**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: 47/2026/DS-ST
Ngày: 20 - 4 - 2026
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 6 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa*: Bà Hà Thị Luyến

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Bà Lâm Thu Huệ;

2. Ông Nguyễn Đình Rành. .

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Giản Thị Dung – là 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 tham gia phiên tòa:*** Bà Từ Ngọc Hòa - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 4 năm 2026 tại Tòa án nhân dân Khu vực 6 (Cơ sở 1), Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 925/2024/TLST-DS ngày 16/12/2024 về việc "Tranh chấp Hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 56/2026/QĐXXST-DS ngày 03 tháng 3 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 85/2026/QDST-DS ngày 02/4/2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại cổ phần X ; Địa chỉ trụ sở: Số YY, phường T, quận H, Thành phố Hà Nội (nay là phường Z, Thành phố Hà Nội).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trương Văn T, sinh năm 1983 - Vắng mặt, ông Y Wăn B, sinh năm 1994 - Có mặt và ông Võ Hoàng N, sinh năm 1994 – Vắng mặt; Cùng địa chỉ liên hệ: số V, Phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Bà Phạm Thị Thiên H, sinh năm 1983; Địa chỉ: số A, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh - Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Thị Thiên H: Bà Phạm Thị Thiên K, sinh năm 1980; Địa chỉ: số A, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy ủy quyền ngày 14/6/2025 - Có mặt.

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

- Bà Phạm Thị Thiên K, sinh năm 1980 – Có mặt.

- Ông Phạm Minh T, sinh năm 1984 – Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: số A, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

***Nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần X tại đơn khởi kiện ngày 29/11/2024 trong quá trình giải quyết và xét xử vụ án có ông Y Văn B là người đại diện theo ủy quyền trình bày:***

Ngày 14/08/2019, Ngân hàng Thương mại cổ phần X (gọi tắt là nguyên đơn) và bà Phạm Thị Thiên H (gọi tắt là bị đơn) cùng ký kết Hợp đồng cho vay số 11108/2019/HĐTD/PVB- CN.GD.PGD.BT ngày 14/08/2019 ("Hợp đồng cho vay"), nội dung chính như sau:

- Số tiền nguyên đơn cho bị đơn vay: 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng);

- Mục đích sử dụng vốn: Vay hoàn vốn mua bất động sản tại Thửa đất số: 638, Tờ bản đồ số: 54, Địa chỉ: xã Đ, huyện H, Tp. Hồ Chí Minh;

- Thời hạn cho vay: 240 tháng;

- Lãi suất phát vay : Từ ngày 16/08//2019 đến ngày 15/08/2020 lãi suất bằng: 9%/ năm; Từ ngày 16/08/2020 đến ngày 15/11/2022 lãi suất bằng:11.99%/ năm; Từ ngày 16/11/2022 đến ngày 15/02/2023 lãi suất bằng: 12.99%/ năm; Từ ngày 16/02/2023 đến ngày 15/08/2023 lãi suất bằng:15.5%/ năm; Từ ngày 16/08/2023 đến ngày 15/11/2023 lãi suất bằng:15 %/ năm; Từ ngày 16/11/2023 đến ngày 15/02/2024 lãi suất bằng:14.5 %/ năm; Từ ngày 16/02/2024 đến ngày 15/05/2024 lãi suất bằng:14 %/ năm; Từ ngày 16/05/2024 đến ngày 15/02/2025 lãi suất bằng:13.5 %/ năm. Từ ngày 16/02/2025 đến ngày 06/08/2025 lãi suất bằng:13 %/ năm. (Từ ngày 16/08/2020 đến hết thời hạn vay lãi suất được điều chỉnh 03 tháng/lần, bằng LSTG13 + Biên độ 4,0%/năm). (Trong đó LSTG13 Lãi suất tiền gửi Đại Chúng lĩnh lãi cuối kỳ danh cho khách hàng cá nhân, có loại tiền tương ứng với loại tiền vay, kỳ hạn 13 tháng theo biểu lãi suất huy động của Ngân hàng công bố từng thời kỳ);

- Phương thức trả nợ:

+ Kỳ hạn trả nợ gốc: chia thành 240 kỳ, mỗi kỳ 01 tháng, vào ngày 05 hàng tháng, cụ thể từ kỳ thứ 01 đến kỳ thứ 239 mỗi kỳ trả: 4.170.000 VND/kỳ. Kỳ gốc đầu tiên trả vào ngày 05/09/2019.

+ Kỳ hạn trả nợ lãi: Hàng tháng vào ngày 05, Kỳ trả lãi đầu tiên vào ngày 05/09/2019.

Để bảo đảm cho khoản vay nêu trên, bà Phạm Thị Thiên H đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 11108/2019/HĐBĐ/PVB-CN.GĐ.PGD.BT ngày 14/08/2019 để thế chấp tài sản là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 105, tờ bản đồ số: 24 (Phường C) tọa lạc tại địa chỉ: số A, khu phố B, phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là phường 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: BL 925035, số vào sổ cấp GCN: CH 06981 do Ủy ban nhân dân Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 27/09/2012, cập nhật thay đổi chủ sử dụng/chủ sở hữu bà Phạm Thị Thiên H ngày 08/08/2019. Tài sản bảo đảm trên đã được đăng ký thế chấp tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 15/08/2019.

Thực hiện hợp đồng cho vay, nguyên đơn đã giải ngân cho bị đơn đủ số tiền 1.000.000.000 đồng theo Khế ước nhận nợ ngày 16/08/2019. Tuy nhiên, từ ngày 16/08/2019, cho đến nay bà Phạm Thị Thiên H chỉ thanh toán cho nguyên đơn tổng số tiền 190.489.248 đồng, gồm số tiền nợ gốc là 66.727.713 đồng và số tiền nợ lãi là 123.761.535 đồng. Từ ngày 16/02/2021, bà Phạm Thị Thiên H đã không thực hiện trả nợ theo như cam kết. Do đó, nguyên đơn đã gửi Thông báo số 6790/PVB-QL&TTCTS ngày 24/11/2021 về việc vi phạm nghĩa vụ và thu hồi nợ trước hạn đối với khoản vay của bà Phạm Thị Thiên H.

Dư nợ khoản vay bà Phạm Thị Thiên H tạm tính đến ngày 20/4/2026 là số tiền 1.815.398.087 đồng, cụ thể như sau:

- Gốc: 933.272.287 đồng;

- Lãi trong hạn: 550.132.747 đồng. Lãi Trong hạn = số tiền nợ gốc trong hạn nhân (x) số ngày duy trì số dư thực tế nhân (x) Lãi suất cho vay (%) chia (:) 365. Số tiền lãi trong hạn được tính từ ngày 16/02/2021 đến ngày 20/4/2026 (Lãi suất trong hạn: lãi suất áp dụng tại thời điểm giải ngân được ghi nhận tại Khế ước nhận nợ);

- Lãi quá hạn: 143.625.844 đồng. Lãi quá hạn = số tiền nợ gốc quá hạn nhân (x) số ngày quá hạn thực tế nhân (x) 150% Lãi suất trong hạn chia (:) 365. Số tiền lãi quá hạn được tính từ ngày vi phạm hợp đồng 16/02/2021 đến ngày 20/4/2026 (Lãi suất

quá hạn: bằng 150% lãi suất trong hạn áp dụng tại ngày đến hạn đối với số dư nợ gốc đến hạn nhưng không được bên vay trả nợ đúng hạn);

- Lãi chậm trả: 188.367.209 đồng. Lãi chậm trả lãi trong hạn = Lãi suất chậm trả lãi bằng 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả. Số tiền chậm trả được tính từ ngày vi phạm hợp đồng 16/02/2021 đến ngày 20/4/2026 (Lãi suất chậm trả lãi 10%/năm).

Để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình, Ngân hàng Thương mại cổ phần X yêu cầu Tòa án xem xét và giải quyết các vấn đề sau:

- Buộc bà Phạm Thị Thiên H thanh toán ngay một lần khi bản án có hiệu lực pháp luật cho Ngân hàng Thương mại cổ phần X tổng số tiền tạm tính đến ngày 20/4/2026 là 1.815.398.087 đồng. Trong đó: số tiền nợ gốc là 933.272.287 đồng; lãi trong hạn là 550.132.747 đồng; lãi quá hạn là 143.625.844 đồng và lãi chậm trả lãi trong hạn là 188.367.209 đồng.

- Buộc bà Phạm Thị Thiên H thanh toán phần nợ lãi phát sinh tính theo lãi suất quá hạn được thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay số 11108/2019/HĐTD/PVB-CN.GĐ.PGD.BT ngày 14/08/2019 kể từ ngày 21/4/2026 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

- Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, nếu bà Phạm Thị Thiên H không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên thì Ngân hàng Thương mại cổ phần X có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền thi hành bản án, kê biên phát mãi tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ: Số A, phường C, quận D, Thành phố Hồ Chí Minh (nay phường 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: BL 925035, số vào sổ cấp GCN: CH 06981 do Ủy ban nhân dân Quận D Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 27/09/2012, cập nhật thay đổi chủ sử dụng/chủ sở hữu bà Phạm Thị Thiên H ngày 08/08/2019 để thu hồi nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần X ;

- Số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của bà Phạm Thị Thiên H đối với Ngân hàng Thương mại cổ phần X. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ, ông bà Phạm Thị Thiên H vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần X.

**Tại phiên tòa,** *ông Y Wăn B là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày thêm:*

Với thiện chí, hỗ trợ cho bị đơn điều kiện tốt nhất để có khả năng thanh toán hết nợ cho nguyên đơn và thực tế Ngân hàng đã đồng ý hòa giải thành vào ngày 15/01/2026, nhưng bị đơn liên tục hứa, cam kết rồi lại không thực hiện và thay đổi ý kiến không đồng ý theo kết quả hòa giải thành. Do vậy, để đảm bảo quyền lợi cho nguyên đơn, nguyên đơn khởi kiện: yêu cầu bị đơn thanh toán một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật toàn bộ số tiền còn nợ cho nguyên đơn, tạm tính đến ngày 20/4/2026 là 1.815.398.087 đồng, trong đó: tiền nợ gốc là 933.272.287 đồng; lãi trong hạn là 550.132.747 đồng; lãi quá hạn là 143.625.844 đồng; lãi chậm trả lãi trong hạn là 188.367.209 đồng.

Ngoài ra, kể từ ngày 21/4/2026, bị đơn còn phải tiếp tục chịu tiền nợ lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng đã ký với nguyên đơn, cho đến khi bị đơn thanh toán xong toàn bộ số nợ cho nguyên đơn.

Trường hợp, bị đơn không trả hoặc trả không đủ nợ thì nguyên đơn được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 11108/2019/HĐBĐ/PVB-CN.GĐ.PGD.BT ngày 14/08/2019, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 105; Tờ bản đồ số: 24 (Phường C), Địa chỉ: số A, phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là phường 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: BL 925035, số vào sổ cấp GCN: CH 06981 do Ủy ban nhân dân Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 27/09/2012, cập nhật thay đổi chủ sử dụng/chủ sở hữu bà Phạm Thị Thiên H ngày 08/08/2019.

Đối với yêu cầu "Số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của bà Phạm Thị Thiên H đối với Ngân hàng Thương mại cổ phần X. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ, ông bà Phạm Thị Thiên H vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần X" thì nguyên đơn xin rút yêu cầu này. Nguyên đơn sẽ yêu cầu trong giai đoạn thi hành án.

Nguyên đơn xác định: đã giải ngân đủ số tiền 1.000.000.000 đồng cho bị đơn theo khế ước nhận nợ và chứng từ giải ngân. Trong suốt quá trình cho vay đến nay Ngân hàng không có bất kỳ văn bản nào đồng ý khoanh nợ, cơ cấu nợ cũng như chỉ yêu cầu bị đơn thanh toán một khoản tiền lãi cụ thể như bị đơn trình bày. Khi phát sinh khoản nợ quá hạn Ngân hàng đã thông báo nợ quá hạn cho bị đơn. Về nguyên tắc ngân hàng chỉ xem xét giảm một phần lãi cho bị đơn khi bị đơn thanh toán được

nợ gốc và việc giảm lãi là do cấp có thẩm quyền duyệt. Đến nay bị đơn chưa thanh toán nợ cho ngân hàng nên được đưa vào nhóm nợ xấu là đúng quy định, không thể nào xóa nợ xấu cho bị đơn khi bị đơn còn nợ tiền Ngân hàng. Tại hợp đồng các bên thỏa thuận rất rõ về số tiền và Phương thức thanh toán. Do đó, bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận, nguyên đơn yêu cầu thanh toán tiền là hoàn toàn phù hợp theo khản 2 Điều 3, Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng và Nghị quyết về lãi suất. Đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp, thì hợp đồng thế chấp thực hiện đúng quy định pháp luật, nên đề nghị chấp nhận yêu cầu tuyên ngân hàng có quyền xử lý tài sản thế chấp nếu bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn có trách nhiệm thanh toán tiền nợ cho nguyên đơn, không yêu cầu ai khác có trách nhiệm trả. Ngoài ra, yêu cầu bị đơn phải chịu án phí và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Nguyên đơn không có ý kiến yêu cầu gì khác trong vụ án.

***Bị đơn bà Phạm Thị Thiên H có người đại diện theo ủy quyền là bà Phạm Thị Thiên K trong quá trình giải quyết, tại biên bản hòa giải ngày 21/4/2025 và quá trình xét xử trình bày*:**

Bà Phạm Thị Thiên H vay khoản tín dụng tại Ngân hàng Thương mại cổ phần X từ tháng 8/2019, số tiền vay là 1.000.000.000 (Một tỷ) đồng, thế chấp căn nhà duy nhất của gia đình là nhà số A, khu phố B, phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh (nay phường C, Thành phố Hồ Chí Minh). Hiện là nơi sinh sống của 03 người gồm bà Phạm Thị Thiên K, bà Phạm Thị Thiên H và ông Phạm Minh T. Do ông T bị khuyết tật 65% mất khả năng lao động nhưng vẫn sinh hoạt cá nhân bình thường, vẫn nhận thức và hiểu được nên gia đình không đồng ý làm thủ tục tuyên bố mất năng lực hành vi dân sự đối với ông T và cũng sẽ không đưa ông T đi giám định năng lực hành vi dân sự khi có cá nhân tổ chức khác có yêu cầu. Các văn bản tố tụng của Tòa tống đạt cho ông T thì bà K và bà H vẫn thông báo lại cho ông T biết, hiểu và ký tên, lăn tay theo quy định.

Trong quá trình vay, bà H luôn có thiện chí trả nợ đúng hạn. Từ lúc vay vào khoảng tháng 8/2019, bà H đã thanh toán liên tục cho nguyên đơn trong suốt 16 tháng, tức là 04 tháng năm 2019 (từ tháng 9 đến tháng 12 năm 2019) và nguyên năm 2020 (dù rằng WHO đã thông báo đại dịch COVID-19 tại Trung Quốc vào tháng 12 năm 2019) với tổng số tiền là 215.200.000 đồng. Trong đó, số tiền nợ gốc đã thanh toán là 66.400.000 đồng và tổng lãi đã chi là 148.800.000 đồng. Chưa kể đến số tiền mà phía Ngân hàng Thương mại cổ phần X đề nghị hay nói rõ ràng hơn là buộc bà H mua bảo hiểm nhân thọ từ phía đối tác của họ là công ty bảo hiểm nhân thọ Prudential trước khi gia đình bà H được cấp tín dụng là 20.000.000 đồng.

Bà H vay 1.000.000.000 (Một tỷ) đồng để làm vốn cho công ty nhỏ nhưng trên thực tế số tiền bà H nhận được chỉ có 980.000.000 đồng và đã thanh toán cả vốn lẫn lãi cho Ngân hàng Thương mại cổ phần X khoảng 215.200.000 đồng. Từ năm 2021, gia đình bà H đã chủ động liên hệ với nhân viên phụ trách khoản vay của bà H tại Ngân hàng Thương mại cổ phần X để đề nghị miễn giảm lãi vay + phạt và cơ cấu lại khoản vay với tình hình khó khăn toàn quốc. Trong các lần họp vào năm 2021 tại văn phòng Ngân hàng Thương mại cổ phần X ở YY, phía ngân hàng luôn cam kết sẽ miễn giảm lãi phạt + lãi vay và cơ cấu lại khoản vay cho bà H khi bà H cho biết thời hạn cụ thể. Năm 2023, bà H có ghi trong bản tự khai có lưu tại văn phòng xin khoanh khoản vay đến năm 2025, bà H sẽ bắt đầu thanh toán dần nợ gốc hàng tháng trước. Còn khoản lãi thì ấn định một số lãi cố định sau khi xem xét miễn giảm để trả từ từ. Cũng cần nói rõ thêm là từ năm 2020 đến nay, đại dịch COVID-19 đã khiến công ty nhỏ của bà H không hoạt động hiệu quả và bà H rơi vào tình trạng kiệt quệ tài chính. Thêm nữa, bà H đã trải qua hai cuộc đại phẫu thuật K giáp và u xơ tử cung năm 2022 và 2023 dẫn đến sức khỏe yếu dần và khả năng lao động cũng như thu nhập sụt giảm đáng kể. Bên cạnh việc em trai bà H bị khuyết tật nặng cần phải chăm sóc đặc biệt.

Về khoản vay và đề nghị hợp lý:

Hiện khoản nợ gốc còn lại là 933.272.287 đồng (Chín trăm ba mươi ba triệu, hai trăm bảy mươi hai ngàn, hai trăm tám mươi bảy đồng). Phía bị đơn xác nhận tính đến hiện tại bị đơn còn nợ nguyên đơn số tiền nợ gốc là 933.272.287 đồng.

Do tình hình kinh tế khó khăn, không có ngay đủ khoản tiền để trả nợ cho ngân hàng cùng một lúc nên phía bị đơn đề nghị: Xin được trả tiền nợ gốc nêu trên trong thời hạn 24 tháng, đề nghị miễn toàn bộ lãi quá hạn, lãi chậm trả lãi và giảm 50% lãi vay trong hạn. Đồng thời, để tạo điều kiện cho bị đơn có tiền trả cho ngân hàng thì đề nghị ngân hàng xóa lịch sử tín dụng nợ xấu trên hệ thống ngân hàng để bị đơn vay tiền trả nợ cho ngân hàng Phương thức thanh toán là chậm nhất đến ngày 15/6/2026 sẽ thanh toán hết nợ phần gốc, riêng phần lãi đề nghị Ngân hàng xem xét giảm lãi. Tại biên bản hòa giải thành ngày 15/01/2026, bị đơn đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện thanh toán nợ. Phương thức thanh toán là chậm nhất đến ngày 15/6/2026 sẽ thanh toán hết nợ phần gốc, riêng phần lãi đề nghị Ngân hàng xem xét giảm lãi.

Sau khi Tòa án lập biên bản hòa giải thành ngày 15/01/2026, ngày 23/01/2026 Tòa án nhân dân Khu vực 6 nhận được đơn thay đổi ý kiến hòa giải thành đề ngày 21/01/2026, dấu bưu cục nơi gửi đề ngày 21/01/2026. Theo đó, bị đơn không đồng

ý kết quả hòa giải thành và đề nghị Tòa án tiếp tục giải quyết vụ án.

*Tại phiên tòa:*

Phía bị đơn khẳng định: Đối với việc giám định năng lực hành vi dân sự cho ông T là không cần thiết, vì ông T vẫn nhận thức, vẫn hiểu được. Đồng thời, đây là quan hệ vay mượn tín dụng, nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả tiền không liên quan đến ông T nên bà H và bà K không đồng ý làm thủ tục tuyên bố cũng như giám định về năng lực hành vi dân sự của ông T.

Phía bị đơn xác định: Không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Vì ngay khi bị đơn mất khả năng thanh toán đã liên hệ ngân hàng để đưa ra các Phương án giải quyết nhưng phía cán bộ tiếp nhận nói rằng sẽ trình bày với các cấp lãnh đạo quyết và thông báo cho bị đơn. Nhưng đến nay bị đơn không nhận thông báo chính thức nào chỉ nhận được các thông báo nợ quá hạn, mà không nhận được bất kỳ thông báo hay văn bản nào đồng ý với Phương án đề xuất của bị đơn nên bị đơn không thể nào yên tâm thanh toán nợ. Bị đơn xác nhận tính đến ngày 20/4/2026, bị đơn còn nợ nguyên đơn số tiền nợ gốc là 933.272.287 đồng. Tuy nhiên chỉ đồng ý thanh toán nợ gốc này với thời hạn thanh toán từ 36 tháng đến 48 tháng. Đối với số tiền nợ lãi, chỉ đồng ý trả lãi với số tiền từ 150.000.000 đồng đến 200.000.000 đồng trong thời hạn 06 tháng sau khi được giải chấp tài sản bảo đảm.

Đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp: Bị đơn không đồng ý vì bị đơn vẫn còn khả năng thanh toán nợ gốc và lãi nhưng do ngân hàng không đồng ý với đề xuất của bị đơn nên bị đơn không thực hiện thanh toán.

Căn cứ Điều 420, 423 Bộ luật dân sự đề nghị Tòa án tuyên hủy hợp đồng tín dụng. Buộc nguyên đơn phải tái ký lại hợp đồng vay với bị đơn theo đó hợp đồng có nội dung chính là: số tiền nợ gốc, thời hạn thanh toán từ 36 tháng đến 48 tháng và khoanh lại số tiền nợ lãi bị đơn có nghĩa vụ trả với số tiền là từ 150.000.000 đồng đến 200.000.000 đồng.

***Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Thiên K tại phiên tòa trình bày:*** Bà không có ý kiến và yêu cầu gì. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

***Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Minh T:*** Quá trình giải quyết vụ án, ông T không có ý kiến và yêu cầu gì. Tại phiên tòa ông T vắng mặt mặc dù đã được Tòa án tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng để tham gia phiên tòa.

*Ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 6:*

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

* Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa Hội đồng xét xử và thư ký đã thực hiện đúng các quy định chung về phiên tòa sơ thẩm, thủ tục bắt đầu phiên tòa, đảm bảo việc tranh tụng tại phiên tòa theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

* Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn, người đại diện của nguyên đơn, bị đơn, người đại diện của bị đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định tại Điều 70, 71, 72 và 73 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

* Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Buộc bị đơn thanh toán số tiền nợ tạm tính đến ngày 20/4/2026 là 1.815.398.087 đồng, trong đó: tiền nợ gốc là 933.272.287 đồng; lãi trong hạn là 550.132.747 đồng; lãi quá hạn là 143.625.844 đồng; lãi chậm trả lãi trong hạn là 188.367.209 đồng. Ngoài ra, kể từ ngày 21/4/2026, bị đơn còn phải tiếp tục chịu tiền nợ lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng đã ký với nguyên đơn, cho đến khi bị đơn thanh toán xong toàn bộ số nợ cho nguyên đơn.

Trường hợp, bị đơn không trả hoặc trả không đủ nợ thì nguyên đơn được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 11108/2019/HĐBĐ/PVB-CN.GĐ.PGD.BT ngày 14/08/2019, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 105; Tờ bản đồ số: 24 (Phường C), Địa chỉ: số A, khu phố B, phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là phường 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: BL 925035, số vào sổ cấp GCN: CH 06981 do Ủy ban nhân dân Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh cấp

ngày 27/09/2012, cập nhật thay đổi chủ sử dụng/chủ sở hữu bà Phạm Thị Thiên H ngày 08/08/2019.

Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu "Số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của bà Phạm Thị Thiên H đối với Ngân hàng Thương mại cổ phần X . Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ, ông bà Phạm Thị Thiên H vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần X " do nguyên đơn xin rút yêu cầu này.

Về án phí và chi phí xem xét thẩm định: Bị đơn phải chịu theo quy định.

## 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 tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại số tiền gốc đã vay và tiền lãi theo hợp đồng tín dụng. Đây là tranh chấp về hợp đồng dân sự, quan hệ tranh chấp là quan hệ tín dụng được quy định tại Khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Bị đơn cư trú tại phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh) nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 6, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 35; Điểm a Khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 2 Điều 1 Luật số 85/2025/QH15 sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật tố tụng dân sự, luật tố tụng hành chính, luật tư pháp người chưa thành niên, luật phá sản và luật hòa giải, đối thoại tại tòa án năm 2025.

[1.2] Nguyên đơn có đơn đề nghị Tòa án không tiến hành hòa giải vụ án nên Tòa án không tiến hành hòa giải vụ án theo quy định tại Khoản 4 Điều 207 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.3] Về việc đưa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vào tham gia tố tụng:

Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện: trên tài sản thế chấp có bà Phạm Thị Thiên H, bà Phạm Thị Thiên K và ông Phạm Minh T thực tế cư trú. Do đó, Hội đồng xét xử xác định những người cư trú trên tài sản thế chấp gồm có bà Phạm Thị Thiên K và ông Phạm Minh T vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi,

nghĩa vụ liên quan đến vụ án theo quy định tại khoản 4 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.4] Về năng lực hành vi dân sự của ông Phạm Minh T :

Quá trình giải quyết vụ án phía bị đơn cung cấp giấy xác nhận khuyết tật, thể hiện ông T khuyết tật thần kinh, tâm thần. Ngày 13/8/2025, Tòa án giải thích, hướng dẫn để các đương sự thực hiện quyền yêu cầu tuyên bố ông T mất năng lực hành vi dân sự theo quy định khoản 1 Điều 22 Bộ luật dân sự năm 2015. Tuy nhiên, đến nay không có đương sự nào yêu cầu. Đồng thời, bà H và bà K xác nhận: không đồng ý làm thủ tục nêu trên vì ông T vẫn sinh hoạt cá nhân và nhận thức được. Văn bản tố tụng của Tòa, bà K đều đọc cho ông T nghe. Hơn nữa tranh chấp không liên quan đến ông T nên việc giám định là không cần thiết. Ngân hàng không đồng ý làm thủ tục yêu cầu nêu trên và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Hồ sơ vụ án thể hiện ba mẹ ông T đều đã mất, ông T không có vợ con, chỉ có 02 người chị là bà Phạm Thị Thiên H và bà Phạm Thị Thiên K. Bà H , bà K và Ngân hàng đều xác định không đồng ý, không yêu cầu tuyên bố ông T mất năng lực hành vi dân sự theo quy định tại khoản 1 Điều 22 Bộ luật dân sự. Do đó, Tòa án giải quyết vụ án dân sự theo thủ tục chung.

[1.5] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Minh T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến phiên tòa lần thứ 2 nhưng vẫn vắng mặt; nên Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt ông T theo quy định tại Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015

[1.6] Căn cứ Khoản 1 Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, Tòa án chỉ xem xét giải quyết khi đương sự có đơn khởi kiện, đơn yêu cầu và chỉ giải quyết trong phạm vi đơn khởi kiện, đơn yêu cầu.

[1.7] Để chứng minh cho yêu cầu của mình ngoài một số tài liệu là bản sao đã được chứng thực, đối chiếu bản chính, các đương sự còn cung cấp cho Tòa án bản sao các tài liệu có liên quan nhưng không có bản chính để đối chiếu, sao y. Tòa án đã thực hiện thủ tục thông báo thụ lý vụ án cho các đương sự biết nhưng không có đương sự nào yêu cầu Tòa án cho xem và không có đương sự nào phản đối các tài liệu này. Quá trình giải quyết vụ án các đương sự cũng đều thừa nhận nội dung vụ việc đúng như diễn tiến nêu tại phần trên và tại phiên tòa sơ thẩm Hội đồng xét xử đã phổ biến cho các đương sự về nghĩa vụ cung cấp chứng cứ và quyền được yêu cầu Tòa án thu thập chứng cứ nhưng không có đương sự nào cung cấp thêm chứng cứ hoặc có yêu cầu đề nghị Tòa án triệu tập người làm chứng hoặc thu thập thêm

chứng cứ. Theo quy định tại Khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 quy định "Một bên đương sự thừa nhận hoặc không phản đối những tình tiết, sự kiện, tài liệu, văn bản, kết luận của cơ quan chuyên môn mà bên đương sự kia đưa ra thì bên đương sự đó không phải chứng minh". Do đó, Tòa án tiến hành xét xử vụ án trên cơ sở các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đã được thẩm tra làm rõ tại phiên tòa.

[1.8] Về các những tình tiết không cần phải chứng minh:

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa các bên đương sự đều thống nhất xác nhận: Ngân hàng Thương mại cổ phần X và bà Phạm Thị Thiên H có ký kết Hợp đồng cho vay số 11108/2019/HĐTD/PVB- CN.GD.PGD.BT ngày 14/08/2019. Số tiền vay là 1.000.000.000 đồng, nên Hợp đồng tín dụng nêu trên là có thực. Để đảm bảo khoản tiền vay thì bà Phạm Thị Thiên H có thế chấp Quyền sử dụng đất và nhà ở tại Thửa đất số: 105; Tờ bản đồ số: 24 (Phường C) tại địa chỉ: số A, khu phố B, phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh) của bà Phạm Thị Thiên H theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BL 925035, số vào sổ cấp GCN: CH 06981 do Ủy ban nhân dân Quận D cấp ngày 27/09/2012, cập nhật thay đổi chủ sử dụng/chủ sở hữu ngày 08/08/2019 cho bà Phạm Thị Thiên H theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 11108/2019/HĐBĐ/PVB-CN.GĐ-PGD.BT ngày 14/08/2019 số công chứng 028095 quyển số 08/2019 TP/CC-SCC/HĐGD; đăng ký thế chấp tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh 15/08/2019. Các bên thống nhất xác nhận tính đến ngày 02/4/2026, bà H còn nợ ngân hàng số tiền nợ gốc là 933.272.287 đồng. Đây là những tình tiết không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015.

[2] Về yêu cầu khởi kiện của đương sự:

[2.1] Tại phiên tòa:

[2.1.1] Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc: "Số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của bà Phạm Thị Thiên H đối với Ngân hàng Thương mại cổ phần X . Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ, ông bà Phạm Thị Thiên H vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần X ". Xét đây là sự tự nguyện và phù hợp với quy định pháp

luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận, đình chỉ xét xử đối với yêu cầu này của Ngân hàng Thương mại cổ phần X .

[2.1.2] Bị đơn yêu cầu: "Căn cứ Điều 420, 423 Bộ luật dân sự đề nghị Tòa án tuyên hủy hợp đồng tín dụng. Buộc nguyên đơn phải tái ký lại hợp đồng vay với bị đơn, theo đó hợp đồng phải có nội dung chính là: số tiền nợ gốc, thời hạn thanh toán từ 36 tháng đến 48 tháng và khoanh lại số tiền nợ lãi bị đơn có nghĩa vụ trả với số tiền là từ 150.000.000 đồng đến 200.000.000 đồng". Hội đồng xét xử xét thấy:

Trong toán bộ qua trình giải quyết vụ án bị đơn không có đơn phản tố, không cung cấp được tài liệu chứng cứ để chứng minh. Tại phiên tòa hôm nay, bị đơn mới có yêu cầu nêu trên. Do đó, yêu cầu nêu trên của bị đơn là không phù hợp với quy định pháp luật tại Điều 5, Khoản 4 Điều 70, Khoản 2 Điều 71, Khoản 3 Điều 200, Khoản 2 Điều 210 và Khoản 1 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 nên Hội đồng xét xử không có cơ sở xem xét.

[2.2] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu buộc bị đơn trả một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật số tiền nợ tính đến ngày 20/4/2026 là 1.815.398.087 đồng, trong đó: số tiền nợ gốc là 933.272.287 đồng; số tiền nợ lãi trong hạn là 550.132.747 đồng; số tiền nợ lãi quá hạn là 143.625.844 đồng; số tiền nợ lãi chậm trả lãi trong hạn là 188.367.209 đồng theo Hợp đồng vay số 11108/2019/HĐTD/PVB-CN.GD.PGD.BT ngày 14/08/2019.

Ngoài ra, kể từ ngày 21/4/2026, bị đơn còn phải tiếp tục chịu tiền nợ lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng đã ký với nguyên đơn, cho đến khi bị đơn thanh toán xong toàn bộ số nợ cho nguyên đơn.

Trường hợp, bị đơn không trả hoặc trả không đủ nợ thì nguyên đơn được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 11108/2019/HĐBĐ/PVB-CN.GĐ.PGD.BT ngày 14/08/2019, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 105; Tờ bản đồ số: 24 (Phường C), Địa chỉ: số A, khu phố B, phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là phường 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: BL 925035, số vào sổ cấp GCN: CH 06981 do Ủy ban nhân dân Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 27/09/2012, cập nhật thay đổi chủ sử dụng/chủ sở hữu bà Phạm Thị Thiên H ngày 08/08/2019.

Bị đơn không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Vì vào

năm 2021 tại văn phòng của nguyên đơn ở YY, cán bộ tiếp nhận thông tin nói rằng ngân hàng sẽ miễn giảm lãi phạt + lãi vay và cơ cấu lại khoản vay cho bà H khi bà H cho họ biết thời hạn cụ thể. Đến năm 2023, bà H có ghi trong bản tự khai có lưu tại văn phòng là xin khoanh khoản vay đến năm 2025. Còn khoản lãi thì ấn định một số lãi cố định sau khi xem xét miễn giảm để trả từ từ; Và từ năm 2020 đến nay, đại dịch COVID-19 đã khiến công ty nhỏ của bà H không hoạt động hiệu quả và bà H rơi vào tình trạng kiệt quệ tài chính nên theo thông tư của ngân hàng nhà nước thì giai đoạn này Ngân hàng không được tính lãi đối với bà H . Thêm nữa, bà H đã trải qua hai cuộc đại phẫu thuật K giáp và u xơ tử cung năm 2022 và 2023 dẫn đến sức khỏe yếu dần và khả năng lao động cũng như thu nhập sụt giảm đáng kể. Bên cạnh việc em trai bà H bị khuyết tật nặng cần phải chăm sóc đặc biệt. Nên đề nghị nguyên đơn cho bị đơn thanh toán số tiền nợ gốc là 933.272.287 đồng trong thời hạn từ 36 tháng đến 48 tháng. Đối với số tiền nợ lãi, chỉ đồng ý trả lãi với số tiền từ 150.000.000 đồng đến 200.000.000 đồng trong thời hạn 06 tháng sau khi được giải chấp tài sản bảo đảm. Đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp: Bị đơn không đồng ý vì bị đơn vẫn còn khả năng thanh toán nợ gốc và lãi nhưng do ngân hàng không đồng ý với đề xuất của bị đơn nên bị đơn không thực hiện thanh toán**.**

Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.2.1] Đối với yêu cầu trả số tiền nợ gốc:

Căn cứ số Hợp đồng cho vay số 11108/2019/HĐTD/PVB- CN.GD.PGD.BT ngày 14/08/2019; Khế ước nhận nợ ngày 16/8/2019, chứng từ giải ngân, bảng kê tính lãi, sự thừa nhận của nguyên đơn và bị đơn nêu tại mục [1.8] về các tình tiết sự kiện không cần phải chứng minh thì có cơ sở xác định: tính đến ngày 20/4/2026, bị đơn còn nợ nguyên đơn số tiền nợ gốc là 933.272.287 đồng.

Căn cứ Khoản 1 Điều 466 Bộ luật Dân sự 2015 quy định về nghĩa vụ trả nợ của bên vay thì "bên vay tài sản là tiền thì phải trả đủ tiền khi đến hạn". Theo thoả thuận giữa các bên đương sự thì bị đơn phải trả góp hàng tháng số tiền nợ. Tuy nhiên, từ ngày 16/02/2021, bà H không thanh toán tiền theo thỏa thuận và đến nay không trả nợ gốc cho nguyên đơn, là đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận các bên trong hợp đồng tín dụng nên bị đơn là bên có lỗi. Do vậy, yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn trả số tiền nợ gốc là 933.272.287 đồng là có cơ sở, phù hợp với quy định tại Khoản 2 Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.2.2] Đối với yêu cầu về trả tiền nợ lãi:

Căn cứ Khoản 1 Điều 6 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 quy định: "*1. Đương sự có quyền và nghĩa vụ chủ động thu thập, giao nộp chứng cứ cho Tòa án và chứng minh cho yêu cầu của mình là có căn cứ và hợp pháp*…"; Khoản 5 Điều 70 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 quy định về quyền nghĩa vụ của đương sự: "*…5. Cung cấp tài liệu, chứng cứ; chứng minh để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình …"* và theo Khoản 1 Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 quy định*: "1. Đương sự có yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình phải thu thập, cung cấp, giao nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu đó là có căn cứ và hợp pháp…"*. Các quy định trên cho thấy nguyên đơn và bị đơn phải có nghĩa vụ cung cấp chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu và lời trình bày của mình:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, sự xác nhận của nguyên đơn và bị đơn thể hiện: Giữa nguyên đơn và bị đơn không có bất kì thỏa thuận nào về việc khi bà Phạm Thị Thiên H vi phạm nghĩa vụ thanh toán thì bà H chỉ có trách nhiệm trả tiền lãi vay Ngân hàng với số tiền từ 150.000.000 đồng đến 200.000.000 đồng với thời gian 06 tháng sau khi được giải chấp tài sản bảo đảm. Nguyên đơn cũng không đồng ý đối với yêu cầu nêu trên của bị đơn. Các văn bản do bị đơn cung cấp chỉ là hành vi pháp lý đơn pH , đề nghị của bị đơn đối với nguyên đơn nhưng nguyên đơn không đồng ý với đề nghị của bị đơn. Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ nào chứng minh nguyên đơn chỉ được tính tiền lãi của khoản vay như bị đơn trình bày. Đồng thời các Thông tư viện dẫn cho bị đơn nêu ra như: Luật các tổ chức tín dụng, Thông tư số 01/2020/TT-NHNN ngày 13 tháng 3 năm 2020 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam và thông tư số 14/2021/TT-NHNN ngày 07 tháng 9 năm 2021 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam, không có điều khoản nào quy định nguyên đơn chỉ được quyền tính lãi và khoanh lại khoản lãi vay như bị đơn trình bày.

Căn cứ Khoản 4 Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 quy định: "*…4. Đương sự có nghĩa vụ đưa ra chứng cứ để chứng minh mà không đưa ra được chứng cứ hoặc không đưa ra đủ chứng cứ thì Tòa án giải quyết vụ việc dân sự theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ việc."*

Do đó, lời trình bày này của bị đơn là không có cơ sở xem xét. Hội đồng xét xử căn cứ vào các tài liệu chứng cứ thu thập được có trong hồ sơ làm cơ sở giải quyết vụ án:

Theo hồ sơ vụ án thể hiện: Hợp đồng cho vay số 11108/2019/HĐTD/PVB-CN.GD.PGD.BT ngày 14/08/2019; Khế ước nhận nợ ngày 16/8/2019, chứng từ giải ngân, giấy tờ thỏa thuận, phụ lục kèm theo được nguyên đơn và bị đơn cùng ký

kết. Các hợp đồng trên là có thực, được các bên ký kết trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật, người tham gia ký kết có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, phù hợp với quy định của pháp luật. Do đó, hợp đồng và các văn bản tín dụng này có hiệu lực pháp lý, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ, nguyên đơn và bị đơn phải có trách nhiệm thực hiện các thỏa thuận đã cam kết.

Các bên thỏa thuận mức lãi suất cho vay như sau:

Lãi suất phát vay: Từ ngày 16/08//2019 đến ngày 15/08/2020 lãi suất bằng: 9%/ năm; Từ ngày 16/08/2020 đến ngày 15/11/2022 lãi suất bằng: 11.99%/ năm; Từ ngày 16/11/2022 đến ngày 15/02/2023 lãi suất bằng: 12.99%/ năm; Từ ngày 16/02/2023 đến ngày 15/08/2023 lãi suất bằng: 15.5%/ năm; Từ ngày 16/08/2023 đến ngày 15/11/2023 lãi suất bằng: 15%/ năm; Từ ngày 16/11/2023 đến ngày 15/02/2024 lãi suất bằng: 14.5 %/ năm; Từ ngày 16/02/2024 đến ngày 15/05/2024 lãi suất bằng: 14 %/năm; Từ ngày 16/05/2024 đến ngày 15/02/2025 lãi suất bằng: 13.5 %/ năm. Từ ngày 16/02/2025 đến ngày 06/08/2025 lãi suất bằng: 13 %/ năm. (Từ ngày 16/08/2020 đến hết thời hạn vay lãi suất được điều chỉnh 03 tháng/lần, bằng LSTG13 + Biên độ 4,0%/năm).

Lãi quá hạn: 150% Lãi suất trong hạn.

Lãi chậm trả lãi trong hạn = Lãi suất chậm trả lãi bằng 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả

Theo đó, kỳ hạn trả nợ lãi của bị đơn là hàng tháng vào ngày 05, kỳ trả lãi đầu tiên vào ngày 05/09/2019. Từ ngày 16/02/2021, bị đơn còn nợ nguyên đơn số tiền nợ gốc là 933.272.287 và bị đơn thanh toán gốc, lãi không đúng theo thỏa thuận.

Do đó, số tiền lãi được tính như sau:

- Lãi trong hạn là 550.132.747 đồng. Lãi Trong hạn = số tiền nợ gốc trong hạn nhân (x) số ngày duy trì số dư thực tế nhân (x) Lãi suất cho vay (%) chia (:) 365. Số tiền lãi trong hạn được tính từ ngày 16/02/2021 đến ngày 20/4/2026 (Lãi suất trong hạn: lãi suất áp dụng tại thời điểm giải ngân được ghi nhận tại Khế ước nhận nợ);

- Lãi quá hạn là 143.625.844 đồng. Lãi quá hạn = số tiền nợ gốc quá hạn nhân (x) số ngày quá hạn thực tế nhân (x) 150% Lãi suất trong hạn chia (:) 365. Số tiền lãi quá hạn được tính từ ngày vi phạm hợp đồng 16/02/2021 đến ngày 20/4/2026 (Lãi suất quá hạn: bằng 150% lãi suất trong hạn áp dụng tại ngày đến hạn đối với số dư nợ gốc đến hạn nhưng không được bên vay trả nợ đúng hạn);

- Lãi chậm trả lãi trong hạn là 188.367.209 đồng. Lãi chậm trả lãi trong hạn = Lãi suất chậm trả lãi bằng 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả. Số tiền chậm trả được tính từ ngày vi phạm hợp đồng 16/02/2021 đến ngày 20/4/2026 (Lãi suất chậm trả lãi 10%/năm).

Vì vậy, yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả số tiền nợ lãi tạm tính đến ngày 20/4/2026 với tổng số tiền là 882.125.800 đồng, trong đó số tiền nợ lãi trong hạn là 550.132.747 đồng, số tiền nợ lãi quá hạn là 143.625.844 đồng và số tiền lãi chậm trả lãi là 188.367.209 đồng là phù hợp với thỏa thuận của các bên tại hợp đồng, phù hợp với quy định pháp luật tại Khoản 2 Điều 91 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 nên có cơ sở chấp nhận.

Ngoài ra, kể từ ngày 21/4/2026 bà Phạm Thị Thiên H còn phải chịu tiền lãi phát sinh theo lãi suất thoả thuận tại hợp đồng cho đến ngày thanh toán xong nợ cho ngân hàng như nguyên đơn yêu cầu là có căn cứ.

[2.2.3] Về thời hạn trả nợ: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả số tiền còn nợ một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật. Việc bị đơn đề nghị thanh toán tiền nợ gốc trong thời hạn 36 tháng đến 48 tháng nhưng nguyên đơn không đồng ý. Xét thấy, bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên với yêu cầu của nguyên đơn về việc bị đơn phải trả số tiền còn nợ một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật là có cơ sở chấp nhận.

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

Để đảm bảo khoản vay của bà Phạm Thị Thiên H tại Ngân hàng Thương mại cổ phần X theo Hợp đồng cho vay số 11108/2019/HĐTD/PVB- CN.GD.PGD.BT ngày 14/08/2019 thì nguyên đơn và bà Phạm Thị Thiên H đã ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 11108/2019/HĐBĐ/PVB-CN.GĐ.PGD.BT ngày 14/08/2019 để thế chấp tài sản là: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số: 105;  tờ bản đồ số: 24 (Phường C) và nhà ở cùng tọa lạc tại địa chỉ: số A, khu phố B, phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là phường 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: BL 925035, số vào sổ cấp GCN: CH 06981 ngày 27/09/2012, cập nhật thay đổi chủ sử dụng/chủ sở hữu bà Phạm Thị Thiên H ngày 08/08/2019. Bên Thế chấp cam kết và xác nhận rằng mọi công trình, tài sản khác được cải tạo, xây dựng gắn liền với (các) tài sản nêu trên đều thuộc tài sản thế chấp và đều bảo đảm cho các nghĩa vụ được bảo đảm. Việc thế chấp được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Do vậy, khi bà Phạm Thị Thiên H không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ đầy đủ khoản vay cho ngân hàng khi đến hạn là đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận hai bên đã ký kết.

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 04/4/2025, sự xác nhận của nguyên đơn và bị đơn có cơ sở xác định hiện nay hiện trạng tài sản thế chấp giữ nguyên không thay đổi gì so với hiện trạng trên Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BL 925035, số vào sổ cấp GCN: CH 06981 ngày 27/09/2012, cập nhật thay đổi chủ sử dụng/chủ sở hữu bà Phạm Thị Thiên H ngày 08/08/2019.

Vì vậy, khi đến hạn thanh toán mà bị đơn không thực hiện nghĩa vụ là đã vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng tín dụng mà hai bên đã ký kết, nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp nêu trên là phù hợp với thỏa thuận của các bên tại Hợp đồng thế chấp và cũng phù hợp với quy định tại Khoản 2 Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Ngay sau khi bà Phạm Thị Thiên H thanh toán hết nợ thì Ngân hàng Thương mại cổ phần X có trách nhiệm tiến hành làm thủ tục giải chấp tài sản thế chấp và trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Phạm Thị Thiên H .

[3] Về lệ phí xem xét thẩm định tại chỗ: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên phía bị đơn phải chịu tiền lệ phí xem xét thẩm định tại chỗ. Nguyên đơn đã nộp xong số tiền 5.000.000 đồng. Vì vậy, bà Phạm Thị Thiên H có trách nhiệm thanh toán lại cho nguyên đơn số tiền 5.000.000 đồng theo quy định của pháp luật.

[4] Về án phí: Bà Phạm Thị Thiên H phải có nghĩa vụ nộp án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo quy định đối với yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận.

Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã đóng theo quy định của pháp luật.

[5] Quyền kháng nghị, kháng cáo: Viện kiểm sát có quyền kháng nghị, các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

[6] Kiểm sát viên đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp với nhận định trên của Hội đồng xét xử.

*Vì các lẽ trên,*

**QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Điều 5, Điều 6, Khoản 3 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điểm a Khoản 1 Điều 39, Khoản 4 Điều 70, Khoản 2 Điều 71, Khoản 3 Điều 200, Khoản 2 Điều 210 và Khoản 1 Điều 244, Điều 227 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Khoản 2 Điều 1 Luật số 85/2025/QH15 sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật tố tụng dân sự, Luật tố tụng hành chính, Luật tư pháp người chưa thành niên, Luật phá sản và Luật hòa giải, đối thoại tại Tòa án năm 2025;

Căn cứ Điều 466 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng 2010;

Căn cứ Luật phí và lệ phí số 97/2015/QH13 năm 2015 có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2017 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội ;

Căn cứ Nghị Quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Căn cứ Luật thi hành án dân sự.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần X :

1.1 Buộc bà Phạm Thị Thiên H phải thanh toán một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật cho Ngân hàng Thương mại cổ phần X tổng số tiền nợ của Hợp đồng cho vay số 11108/2019/HĐTD/PVB-CN.GĐ.PGD.BT ngày 14/08/2019, tính đến ngày 20/4/2026 là 1.815.398.087 (Một tỷ tám trăm mười lăm triệu ba trăm chín mươi tám ngàn không trăm tám mươi bảy) đồng, trong đó:

- Số tiền nợ gốc là 933.272.287 (Chín trăm ba mươi ba triệu hai trăm bảy mươi hai ngàn hai trăm tám mươi bảy) đồng;

- Số tiền nợ lãi trong hạn là 550.132.747 (Năm trăm năm mươi triệu một trăm ba mươi hai ngàn bảy trăm bốn mươi bảy) đồng;

- Số tiền nợ lãi chậm trả lãi trong hạn là 188.367.209 (Một trăm tám mươi tám triệu ba trăm sáu mươi bảy ngàn hai trăm lẻ chín) đồng;

- Số tiền nợ lãi quá hạn là 143.625.844 (Một trăm bốn mươi ba triệu sáu trăm hai mươi lăm ngàn tám trăm bốn mươi bốn) đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, bà Phạm Thị Thiên H còn phải tiếp tục chịu lãi phát sinh cho đến khi trả hết nợ theo mức lãi suất thỏa thuận của Hợp đồng cho vay số 11108/2019/HĐTD/PVB-CN.GĐ.PGD.BT ngày 14/08/2019.

1.2. Ngay sau khi bà Phạm Thị Thiên H thanh toán hết nợ thì Ngân hàng Thương mại cổ phần X có trách nhiệm tiến hành làm thủ tục giải chấp và trả lại cho bà Phạm Thị Thiên H bản chính giấy tờ liên quan là Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BL 925035, số vào sổ cấp GCN: CH 06981 ngày 27/09/2012, cập nhật thay đổi chủ sử dụng/chủ sở hữu ngày 08/08/2019 cho bà Phạm Thị Thiên H .

1.3. Ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, bà Phạm Thị Thiên H không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần X thì Ngân hàng Thương mại cổ phần X có quyền yêu cầu bà Phạm Thị Thiên H , yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản đảm bảo là: Quyền sử dụng đất và nhà ở thuộc thửa đất số: 105; Tờ bản đồ số: 24 (Phường C) tọa lạc tại địa chỉ: số số A, khu phố B, phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh) của bà Phạm Thị Thiên H theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BL 925035, số vào sổ cấp GCN: CH 06981 ngày 27/09/2012, cập nhật thay đổi chủ sử dụng/chủ sở hữu ngày 08/08/2019 cho bà Phạm Thị Thiên H theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 11108/2019/HĐBĐ/PVB-CN.GĐ-PGD.BT ngày 14/08/2019 số công chứng 028095 quyển số 08/2019 TP/CC-SCC/HĐGD; đăng ký thế chấp ngày 15/08/2019.

2. Đình chỉ xét xử yêu cầu của Ngân hàng Thương mại cổ phần X đối với yêu cầu "Số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của bà Phạm Thị Thiên H đối với Ngân hàng Thương mại cổ phần X . Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ, ông bà Phạm Thị Thiên H vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần X ".

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

3.1 Bà Phạm Thị Thiên H phải chịu là 66.461.943 (Sáu mươi sáu triệu bốn trăm sáu mươi một ngàn chín trăm bốn mươi ba) đồng án phí dân sự sơ thẩm, nộp tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

3.2 Ngân hàng Thương mại cổ phần X không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả lại Ngân hàng Thương mại cổ phần X số tiền tạm ứng án phí đã nộp là

28.916.584 (Hai mươi tám triệu chín trăm mười sáu ngàn năm trăm tám mươi bốn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0037210 ngày 16/12/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh).

4. Về lệ phí xem xét thẩm định tại chỗ: Bà Phạm Thị Thiên H có trách nhiệm hoàn lại cho Ngân hàng Thương mại cổ phần X số tiền 5.000.000 (Năm triệu) đồng.

5. Quyền yêu cầu thi hành án, thời hiệu thi hành án, nghĩa vụ thi hành án:

Trường hợp 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, 7b 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.

6. Quyền kháng cáo, kháng nghị:

Án xử công khai, tuyên án vắng mặt ông Phạm Minh T. Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

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

***Nơi nhận:***
- TAND Tp.HCM;
- VKSND Khu vực 6, Tp HCM;
- THADS Tp HCM;
- Các đương sự;
- Lưu, hồ sơ (Giản Dung).




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

**Hà Thị Luyến**