29/9/2025. Ông H xác định nguyên đơn giữ nguyên toàn bộ các yêu cầu theo đơn khởi kiện đã nộp cho Tòa án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7 – Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử: Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn chấp hành đúng quy định tại Điều 70, 71 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015. Bị đơn chưa chấp hành đúng quy định tại Điều 70, 72 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn Ngân hàng TMCP T2.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Bị đơn bà Cù Thị Thanh T3 có ký kết hợp đồng vay với Ngân hàng TMCP T2. Do đó, đây là vụ án tranh chấp về sân sự, cụ thể là "Tranh chấp hợp đồng tín dụng". Căn cứ kết quả xác minh tình trạng cư trú của Công an phường T, Thành phố Hồ Chí Minh xác định: "Bà Cù Thị Thanh T3, sinh năm 1991 có đăng ký tạm trú tại địa chỉ 9 Q, Phường H, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (nay thuộc phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). Hiện tại, đương sự T3 không cư ngụ tại địa chỉ trên". Căn cứ vào kết quả xác minh trên, có cơ sở xác định bị đơn bà Cù Thị Thanh T3 thay đổi nơi cư trú nhưng không thông báo địa chỉ cư trú mới cho cơ quan, người có thẩm quyền theo quy định pháp luật về cư trú. Thể hiện mục đích che giấu địa chỉ, trốn tránh nghĩa vụ của bị đơn. Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện tại Tòa án theo nơi cư trú cuối cùng của bị đơn là phù hợp với quy định tại Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 40 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Do đó, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 7 – Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Về người tham gia tố tụng:

Bị đơn bà Cù Thị Thanh T3 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử nhưng vẫn vắng mặt không lý do, vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Do đó, Hội đồng xét xử quyết định

tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn theo quy định tại Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Bị đơn bà Cù Thị Thanh T3 không nộp văn bản ghi ý kiến của mình đối với các yêu cầu khởi kiện nên Tòa án căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ mà nguyên đơn đã giao nộp và Tòa án thu thập được để giải quyết vụ án theo quy định tại khoản 1 Điều 96 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

[3] Về nội dung:

[3.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả số tiền nợ tính đến ngày 29/9/2025 là 1.231.438.642 đồng (Bằng chữ: Một tỷ, hai trăm ba mươi mốt triệu, bốn trăm ba mươi tám nghìn, sáu trăm bốn mươi hai đồng), trong đó: Nợ gốc: 891.667.420 đồng; Nợ lãi trong hạn tạm tính: 261.998.830 đồng; Nợ lãi quá hạn tạm tính: 36.817.831 đồng; Nợ lãi chậm trả tạm tính: 32.144.278 đồng và P2 trả nợ trước hạn: 8.810.283 đồng, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Bà Cù Thị Thanh T3 cùng ngân hàng T2 ký kết các hợp đồng sau:

- Hợp đồng cho vay từng lần số 301/2020/HDTD/Q4/01 ký ngày 30/12/2020: Số tiền vay: 769.000.000 (Bảy trăm sáu mươi chín triệu đồng); Phương thức cho vay: Cho vay từng lần; Mục đích vay vốn: Vay bù đắp vốn tự có mua bất động sản; Thời hạn cho vay: 240 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên.

- Hợp đồng cho vay từng lần số 06/2021/HDTD/Q4/01 ký ngày 08/01/2021: Số tiền vay: 230.000.000 (Hai trăm ba mươi triệu đồng); Phương thức cho vay: Cho vay từng lần; Mục đích vay vốn: Tiêu dùng phục vụ nhu cầu đời sống; Thời hạn cho vay: 120 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên.

- Hợp đồng cho vay số 06/2021/HDTD/Q4/02 ký ngày 08/01/2021: Số tiền vay: 13.800.000 (Mười ba triệu tám trăm nghìn đồng); Phương thức cho vay: Cho vay từng lần; Mục đích vay vốn: Thanh toán tiền phí bảo hiểm SUNLIFE; Thời hạn cho vay: 120 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên.

Sau khi ký kết hợp đồng tín dụng, ngân hàng T2 đã giải ngân cho bà Cù Thị Thanh T3 vay tổng số tiền là 1.012.800.000 đồng (Một tỷ không trăm mười hai triệu tám trăm nghìn đồng)

Xét thấy, hợp đồng tín dụng mà các bên ký kết có hình thức, nội dung không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, phù hợp với các quy định của Bộ luật dân sự 2015 và các quy định về hoạt động ngân hàng của Ngân hàng T2 về lãi suất trong hoạt động kinh doanh của tổ chức tín dụng, về chấm dứt cấp tín dụng, xử lý nợ được quy định tại Điều 91, Điều 95, Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng 2010 (sửa đổi, bổ sung năm 2017). Do đó, hợp đồng tín dụng được ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn có hiệu lực pháp luật.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, bị đơn bà Cù Thị Thanh T3 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ kể từ ngày 27/6/2023 đối với Ngân hàng TMCP T2 và

toàn bộ khoản vay đã chuyển sang nợ quá hạn theo Thông báo thu hồi nợ trước hạn số 2507/2023/TB-TPB-KHCN.DR ngày 08/08/2023 của ngân hàng T2.

Xét thấy, nguyên đơn Ngân hàng TMCP T2 yêu cầu bà Cù Thị Thanh T3 phải trả toàn bộ khoản nợ tạm tính đến ngày 29/9/2025 là 1.231.438.642 đồng (Bằng chữ: Một tỷ, hai trăm ba mươi mốt triệu, bốn trăm ba mươi tám nghìn, sáu trăm bốn mươi hai đồng), trong đó: Nợ gốc: 891.667.420 đồng; Nợ lãi trong hạn tạm tính: 261.998.830 đồng; Nợ lãi quá hạn tạm tính: 36.817.831 đồng; Nợ lãi chậm trả tạm tính: 32.144.278 đồng; Phí trả nợ trước hạn: 8.810.283 đồng và yêu cầu bà Cù Thị Thanh T1 phải tiếp tục trả các khoản lãi theo mức lãi suất các bên đã thỏa thuận cụ thể trong từng Hợp đồng vay đã ký kết cho đến khi trả hết nợ là phù hợp với quy định tại Điều 466 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 91, Điều 95, Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 và Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Do bị đơn bà Cù Thị Thanh T3 vi phạm nghĩa vụ trả nợ, nên yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn trả toàn bộ số tiền như trên cho nguyên đơn một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Ngay sau khi bị đơn bà Cù Thị Thanh T3 trả hết toàn bộ số nợ cho Ngân hàng TMCP T2, Ngân hàng TMCP T2 phải làm thủ tục giải chấp đối với toàn bộ tài sản thế chấp là bất động sản tại thửa đất số 52, tờ bản đồ số 12, địa chỉ xã B, huyện L (nay là xã L), tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 152872, số vào sổ cấp GCN: CS 09489 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 28/10/2020, cập nhật chủ sở hữu lần cuối cho bà Cù Thị Thanh T3 ngày 04/12/2020.

Đồng thời, trả lại cho bà Cù Thị Thanh T3 toàn bộ bản chính các loại giấy tờ chứng minh quyền sở hữu tài sản, quyền sử dụng đất mà bà Cù Thị Thanh T3 đã giao theo các hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đã ký.

[3.2] Xét, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 152872, số vào sổ cấp GCN: CS 09489 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 28/10/2020, cập nhật chủ sở hữu lần cuối cho bà Cù Thị Thanh T3 ngày 04/12/2020, có cơ sở xác định toàn bộ thửa đất nêu trên thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bà Cù Thị Thanh T3.

[3.3] Xét yêu cầu xử lý tài sản thế chấp:

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 301/2020/HDBD/Q4/01 ngày 30/12/2020, công chứng tại Văn phòng C, khu P, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Nai. Đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại Chi nhánh L, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ ngày 30/12/2020 được các bên tự nguyện xác lập, có hình thức, mục đích, nội dung không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, phù hợp với quy định tại Điều 117, 118, 119, 295, 298, 317, 319 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 166, Điều 175, Điều

179, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013, tài sản thế chấp thuộc sở hữu riêng của bên thế chấp. Bị đơn cũng đã thỏa thuận với ngân hàng tại hợp đồng thế chấp, trong trường hợp phải xử lý tài sản đảm bảo để thu hồi nợ thì đồng ý để ngân hàng toàn quyền xử lý toàn bộ quyền sử dụng đất và phần tài sản gắn liền với đất (nếu có). Do đó, hợp đồng thế chấp nêu trên có hiệu lực.

Xét yêu cầu của nguyên đơn Ngân hàng TMCP T2, trường hợp bà Cù Thị Thanh T3 không trả được khoản vay theo hợp đồng tín dụng đã ký thì Ngân hàng TMCP T2 có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp là: Bất động sản tại thửa đất số 52, tờ bản đồ số 12, địa chỉ xã B, huyện L (nay là xã L), tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 152872, số vào sổ cấp GCN: CS 09489 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 28/10/2020, cập nhật chủ sở hữu lần cuối cho bà Cù Thị Thanh T3 ngày 04/12/2020 để thu hồi nợ là phù hợp với quy định tại Điều 299, Điều 303, Điều 307, Điều 317, Điều 318, Điều 319, Điều 320, Điều 321, 322, Điều 323 Bộ luật dân sự và Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Trường hợp số tiền xử lý tài sản thế chấp sau khi thanh toán chi phí bảo quản, thu giữ và xử lý tài sản thế chấp lớn hơn giá trị nghĩa vụ được bảo đảm thì số tiền chênh lệch được trả cho bà Cù Thị Thanh T3. Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp sau khi thanh toán chi phí bảo quản, thu giữ và xử lý tài sản thế chấp nhỏ hơn giá trị nghĩa vụ được bảo đảm thì bà Cù Thị Thanh T3 phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP T2 cho đến khi trả xong hết các khoản nợ.

[4] Về chi phí tố tụng: Chi phí tố tụng là 15.000.000 đồng nguyên đơn đã tạm nộp, do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải hoàn trả cho nguyên đơn số tiền 15.000.000 đồng theo quy định tại Điều 157, Điều 158 Bộ luật tố tụng dân sự.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Căn cứ quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Khoản 2 Điều 26 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. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 48,943,159 đồng (Bốn mươi tám triệu, chín trăm bốn mươi ba nghìn, một trăm năm mươi chín đồng). Hoàn trả tiền tạm ứng án phí là 23.302.080 (Hai mươi ba triệu, ba trăm lẻ hai nghìn, không trăm tám mươi đồng) cho Ngân hàng TMCP T2.

Từ những phân tích và nhận định trên cũng như ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP T2.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điểm a Khoản 1 Điều 40, Điều 147, Điều 203, Điểm b Khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 295, Điều 298, Điều 299, Điều 303, Điều 307, Điều 317, Điều 318, Điều 319, Điều 320, Điều 321, Điều 322, Điều 323, Điều 463, Điều 466 Bộ luật dân sự năm 2015;

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

- Điều 26 Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

- Nghị quyết số 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP T2: Buộc bà Cù Thị Thanh T3 phải trả cho Ngân hàng TMCP T2 số tiền tính đến ngày 29/9/2025 là 1.231.438.642 đồng (Bằng chữ: Một tỷ, hai trăm ba mươi mốt triệu, bốn trăm ba mươi tám nghìn, sáu trăm bốn mươi hai đồng), trong đó: Nợ gốc: 891.667.420 đồng; Nợ lãi trong hạn: 261.998.830 đồng; Nợ lãi quá hạn: 36.817.831 đồng; Nợ lãi chậm trả: 32.144.278 đồng và P2 trả nợ trước hạn: 8.810.283 đồng. Trả toàn bộ số tiền 1.231.438.642 đồng (Bằng chữ: Một tỷ, hai trăm ba mươi mốt triệu, bốn trăm ba mươi tám nghìn, sáu trăm bốn mươi hai đồng) một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Kể từ ngày 30/9/2025 cho đến khi thi hành án xong, bà Cù Thị Thanh T3 còn phải tiếp tục trả khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận cụ thể trong các Hợp đồng: Hợp đồng cho vay từng lần số 301/2020/HDTD/Q4/01 ký ngày 30/12/2020; Hợp đồng cho vay từng lần số 06/2021/HDTD/Q4/01 ký ngày 08/01/2021 và Hợp đồng cho vay số 06/2021/HDTD/Q4/02 ký ngày 08/01/2021.

Nếu các bên không có thỏa thuận về mức lãi suất thì thực hiện theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

Ngay sau khi bà Cù Thị Thanh T3 trả hết toàn bộ số nợ cho Ngân hàng TMCP T2, Ngân hàng TMCP T2 phải làm thủ tục giải chấp đối với tài sản thế chấp là: Bất động sản tại thửa đất số 52, tờ bản đồ số 12, địa chỉ xã B, huyện L (nay là xã L), tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 152872, số vào sổ cấp GCN: CS 09489 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 28/10/2020, cập nhật chủ sở hữu lần cuối cho bà Cù Thị Thanh T3 ngày 04/12/2020 và phải trả lại cho bà Cù Thị Thanh T3 toàn bộ bản chính các loại giấy tờ chứng minh quyền sở hữu tài sản, quyền sử dụng đất mà bà T3 đã giao theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đã ký.

3. Đến hạn trả nợ nêu trên, bà Cù Thị Thanh T3 không thực hiện hoặc thực hiện đầy đủ việc trả các khoản nợ thì Ngân hàng TMCP T2 có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là: Bất động sản tại thửa đất số 52, tờ bản đồ số 12, địa chỉ xã B, huyện L, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 152872, số vào sổ cấp GCN: CS 09489 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 28/10/2020, cập nhật chủ sở hữu lần cuối cho bà Cù Thị Thanh T3 ngày 04/12/2020 để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng TMCP T2.

Bà Cù Thị Thanh T3 phải giao tài sản thế chấp nêu trên cho cơ quan thi hành án phát mại, sau khi trừ đi các chi phí phát mại theo quy định của pháp luật, số tiền phát mại sẽ được dùng để trả nợ cho Ngân hàng TMCP T2, nếu không đủ, bà Cù Thị Thanh T3 phải tiếp tục trả nợ cho Ngân hàng TMCP T2 cho đến khi trả xong các khoản nợ. Nếu còn dư, số tiền phát mại sẽ được trả cho bà Cù Thị Thanh T3.

4. Về chi phí tố tụng: Bà Cù Thị Thanh T3 có trách nhiệm hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP T2 số tiền là 15.000.000 (Mười lăm triệu) đồng.

5. Về án phí:

Bà Cù Thị Thanh T3 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 48,943,159 đồng (Bốn mươi tám triệu, chín trăm bốn mươi ba nghìn, một trăm năm mươi chín đồng).

Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP T2 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 23.302.080 đồng (Hai mươi ba triệu, ba trăm lẻ hai nghìn, không trăm tám mươi đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0072116 ngày 13/05/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Về quyền kháng cáo:

Các đương sự có quyền kháng cáo đối với bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên Toà hoặc không có mặt khi Tòa tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo là 15 ngày

tính từ ngày họ nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Thi hành tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự (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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự (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 (sửa đổi bổ sung năm 2014).

Nơi nhận:
- TAND TP.Hồ Chí Minh;
- VKSND khu vực 7-TP.HCM;
- THADS TP.Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ.

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

Trịnh Tiến Thịnh