

Ngày 17/03/2022, Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh Ba Tháng Hai (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) và bà Nguyễn Thi H (sau đây gọi tắt là Bên vay) có ký hợp đồng

cấp tín dụng số 69/2022/4191521/HĐTD. Theo đó, Ngân hàng cho bà Nguyễn Thị H vay vốn với số tiền cho vay là 3.990.000.000 đồng (Bằng chữ: Ba tỷ chín trăm chín mươi triệu đồng); Thời hạn vay vốn: 360 tháng; Mục đích cho vay: Hoàn vốn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ thửa đất 634, tờ bản đồ số 39, xã Phước Thạnh, huyện Củ Chi, 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 CP 607494, số vào sổ cấp GCN: CH 05930 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp ngày 03/12/2019. Ngoài ra, Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh Ba Tháng Hai và bà Nguyễn Thị H có ký văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 69-001/2022/4191521/HĐTD ngày 31/05/2023 với nội dung thay đổi “lịch trả nợ gốc/lãi”

Ngày 10/08/2022, Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh Ba Tháng Hai và bà Nguyễn Thị H có ký hợp đồng cấp tín dụng số 276/2022/4191521/HĐTD. Theo đó, Ngân hàng cho Bà Nguyễn Thị H vay vốn với số tiền cho vay là 3.990.000.000 đồng (Bằng chữ: Ba tỷ chín trăm chín mươi triệu đồng); Thời hạn vay vốn: 360 tháng; Mục đích cho vay: Hoàn vốn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ thửa đất 632, tờ bản đồ số 39, xã Phước Thạnh, huyện Củ Chi, 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 CP 607492, số vào sổ cấp GCN: CH 05929 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp ngày 03/12/2019. Ngoài ra, Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh Ba Tháng Hai và bà Nguyễn Thị H có ký văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 276-001/2022/4191521/HĐTD ngày 31/05/2023 với nội dung thay đổi “lịch trả nợ gốc/lãi”

Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh Ba Tháng Hai và bà Nguyễn Thị H có ký hợp đồng thế chấp bất động sản số 70/2022/4191521/HĐTC ngày 17/03/2022 để đảm bảo cho Hợp đồng tín dụng số 69/2022/4191521/HĐTD ký ngày 17/03/2022 và được Văn phòng công chứng Lê Kim Thanh công chứng ngày 17/03/2022 theo Số công chứng: 002551, Quyền số: 03/2022 TP/CC-SCC/HĐGD. Ngoài ra, Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh Ba Tháng Hai và bà Nguyễn Thị H có ký Hợp đồng thế chấp bất động sản số 277/2022/4191521/HĐBĐ ngày 10/08/2022 để đảm bảo cho Hợp đồng tín dụng số 276/2022/4191521/HĐTD ký ngày 10/08/2022 và được Văn phòng công chứng Lê Kim Thanh công chứng ngày 10/08/2022 theo Số công chứng: 007556, Quyền số: 08/2022 TP/CC-SCC/HĐGD.

Trong quá trình vay vốn, Khách hàng đã thanh toán một phần gốc, lãi, lãi quá hạn gốc và lãi chậm trả cho Ngân hàng tổng số tiền là 882.868.724 đồng (Bằng chữ: Tám trăm tám mươi hai triệu tám trăm sáu mươi tám nghìn bảy trăm hai mươi bốn đồng), cụ thể như sau:

*Tổng cộng số tiền đã thanh toán theo Hợp đồng tín dụng số 69/2022/4191521/HĐTD ký ngày 17/03/2022 và văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 69-001/2022/4191521/HĐTD ngày 31/05/2023: 508.876.055 đồng; cụ thể như sau:

- Gốc: 164.084.095 đồng.
- Lãi: 343.353.411 đồng.
- Lãi quá hạn gốc, lãi chậm trả : 1.438.549 đồng.

*Tổng cộng số tiền đã thanh toán theo Hợp đồng tín dụng số 276/2022/4191521/HĐTD ký ngày 10/08/2022 và văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 276-001/2022/4191521/HĐTD ngày 31/05/2023 : 373.992.669 đồng; cụ thể như sau:

- Gốc: 108.671.305 đồng.
- Lãi: 264.068.548 đồng.
- Lãi quá hạn gốc, lãi chậm trả : 1.252.816 đồng.

Bị đơn phát sinh quá hạn gốc và lãi từ tháng 01/2024 đến nay. Mặc dù, Ngân hàng đã nhiều lần đôn đốc bà Nguyễn Thị H trả nợ (*gốc, lãi, lãi quá hạn gốc và lãi chậm trả*), nhưng bà Nguyễn Thị H vẫn không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của mình như đã cam kết tại các hợp đồng tín dụng.

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam không biết và không liên quan về việc bà V đứng tên dùm cho bà Vân trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay ngân hàng theo như lời bà V, bà Vân trình bày, đây là quan hệ giao dịch riêng giữa bà V và bà H ngân hàng không liên quan, ngân hàng ký hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp với bà V đúng theo quy định pháp luật, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

bà V bị Cơ quan cảnh sát điều tra Công an Thành phố Hồ Chí Minh phong tỏa tài khoản liên quan đến đơn tố giác tội phạm của ông Lưu Văn Hải, đó là giao dịch dân sự giữa ông Lưu Văn Hải, bà Nguyễn Thị H ngân hàng không biết, không liên quan.

Cơ quan cảnh sát điều tra Công an Thành phố Hồ Chí Minh không có phong tỏa tài sản là thửa đất số 634 và thửa đất 632 tờ bản đồ số 39 địa chỉ xã Phước Thạnh, huyện Củ Chi, Thành Phố Hồ Chí Minh bà V đã thế chấp cho Ngân hàng TMCP Đ, việc ông Lưu Văn Hải tố cáo bà Nguyễn Thị H lừa đảo chiếm đoạt tiền của ông Hải không liên quan đến tài sản mà bà V đã thế chấp cho ngân hàng. Nay ngân hàng đề nghị Tòa án tiếp tục giải quyết xét xử vụ án tranh chấp giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam với bị đơn là bà Nguyễn Thị H để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ngân hàng.

Vì vậy, Ngân hàng yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau đây đối với bị đơn:

-Buộc bà Nguyễn Thị H phải trả cho ngân hàng tổng cộng số tiền gốc, lãi và lãi quá hạn và lãi chậm trả tính đến ngày 03/9/2025 là: 9,514,752,454 đồng (*Bằng chữ: Chín tỷ năm trăm mười bốn triệu bảy trăm năm mươi hai nghìn bốn trăm năm mươi bốn đồng*); cụ thể như sau:

Tổng cộng số gốc, lãi, lãi quá hạn và lãi chậm trả theo hợp đồng tín dụng số 69/2022/4191521/HĐTD ngày 17/03/2022; Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 69-001/2022/4191521/HĐTD ngày 31/05/2023 là: 4,741,359,263 đồng; cụ thể:

- + Nợ gốc: 3,825,915,905 đồng.
- + Lãi trong hạn: 823,651,323 đồng.
- + Lãi quá hạn gốc: 10,401,336 đồng.
- + Lãi chậm trả : 81,390,699 đồng.

Tổng cộng số gốc, lãi, lãi quá hạn theo hợp đồng tín dụng số 276/2022/4191521/HĐTD ký ngày 10/08/2022 và Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 276-001/2022/4191521/HĐTD ký ngày 31/05/2023 là: 4,773,393,191 đồng; cụ thể:

- + Nợ gốc: 3,881,328,695 đồng.
- + Lãi trong hạn: 803,142,923 đồng.
- + Lãi quá hạn gốc: 10,400,994 đồng.
- + Lãi chậm trả lãi: 78,520,579 đồng.

- Tiền lãi phát sinh mỗi ngày tiếp theo từ ngày 04/09/2025 cho đến khi thu hết nợ được tính theo quy định trong Hợp đồng tín dụng số 69/2022/4191521/HĐTD ngày 17/03/2022; Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 69-001/2022/4191521/HĐTD ngày 31/05/2023; Hợp đồng tín dụng số 276/2022/4191521/HĐTD ký ngày 10/08/2022 và Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 276-001/2022/4191521/HĐTD ký ngày 31/05/2023.

- Trường hợp bà Nguyễn Thị H không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc thực hiện nghĩa vụ không đầy đủ theo thời hạn phán quyết của Tòa án, đề nghị cơ quan thi hành án xử lý phát mại tài sản bảo đảm là:

Quyền sử dụng đất tại thửa đất 634, tờ bản đồ số 39 tại địa chỉ xã Phước Thạnh, huyện Củ Chi, Thành Phố Hồ Chí Minh.

Quyền sử dụng đất tại thửa đất 632, tờ bản đồ số 39 tại địa chỉ xã Phước Thạnh, huyện Củ Chi, Thành Phố Hồ Chí Minh.

-Đề nghị Tòa án xét xử tuyên buộc bị đơn chịu các chi phí tố tụng liên quan mà Ngân hàng ứng trước cho Ngân hàng theo quy định.

2/ Bị đơn trình bày: Bà có ký kết Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp cho Ngân hàng TMCP Đ theo đúng như lời trình bày tại đơn khởi kiện mà ngân hàng khởi kiện theo thông báo thụ lý số 652/TB-TLVA ngày 11 tháng 12 năm 2024, bà đồng ý trả nợ cho ngân hàng nhưng do bà đang bị Công an Thành phố Hồ Chí Minh phong tỏa tài sản của bà nên bà không thể bán tài sản được để trả nợ ngân hàng khi nào bà được Công an Thành phố Hồ Chí Minh giải tỏa phong tỏa tài sản thì bà sẽ tự bán đất để trả nợ cho ngân hàng vì tài sản các thửa đất số 634, tờ bản đồ số 39 tại địa chỉ xã Phước Thạnh, Huyện Củ Chi, Thành Phố Hồ Chí Minh và thửa đất 632, tờ bản đồ số 39 tại địa chỉ xã Phước Thạnh, Huyện Củ Chi, Thành Phố Hồ Chí Minh do bà đứng tên dùm cho bà Nguyễn Thị Hồng V chị ruột của bà và bà cũng đứng tên vay

tiền ngân hàng BIDV dùm cho bà Vân.

Bị đơn có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

3/ Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Vân trình bày: bà V có ký kết Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp cho Ngân hàng TMCP Đ theo đúng như lời trình bày tại đơn khởi kiện mà ngân hàng khởi kiện theo thông báo thụ lý số 652/TB – TLVA ngày 11 tháng 12 năm 2024 để vay tiền dùm cho bà, bà nhận tiền vay, bà V không có nhận tiền vay của ngân hàng và bà V đứng tên dùm cho bà trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại các thửa đất số 634 và thửa đất 632 tờ bản đồ số 39 địa chỉ xã Phước Thạnh, huyện Củ Chi, Thành Phố Hồ Chí Minh là đất thuộc quyền sở hữu sử dụng của bà. Bà đồng ý trả nợ cho ngân hàng nhưng do bà V đang bị Công an Thành phố Hồ Chí Minh phong tỏa tài sản nên bà V không thể bán tài sản để trả nợ ngân hàng khi nào bà V được Công an Thành phố Hồ Chí Minh giải tỏa phong tỏa tài sản thì bà và bà V sẽ tự bán đất để trả nợ cho ngân hàng.

- Tại phiên tòa ngày 26/8/2025 bà Vân trình bày : Bà và bà V là chị em ruột vì vậy bà nhờ bà V đứng tên dùm trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thế chấp vay tiền ngân hàng, mỗi tháng bà đóng tiền lãi cho ngân hàng bằng hình thức bà chuyển tiền qua tài khoản của bà V để bà V trả lãi cho ngân hàng. Bà đồng ý trả nợ cho Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam về số tiền gốc và lãi như lời nguyên đơn trình bày nhưng do bà V đang bị Cơ quan cảnh sát Điều tra Công an Thành phố Hồ Chí Minh phong tỏa tài sản nên không thể bán tài sản để trả nợ cho ngân hàng được.

- Tại phiên tòa đại diện nguyên đơn ông Chung trình bày: nguyên đơn không biết gì về việc bà V đứng tên dùm cho bà Vân trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay ngân hàng theo như lời bà Vân trình bày, đây là quan hệ giao dịch riêng giữa bà V và bà Vân ngân hàng không biết và không liên quan, ngân hàng ký hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp với bà V đúng theo quy định pháp luật.

Cơ quan cảnh sát điều tra Công an Thành phố Hồ Chí Minh không có phong tỏa tài sản là thửa đất số 634 và thửa đất 632 tờ bản đồ số 39 địa chỉ xã Phước Thạnh, huyện Củ Chi, Thành Phố Hồ Chí Minh bà V đã thế chấp cho Ngân hàng TMCP Đ, việc ông Lưu Văn Hải tố cáo bà Nguyễn Thị H lừa đảo chiếm đoạt tiền của ông Hải không liên quan đến tài sản mà bà V đã thế chấp cho ngân hàng. Đề nghị Tòa án tiếp tục giải quyết vụ án xét xử theo quy định pháp luật để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ngân hàng.

*Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Khu vực 4 phát biểu quan điểm:

- Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử từ giai đoạn thụ lý vụ án đến phiên tòa hôm nay là đã tuân thủ đúng, đầy đủ quy định pháp luật. Bị đơn có đơn đề nghị xét xử vắng mặt và bà Vân vắng mặt đề nghị Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và bà Vân theo quy định tại Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ phù hợp với quy định của pháp luật đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án:

- Căn cứ vào Hợp đồng tín dụng số 69/2022/4191521/HĐTD ngày 17/03/2022; Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 69-001/2022/4191521/HĐTD ngày 31/05/2023; Hợp đồng tín dụng số 276/2022/4191521/HĐTD ký ngày 10/08/2022 và Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 276-001/2022/4191521/HĐTD ký ngày 31/05/2023 có cơ sở xác định đây là vụ án dân sự về hợp đồng vay tài sản giữa tổ chức tín dụng với khách hàng theo quy định tại Điều 1 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao nên xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án này là “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Căn cứ vào hợp đồng tín dụng và Công văn số 1119/CV-BIDV.BTH ngày 27/11/2024 của nguyên đơn về việc lựa chọn thẩm quyền giải quyết vụ án là Tòa án nhân dân khu vực 4 do đó vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 4, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại điểm g khoản 1 Điều 40 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Căn cứ vào văn bản trả lời số 4761 ngày 04/6/2025 của Cơ quan cảnh sát điều tra Công an Thành phố Hồ Chí Minh trả lời cho Tòa án như sau: “Ngày 16/05/2023, Văn phòng Cơ quan CSĐT Công an TP. Hồ Chí Minh thụ lý, giải quyết tố giác về tội phạm của ông Lưu Văn Hải (Sinh năm: 1962, địa chỉ: 182/2, khu phố Thạnh Hòa B, phường An Thanh, TP. Dĩ An, tỉnh Bình Dương), tố cáo bà Nguyễn Thị H (Địa chỉ: Số 02, đường Nguyễn Oanh, quận Gò Vấp, TP. Hồ Chí Minh) và nhân viên ngân hàng BIDV có hành vi cấu kết Lừa đảo chiếm đoạt số tiền 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) của ông Hải. Nguồn tin tố giác về tội phạm trên đang tạm đình chỉ chưa kết thúc” và căn cứ đơn yêu cầu tiếp tục giải quyết vụ án của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy hiện nay Cơ quan cảnh sát điều tra Công an Thành phố Hồ Chí Minh đang tạm đình chỉ đơn tố giác tội phạm của ông Hải và chưa có Quyết định khởi tố vụ án hình sự vì vậy Hội đồng xét xử tiếp tục giải quyết vụ án để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn theo quy định pháp luật.

[2] Về tư cách tham gia tố tụng:

- Căn cứ Giấy ủy quyền số 1118/UQ-BIDV.BTH ngày 27/11/2024 của Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam ủy quyền cho ông Nguyễn Văn C có hình thức và nội dung hợp lệ vì vậy ông Chung là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn.

- Xét thấy bị đơn có đơn đề nghị xét xử vắng mặt và Tòa án triệu tập hợp lệ bà Vân lần thứ hai nhưng bà Vân vắng mặt mà không có người đại diện tham gia phiên tòa, căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bị đơn và bà Vân.

[3] Về yêu cầu của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.1] Xét Hợp đồng tín dụng số 69/2022/4191521/HĐTD ngày 17/03/2022; Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 69-001/2022/4191521/HĐTD ngày 31/05/2023; Hợp đồng tín dụng số 276/2022/4191521/HĐTD ký ngày 10/08/2022 và Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 276-001/2022/4191521/HĐTD ký ngày 31/05/2023 giữa Ngân hàng TMCP Đ với bà V hợp pháp vì có hình thức và nội dung phù hợp với quy định của pháp luật.

- Căn cứ vào Hợp đồng tín dụng và bản sao kê tài khoản tiền vay của bị đơn do Ngân hàng cung cấp có cơ sở xác định bị đơn đã thanh toán cho Ngân hàng một phần gốc, lãi, lãi quá hạn gốc và lãi chậm trả tổng số tiền là 882.868.724 đồng như sau:

Tổng cộng số tiền đã thanh toán theo Hợp đồng tín dụng số 69/2022/4191521/HĐTD ký ngày 17/03/2022 và văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 69-001/2022/4191521/HĐTD ngày 31/05/2023: 508.876.055 đồng; cụ thể như sau: Gốc: 164.084.095 đồng; Lãi: 343.353.411 đồng; Lãi quá hạn gốc, lãi chậm trả : 1.438.549 đồng.

Tổng cộng số tiền đã thanh toán theo Hợp đồng tín dụng số 276/2022/4191521/HĐTD ký ngày 10/08/2022 và văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 276-001/2022/4191521/HĐTD ngày 31/05/2023 : 373.992.669 đồng; cụ thể như sau: Gốc: 108.671.305 đồng; Lãi: 264.068.548 đồng; Lãi quá hạn gốc, lãi chậm trả : 1.252.816 đồng.

Từ tháng 01/2024 đến nay bị đơn phát sinh nợ quá hạn gốc và lãi nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng do đó có cơ sở xác định bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ và còn nợ của Ngân hàng tổng số tiền gốc, lãi, lãi quá hạn và lãi chậm trả tính đến ngày 03/9/2025 là 9,514,752,454 đồng (Chín tỷ năm trăm mười bốn triệu bảy trăm năm mươi hai nghìn bốn trăm năm mươi bốn đồng) theo như lời nguyên đơn trình bày nêu trên là có cơ sở;

[3.2] Căn cứ mục 4 của Hợp đồng tín dụng số 69/2022/4191521/HĐTD ngày 17/03/2022 và hợp đồng tín dụng số 276/2022/4191521/HĐTD ký ngày 10/08/2022 và hai bên thỏa thuận mức lãi suất vay là 7.2 %/năm và lãi 8.8%/năm trong 12 tháng đầu tiên kể từ ngày giải ngân đầu tiên, sau 12 tháng kể từ ngày giải ngân lần đầu, áp dụng lãi suất bằng (=) lãi suất tiết kiệm trả sau VND kỳ hạn 12 tháng niêm yết tại BIDV Ba Tháng Hai cộng (+) 4.0%/ năm, từ ngày 01/04/2023 và 01/10/2023 trở đi áp dụng lãi suất thả nổi điều chỉnh định kỳ 6 tháng/lần vào các ngày 01/04, 01/10 hàng năm theo nguyên tắc bằng (=) lãi suất tiết kiệm trả sau VND kỳ hạn 12 tháng niêm yết tại BIDV Ba Tháng Hai cộng (+) 4.0%/năm, không thấp hơn lãi suất sàn hoặc vượt quá lãi suất trần theo quy định của BIDV (nếu có) tại thời điểm điều chỉnh; lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn và lãi chậm trả áp dụng đối với nợ lãi chậm trả là 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 91 của Luật các tổ chức tín dụng: “*Tổ chức tín dụng và khách hàng có quyền thỏa thuận về lãi suất, phí cấp tín dụng trong hoạt động ngân hàng của tổ chức tín dụng theo quy*

định của pháp luật”.

[3.3] Tại khoản 2 Điều 9 của bản Điều khoản và điều kiện vay (đính kèm Hợp đồng cấp tín dụng) của Ngân hàng TMCP Đ quy định: *“Khi bên vay có bất kỳ vi phạm nào trên đây, Ngân hàng được quyền yêu cầu bên vay thực hiện các biện pháp cần thiết để khắc phục trong một thời gian hợp lý do Ngân hàng quyết định. Trường hợp bên vay không khắc phục hoặc khắc phục không đầy đủ, Ngân hàng sẽ thực hiện các biện pháp cần thiết để thu hồi nợ (bao gồm cả việc khởi kiện, phát mại tài sản của bên vay đang ký quỹ, cầm cố, thế chấp tại Ngân hàng, kể cả thu hồi nợ trước hạn.”.* Xét thấy, đến nay đã quá thời hạn thực hiện nghĩa vụ của các đợt thanh toán nhưng bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán của mỗi kỳ trả nợ, vì vậy nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải trả số tiền nợ gốc, tiền lãi, lãi chậm trả theo như lời nguyên đơn yêu cầu là có cơ sở.

[3.4] Xét thấy để bảo đảm cho khoản vay nêu trên bà V và Ngân hàng TMCP Đ đã ký Hợp đồng thế chấp bất động sản số 70/2022/4191521/HĐTC ngày 17/03/2022 và số 277/2022/4191521/HĐBĐ ngày 10/8/2022 tại Văn phòng công chứng Lê Kim Thanh theo số công chứng: 002551, Quyền số: 03/2022 TP/CC-SCC/HĐGD và theo số công chứng: 007556, Quyền số: 08/2022 TP/CC-SCC/HĐGD bị đơn thế chấp tài sản là thửa đất số 632 và 634, tờ bản đồ số 39 tại địa chỉ xã Phước Thạnh, huyện Củ Chi, 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 CP 607494, số vào sổ cấp GCN: CH 05930 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 03/12/2019 và Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 607492, số vào sổ cấp GCN: CH 05929 do Ủy Ban nhân dân huyện Củ Chi cấp ngày 03/12/2019; việc các bên thỏa thuận tại Hợp đồng thế chấp là tự nguyện và hình thức, nội dung phù hợp với quy định của pháp luật nên có hiệu lực làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên, căn cứ vào các Điều 10, 11 và Điều 12 của Hợp đồng thế chấp nêu trên do đó nguyên đơn yêu cầu phát mại tài sản bảo đảm của bị đơn để trả nợ cho nguyên đơn là có cơ sở.

Từ những chứng cứ nêu trên, căn cứ Điều 463 và Điều 466 của Bộ luật dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí là 117.514.752 đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016. Bị đơn phải chịu tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 6.000.000 đồng (sáu triệu đồng) bị đơn có trách nhiệm hoàn trả tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 6.000.000 đồng cho Ngân hàng TMCP Đ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm g khoản 1 điều 40, khoản 1 Điều 147; điểm b khoản 2 Điều 227 và Điều 228, Điều 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ khoản 2 Điều 91 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

- Căn cứ Điều 463 và Điều 466 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào Luật sửa đổi, bổ sung một – số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2025;

- Căn cứ Điều 1, Điều 5 và Điều 6 của Nghị quyết số 01/2025/NQ-HĐTP ngày 27/6/2025 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định về tiếp nhận nhiệm vụ, thực hiện thẩm quyền của các Tòa án nhân dân;

- Căn cứ khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016;

- Căn cứ Thông tư liên tịch số 01/TTLT ngày 19/6/1997 của Tòa án nhân dân tối cao, Viện Kiểm sát nhân dân tối cao, Bộ Tài chính, Bộ Tư pháp hướng dẫn về việc xét xử và thi hành án về tài sản;

- Căn cứ Luật thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ.

- Buộc bà Nguyễn Thị H phải trả cho Ngân hàng TMCP Đ với tổng số tiền nợ gốc, lãi, lãi quá hạn và lãi chậm trả tính đến ngày 03/09/2025 là: 9,514,752,454 đồng (Chín tỷ, năm trăm mười bốn triệu, bảy trăm năm mươi hai nghìn, bốn trăm năm mươi bốn đồng), trong đó gồm cụ thể như sau:

Tổng cộng số gốc, lãi, lãi quá hạn gốc và lãi chậm trả theo Hợp đồng tín dụng số 69/2022/4191521/HĐTD ngày 17/03/2022; Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 69-001/2022/4191521/HĐTD ngày 31/05/2023 là: 4,741,359,263 đồng; cụ thể:

+ Nợ gốc: 3,825,915,905 đồng.

+ Lãi trong hạn: 823,651,323 đồng.

+ Lãi quá hạn gốc: 10,401,336 đồng.

+ Lãi chậm trả : 81,390,699 đồng.

Tổng cộng số gốc, lãi, lãi quá hạn gốc và lãi chậm trả theo Hợp đồng tín dụng số 276/2022/4191521/HĐTD ngày 10/08/2022 và Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 276-001/2022/4191521/HĐTD ngày 31/05/2023 là: 4,773,393,191 đồng; cụ thể:

+ Nợ gốc: 3,881,328,695 đồng.

+ Lãi trong hạn: 803,142,923 đồng.

+ Lãi quá hạn gốc: 10,400,994 đồng.

+ Lãi chậm trả lãi: 78,520,579 đồng.

Trả một lần ngay sau khi Bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

- Buộc bà Nguyễn Thị H phải trả tiền lãi kể từ ngày 04/9/2025 cho đến khi bà Nguyễn Thị H trả hết khoản nợ theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 69/2022/4191521/HĐTD ngày 17/03/2022; Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 69-001/2022/4191521/HĐTD ngày 31/05/2023; Hợp đồng tín dụng số 276/2022/4191521/HĐTD ngày 10/08/2022 và Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 276-001/2022/4191521/HĐTD ngày 31/05/2023 ký kết giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam với bà Nguyễn Thị H.

- Trường hợp bà Nguyễn Thị H không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án Dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 70/2022/4191521/HĐTC ngày 17/03/2022 và số 277/2022/4191521/HĐBĐ ngày 10/8/2022 như sau:

Thửa đất số 632 và 634, tờ bản đồ số 39 tại địa chỉ xã Phước Thạnh, huyện Củ Chi, 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 CP 607494, số vào sổ cấp GCN: CH 05930 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 03/12/2019 và Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 607492, số vào sổ cấp GCN: CH 05929 do Ủy Ban nhân dân huyện Củ Chi cấp ngày 03/12/2019.

- Trường hợp bà Nguyễn Thị H trả hết nợ thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam có nghĩa vụ làm thủ tục giải chấp và trả bản chính Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 607494, số vào sổ cấp GCN: CH 05930 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 03/12/2019 và .Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 607492, số vào sổ cấp GCN: CH 05929 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp ngày 03/12/2019 cho bà Nguyễn Thị H theo quy định pháp luật.

- Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị H phải chịu tiền án phí là 117.514.752 đồng (một trăm mười bảy triệu, năm trăm mười bốn nghìn, bảy trăm năm mươi hai đồng).

- Bà Nguyễn Thị H phải chịu tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 6.000.000 đồng (sáu triệu đồng). Bà Nguyễn Thị H có trách nhiệm hoàn trả tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 6.000.000 đồng (sáu triệu đồng) cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam.

- Trả lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 58.427.286 đồng (năm mươi tám triệu, bốn trăm hai mươi bảy nghìn, hai trăm tám mươi sáu đồng) theo biên lai thu tiền số 0020798 ngày 09/12/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phòng Thi hành án dân sự khu vực 4-Thành phố Hồ Chí Minh).

2. Về thời hạn kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

3. Trường hợp bản án 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 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./.

Nơi nhận:

- TAND TP.HCM;
- VKSND KV4;
- Phòng THADS KV4;
- Đường sự;
- Lưu VP, hồ sơ vụ án.

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

Từ Thị Minh Tú