TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 3 **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 1122/2025/DS-ST
Ngày: 26/9/2025
V/v "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 3 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngân

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Dương Nguyễn Thùy Trang

2. Ông Đặng Hiếu

- *Thư ký phiên tòa*: Bà Nguyễn Thùy Dương – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân khu vực 3 - Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:* Ông Nguyễn Trung Khánh - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 9 năm 2025, tại cơ sở 2 Toà án nhân dân khu vực 3 – Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 98/2025/TLST-DS ngày 27 tháng 3 năm 2025 về "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 272/2025/QĐXXST-DS ngày 15/8/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 57/2025/QĐST-DS 05/9/2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần K (K); Địa chỉ trụ sở: 201-203 abc , phường R, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: N T P L; địa chỉ liên hệ: Lầu A, Số 489 đường L, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh - là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 544/2025/UQ-AMC ngày 10/6/2025) (có đơn xin vắng mặt)

Bị đơn: Bà T T T H; địa chỉ: 605 Lô Ab Chung Cư abc L, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh; (vắng mặt)

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ông H Q D, địa chỉ: 605 Lô Ab Chung cư abc L, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh; (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 10/2/2025, các bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần K (K) có bà N T P L là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 13/7/2023 Bà T T T H đã ký Hợp đồng tín dụng dư nợ giảm dần số: 0016/2023/907-TD-CV và Thoả thuận sửa đổi, bổ sung ngày 22/8/2023 để vay tiền của Ngân hàng Thương mại Cổ phần K - PGD T. K đã giải ngân và Bà T T T H đã nhận nợ theo giấy nhận nợ số 01/GNN-0016/2023/907-TD-CV ngày 13/7/2023 và giấy nhận nợ số 02/GNN-0016/2023/907-TD-CV ngày 29/8/2023, cụ thể: Tổng số tiền nhận nợ: 1.500.000.000 đồng; Lãi suất: 8,72%/năm, lãi suất được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần; Thời hạn vay: 300 tháng.

Để đảm bảo cho khoản vay trên, bà H có thế chấp cho K tài sản Hợp đồng thế chấp tài sản số: 0015/2023/907-BĐ được ký kết ngày 13/7/2023; 0002/2023/907-TD-BĐ được ký kết ngày 21/9/2023 giữa Bà T T T H và Ông H Q D với K tại Văn phòng công chứng số A Thành phố Hồ Chí Minh. Tài sản bảo đảm theo hợp đồng thế chấp nêu trên là: Thửa đất số: 19, tờ bản đồ số: 44; Địa chỉ: xã N, huyện C, thành phố Hồ Chí Minh (nay là xã N, Thành phố Hồ Chí Minh); Diện tích thế chấp: 397,4 m^2 (Ba trăm chín mươi bảy phẩy bốn mét vuông); Hình thức sử dụng: riêng: 397,4 m^2, chung: 0m^2; Mục đích sử dụng: Đất ở: 200,0 m^2, Đất trồng cây lâu năm: 197,4 m^2; Thời hạn sử dụng đất: Đất ở: Lâu dài, Đất trồng cây lâu năm: 2045 theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BK 905905, số vào sổ cấp GCN CH 01962 do Ủy ban nhân dân huyện C, TP. Hồ Chí Minh cấp ngày 28/5/2012, cập nhật thay đổi chủ sở hữu/sử dụng cho Ông H Q D ngày 15/8/2023. Tài sản thế chấp đã được đăng ký biện pháp bảo đảm, thông báo xử lý tài sản bảo đảm tại Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản tại Thành phố Hồ Chí Minh ngày 13/7/2023**.**

Trong quá trình thực hiện nghĩa vụ trả nợ, Bà T T T H đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán các khoản nợ gốc và lãi theo đúng cam kết, thỏa thuận tại các Hợp đồng đã ký kết. Mặc dù K đã nhiều lần đôn đốc, tạo điều kiện để Bà T T T H trả nợ, nhưng Bà T T T H vẫn không thực hiện.

Việc không thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo cam kết, kế hoạch trả nợ với Ngân hàng của Bà T T T H đã vi phạm các điều khoản cam kết trong hợp đồng tín dụng, gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng. Do đó, Ngân hàng Thương mại Cổ phần K đề nghị Tòa án giải quyết các yêu cầu đối với bị đơn T T T H:

- Buộc Bà T T T H phải trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần K Bank toàn bộ số nợ gốc và lãi vay theo Hợp đồng tín dụng dư nợ giảm dần số: 0016/2023/907-TD-CV ngày 13/7/2023 và các giấy nhận nợ đã ký, tổng số tiền tạm tính đến ngày 26/9/2025 là 1.910.227.760 đồng (Một tỷ chín trăm mười triệu hai

trăm hai mươi hai bảy nghìn bảy trăm sáu mươi đồng), trong đó nợ gốc là 1.495.931.646 đồng, nợ lãi trong hạn là 153.055.104 đồng, lãi quá hạn là 242.733.271 đồng và nợ lãi chậm trả là 18.507.739 đồng.

Bà T T T H vẫn phải tiếp tục chịu lãi suất quá hạn, lãi chậm trả theo quy định tại hợp đồng tín dụng, giấy nhận nợ đã ký kết kể từ ngày 27/9/2025 cho đến khi thanh toán hết nợ.

Trường hợp bà H không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần K được quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ theo hợp đồng thế chấp tài sản số: 0015/2023/907-BĐ được ký kết ngày 13/7/2023; 0002/2023/907-TD-BĐ được ký kết ngày 21/9/2023 giữa Bà T T T H và Ông H Q D với Ngân hàng Thương mại Cổ phần K tại Văn phòng công chứng số A Thành phố Hồ Chí Minh. Tài sản bảo đảm theo hợp đồng thế chấp nêu trên là: Thửa đất số: 19, tờ bản đồ số: 44; Địa chỉ: xã N, huyện C, thành phố Hồ Chí Minh (nay là xã N, Thành phố Hồ Chí Minh); Diện tích thế chấp: 397,4 m^2 (Ba trăm chín mươi bảy phẩy bốn mét vuông); Hình thức sử dụng: riêng: 397,4 m^2, chung: 0 m^2; Mục đích sử dụng: Đất ở: 200,0 m^2, Đất trồng cây lâu năm: 197,4 m^2 ; Thời hạn sử dụng đất: Đất ở: Lâu dài, Đất trồng cây lâu năm: 2045 theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BK 905905, số vào sổ cấp GCN CH 01962 do Ủy ban nhân dân huyện C, TP. Hồ Chí Minh cấp ngày 28/5/2012, cập nhật thay đổi chủ sở hữu/sử dụng cho Ông H Q D ngày 15/8/2023.

❖ Tại phiên tòa

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà N T P L có đơn xin vắng mặt nhưng gửi bảng tính lãi tính đến ngày 26/9/2025, đồng thời bà Linh nộp bản tự khai xác định vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

* *Đối với bị đơn Bà T T T H*: Trong quá trình giải quyết vụ án bà H không đến Tòa và cũng không gửi văn bản trình bày ý kiến của mình đối với yêu cầu của K.

* *Đối với Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ông H Q D:* Trong quá trình giải quyết vụ án bà H không đến Tòa và cũng không gửi văn bản trình bày ý kiến của mình đối với yêu cầu của K.

* Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân khu vực 3-Thành phố Hồ Chí Minh đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ ngày 17/6/2025 đối với tài sản thế chấp là Thửa đất số: 19, tờ bản đồ số: 44; Địa chỉ: xã N, huyện C, thành phố Hồ Chí Minh (nay là xã N, Thành phố Hồ Chí Minh).

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, Tòa án và các cơ quan chức năng của Ủy ban nhân dân xã Nhuận Đức xác định tại thời điểm xem xét, thẩm định Thửa đất số: 19, tờ bản đồ số: 44; Địa chỉ: xã N, huyện C, thành phố Hồ Chí Minh là đất trống, không có công trình xây dựng, không có người cư trú.

** Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3 – Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:*

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tiến hành xét xử đúng quy định pháp luật. Nguyên đơn, chấp hành nghiêm chỉnh các quy định của pháp luật về tố tụng dân sự, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không chấp hành nhưng đã được Tòa án thực hiện thủ tục tống đạt, niêm yết hợp lệ, quyền và lợi ích hợp pháp được đảm bảo. Tuy nhiên, Thẩm phán chưa đảm bảo đúng thời hạn chuẩn bị đưa vụ án ra xét xử.

Về nội dung: Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3 - Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn số tiền tạm tính đến ngày 26/9/2025 tổng là 1.910.227.760 đồng (Một tỷ chín trăm mười triệu hai trăm hai mươi hai bảy nghìn bảy trăm sáu mươi đồng), trong đó nợ gốc là 1.495.931.646 đồng, nợ lãi trong hạn là 153.055.104 đồng, lãi quá hạn là 242.733.271 đồng và nợ lãi chậm trả là 18.507.739 đồng. Trả một lần sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Bà T T T H vẫn phải tiếp tục chịu lãi suất quá hạn, lãi chậm trả theo quy định tại hợp đồng tín dụng, giấy nhận nợ đã ký kết kể từ ngày 27/9/2025 cho đến khi thanh toán hết nợ.

Trong trường hợp Bà T T T H không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần K có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mại tài sản đảm bảo để thu hồi nợ đối với tài sản thế chấp là quyền sử dụng Thửa đất số: 19, tờ bản đồ số: 44; Địa chỉ: xã N, 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 phát hành BK 905905, số vào sổ cấp GCN CH 01962 do Ủy ban nhân dân huyện C, TP. Hồ Chí Minh cấp ngày 28/5/2012, cập nhật thay đổi chủ sở hữu/sử dụng cho Ông H Q D ngày 15/8/2023.

Số tiền phát mãi tài sản sau khi đã trừ các chi phí liên quan đến việc phát mãi sẽ được thanh toán và chi trả theo quy định của pháp luật. Nếu sau khi trả hết nợ cho Ngân hàng mà số tiền phát mãi đối với tài sản thế chấp còn dư thì sẽ được trả lại cho chủ sở hữu của tài sản thế chấp. Nếu số tiền phát mãi tài sản không đủ để trả nợ thì bà H phải tiếp tục trả cho Ngân hàng số tiền nợ còn lại. Trong trường hợp bà H thanh toán xong số nợ cho Ngân hàng mà không phải phát mãi tài sản đã thế chấp để trả nợ thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần K có nghĩa vụ thực hiện xóa thế chấp và trả lại bản chính giấy chứng nhận chủ sở hữu đối với tài sản thế chấp cho ông D, bà H.

Về nghĩa vụ chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Bị đơn phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, hoàn trả cho nguyên đơn số tiền xem xét, thẩm định tại chỗ là 10.000.000 đồng.

Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền nguyên đơn được chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3- Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Ngân hàng Thương mại Cổ phần K khởi kiện yêu cầu Bà T T T H trả số tiền còn nợ. Căn cứ Hợp đồng tín dụng đã ký kết giữa các bên thì mục đích vay mua/ nhận chuyển nhượng đất/ nhà phục vụ nhu cầu đời sống nên xác định đây là tranh chấp hợp đồng vay tài sản theo khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Theo Kết quả xác minh của Công an phường Hòa Bình, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 24/4/2025 thì Bà T T T H và Ông H Q D có đăng kí thường trú: 605 Ab Chung cư abc L, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh đã bán nhà từ ngày 01/10/2023 và hiện cư trú tại 120/9A ấp g, Xã X, H, Thành phố Hồ Chí Minh. Tuy nhiên, theo kết quả xác minh của Công an xã Xuân Thới Sơn, huyện Hóc Môn ngày 28/4/2025 thì ông D, bà H không có thông tin cư trú tại 120/9A ấp g, Xã X, H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Do bị đơn là Bà T T T H có nơi cư trú cuối cùng là phường Hoà Bình (Quận 11), Thành phố Hồ Chí Minh nên căn cứ theo khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 40 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì vụ án này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần K do bà N T P L làm đại diện có Đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ vào khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

Nguyên đơn đã ghi đầy đủ và đúng địa chỉ nơi cư trú của bị đơn Bà T T T H và Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ông H Q D theo địa chỉ được ghi trong giao dịch, hợp đồng bằng văn bản là số: 605 Ab Chung cư abc L, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh. Hiện nay bà H và ông D không có mặt tại địa phương mà không thông báo cho nguyên đơn biết về nơi cư trú, nơi làm việc mới thì được coi là cố tình giấu địa chỉ và Tòa án tiếp tục giải quyết theo thủ tục chung là đảm bảo đúng quy định tại điểm a khoản 2 Điều 6 của Nghị quyết số 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 của Hội đồng Thẩm phán tòa án nhân dân tối cao.

Bị đơn Bà T T T H và Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ông H Q D đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai vẫn vắng mặt không rõ lý do,

không có người đại diện tham gia phiên tòa. Căn cứ vào Điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

[3] Về việc xem xét chứng cứ:

Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã công bố các tài liệu, chứng cứ của vụ án theo quy định tại khoản 1 Điều 254 của Bộ luật tố tụng Dân sự.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tống đạt hợp lệ cho bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan thông báo thụ lý vụ án, thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, thông báo kết quả phiên họp nhưng bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không đến Tòa án và không gửi văn bản trình bày ý kiến, tham gia phiên họp, phiên hòa giải cũng như không có văn bản phản hồi đối nội dung và tính pháp lý của tài liệu là chứng cứ do nguyên đơn cung cấp. Căn cứ Khoản khoản 2 Điều 92, Điều 93, khoản 1 Điều 95 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xác định chứng cứ do nguyên đơn cung cấp là chứng cứ của vụ án, Hội đồng xét xử sử dụng các chứng cứ do nguyên đơn cung cấp và chứng cứ do Tòa án thu thập được làm cơ sở để giải quyết vụ án.

[4] Về yêu cầu của nguyên đơn:

4.1. Xét yêu cầu thanh toán nợ gốc và lãi:

Ngày 13/7/2023, Ngân hàng Thương mại Cổ phần K có ký hợp đồng tín dụng dư nợ giảm dần số: 0016/2023/907-TD-CV và Thoả thuận sửa đổi, bổ sung ngày 22/8/2023 với bà H. K đã giải ngân và bà H đã nhận nợ theo giấy nhận nợ số 01/GNN-0016/2023/907-TD-CVngày 13/7/2023 và giấy nhận nợ số 02/GNN 0016/2023/907-TD-CV ngày 29/8/2023. Căn cứ Hợp đồng tín dụng đề ngày 13/7/2023 ký kết giữa K và Bà T T T H, Hội đồng xét xử xét thấy đủ cơ sở xác định bà H đã được Ngân hàng cho vay số tiền là 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng), mục đích vay mua/nhận chuyển nhượng đất/nhà phục vụ nhu cầu đời sống, lãi suất là 8.72%/năm (lãi suất trong hạn), lãi suất được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/ lần; Thời hạn vay: 300 tháng.

Trong thời gian thực hiện nghĩa vụ trả nợ, bà H đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ gốc và lãi phát sinh cho K theo thuận tại Hợp đồng tín dụng.

Hội đồng xét xử xét thấy hợp đồng tín dụng dư nợ giảm dần số: 0016/2023/907-TD-CV và Thoả thuận sửa đổi, bổ sung ngày 22/8/2023 được các bên ký kết trên cơ sở tự nguyện, có mục đích và nội dung không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, phù hợp các quy định của Luật các tổ chức tín dụng. Nguyên đơn đã giải ngân cho bị đơn. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận giữa các bên trong hợp đồng tín dụng. Do đó, việc Ngân hàng Thương mại Cổ phần K khởi kiện yêu

cầu bà H trả số nợ gốc còn lại là 1.495.931.646 đồng, nợ lãi trong hạn là 153.055.104 đồng, tạm tính đến 26/9/2025 nợ lãi quá hạn là 242.733.271 đồng và nợ lãi chậm trả là 18.507.739 đồng có căn cứ và phù hợp với quy định tại Điều 466, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 91, Điều 95 của Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010 và hướng dẫn tại Thông tư số 39/2016/TT-NHNN của Ngân hàng Nhà nước ngày 30/12/2016 nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc Bà T T T H có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần K số tiền còn nợ tính đến ngày 26/9/2025 tổng là 1.910.227.760 đồng (Một tỷ chín trăm mười triệu hai trăm hai mươi hai bảy nghìn bảy trăm sáu mươi đồng), trong đó nợ gốc là 1.495.931.646 đồng, nợ lãi trong hạn là 153.055.104 đồng, lãi quá hạn là 242.733.271 đồng và nợ lãi chậm trả là 18.507.739 đồng. Bà T T T H vẫn phải tiếp tục chịu lãi suất quá hạn, lãi chậm trả theo quy định tại hợp đồng tín dụng, giấy nhận nợ đã ký kết kể từ ngày 27/9/2025 cho đến khi thanh toán hết nợ.

[4.2] Về tài sản thế chấp: Để đảm bảo cho khoản vay trên, bà H có thế chấp cho K tài sản Hợp đồng thế chấp tài sản số: 0015/2023/907-BĐ được ký kết ngày 13/7/2023; 0002/2023/907-TD-BĐ được ký kết ngày 21/9/2023 giữa Bà T T T H và Ông H Q D với K tại Văn phòng công chứng số A Thành phố Hồ Chí Minh. Tài sản bảo đảm theo hợp đồng thế chấp nêu trên là: Thửa đất số: 19, tờ bản đồ số: 44; Địa chỉ: nay là xã N, Thành phố Hồ Chí Minh; Diện tích thế chấp: 397,4 m^2 (Ba trăm chín mươi bảy phẩy bốn mét vuông); Hình thức sử dụng: riêng: 397,4 m^2, chung: 0m^2; Mục đích sử dụng: Đất ở: 200,0 m^2, Đất trồng cây lâu năm: 197,4 m^2; Thời hạn sử dụng đất: Đất ở: Lâu dài, Đất trồng cây lâu năm: 2045 theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BK 905905, số vào sổ cấp GCN CH 01962 do Ủy ban nhân dân huyện C, TP. Hồ Chí Minh cấp ngày 28/5/2012, cập nhật thay đổi chủ sở hữu/sử dụng cho Ông H Q D ngày 15/8/2023.

Tài sản này được người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ông H Q D và bà Trần Thị Thu Hồng thế chấp cho nguyên đơn hợp pháp, có đăng ký giao dịch đảm bảo ngày 13/7/2023. Tại thời điểm thực hiện hợp đồng, việc ký kết hợp đồng thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm được thực hiện theo đúng quy định tại Điều 298, Điều 317, Điều 319 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Quá trình Tòa án giải quyết vụ án không có thông tin hay khiếu nại về việc tài sản đã chuyển giao cho người thứ ba; bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở do nguyên đơn đang giữ; việc thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm đúng quy định pháp luật, vì vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc xử lý tài sản bảo đảm trong trường hợp bị đơn không trả nợ.

Trong trường hợp bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng, nguyên đơn có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành dân sự có

thẩm quyền kê biên và phát mại tài sản bảo đảm theo quy định tại Điều 323 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Số tiền phát mãi tài sản sau khi đã trừ các chi phí liên quan đến việc phát mãi sẽ được thanh toán và chi trả theo quy định của pháp luật. Nếu sau khi trả hết nợ cho Ngân hàng mà số tiền phát mãi đối với tài sản thế chấp còn dư thì sẽ được trả lại cho chủ sở hữu của tài sản thế chấp. Nếu số tiền phát mãi tài sản không đủ để trả nợ thì bà H phải tiếp tục trả cho Ngân hàng số tiền nợ còn lại.

Trong trường hợp bà H thanh toán xong số nợ cho Ngân hàng mà không phải phát mãi tài sản đã thế chấp để trả nợ thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần K có nghĩa vụ thực hiện xóa thế chấp và trả lại bản chính giấy chứng nhận chủ sở hữu đối với tài sản thế chấp cho ông D, bà H.

[5] *Về án phí dân sự sơ thẩm:* Nguyên đơn không phải chịu án phí và được hoàn trả tiền tạm ứng án phí. Bà T T T H phải chịu án phí theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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.

[6] Về xem xét nghĩa vụ chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Nguyên đơn đã đóng tạm ứng án phí xem xét thẩm định tại chỗ là 10.000.000đồng. Yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn về tranh chấp hợp đồng vay tài sản và được Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu. Căn cứ vào khoản 1 Điều 157 Bộ luật tố tụng Dân sự, Hội đồng xét xử giải quyết buộc bị đơn phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, hoàn trả cho nguyên đơn số tiền xem xét, thẩm định tại chỗ là 10.000.000đồng.

[7] Hội đồng xét xử xét thấy đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3 – Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị về nội dung và kiến nghị về tố tụng là có căn cứ nên chấp nhận.

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 186, khoản 2 Điều 227, khoản 1, khoản 3 Điều 228, Điều 238, Điều 271, Điều 273, Điều 278, Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự, được sửa đổi, bổ sung năm 2025;

Căn cứ vào các Điều 298, Điều 317, Điều 319, Điều 320, Điều 321, Điều 322, Điều 323, Điều 463, Điều 466 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 91, 95 của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010, được sửa đổi, bổ sung năm 2017;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 6 của Nghị quyết số 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 của Hội đồng Thẩm phán tòa án nhân dân tối cao;

Căn cứ vào Điều 26 Luật thi hành án Dân sự năm 2008, được sửa đổi, bổ sung năm 2018;

Căn cứ vào Nghị quyết 01/2019/NQ-HDDTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán tối cao về hướng dẫn áp dụng một số quy định về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

Căn cứ vào Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần K về việc yêu cầu Bà T T T H trả nợ.

Buộc Bà T T T H có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần K số tiền còn nợ tính đến ngày 26/9/2025 tổng là 1.910.227.760 đồng (Một tỷ chín trăm mười triệu hai trăm hai mươi hai bảy nghìn bảy trăm sáu mươi đồng), trong đó nợ gốc là 1.495.931.646 đồng, nợ lãi trong hạn là 153.055.104 đồng, lãi quá hạn là 242.733.271 đồng và nợ lãi chậm trả là 18.507.739 đồng. Trả một lần sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Bà T T T H vẫn phải tiếp tục chịu lãi suất quá hạn, lãi chậm trả theo quy định tại hợp đồng tín dụng, giấy nhận nợ đã ký kết kể từ ngày 27/9/2025 cho đến khi thanh toán hết nợ.

Trong trường hợp Bà T T T H không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần K có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mại tài sản đảm bảo để thu hồi nợ đối với tài sản thế chấp là quyền sử dụng Thửa đất số: 19, tờ bản đồ số: 44; Địa chỉ: xã N, huyện C, thành phố Hồ Chí Minh (nay là xã N, Thành phố Hồ Chí Minh); Diện tích thế chấp: 397,4 m^2 (Ba trăm chín mươi bảy phẩy bốn mét vuông); Hình thức sử dụng: riêng: 397,4 m^2, chung: 0 m^2; Mục đích sử dụng: Đất ở: 200,0 m^2, Đất trồng cây lâu năm: 197,4 m^2; Thời hạn sử dụng đất: Đất ở: Lâu dài, Đất trồng cây lâu năm: 2045 theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BK 905905, số vào sổ cấp GCN CH 01962 do Ủy ban nhân dân huyện C, TP. Hồ Chí Minh cấp ngày 28/5/2012, cập nhật thay đổi chủ sở hữu/sử dụng cho Ông H Q D ngày 15/8/2023.

Số tiền phát mãi tài sản sau khi đã trừ các chi phí liên quan đến việc phát mãi sẽ được thanh toán và chi trả theo quy định của pháp luật. Nếu sau khi trả hết nợ cho Ngân hàng mà số tiền phát mãi đối với tài sản thế chấp còn dư thì sẽ được trả lại cho chủ sở hữu của tài sản thế chấp. Nếu số tiền phát mãi tài sản không đủ để trả nợ thì bà H phải tiếp tục trả cho Ngân hàng số tiền nợ còn lại.

Trong trường hợp bà H thanh toán xong số nợ cho Ngân hàng mà không phải phát mãi tài sản đã thế chấp để trả nợ thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần K có nghĩa vụ thực hiện xóa thế chấp và trả lại bản chính giấy chứng nhận chủ sở hữu đối với tài sản thế chấp cho ông D, bà H.

2. Các quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự được thực hiện tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà T T T H phải chịu án phí là 69.306.833đồng (Sáu mươi chín triệu ba trăm lẻ sáu nghìn tám trăm ba mươi ba đồng).

Hoàn lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 31.516.522 đồng(Ba mươi mốt triệu năm trăm mười sáu nghìn năm trăm hai mươi hai đồng) cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần K theo biên lai thu số 0050627 ngày 26/03/2025 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Về chi phí tố tụng khác: Buộc Bà T T T H phải hoàn trả lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần K số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ do Ngân hàng Thương mại Cổ phần K đã thanh toán trước số tiền là 10.000.000đồng (Mười triệu đồng).

5. Về quyền kháng cáo:

Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

6. Về quyền kháng nghị:

Thời hạn kháng nghị đối với bản án của Tòa án sơ thẩm của Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp là 15 ngày, của Viện kiểm sát nhân dân cấp trên trực tiếp là 01 tháng, kể từ ngày tuyên án.

7. 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 Điều 30 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014./.

Nơi nhận:
- TAND TP. HCM;
- VKSND TP.HCM;
- VKSND Khu vực 3 – TP.HCM;
- THADS TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, HS.

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

Nguyễn Thị Ngân