TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 1
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 139/2025/DS-ST
Ngày: 29/8/2025
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 1 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Với Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Hoài Nam Phương

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nguyễn Kiên Hiển

2. Bà Đặng Thị Ngọc Hằng

Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Nhật Lan Anh – Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 1, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Oanh – Kiểm sát viên.

Trong ngày 29 tháng 8 năm 2025, tại phòng xử án Tòa án nhân dân Khu vực 1, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 890/2025/TLST-DS ngày 25 tháng 11 năm 2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 60/2025/QĐXXST-DS ngày 09 tháng 7 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 121/2025/QĐST-DS ngày 08 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát Triển Thành phố H.

Trụ sở: 25 Bis N, phường S,

Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Quốc T – Chức vụ: Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Lăng T1 – Theo Giấy ủy quyền số 53/2024/UQ-HDB ngày 09 tháng 10 năm 2024. (ông T1 có đơn xin vắng mặt)

Bị đơn: Bà Trần Thị Ngọc G, sinh năm 1987.

Địa chỉ: 2 N, phường B (trước đây là Phường E, Quận C), Thành phố Hồ Chí Minh. (bà G vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong Đơn khởi kiện đề ngày 09/10/2024, các lời khai và các Biên bản không tiến hành hòa giải được trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát Triển Thành phố H có ông Trần Lăng T1 là người đại diện hợp pháp theo ủy quyền trình bày:

1. Quan hệ tín dụng:

Ngày 23/6/2023 Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát Triển Thành phố H (gọi tắt là Ngân hàng TMCP H1) đã cho bà Trần Thị Ngọc G vay tiền theo Hợp đồng tín dụng số 15289/23MN/HĐTD như sau: 2.100.000.000 đồng (hai tỷ một trăm triệu đồng)

STT	Khế ước nhận nợ	Ngày giải ngân	Ngày đến hạn	Lãi suất	Số tiền giải ngân
1	15289/23MN/HĐTD/KUNN01 ngày 23/6/2023	24/6/2023	23/6/2024	14%	2.100.000 đồng (hai tỷ một trăm triệu đồng)

2. Tài sản đảm bảo cho khoản vay theo Hợp đồng tín dụng nêu trên:

Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 565. Tờ bản đồ số 8 tọa lạc tại xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CI947737, do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 30/10/2017, cập nhật biến động ngày 21/6/2023 thuộc sở hữu của bà Trần Thị Ngọc G.

Theo hợp đồng thế chấp quyền số 11901/23MN/HĐBĐ ngày 22/6/2023, được đăng ký giao dịch bảo đảm.

3. Dư nợ:

Tính đến thời điểm hiện nay, Ngân hàng đã nhiều lần đôn đốc, nhắc nợ những bà Trần Thị Ngọc G vẫn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ cho Ngân hàng dẫn đến vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo Hợp đồng tín dụng số 15289/23MN/HĐTD ngày 23/6/2023.

Đến ngày 05/6/2025, tổng số tiền bà Trần Thị Ngọc G còn nợ Ngân hàng là 2.540.128.463 đồng (hai tỷ năm trăm bốn mươi triệu một trăm hai mươi tám nghìn bốn trăm sáu mươi ba đồng), cụ thể gồm:

- Gốc: 2.100.000.000 đồng (Hai tỷ một trăm triệu đồng);

- Lãi trong hạn: 44.543.815 đồng (Bốn mươi bốn triệu năm trắm bốn mươi ba nghìn tám trăm mười lăm đồng);

- Lãi quá hạn: 391.169.589 đồng (Ba trăm chín mươi mốt triệu một trăm sáu mươi chín nghìn năm trăm tám mươi chín đồng);

- Lãi chậm trả lãi: 5.875.534 đồng (Năm triệu tám trăm bảy mươi lăm nghìn năm trăm ba mươi tư đồng).

(Lãi vay tạm tính đến ngày 05/6/2025).

Nhận thấy bà Trần Thị Ngọc G đã vi phạm thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng đã ký với H1. Vì vậy, H1 tiến hành khởi kiện thu hồi nợ đối với bà Trần Thị Ngọc G.

4. Yêu cầu:

Ngân hàng TMCP H1 kính đề nghị Quý Tòa giải quyết những vấn đề sau đây đối với bị đơn Bà Trần Thị Ngọc G:

1. Buộc Bà Trần Thị Ngọc G phải thanh toán ngay một lần toàn bộ nợ gốc và lãi cho Ngân hàng H1 theo hợp đồng tín dụng nêu trên tạm tính đến ngày 02/10/2024 với tổng số tiền là 2.259.011.537 đồng (Hai tỷ hai trăm năm mươi chín triệu không trăm mười một nghìn năm trăm ba mươi bảy đồng), trong đó:

- Nợ gốc: 2.100.000.000 đồng (Hai tỷ một trăm triệu đồng);

- Lãi trong hạn tạm tính đến ngày 05/6/2025: 44.543.815 đồng (Bốn mươi bốn triệu năm trắm bốn mươi ba nghìn tám trăm mười lăm đồng);

- Lãi quá hạn tạm tính đến ngày 05/6/2025: 391.169.589 đồng (Ba trăm chín mươi mốt triệu một trăm sáu mươi chín nghìn năm trăm tám mươi chín đồng);

- Lãi chậm trả lãi tạm tính đến ngày 05/6/2025: 5.875.534 đồng (Năm triệu tám trăm bảy mươi lăm nghìn năm trăm ba mươi tư đồng).

2. Buộc Bà Trần Thị Ngọc G phải thanh toán phần nợ lãi phát sinh đối với số nợ còn lại theo mức lãi suất quá hạn thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng đã ký kết với Ngân hàng H1 từ ngày 03/10/2024 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

Trường hợp bà Trần Thị Ngọc G không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng H1, đề nghị Quý Tòa cho Ngân hàng yêu cầu Thi hành án phát mãi toàn bộ tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 565, tờ bản đồ số 8 tọa lạc tại xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI947737, do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 30/10/2017, cập nhật biến động 21/6/2023 thuộc sở hữu của bà Trần Thị Ngọc G để thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Toàn bộ số tiền thu được từ việc phát mãi tài sản đảm bảo được dùng để cấn trừ nghĩa vụ trả nợ của bà Trần Thị Ngọc G. Nếu số tiền phát mãi tài sản đảm bảo không đủ thanh toán hết khoản nợ của bà Trần Thị Ngọc G thì bà Trần Thị Ngọc G vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ.

Bị đơn Bà Trần Thị Ngọc G đã được tống đạt, niêm yết hợp lệ Thông báo về việc thụ lý vụ án, Giấy triệu tập để trình bày ý kiến, các Thông báo về phiên họp kiểm tra việc

giao nộp tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải theo quy định của pháp luật, nhưng Bà G vẫn không có mặt theo triệu tập nên Tòa án không ghi nhận được lời khai của Bà G.

Tại phiên tòa hôm nay:

Nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố H có Ông Trần Lăng T1 là người đại diện hợp pháp theo ủy quyền có đơn xin vắng mặt và giữ nguyên yêu cầu khởi kiện cụ thể như sau:

1. Buộc Bà Trần Thị Ngọc G phải thanh toán ngay một lần toàn bộ nợ gốc và lãi cho Ngân hàng H theo hợp đồng tín dụng số 152289/23MN/HĐTD ngày 23/6/2023 với tổng số tiền là 2.636.119.608 đồng (Hai tỷ sáu trăm ba mươi sáu triệu chín trăm mười chín ngàn sáu trăm lẻ tám đồng), trong đó:

- Nợ gốc: 2.100.000.000 đồng (Hai tỷ một trăm triệu đồng);

- Lãi trong hạn: 44.543.815 đồng (Bốn mươi bốn triệu năm tră

m bốn mươi ba nghìn tám trăm mười lăm đồng);

- Lãi quá hạn tạm tính đến ngày 28/8/2025: 486.135.616 đồng;

- Lãi chậm trả lãi tạm tính đến ngày 28/8/2025: 6.900.652 đồng (sáu triệu chín trăm ngàn sáu trăm năm mươi hai đồng)

2. Buộc Bà Trần Thị Ngọc G phải thanh toán phần nợ lãi phát sinh đối với số nợ còn lại theo mức lãi suất quá hạn thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng đã ký kết với H1 từ ngày 29/8/2025 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

3. Trường hợp bà Trần Thị Ngọc G không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho H1, đề nghị Quý Tòa cho Ngân hàng yêu cầu Thi hành án phát mãi toàn bộ tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 565, tờ bản đồ số 8 tọa lạc tại xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI947737, do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 30/10/2017, cập nhật biến động 21/6/2023 thuộc sở hữu của bà Trần Thị Ngọc G để thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Toàn bộ số tiền thu được từ việc phát mãi tài sản đảm bảo được dùng để cấn trừ nghĩa vụ trả nợ của bà Trần Thị Ngọc G. Nếu số tiền phát mãi tài sản đảm bảo không đủ thanh toán hết khoản nợ của bà Trần Thị Ngọc G thì bà Trần Thị Ngọc G vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ.

4. Đối với chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Nguyên đơn tự nguyện chịu.

Bị đơn Bà Trần Thị Ngọc G vắng mặt nên không có ý kiến trình bày.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 1 phát biểu ý kiến: Việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết, thu thập chứng cứ và tại phiên tòa Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về thủ tục tố tụng, quan hệ tranh chấp và thẩm quyền:

[1.1] Nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố H (gọi tắt là Ngân hàng H1) khởi kiện bị đơn Bà Trần Thị Ngọc G phải trả số tiền nợ vay, nợ lãi phát sinh từ Hợp đồng tín dụng nên đây là vụ án "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

[1.2] Về thẩm quyền: Theo kết quả xác minh của Công an P1, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh trả lời Phiếu yêu cầu xác minh ngày 28/11/2024 của Tòa án nhân dân Quận 3 thể hiện: "*Đương sự Trần Thị Ngọc G sinh năm 1987 có hộ khẩu thường trú tại 2 N, Phường E, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh, Hiện Bà Trần Thị Ngọc G không cư trú tại địa phương, từ 2019 đến nay sinh sống tại địa chỉ 974/47/13 C, Phường E, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh*".

Theo kết quả xác minh của Công an P1, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh: *Tại địa chỉ chỉ 9 C, Phường E, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh không có ai tên Trần Thị Ngọc G, sinh năm 1987.*

Căn cứ kết quả xác minh trên cho thấy khi ký kết hợp đồng, bị đơn Bà Trần Thị Ngọc G đã cung cấp địa chỉ đăng ký thường trú cho nguyên đơn đồng thời căn cứ theo quy định tại Điều 11 Luật cư trú thì địa chỉ cư trú của bà G được xác định là 2 N, Phường B (trước đây là Phường E, Quận C), Thành phố Hồ Chí Minh . Do đó, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 và khoản 2 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật tố tụng Dân sự số 85/2025/QH15 ngày 25/6/2025nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 1- Thành phố Hồ Chí Minh.

[2]. Về thủ tục xét xử vắng mặt:

Bị đơn Bà Trần Thị Ngọc G đã được tống đạt, niêm yết hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa và Giấy triệu tập để tham gia phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai. Căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, Tòa án nhân dân Khu vực 1 tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn Bà Trần Thị Ngọc G.

Nguyên đơn có đại diện theo ủy quyền ông Trần Lăng T1 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt do đó căn cứ Khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự để xét xử vắng mặt nguyên đơn.

[3] Về luật áp dụng:

Hợp đồng tín dụng 152289/23MN/HĐTD ngày 23/6/2023 vào thời điểm Luật các tổ chức tín dụng năm 2017 có hiệu lực. Tại thời điểm xét xử Luật các tổ chức tín dụng năm 2024 đang có hiệu lực.

Căn cứ Luật các tổ chức tín dụng năm 2024 quy định:

"*Điều 210. Quy định chuyển tiếp*

2. Hợp đồng, giao dịch khác, thỏa thuận được ký kết trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành, tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng N và khách hàng được tiếp tục thực hiện theo hợp đồng, giao dịch khác, thỏa thuận đã ký kết cho đến hết thời hạn của hợp đồng, giao dịch khác, thỏa thuận. Việc sửa đổi, bổ sung, gia hạn hợp đồng, giao dịch khác, thỏa thuận chỉ được thực hiện nếu nội dung sửa đổi, bổ sung, gia hạn phù hợp với quy định của Luật này, trừ trường hợp cơ cấu lại thời hạn trả nợ của hợp đồng, giao dịch khác, thỏa thuận cấp tín dụng thực hiện theo quy định của pháp luật về ngân hàng.

...".

Do đó căn cứ vào Luật các tổ chức tín dụng 2017 là Luật có hiệu lực vào thời điểm các bên ký kết hợp đồng tín dụng để làm cơ sở pháp lý đánh giá tính hợp pháp của nội dung hợp đồng.

[4] Về yêu cầu của nguyên đơn:

Bị đơn bà Trần Thị Ngọc G đã được triệu tập tham gia vụ án hợp lệ tuy nhiên không có mặt nên không xuất trình bất kì chứng cứ liên quan do đó căn cứ vào khoản 4 Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án căn cứ vào chứng cứ có trong Hồ sơ vụ án để xem xét

[4.1] Đối với yêu cầu thanh toán nợ gốc:

Căn cứ Hợp đồng tín dụng số: 15289/23MN/HĐTD ký ngày 22/06/2023 giữa bị đơn bà Trần Thị Ngọc G với Ngân hàng H1 có nội dung:

- Số tiền cho vay: 2.100.000.000 đồng (hai tỷ một trăm triệu đồng).

- Thời hạn cho vay: 12 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày H1 giải ngân vốn vay lần đầu.

- Mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh mỹ phẩm.

Xét Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số: 15286/23M/HĐTD/KUNN01 ngày 23/6/2023 có nội dung:

Bên nhận nợ: bà Trần Thị Ngọc G nhận nợ từ H1 số tiền vay: 2.100.000.000 đồng (hai tỷ một trăm triệu đồng); thời hạn vay: 12 tháng, từ ngày 24/6/2023 đến ngày 23/6/2024; phương thức giải ngân: tiền mặt.

Xét lời khai của nguyên đơn thì bị đơn bà G chưa thanh toán số tiền nợ gốc 2.100.000.000 đồng. Căn cứ các chứng cứ có trong hồ sơ thì đủ cơ sở xác định bị đơn bà Trần Thị Ngọc G có vay và đã được nhận số tiền vay từ Ngân hàng H1 số tiền: 2.100.000.000 đồng và hiện chưa trả số tiền này cho nguyên đơn.

[4.2] Về tiền lãi quá hạn:

[4.2.1] Về tiền lãi trong hạn:

Xét khoản 1 Điều 2 Hợp đồng tín dụng 15289/23MN/HĐTD ký ngày 22/06/2023 có nội dung: "

a. *LSCV ttrong hạn: quy định trong từng Khế ước nhận nợ cụ thể theo thỏa thuận của hai bên trên cơ sở LSCV được H1 bạn hành từng thời kỳ và được điều chỉnh theo thông báo của H1 trong suốt thời gian vay. Nguyên tắc điều chỉnh, các yếu tố xác định lãi suất điều chỉnh và thời điểm điều chỉnh lãi suất sẽ được quy định cụ thể trong KUNN.*

b. Phương pháp tính lãi: H1 tính lãi từ ngày H1 giải ngân đến hết ngày liền kề trước ngày Bên vay trả nợ theo thỏa thuận tại KUNN và theo lãi suất được quy định tại KUNN, tiền lãi được tính theo công thức:

Số tiền lãi phải trả = Dư nợ tính lãi nhân với (x) LSCV (%/năm) nhân với (x) số ngày thực tế chia cho (:) 365."

Căn cứ Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số: 15286/23M/HĐTD/KUNN01 ngày 23/6/2023 có nội dung: "*...Lãi suất vay trong hạn: 14%/năm*

Phương thức áp dụng:

- Lãi suất này được cố định trong thời hạn 3 tháng kể từ ngày Bên nhận nợ được H1 giải ngân tiền vay.

- Sau thời hạn nêu trên, Lãi suất vay trong hạn được điều chỉnh định kỳ 3 tháng/lần hoặc theo quy định/quyết định của H1 và theo công thức sau:

- Lãi suất vay trong hạn của các kỳ thay đổi Lãi suất tiếp theo = Lãi suất LS13 + 5%/năm nhưng không thấp hơn Lãi suất cho vay tối thiểu được H1 quy định tại thời điểm điều chỉnh Lãi suất hoặc theo quy định/quyết định của H1 tại thời điểm điều chỉnh.

- Trong đó: Lãi suất LS13 là lãi suất tiền gửi Tiết kiệm thông thường của Khách hàng Cá nhân, có loại tiền tương ứng với loại tiền vay, kỳ hạn gửi 13 tháng trả lãi cuối kỳ loại 1 do H1 công bố hoặc niêm yết còn hiệu lực áp dụng tại thời điểm xác định Lãi suất. Trường hợp tại thời điểm điều chỉnh Lãi suất, H1 không huy động tiền gửi kỳ hạn 13 tháng thì Lãi suất LS13 được thay thế bằng Lãi suất tiền gửi có kỳ hạn ngắn hơn với tính chất tương tự, liền kề với kỳ hạn 13 tháng nêu trên."

Tại khung lãi suất huy động vốn dành cho khách hàng cá nhân của H1 thì LS13 loại 1 có mức lãi là 8,1%.

Xét Phiếu chiết tính thu nợ ngày 28/8/2025 của Ngân hàng H1 thể hiện mức lãi trong hạn tính trên dư nợ gốc từ ngày 25/4/2024 đến ngày 24/6/2024 là từ 13,1% là phù hợp với thỏa thuận giữa nguyên đơn và bị đơn.

Căn cứ Khoản 2 Điều 91 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2017 quy định: "*Tổ chức tín dụng và khách hàng có quyền thỏa thuận về lãi suất, phí cấp tín dụng trong hoạt động ngân hàng của tổ chức quy định pháp luật".*

Mức lãi suất trên do các bên thỏa thuận trong hợp đồng là phù hợp với quy định tại Khoản 2 Điều 91 của Luật các Tổ chức tín dụng năm 2017, Điều 13 Thông tư 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Thống đốc Ngân hàng N1 nên được chấp nhận.

Xét lời khai của nguyên đơn thì lãi trong hạn phát sinh từ ngày 25/4/2024 đến ngày 24/6/2024 với mức lãi 13,1% là: 45.221.917 đồng; bị đơn đã thanh toán được 678.102 đồng do đó số tiền lãi trong hạn mà bà G còn nợ là: 44.543.815 đồng. (Bốn mươi bốn triệu năm trăm bốn mươi ba ngàn tám trăm mười lăm đồng).

[4.2.2] Về tiền lãi quá hạn:

Kể từ ngày 24/6/2024 là kết thúc thời hạn vay 12 tháng của Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ giữa nguyên đơn và bị đơn do đó việc nguyên đơn tính lãi quá hạn bằng 150% mức lãi suất trong hạn là 19,65%/năm là phù hợp với thỏa thuận của hai bên ghi nhận tại điểm d khoản 1 Điều 2 Hợp đồng tín dụng 15289/23MN/HĐTD ký ngày 22/06/2023.

Do đó việc Ngân hàng bắt đầu kể từ ngày 24/6/2024 cho đến ngày 28/8/2025 tính lãi suất lãi quá hạn là 19,65% đối với số tiền nợ gốc còn thiếu là 2.100.000.000 đồng là phù hợp với quy định của pháp luật và thỏa thuận của hai bên. Do đó chấp nhận việc nguyên đơn việc bị đơn có trách nhiệm số tiền lãi quá hạn là: 486.169.377 đồng (sau khi đã cộng số tiền gia tăng trong kỳ là: 33.761 đồng).

[4.2.3] Về tiền lãi chậm trả:

Căn cứ Hợp đồng tín dụng 15289/23MN/HĐTD ký ngày 22/06/2023 có nội dung:

Điểm d khoản 1 Điều 2 quy định: "***LS quá hạn:*** *bằng 150% LSCV trong thời hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn áp dụng đối với nợ gốc quá hạn được áp dụng kể từ thời điểm chuyển nợ quá hạn*."

Khoản 3 Điều 4 quy định : "*Trường hợp Bên vay chậm trả lãi theo kỳ hạn trả lãi đã thỏa thuận, Bên vay phải trả lãi chậm trả đối với tiền lãi chậm trả, tiền lãi chậm trả được tính theo công thức sau:*

Số tiền lãi chậm trả lãi bằng (=) Số dư nợ lãi chậm trả nhân với (x) Lãi suất chậm trả lãi (%/năm) nhân với (x) số ngày chậm trả chia cho (:) 365. Thời gian tính lãi chậm

trả được tính từ ngày phải trả lãi mà Bên vay chưa trả đến khi trả đủ số tiền lãi đó (kể cả khoảng thời gian bên vay được H1 cơ cấu lại thời hạn trả nợ đối với nợ gốc/hoặc nợ lãi)."

Xét thấy việc nguyên đơn yêu cầu áp dụng lãi chậm trả đối với nợ lãi là 10%/năm tính trên số dư nợ lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả là phù hợp với thỏa thuận của hai bên, phù hợp với quy định tại điểm b khoản 4 Điều 13 Thông tư 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Thống đốc Ngân hàng N1.

Xét Phiếu chiết tính thu nợ vay ngày 28/8/2025, nguyên đơn tính lãi chậm trả áp dụng với nợ lãi chậm trả từ thời điểm 25/7/2023 đến ngày 28/8/2025 trên khoản lãi trong hạn chậm trả là phù hợp với quy định pháp luật do đó yêu cầu về tiền lãi chậm trả lãi là số tiền: 6.900.652 đồng là có cơ sở chấp nhận. Trong quá trình thực hiện hợp đồng bà G đã thanh toán số tiền: 1.494.236 đồng, do đó bà G chỉ có trách nhiệm tiền lãi do chậm trả lãi: 5.406.416 đồng (năm triệu bốn trăm lẻ sáu ngàn bốn trăm mười sáu đồng).

[4.3] Về cách thức thanh toán:

Kể từ ngày 24/6/2024 là kết thúc thời hạn vay 12 tháng của Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ giữa nguyên đơn và bị đơn. Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Ngân hàng về việc buộc bị đơn bà Trần Thị Ngọc G phải có trách nhiệm thanh toán một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật khoản tiền tính đến ngày 28/8/2025 là:

- Nợ gốc: 2.100.000.000 đồng (hai tỷ một trăm triệu đồng)
- Nợ lãi trong hạn : 44.543.815 đồng.
- Nợ lãi quá hạn: 486.169.377 đồng.
- Nợ lãi chậm trả lãi: 5.406.416 đồng.

Tổng nợ phải trả đến hết ngày 28/8/2025: 2.636.119.608 đồng

[4.4] Đối với yêu cầu về việc xử lý tài sản đảm bảo để thu hồi nợ:

Xét Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số: 11901/23MN/HĐBĐ ngày 22/6/2023 được công chứng tại Văn phòng C1 và đăng ký giao dịch đảm bảo tại chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 22/6/2023. Như vậy Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số: 11901/23MN/HĐBĐ ngày 22/6/2023 giữa bà Trần Thị Ngọc G và Ngân hàng H1 có nội dung và hình thức không trái quy định pháp luật. Sau khi ký kết các bên đã có đăng ký thế chấp tại cơ quan có thẩm quyền vì vậy hợp đồng này có hiệu lực.

Xét hợp đồng có nội dung bị đơn bà Trần Thị Ngọc G đồng ý thế chấp cho Ngân hàng H1: Quyền Sử dụng đất tại thửa đất 565; Tờ bản đồ số 8 tại địa chỉ xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số: CI947737, Số vào sổ cấp GCN: CS 04038 do Sở Tài

nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 30/10/2017; cập nhật thay đổi ngày 21/06/2023.

Căn cứ Điều 4 của Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số: 11901/23MN/HĐBĐ ngày 22/6/2023: Nghĩa vụ được bảo đảm bằng TSTC theo hợp đồng này bao gồm… a. Hợp đồng tín dụng/Hợp đồng mua bán trái phiếu số 15289/23MN/HĐTD ngày được ký kết giữ bên thế chấp và H1.

Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định tại Điều 299.

"*Các trường hợp xử lý tài sản bảo đảm*

1. Đến hạn thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm mà bên có nghĩa vụ không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ.

2. Bên có nghĩa vụ phải thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm trước thời hạn do vi phạm nghĩa vụ theo thỏa thuận hoặc theo quy định của luật.

Căn cứ Điều 8 của Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số: 11901/23MN/HĐBĐ ngày 22/6/2023: Xử lý TSTC là quyền của H1 khi xuất hiện một/một số các trường hợp dưới đây: a. Đến hạn trả nợ, kể cả trường hợp H1 thu hồi nợ trước hạn theo Hợp đồng này/Hợp đồng có nghĩa vụ được bảo đảm mà bên thế chấp không thực hiện đúng/đủ theo cam kết.

Từ những nhận định và Từ những nhận định và căn cứ pháp luật đã viện dẫn, Hội đồng xét xử xét thấy có cơ sở để chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn đối với việc xử lý tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 565, tờ bản đồ số 8 tọa lạc tại xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI947737, do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 30/10/2017, cập nhật biến động 21/6/2023 thuộc sở hữu của bà Trần Thị Ngọc G để thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Toàn bộ số tiền thu được từ việc phát mãi tài sản đảm bảo được dùng để cấn trừ nghĩa vụ trả nợ của bà Trần Thị Ngọc G. Nếu số tiền phát mãi tài sản đảm bảo không đủ thanh toán hết khoản nợ của bà Trần Thị Ngọc G thì bà Trần Thị Ngọc G vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ.

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

[5.1] Về án phí: Căn cứ quy định tại Khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn bà Trần Thị Ngọc G1 chịu toàn bộ án phí Dân sự sơ thẩm.

Hoàn lại cho Ngân hàng mại Cổ phần Phát triển Thành phố H tiền tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm đã nộp đối với phần yêu cầu được chấp nhận và đối với phần yêu cầu mà nguyên đơn đã rút yêu cầu khởi kiện và được đình chỉ xét xử.

[5.2] Về chi phí thẩm định tại chỗ: nguyên đơn tự nguyện chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 91, Điều 227, Điều 228; Điều 147, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật tố tụng Dân sự số 85/2025/QH15 ngày 25/6/2025;

Căn cứ Điều 117, Điều 299, Điều 319, Điều 320, Điều 321 Điều 322, Điều 463 và Điều 466 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 91 và 95 Luật Tổ chức Tín dụng năm 2017;

Căn cứ Luật Thi hành án Dân sự;

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

Căn cứ Thông tư 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Thống đốc Ngân hàng N1.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H.

Buộc Bà Trần Thị Ngọc Giàu C trách nhiệm trả cho Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H số tiền: 2.636.119.608 đồng (Hai tỷ sáu trăm ba mươi sáu triệu một trăm mười chín ngàn sáu trăm lẻ tám đồng) phát sinh từ Hợp đồng tín dụng số: 15289/23MN/HĐTD ký ngày 22/06/2023 bao gồm:

- Nợ gốc: 2.100.000.000 đồng (hai tỷ một trăm triệu đồng)
- Nợ lãi trong hạn : 44.543.815 đồng.
- Nợ lãi quá hạn: 486.169.377 đồng.
- Nợ lãi chậm trả lãi: 5.406.416 đồng.

Tổng nợ phải trả đến hết ngày 28/8/2025: 2.636.119.608 đồng.

(*Tiền lãi nêu trên tạm tính đến ngày 28/8/2025).*

Việc thanh toán được thực hiện một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày 29/8/2025 bà Trần Thị Ngọc G còn tiếp tục chịu lãi suất phát sinh trên số dư nợ gốc và dư nợ lãi theo mức lãi suất quy định tại Hợp đồng tín dụng số 15289/23MN/HĐTD ký ngày 22/06/2023 và Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số: 15286/23M/HĐTD/KUNN01 ngày 23/6/2023 cho tới khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng TMCP Phát Triển Thành phố H.

Sau khi bà Trần Thị Ngọc G trả hết số nợ nêu trên cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát Triển Thành phố H thì Ngân hàng có trách nhiệm làm thủ tục xóa thế chấp đối với tài sản đảm bảo là Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 565, tờ bản đồ số 8 tọa lạc tại xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI947737, do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 30/10/2017, cập nhật biến động 21/6/2023 theo quy định pháp luật.

Trường hợp bà Trần Thị Ngọc G không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát Triển Thành phố H được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền thực hiện việc phát mãi tài sản để thu hồi nợ về cho Ngân hàng là: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 565, tờ bản đồ số 8 tọa lạc tại xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI947737, do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 30/10/2017, cập nhật biến động 21/6/2023 (được ghi nhận tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 11901/23MN/HĐBĐ ngày 22/6/2023 giữa bà Trần Thị Ngọc G và Ngân hàng H1 đã được công chứng tại Văn phòng C1 theo số 004363, quyển số 06/2023-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/6/2023 và Đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh vào ngày 22/6/2023). Toàn bộ số tiền thu được từ việc phát mãi tài sản đảm bảo được dùng để cấn trừ nghĩa vụ trả nợ của bà Trần Thị Ngọc G. Nếu số tiền phát mãi tài sản đảm bảo không đủ thanh toán hết khoản nợ của bà Trần Thị Ngọc G thì bà Trần Thị Ngọc G vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Trần Thị Ngọc G phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là: 84.722.392 đồng (tám mươi tư triệu bảy trăm hai mươi hai ngàn ba trăm chín mươi hai đồng).

- Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H số tiền án phí đã tạm nộp là 38.590.115 đồng (Ba mươi tám triệu năm trăm chín mươi nghìn một trăm mười lăm đồng) theo biên lai thu số 0059235 ngày 25/11/2024 của Phòng thi hành án Dân sự Khu vực 1 - Thi hành án Dân sự Thành phố H (trước đây là Chi cục Thi hành án Dân sự Quận C, Thành phố H).

- Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: nguyên đơn tự nguyện chịu (đã thu và chi xong).

3. Về quyền kháng cáo:

Nguyên đơn và bị đơn vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày được tống đạt hoặc niêm yết hợp lệ bản án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7, 9 Luật Thi hành án Dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án Dân sự.

Nơi nhận:
- TAND TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- VKSND Khu vực 1-TP.HCM;
- THADS TP.HCM (Phòng THADS KV1);
- Đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Hoài Nam Phương