**TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 6
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 43/2026/DS-ST
Ngày: 15/4/2026
Vv: "Tranh chấp hợp đồng tín dụng"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 6- THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
***Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa*:** Bà Trần Thị Xuân Duyên
Các Hội thẩm nhân dân:
1. Bà Trần Thị Thanh Dung;
2. Bà Hồ Thị Lệ Thu.

- Thư ký phiên tòa: Ông Đào Tấn Sang - Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 6 Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Võ Thị Ngọc Châu– Kiểm sát viên.

Trong ngày 15/4/2026 tại phòng xử án Tòa án nhân dân Khu vực 6 mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 1918/2025/TLST-DS ngày 11/12/2025 về việc "Tranh chấp Hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 50/2026/QĐXXST-DS ngày 27 tháng 02 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 73/2026/QĐST-DS ngày 20 tháng 3 năm 2026, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Q; Địa chỉ: A L, phường Y, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Phạm Thị Thanh T; Địa chỉ: Lầu E số E Cách mạng tháng 8, phường N, Thành phố Hồ Chí Minh. (văn bản số 2793/UQ-MBAMC-HCM ngày 06/11/2025) (có mặt)

Bị đơn: Bà Phạm Thị Thu H; Địa chỉ: CCCD: 066156000023; Địa chỉ: B (Khu M) khu phố D, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là G - Block D đường N, Phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đại diện nguyên đơn trình bày:

Ngân hàng TMCP Q đã ký Hợp đồng cho vay số 16685.22.160.15971924.TD ngày 20/01/2022 với bà Phạm Thị Thu H như sau:

Số tiền đề nghị cho vay: 9.017.832.600 đồng; Số tiền giải ngân: 7.085.439.900 đồng; Mục đích: Thanh toán một phần tiền mua bất động sản có mã căn OLB-18; Lô đất: LK91-3; Phân khu Olive thuộc dự án Meyhome Capital P; Lãi suất: Theo thỏa thuận trong hợp đồng cho vay số

16685.22.160.15971924.TD ngày 20/01/2022 và khế ước nhận nợ số LTI21340000620.ST03/LD2202870145 ngày 28/01/2022 kèm theo.

Tạm tính đến ngày 15/4/2026 dư nợ các khoản vay của bà Phạm Thị Thu H vay tại Ngân hàng TMCP Q là: Nợ gốc: 7.069.290.102 đồng; Nợ lãi trong hạn: 1.626.752.731 đồng; Nợ lãi quá hạn: 621.160.809 đồng. Tổng cộng: 9.589.584.410 đồng

Để đảm bảo cho khoản vay nêu trên: Tài sản: Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở số OLB-18/2022/HĐMB-HP ngày 04/01/2022 giữa Công ty cổ phần Đ và bà Phạm Thị Thu H và các phụ lục đính kèm (nếu có) về việc mua bán/chuyển nhượng nhà ở mã bán hàng: OLB-18; Phân khu Olive; Tổng diện tích sàn xây dựng: 214.67 m2; Số tầng: 3 tầng + 1 tum; tại lô đất ký hiệu: LK91-3; Diện tích đất: 94.25 m2; thuộc dự án khu dân cư và đô thị cao cấp H (tên thương mại là Meyhome capital P). Hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở số 16693.22.160.15971924.BĐ ngày 26/01/2022. Hợp đồng thế chấp được đăng ký giao dịch bảo đảm đúng quy định.

Sau khi giải ngân và đến các kỳ hạn trả nợ gốc và lãi, Bên vay đã không thực hiện đúng nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP Q, vi phạm nghiêm trọng các cam kết tại hợp đồng tín dụng và các khế ước nhận nợ đã ký.

Tạm tính đến ngày 15/4/2026 dư nợ các khoản vay của bà Phạm Thị Thu H vay tại Ngân hàng TMCP Q là: Nợ gốc: 7.069.290.102 đồng; Nợ lãi trong hạn: 1.626.752.731 đồng; Nợ lãi quá hạn: 621.160.809 đồng. Tổng cộng: 9.589.584.410 đồng

Kể từ thời điểm Bên vay không thực hiện trả nợ gốc và lãi theo hạn, Ngân hàng đã nhiều lần thông báo, đôn đốc, yêu cầu bà Phạm Thị Thu H phải trả nợ nhưng bên vay thường xuyên trì hoãn, kéo dài thời gian trả nợ. Đến nay, bên vay vẫn không thu xếp tài chính để trả nợ, không chủ động làm việc với Ngân hàng để xử lý khoản nợ. Như vậy, bên vay đã vi phạm các nghĩa vụ cam kết, thỏa thuận với MB theo các Hợp đồng tín dụng và các văn bản, giấy tờ khác có liên quan đã ký với Ngân hàng TMCP Q.

Ngân hàng TMCP Q đề nghị Tòa án Nhân Dân thành Khu vực 6 - Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết:

Buộc bà Phạm Thị Thu H phải thanh toán ngay cho Ngân hàng TMCP Q một lần số tiền nợ gốc: 7.069.290.102 đồng; Nợ lãi trong hạn: 1.626.752.731 đồng; Nợ lãi quá hạn: 621.160.809 đồng. Tổng cộng: 9.589.584.410 đồng (dư nợ tạm tính đến ngày 15/4/2026). Thanh toán một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Đồng thời, bà Phạm Thị Thu H còn phải tiếp tục chịu lãi suất quá hạn theo thỏa thuận của các hợp đồng cho vay số 16685.22.160.15971924.TD ngày 20/01/2022 và khế ước nhận nợ số LT121340000620.ST03/LD2202870145 ngày 28/01/2022 kèm theo kể từ ngày 26/2/2026 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ cho Ngân hàng TMCP Q.

Trường hợp bà Phạm Thị Thu H không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ, thì M1 có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên phát mãi tài sản thế chấp, cụ thể là Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở số OLB-18/2022/HĐMB-HP ngày 04/01/2022 giữa Công ty Cổ phần Đ và

bà Phạm Thị Thu H và các phụ lục đính kèm (nếu có) về việc mua bán/chuyển nhượng nhà ở mã bán hàng: OLB-18; Phân khu Olive, Tổng diện tích sàn xây dựng: 214.67 m2 ; Số tầng: 3 tầng + 1 tum; tại lô đất ký hiệu: LK91-3; Diện tích đất: 94.25 m2; thuộc dự án khu dân cư và đô thị cao cấp H (tên thương mại là Meyhome capital P). Hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở số 16693.22.160.15971924.BĐ ngày 26/01/2022. Hợp đồng thế chấp được đăng ký giao dịch bảo đảm đúng quy định.

Trường hợp sau khi phát mãi tài sản bảo đảm nêu trên mà vẫn chưa trả hết nợ thì bà Phạm Thị Thu H vẫn phải tiếp tục trả cho M1 hết số nợ còn lại.

Bị đơn bà Phạm Thị Thu H vắng mặt trong toàn bộ quá trình Tòa án giải quyết vụ án. Toà án đã tống đạt, niêm yết các văn bản tố tụng: Thông báo thụ lý vụ án, Giấy triệu tập và Thông báo 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 theo quy định pháp nhưng bị đơn không đến, không có văn bản trình bày ý kiến.

Ý kiến của Viện kiểm sát Nhân dân Khu vực 6:

1. Việc tuân theo pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử:

Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định về thẩm quyền thụ lý quy định tại các điều từ Điều 26 đến Điều 40 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Việc xác định tư cách tham gia tố tụng đúng quy định tại Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Việc xác minh, thu thập chứng cứ, giao nhận chứng cứ đúng quy định tại các điều từ 93 đến 97 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Trình tự thụ lý, việc giao nhận thông báo thụ lý cho Viện kiểm sát và cho đương sự đúng quy định tại Điều 195, 196 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Vụ án được giải quyết đúng thời hạn quy định tại Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa: Hội đồng xét xử, thư ký đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

2. Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án:

Nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ tố tụng theo quy định tại các Điều 70, Điều 71, Điều 86 và Điều 234 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Bị đơn bà Phạm Thị Thu H mặc dù đã được Tòa án cấp, tống đạt, thông báo các văn bản tố tụng hợp lệ nhưng trong suốt quá trình Tòa án thụ lý giải quyết vụ án cho đến phiên tòa hôm nay bị đơn vẫn vắng mặt không lý do. Như vậy, bị đơn không thực hiện đúng quy định tại Điều 70, Điều 72 Bộ luật tố tụng năm 2015.

3. Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

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

Nguyên đơn Ngân hàng TMCP Q khởi kiện bị đơn bà Phạm Thị Thu H phải trả số tiền còn nợ theo hợp đồng cho vay số 16685.22.160.15971924.TD ngày 20/01/2022 và khế ước nhận nợ số LT121340000620.ST03/LD2202870145 ngày 28/01/2022 kèm theo, thì đây là tranh chấp về "Hợp đồng tín dụng".

Căn cứ vào Hợp đồng cho vay số 16685.22.160.15971924.TD ngày 20/01/2022 thể hiện bà Phạm Thị Thu H tại thời điểm ký kết hợp đồng với nguyên đơn có địa chỉ tại B (Khu M) khu phố D, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là G - Block D đường N, Phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). Căn cứ vào Kết quả xác minh của Công an Phường T, Thành phố Hồ Chí Minh: đương sự Phạm Thị Thu H có đăng ký thường trú và thực tế cư ngụ tại địa chỉ B (Khu M) khu phố D, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là G - Block D đường N, Phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án Nhân Dân Khu vực 6, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại Điều 5, Điều 6 của Nghị quyết 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 hướng dẫn một số quy định tại Khoản 1 và Khoản 3 Điều 192 Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015 về trả lại đơn khởi kiện, quyền nộp lại đơn khởi kiện, khoản 3 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35 và điểm a Khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015.

[2] Về hình thức

Tòa án đã tống đạt hợp lệ cho bị đơn bà Phạm Thị Thu H các văn bản tố tụng của Tòa án tuy nhiên bị đơn vắng mặt không lý do, nên Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt, nguyên đơn, bị đơn theo quy định tại các Điều 227, 228, 238 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Về các yêu cầu của đương sự:

[3.1] Về yêu cầu buộc bị đơn là bà Phạm Thị Thu H phải thanh toán ngay một lần cho nguyên đơn tạm tính đến ngày 15/04/2026 dư nợ các khoản vay của bà Phạm Thị Thu H vay tại Ngân hàng TMCP Q là: Nợ gốc: 7.069.290.102 đồng; Nợ lãi trong hạn: 1.626.752.731 đồng; Nợ lãi quá hạn: 621.160.809 đồng. Tổng cộng: 9.589.584.410 đồng. Trả ngay khi bản án có hiệu lực. Tiền lãi tiếp tục tính kể từ ngày 16/04/2026 cho đến khi bà Phạm Thị Thu H trả xong nợ cho Ngân hàng TMCP Q theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng đã ký. Nếu bà Phạm Thị Thu H không trả nợ hoặc trả nợ không đủ, thì phát mãi tài sản thế chấp sau để trả nợ cho Ngân hàng TMCP Q, cụ thể: Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở số OLB-18/2022/HĐMB-HP ngày 04/01/2022 giữa Công ty Cổ phần Đ và bà Phạm Thị Thu H và các phụ lục đính kèm (nếu có) về việc mua bán/chuyển nhượng nhà ở mã bán hàng: OLB-18; Phân khu Olive, Tổng diện tích sàn xây dựng: 214.67 m2 ; Số tầng: 3 tầng + 1 tum; tại lô đất ký hiệu: LK91-3; Diện tích đất: 94.25 m2; thuộc dự án khu dân cư và đô thị cao cấp H (tên thương mại là Meyhome capital P). Hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở số 16693.22.160.15971924.BĐ ngày 26/01/2022. Nếu tài sản phát mãi không đủ để thu hồi nợ thì bà Phạm Thị Thu H tiếp tục có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP Q cho đến khi trả xong nợ, căn cứ vào đơn khởi kiện và các tài liệu chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa:

Xét, căn cứ hợp đồng cho vay số 16685.22.160.15971924.TD ngày

20/01/2022 và khế ước nhận nợ số LT121340000620.ST03/LD2202870145 ngày 28/01/2022 có đủ căn cứ xác định Ngân hàng TMCP Q và bà Phạm Thị Thu H có ký hợp đồng tín dụng, cụ thể như sau: Số tiền đề nghị vay: 9.017.832.600 đồng; Số tiền giải ngân: 7.085.439.900 đồng; Mục đích: Thanh toán một phần tiền mua bất động sản có mã căn OLB-18; Lô đất: LK91-3; phân khu Olive thuộc dự án Meyhome capital P; Lãi suất: Theo thỏa thuận trong hợp đồng cho vay số 16685.22.160.15971924.TD ngày 20/01/2022 và khế ước nhận nợ số LTI21340000620.ST03/LD2202870145 ngày 28/01/2022 kèm theo.

Căn cứ vào Điều 405 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 91, Điều 95, điểm d khoản 3 Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 (sửa đổi bổ sung năm 2017), đây là loại hợp đồng theo mẫu. Việc giao kết hợp đồng giữa các bên là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội nên phát sinh hiệu lực. Nội dung thỏa thuận về lãi suất trong hạn, lãi suất quá hạn giữa Ngân hàng và bị đơn theo hợp đồng cho vay, giấy nhận nợ là phù hợp với quy định của Ngân hàng N về việc cho vay của các tổ chức tín dụng tại Điều 3, Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng, phù hợp với các quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ Luật Dân sự.

Để bảo đảm cho hợp đồng tín dụng nói trên với Ngân hàng TMCP Q và bà Phạm Thị Thu H đã dùng tài sản đảm bảo sau: Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở số OLB-18/2022/HĐMB-HP ngày 04/01/2022 giữa Công ty Cổ phần Đ và bà Phạm Thị Thu H và các phụ lục đính kèm (nếu có) về việc mua bán/chuyển nhượng nhà ở mã bán hàng: OLB-18; Phân khu Olive, Tổng diện tích sàn xây dựng: 214.67 m2 ; Số tầng: 3 tầng + 1 tum; tại lô đất ký hiệu: LK91-3; Diện tích đất: 94.25 m2; thuộc dự án khu dân cư và đô thị cao cấp H (tên thương mại là Meyhome capital P). Hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở số 16693.22.160.15971924.BĐ ngày 26/01/2022.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng bị đơn là bà Phạm Thị Thu H đã trả 1.018.982.198 đồng, trong đó: Tiền gốc: 16.149.798 đồng, T1 lãi: 1.002.832.400 đồng. Sau khi giải ngân và đến các kỳ hạn trả nợ gốc và lãi, bên vay đã không thực hiện đúng nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP Q, vi phạm nghiêm trọng các cam kết tại hợp đồng cho vay số 16685.22.160.15971924.TD ngày 20/01/2022 và các khế ước nhận nơ đã ký, nên Ngân hàng TMCP Q đã chuyển toàn bộ khoản vay sang nợ quá hạn vào ngày 25/09/2023.

Xét, trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, Tòa án đã tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng của Tòa án cho bị đơn bà Phạm Thị Thu H. Tuy nhiên bị đơn bà Phạm Thị Thu H không đến tòa trình bày ý kiến, không cung cấp tài liệu chứng cứ cho tòa nên căn cứ theo quy định tại khoản 4 Điều 91 của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015, bị đơn bà Phạm Thị Thu H đã tự từ bỏ quyền được chứng minh của mình, nên phải chịu hậu quả theo quy định của pháp luật. Hội đồng xét xử chấp nhận các tài liệu chứng cứ, lời khai của nguyên đơn để làm cơ sở cho việc giải quyết vụ án.

Do bà Phạm Thị Thu H đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên nguyên đơn đã thu hồi toàn bộ khoản nợ trước hạn, đồng thời chuyển toàn bộ dư nợ còn lại sang nợ quá hạn và tính lãi quá hạn theo đúng thỏa thuận tại hợp đồng cho vay số

16685.22.160.15971924.TD ngày 20/01/2022 là phù hợp với quy định tại Khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng, Khoản 4 Điều 13, Khoản 5 Điều 14, Điều 21 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng N nên có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn, buộc bị đơn bà Phạm Thị Thu H phải thanh toán tổng số tiền tạm tính đến 15/04/2026 là Nợ gốc: 7.069.290.102 đồng; Nợ lãi trong hạn: 1.626.752.731 đồng; Nợ lãi quá hạn: 621.160.809 đồng; Nợ lãi chậm trả lãi: 272.380.768 đồng . Tổng cộng: 9.589.584.410 đồng, thanh toán một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật. Kể từ ngày 16/04/2026 cho đến khi thi hành án xong bà Phạm Thị Thu H còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quá hạn thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay số 16685.22.160.15971924.TD ngày 20/01/2022.

[3.2] Về Xử lý tài sản bảo đảm:

Xét thấy: Các chủ thể ký kết hợp đồng có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, điều khoản của hợp đồng không vi phạm điều cấm, không trái pháp luật, tài sản thế chấp được đăng ký tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, hợp đồng thế chấp phù hợp pháp luật về cả hình thức và nội dung. Do đó, yêu cầu của ngân hàng về việc trong trường hợp bị đơn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, nguyên đơn có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là tài sản bảo đảm để thu hồi nợ là có căn cứ, được chấp nhận. Trường hợp số tiền thu được từ xử lý tài sản không đủ thanh toán hết khoản nợ thì bà Phạm Thị Thu H tiếp tục có nghĩa vụ trả hết khoản nợ.

Ngoài ra, trường hợp bà Phạm Thị Thu H đã thực hiện nghĩa vụ trả hết số tiền trên và khoản tiền lãi phát sinh cho Ngân hàng TMCP Q thì Ngân hàng TMCP Q có trách nhiệm xóa thế chấp và trả bản chính cho bà Phạm Thị Thu H giấy tờ sau: Bản chính hợp đồng mua bán nhà ở số OLB-18/2022/HĐMB-HP ngày 04/01/2022 giữa Công ty Cổ phần Đ và bà Phạm Thị Thu H và các phụ lục đính kèm (nếu có) về việc mua bán/chuyển nhượng nhà ở mã bán hàng: OLB-18; Phân khu Olive, Tổng diện tích sàn xây dựng: 214.67 m2; Số tầng: 3 tầng + 1 tum; tại lô đất ký hiệu: LK91-3; Diện tích đất: 94.25 m2; thuộc dự án khu dân cư và đô thị cao cấp H (tên thương mại là Meyhome capital P).

Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Bị đơn phải chịu tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

[5] Về án phí:

Bị đơn bà Phạm Thị Thu H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Nguyên đơn Ngân hàng TMCP Q không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 26, điểm b khoản 1 Điều 39, Điều 157, 158, Điều 271, 273, 277 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Các Điều: 117, 119, 327, 465, 466, 468 của Bộ luật Dân Sự năm 2015;

- Căn cứ Khoản 2 Điều 91, Điều 95, Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng;

- Căn cứ Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163 ngày 29/12/2006.

- Căn cứ 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.

- Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

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

Xử:

1. Về hình thức: Xử vắng mặt bị đơn bà Phạm Thị Thu H.

2. Về nội dung:

2.1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Q.

Buộc bà Phạm Thị Thu H phải có trách nhiệm trả cho Ngân hàng TMCP Q tổng số tiền tính đến 15/04/2026 của bà Phạm Thị Thu H là Nợ gốc: 7.069.290.102 đồng; Nợ lãi trong hạn: 1.626.752.731 đồng; Nợ lãi quá hạn: 621.160.809 đồng; Nợ lãi chậm trả lãi: 272.380.768 đồng. Tổng cộng: 9.589.584.410 đồng theo Hợp đồng cho vay số 16685.22.160.15971924.TD ngày 20/01/2022.

Trả ngay một lần khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2.2. Kể từ ngày 16/04/2026 cho đến khi thi hành án xong, bà Phạm Thị Thu H còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong Hợp đồng cho vay số 16685.22.160.15971924.TD ngày 20/01/2022. 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.

2.3. Trường hợp bà Phạm Thị Thu H không thanh toán hoặc thanh toán không đủ số tiền còn nợ theo Hợp đồng cho vay số 16685.22.160.15971924.TD ngày 20/01/2022 cho Ngân hàng Thương mại Cổ Phần Q, thì Ngân hàng Thương mại Cổ Phần Q có quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ là Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở số OLB-18/2022/HĐMB-HP ngày 04/01/2022 giữa Công ty Cổ phần Đ và bà Phạm Thị Thu H và các phụ lục đính kèm (nếu có) về việc mua bán/chuyển nhượng nhà ở mã bán hàng: OLB-18; Phân khu Olive, Tổng diện tích sàn xây dựng: 214.67 m2 ; Số tầng: 3 tầng + 1 tum; tại lô đất ký hiệu: LK91-3; Diện tích đất: 94.25 m2; thuộc dự án khu dân cư và đô thị cao cấp H (tên thương mại là Meyhome capital P).

2.4. Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản được dùng để thanh toán các khoản nợ gốc và lãi của bà Phạm Thị Thu H đối với Ngân hàng Thương mại Cổ Phần Q theo Hợp đồng cho vay số 16685.22.160.15971924.TD ngày

20/01/2022. Trường hợp số tiền thu được từ xử lý tài sản không đủ thanh toán hết khoản nợ thì bà Phạm Thị Thu H tiếp tục có nghĩa vụ trả hết khoản nợ.

Trường hợp sau khi phát mãi tài sản đảm bảo để thu hồi số nợ là: Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở số OLB-18/2022/HĐMB-HP ngày 04/01/2022 giữa Công ty Cổ phần Đ và bà Phạm Thị Thu H và các phụ lục đính kèm (nếu có) về việc mua bán/chuyển nhượng nhà ở mã bán hàng: OLB-18; Phân khu Olive, Tổng diện tích sàn xây dựng: 214.67 m2 ; Số tầng: 3 tầng + 1 tum; tại lô đất ký hiệu: LK91-3; Diện tích đất: 94.25 m2; thuộc dự án khu dân cư và đô thị cao cấp H (tên thương mại là M capital P) để thanh toán cho khoản nợ của bà Phạm Thị Thu H mà số tiền thu được từ việc phát mãi các quyền sử dụng đất này còn dư thì Ngân hàng có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà Phạm Thị Thu H.

2.5. Trường hợp bà Phạm Thị Thu H đã thực hiện nghĩa vụ trả hết số tiền trên và khoản tiền lãi phát sinh cho Ngân hàng Thương mại Cổ Phần Q thì Ngân hàng Thương mại Cổ Phần Q có trách nhiệm xóa thế chấp và trả bản chính các giấy tờ sau:

Bản chính hợp đồng mua bán nhà ở số OLB-18/2022/HĐMB-HP ngày 04/01/2022 giữa Công ty Cổ phần Đ và bà Phạm Thị Thu H và các phụ lục đính kèm (nếu có) về việc mua bán/chuyển nhượng nhà ở mã bán hàng: OLB-18; Phân khu Olive, Tổng diện tích sàn xây dựng: 214.67 m2 ; Số tầng: 3 tầng + 1 tum; tại lô đất ký hiệu: LK91-3; Diện tích đất: 94.25 m2; thuộc dự án khu dân cư và đô thị cao cấp H (tên thương mại là Meyhome capital P).

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 20.000.000 đồng; Nguyên đơn đã nộp số tiền 20.000.000 đồng theo phiếu thu số PT 34 ngày 09/01/2026 của Toà án nhân dân Khu vực 6, Thành phố Hồ Chí Minh. Bị đơn bà Phạm Thị Thu H phải hoàn trả số tiền 20.000.000 đồng cho Ngân hàng Thương mại Cổ Phần Q. Thi hành tại cơ quan thì hành án dân sự có thẩm quyền.

4. Về án phí: Bị đơn bà Phạm Thị Thu H phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 117.589.584 đồng.

H1 lại Ngân hàng Thương mại Cổ Phần Q số tiền tạm ứng án phí đã nộp 58.527.831 đồng theo theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0048607 ngày 11/12/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Về quyền kháng cáo, kháng nghị:

Nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ Phần Q được quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh trong hạn 15 ngày tính từ ngày tuyên án, bị đơn bà Phạm Thu H được quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh trong hạn 15 ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tống đạt theo quy định của pháp luật.

Viện kiểm sát được quyền kháng nghị theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 1, 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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

Nơi nhận:
- TAND TP.HCM;
- VKS ND Khu vực 6;
- Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh – Phòng thi hành án dân sự Khu vực 6;
- Đương sự;
- Lưu, hồ sơ (Tk. Sang).



Trần Thị Xuân Duyên