

TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 10
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 162/2025/DS-ST
Ngày: 06/8/2025
V/v “*Tranh chấp hợp đồng
tín dụng*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 10 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thanh Huyền.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Bà Phan Thị Dòn
- Bà Nguyễn Thị Nguyên

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Hồng Phước – Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân khu vực 10 – Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 10 – Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Thúy Hiền - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 10 - Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 189/2025/TLST-DS ngày 17 tháng 3 năm 2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 556/2025/QĐXXST-DS ngày 09/6/2025, và Quyết định hoãn phiên tòa số 20/2025/QĐST-DS ngày 07/7/2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: **Ngân hàng A**. Địa chỉ trụ sở: Số **L, phường G, thành phố Hà Nội.

Chi nhánh thực hiện khởi kiện: Ngân hàng A – Chi nhánh N.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Cao Văn T - Giám đốc Ngân A - Chi nhánh N (theo Quyết định số 2665/QĐ-NHNo-PC ngày 01/12/2022).

Ông Cao Văn T ủy quyền lại cho ông **Trần Văn H** - Giám đốc phòng giao dịch N trực thuộc Ngân hàng A – Chi nhánh N (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

- Bị đơn: Bà **Nguyễn Thị L**, sinh năm 1972.

Địa chỉ xã N, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là A*) xã Đ, Thành phố Hồ Chí Minh)

Người đại diện theo ủy quyền: Bà **Phạm Thị Hồng N**, sinh năm: 1976 –
Vắng mặt không có lý do.

Địa chỉ: 291 Đ, Ấp 9, xã Bánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện ngày 16/01/2025, bản tự khai, biên bản về việc không tiến hành hòa giải được, biên bản phiên họp về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và tại phiên tòa nguyên đơn Ngân hàng A có người đại diện theo ủy quyền là ông Trần Văn Hải trình bày:

Bà Nguyễn Thị L có quan hệ giao dịch vay vốn tại Ngân hàng A - Chi nhánh N - Phòng giao dịch N từ tháng 01 năm 2022. Cụ thể: Hai bên đã ký kết Hợp đồng tín dụng số 6440-LAV-202200135 ký ngày 21/01/2022 để thực hiện mục đích vay vốn: Trồng mai vàng lên chậu, Hoa Lan giả hạt. Số tiền cho vay: 2.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Hai tỷ đồng), dư nợ gốc: 1.950.000.000 đồng (Bằng chữ: Một tỷ chín trăm năm mươi triệu đồng), phương thức cho vay: Cho vay từng lần, lãi suất: 9,4%/năm, lãi suất điều chỉnh. Thời hạn cho vay: 60 tháng, thời hạn trả nợ cuối cùng: 21/01/2027.

- Tài sản đảm bảo nợ vay: Thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất: 199,8 m² tại thửa đất số: 665; Tờ bản đồ số: 7; địa chỉ: B, xã B, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 089240, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS 03685 do Sở Tài nguyên và Môi trường, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 25/09/2022 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 6440-LCL-202200077 ngày 21/01/2022 do Văn phòng công chứng An Lạc, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận số: 000827; quyền số: 01/2022/HĐGD-CCAL. Đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 21/01/2022.

- Bà Nguyễn Thị L đã không thực hiện đúng nghĩa vụ theo Hợp đồng tín dụng số 6440-LAV-202200135 ký ngày 21/01/2022 đến hạn trả nợ lãi ngày 22/07/2024 và đã chuyển sang nợ quá hạn từ ngày 22/7/2024.

- Tính đến hết ngày 02/01/2025 tổng số nợ của Bà Nguyễn Thị L tại A Chi nhánh N theo Hợp đồng tín dụng số 6440-LAV-202200135 ký ngày 21/01/2022 là: 2.176.497.167 đồng, (Bằng chữ: Hai tỷ, một trăm bảy mươi sáu triệu, bốn trăm chín mươi bảy ngàn, một trăm sáu mươi bảy đồng). Trong đó:

+ Nợ gốc: 1.950.000.000 đồng.

+ Nợ lãi phát sinh tạm tính đến ngày 02/01/2025 là: 226.497.167 đồng;

Gồm: Lãi trong hạn: 219.366.986 đồng; Lãi chậm trả: 7.130.181 đồng.

A Chi nhánh N đã nhiều lần làm việc trực tiếp và yêu cầu bà Nguyễn Thị L thực hiện nghĩa vụ trả nợ nêu trên theo Hợp đồng tín dụng số 6440-LAV-202200135 ký ngày 21/01/2022. Tuy nhiên, tính đến nay bà Nguyễn Thị L vẫn

không thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc, nợ lãi cho A, liên tiếp vi phạm nghĩa vụ đã cam kết với A, cố tình không hợp tác, không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, không phối hợp xử lý tài sản bảo đảm làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của A, gây khó khăn lớn cho công tác thu hồi vốn của Nhà nước và quá trình xử lý, thu hồi nợ của A.

Căn cứ các nội dung trên, A thông qua A Chi nhánh N yêu cầu Tòa án tuyên buộc như sau:

1. Buộc Bà Nguyễn Thị L phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho A toàn bộ số tiền tạm tính (do nợ lãi vẫn tiếp tục phát sinh) đến ngày 02/01/2025 là: 2.176.497.167 đồng (Bằng chữ: Hai tỷ, một trăm bảy mươi sáu triệu, bốn trăm chín mươi bảy ngàn, một trăm sáu mươi bảy đồng). Trong đó:

+ Nợ gốc: 1.950.000.000 đồng.

+ Nợ lãi phát sinh tạm tính đến ngày 02/01/2025 là: 226.497.167 đồng;

Gồm: Lãi trong hạn: 219.366.986 đồng; Lãi chậm trả: 7.130.181 đồng.

2. Tuyên buộc bà Nguyễn Thị L phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng trên số dư nợ gốc thực nợ, kể từ ngày 03/01/2025 cho đến khi trả hết nợ gốc cho A.

3. Trường hợp bà Nguyễn Thị L không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ ngay sau khi bản án/quyết định của tòa án có hiệu lực pháp luật thì A thông qua A Chi nhánh N có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp nêu trên để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

4. Nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ trả nợ cho A thì A thông qua A Chi nhánh N có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý bất cứ tài sản, nào thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà Nguyễn Thị L để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

Bị đơn bà Nguyễn Thị L có người đại diện theo ủy quyền bà Phạm Thị Hồng N vắng mặt tại phiên tòa và có bản tự khai đề ngày 26/6/2025 có nội dung như sau:

Bà L có vay của Ngân hàng A số tiền gốc là 2 tỷ đồng và để đảm bảo cho khoản vay bà L có thế chấp quyền sử dụng đất tại thửa số 665, tờ bản đồ số 7 tọa lạc tại địa chỉ B xã B, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh để đảm bảo khoản vay. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bà L đồng ý trả nợ khoản vay đó và cùng phối hợp với ngân hàng bán tài sản để trả nợ

Tại phiên tòa:

- Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng A có đơn xin vắng mặt nhưng có bản tự khai trình bày yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

1. Yêu cầu buộc bà Nguyễn Thị L trả nợ cho Ngân hàng A - Chi nhánh N theo Hợp đồng tín dụng cụ thể như sau:

1.1 Tổng cộng nợ gốc và lãi vay của Hợp đồng tín dụng số 6440-LAV-202200135 ký ngày 21/01/2022 tính đến ngày 06/8/2025 là 2.297.976.343 đồng, trong đó:

- + Nợ gốc: 1.950.000.000 đồng.
- + Nợ lãi trong hạn là: 319.185.616 đồng.
- + Nợ lãi quá hạn 6.983.424 đồng.
- + Nợ lãi chậm trả 21.807.303 đồng.

Tiền lãi tiếp tục tính kể từ ngày 07/8/2025 trên số dư nợ gốc thực nợ cho đến khi thanh toán xong nợ gốc.

2. Trong trường hợp bà Nguyễn Thị L không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ ngay sau khi bản án/ quyết định của tòa án có hiệu lực pháp luật thì A thông qua A Chi nhánh N có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp nêu trên để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

Nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản trên không đủ trả nợ cho A thì A thông qua A Chi nhánh N có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý bất cứ tài sản nào thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà Nguyễn Thị L để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

3. Buộc bà Nguyễn Thị L phải hoàn trả chi phí tố tụng mà ngân hàng đã tạm ứng là 2.000.000 (hai triệu) đồng.

- Bị đơn bà Nguyễn Thị L và người đại diện theo ủy quyền của bà L vắng mặt không có lý do.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 10 – Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

- Về tuân theo tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, 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 Tòa án:

Ngân hàng A - Chi nhánh N khởi kiện bà Nguyễn Thị L yêu cầu thanh toán khoản vay với mục đích phục vụ kinh doanh cá nhân. Do đó, căn cứ vào khoản

3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì vụ án thuộc tranh chấp dân sự về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”

Căn cứ vào sự thỏa thuận của hai bên được quy định tại Khoản 5 Điều 9 Hợp đồng tín dụng số 6440-LAV-202200135 ký ngày 21/01/2022 về thẩm quyền Tòa án giải quyết khi phát sinh tranh chấp giữa các bên đã xác định Tòa án có thẩm quyền giải quyết là Tòa án nhân dân cấp có thẩm quyền nơi đóng trụ sở của Ngân hàng là A Chi nhánh N – Phòng Giao dịch N và căn cứ vào Giấy chứng nhận đăng ký hoạt động chi nhánh mã số chi nhánh: 0100686174-021 đăng ký lần đầu ngày 29/9/2004 cập nhật lần thứ 8 ngày 30/8/2023 thể hiện địa chỉ của A Chi nhánh N ở số 322 đường Bùi Thanh Khiết, khu phố 3, thị trấn Tân Túc, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Do đó, căn cứ vào điểm a, Khoản 1 Điều 35; điểm b Khoản 1 Điều 39; Điều 40 Bộ luật Tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 10 - Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Về việc xét xử vắng mặt đương sự: Nguyên đơn có người đại diện theo ủy quyền có đơn xin xét xử vắng mặt. Bị đơn bà Nguyễn Thị L có đại diện theo ủy quyền bà Phạm Thị Hồng Nga mặc dù đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa. Hội đồng xét xử căn cứ vào những tài liệu chứng cứ đã thu thập được để giải quyết vụ án. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt nguyên đơn và bị đơn

[3] Về nội dung vụ án và yêu cầu của đương sự:

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, bản tự khai và lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng A có cơ sở xác định: Bà Nguyễn Thị L quan hệ giao dịch vay vốn tại Ngân hàng A - Chi nhánh N từ tháng 01 năm 2022. Cụ thể: Hai bên đã ký kết Hợp đồng tín dụng số 6440-LAV-202200135 Ký ngày 21/01/2022 để thực hiện mục đích vay vốn: Trồng mai vàng lên chậu, Hoa Lan giả hạt. Số tiền cho vay: 2.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Hai tỷ đồng), dư nợ gốc: 1.950.000.000 đồng (Bằng chữ: Một tỷ chín trăm năm mươi triệu đồng), phương thức cho vay: Cho vay từng lần, lãi suất: 9,4%/năm, lãi suất điều chỉnh. Thời hạn cho vay: 60 tháng, thời hạn trả nợ cuối cùng: 21/01/2027.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng bà Nguyễn Thị L đã không thực hiện đúng nghĩa vụ theo Hợp đồng tín dụng số 6440-LAV-202200135 Ký ngày 21/01/2022, khoản vay đã chuyển nợ quá hạn từ ngày 22/7/2024.

Để đảm bảo cho số tiền vay trên, bà Nguyễn Thị L đã thế chấp cho A Chi nhánh N tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất: 199,8 m² tại thửa đất số: 665; Tờ bản đồ số: 7; địa chỉ: B22/7 Ấp 2, xã Bình Chánh, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất Số CI 089240, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS 03685 do Sở Tài nguyên và Môi trường, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 25/09/2017 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 6440-LCL-202200077 ngày 21/01/2022 do Văn

phòng công chứng An Lạc, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận số: 000827; quyền số: 01/2022/HĐGD-CCAL. Đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 21/01/2022.

[3.1] Về yêu cầu trả nợ tiền gốc của nguyên đơn:

- Căn cứ vào khoản 1 Điều 1 của Hợp đồng tín dụng số 6440-LAV-202200135 Ký ngày 21/01/2022 và Phụ lục hợp đồng nhận tiền vay và định kỳ hạn trả nợ (đính kèm theo Hợp đồng tín dụng) được ký kết giữa hai bên thể hiện nguyên đơn đã cho bị đơn vay số tiền 2.000.000.000 (Hai tỷ) đồng. Như vậy, Ngân hàng A - Chi nhánh N đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ giải ngân khoản vay theo thỏa thuận.

- Căn cứ vào thời hạn trả nợ và lời khai của nguyên đơn thể hiện đến thời điểm hiện nay bị đơn còn nợ nguyên đơn nợ số tiền nợ gốc là 1.950.000.000 đồng.

- Căn cứ theo quy định tại khoản 2, khoản 3, khoản 5 Điều 5; Điều 6 của Hợp đồng tín dụng số 6440-LAV-202200135 Ký ngày 21/01/2022 đã ký kết giữa hai bên thể hiện bị đơn đã vi phạm thời hạn trả nợ gốc và nợ lãi cho nguyên đơn nên nguyên đơn có quyền chấm dứt việc cho vay và thu hồi nợ cho khoản vay.

- Căn cứ khoản 1 Điều 466 Bộ luật Dân sự 2015 quy định: “*Bên vay tài sản là tiền thì phải trả đủ tiền khi đến hạn...*”. Căn cứ Điều 280 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: “*1. Nghĩa vụ trả tiền phải được thực hiện đầy đủ, đúng thời hạn, đúng địa điểm và phương thức đã thỏa thuận. 2. Nghĩa vụ trả tiền bao gồm cả tiền lãi trên nợ gốc...*”.

- Căn cứ Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 quy định: “*1. Tổ chức tín dụng có quyền chấm dứt việc cấp tín dụng, thu hồi nợ trước hạn khi phát hiện khách hàng cung cấp thông tin sai sự thật, vi phạm các quy định trong hợp đồng cấp tín dụng. 2. Trong trường hợp khách hàng không trả được nợ đến hạn, nếu các bên không có thỏa thuận khác thì tổ chức tín dụng có quyền xử lý nợ, tài sản bảo đảm tiền vay theo hợp đồng cấp tín dụng, hợp đồng bảo đảm và quy định của pháp luật. Việc cơ cấu lại thời hạn trả nợ, mua bán nợ của tổ chức tín dụng thực hiện theo quy định của Ngân hàng Nhà nước; 3. Trong trường hợp khách hàng vay hoặc người bảo đảm không trả được nợ do bị phá sản, việc thu hồi nợ của tổ chức tín dụng được thực hiện theo quy định của pháp luật về phá sản; 4. Tổ chức tín dụng có quyền quyết định miễn, giảm lãi suất, phí cho khách hàng theo quy định nội bộ của tổ chức tín dụng.*”

Căn cứ vào các quy định của pháp luật có cơ sở xác định bà Nguyễn Thị L đã vi phạm thỏa thuận trả nợ, mặc dù đã được Ngân hàng A thông báo nhắc nợ nhiều lần nhưng phía bị đơn vẫn không có thiện chí thanh toán đầy đủ nợ cho Ngân hàng. Do đó, Hội đồng xét xử nhận thấy việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn có nghĩa vụ trả số tiền nợ gốc (tạm tính đến ngày 06/8/2025) là 1.950.000.000 (Một tỷ chín trăm năm mươi triệu) đồng là có cơ sở chấp nhận.

[3.2] Về yêu cầu trả tiền lãi của nguyên đơn:

Căn cứ vào Điều 2 Hợp đồng tín dụng số 6440-LAV-202200135 ký ngày 21/01/2022. Số tiền cho vay: 2.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Hai tỷ đồng), dư nợ gốc: 1.950.000.000 đồng (Bằng chữ: Một tỷ chín trăm năm mươi triệu đồng), phương thức cho vay: Cho vay từng lần, lãi suất: 9,4%/năm, lãi suất điều chỉnh. Thời hạn cho vay: 60 tháng, thời hạn trả nợ cuối cùng: 21/01/2027. Theo đó tổng số tiền lãi suất trong hạn của hợp đồng trên tính đến ngày 06/8/2025, nợ lãi trong hạn là: 319.185.616 đồng.

Tại điểm c khoản 1 Điều 2; khoản 5 Điều 5 của Hợp đồng tín dụng thể hiện *“Lãi suất áp dụng đối với dư nợ gốc quá hạn 150% lãi suất cho vay trong hạn”*. Theo Hợp đồng tín dụng số 6440-LAV-20220013, khoản vay đã chuyển nợ quá hạn từ ngày 22/7/2024. Theo đó tổng số tiền lãi suất quá hạn đối với Hợp đồng tín dụng đã ký kết tạm tính đến ngày 06/8/2025, nợ lãi quá hạn 6.983.424 đồng.

Tại điểm d khoản 1 Điều 2 Hợp đồng tín dụng thể hiện *“Lãi chậm trả: 10%/năm”*. Theo đó tổng số tiền lãi suất quá hạn đối với Hợp đồng tín dụng đã ký kết tạm tính đến ngày 06/8/2025, nợ lãi chậm trả 21.807.303 đồng.

Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 280 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: *“2. Nghĩa vụ trả tiền bao gồm cả tiền lãi trên nợ gốc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác”*.

Căn cứ vào khoản 2 Điều 91 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 quy định: *“Tổ chức tín dụng và khách hàng có quyền thỏa thuận về lãi suất, phí cấp tín dụng trong hoạt động ngân hàng của tổ chức tín dụng theo quy định của pháp luật”*.

Từ những căn cứ trên, Hội đồng xét xử xét thấy, việc các bên thỏa thuận về lãi suất trong Hợp đồng tín dụng được ký kết giữa hai bên là hoàn toàn phù hợp. Nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền trên là hoàn toàn có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3.3] Về yêu cầu bị đơn còn phải thanh toán toàn bộ nợ lãi và phí phát sinh đối với toàn bộ số nợ còn lại theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ cho nguyên đơn:

Căn cứ vào điểm c, g khoản 2 Điều 7 của Hợp đồng tín dụng số 6440-LAV-202201922 ngày 29/11/2022 có nội dung: *“Khách hàng có nghĩa vụ hoàn trả nợ gốc và lãi tiền vay, phí đầy đủ đúng thời hạn thỏa thuận tại hợp đồng này”* và *“Trường hợp sau khi áp dụng các biện pháp xử lý nợ nhưng không đủ để hoàn thành nghĩa vụ trả nợ đối với Ngân hàng thì Khách hàng có trách nhiệm tiếp tục trả đầy đủ nợ gốc và lãi tiền vay cho Ngân hàng”*.

Vì vậy, nguyên đơn buộc bà Nguyễn Thị L còn phải thanh toán cho Ngân hàng A - Chi nhánh N toàn bộ nợ gốc và lãi phát sinh đối với toàn bộ số nợ còn lại theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 6440-LAV-20220013 đã ký kết giữa bà Nguyễn Thị L với Ngân hàng A - Chi nhánh N kể từ

ngày 06/8/2025 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ. Hội đồng xét xử nhận thấy yêu cầu này của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận.

[3.4] Về yêu cầu phát mãi tài sản bảo đảm cho khoản vay của bà Nguyễn Thị L tại Ngân hàng A: Căn cứ quy định tại Điều 1 của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 6440-LCL-202200077 ngày 21/01/2022. Để đảm bảo cho số tiền vay trên, bà Nguyễn Thị L đã thế chấp cho A Chi nhánh N tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất: 199,8 m² tại thửa đất số: 665; Tờ bản đồ số: 7; địa chỉ: B22/7 Ấp 2, xã Bình Chánh, huyện Bình Chánh, 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 CI 089240, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS 03685 do Sở Tài nguyên và Môi trường, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 25/9/2017. Giữa A Chi nhánh Nam TP. Hồ Chí Minh và bà Nguyễn Thị L đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 6440-LCL-202200077 ngày 21/01/2022 được Văn phòng công chứng An Lạc, TP.HCM chứng nhận số: 000827; quyển số: 01/2022/HĐGD-CCAL. Tài sản thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện Bình Chánh, TP.HCM ngày 21/01/2022.

Bà Nguyễn Thị L đã thế chấp tài sản trên cho Ngân hàng A - Chi nhánh N để thu hồi nợ. Căn cứ theo quy định tại khoản 16 Điều 3 Luật đất đai 2013 có cơ sở xác định bà Nguyễn Thị L là chủ sử dụng và chủ sở hữu hợp pháp đối với quyền sử dụng đất đã thế chấp cho Ngân hàng. Vì vậy, bà Nguyễn Thị L có quyền thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên theo quy định tại Điều 188 Luật đất đai năm 2013. Tài sản thế chấp được đăng ký đăng ký biện pháp bảo đảm theo đúng quy định tại Điều 317, Điều 318, Điều 323 Bộ luật Dân sự 2015 nên phát sinh hiệu lực thực hiện.

Căn cứ điểm g, khoản 1 Điều 5; điểm a khoản 1 Điều 8 Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 6440-LCL-202201335 ngày 22/11/2022: “*Bên A có quyền thu giữ, xử lý tài sản TSBĐ theo Điều 8 Hợp đồng này để xử lý nợ khi các bên bảo đảm không thực hiện đúng nghĩa vụ bảo đảm*” và “*khi xảy ra một trong các trường hợp dưới đây, Bên A được quyền thu giữ, xử lý Tài sản Bảo đảm nhằm thu hồi nợ mà không phụ thuộc vào sự đồng ý của Bên B và/hoặc vào bất kỳ điều kiện nào. a) Đến hạn thực hiện bất kỳ mà Bên B không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ*”. Vì vậy, trường hợp bà Nguyễn Thị L không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ trên đây thì Ngân hàng A - Chi nhánh N được quyền yêu cầu Tòa án tuyên phát mãi tài sản đã thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 6440-LCL-202200077 ngày 21/01/2022 cho Ngân hàng A - Chi nhánh N để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc phát mãi tài sản bảo đảm nêu trên được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của bà Nguyễn Thị L đối với Ngân hàng A - Chi nhánh N. Nếu số tiền phát mãi tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ của bà Nguyễn Thị L tại Ngân hàng A - Chi nhánh N thì bà Nguyễn

Thị L có trách nhiệm tiếp tục thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền nợ gốc và lãi cho đến khi trả hết khoản nợ nêu trên cho Ngân hàng A - Chi nhánh N.

[4] Từ những phân tích và nhận định trên, đồng thời xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh, Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[5] *Về chi phí tố tụng*: Bị đơn bà Nguyễn Thị L phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 2.000.000 (Hai triệu) đồng theo phiếu thu ngày 26/11/2024 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh.

[6] *Về án phí dân sự sơ thẩm*: Do yêu cầu của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận nên bị đơn bà Nguyễn Thị L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, a khoản 1 Điều 35; điểm b khoản 1 Điều 39; Điều 40, khoản 4 Điều 91, Điều 147, Điều 180, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 280, Điều 317, Điều 318, Điều 323, Điều 357, Điều 466 và Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

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

Căn cứ vào Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao.

Căn cứ vào Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng A đối với bị đơn bà Nguyễn Thị L về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

2. Buộc bà Nguyễn Thị L phải thanh toán toàn bộ nợ gốc và lãi cho Ngân hàng A với tổng số tiền tính đến ngày 06/8/2025 là 2.297.976.343 (Hai tỷ, hai trăm chín mươi bảy triệu, chín trăm bảy mươi sáu ngàn, ba trăm bốn mươi ba) đồng (Trong đó: Nợ gốc: 1.950.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn là: 319.185.616 đồng; Nợ lãi quá hạn: 6.983.424 đồng; Nợ lãi chậm trả 21.807.303 đồng).

Kể từ ngày 07/8/2025, bà Nguyễn Thị L còn phải tiếp tục trả khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng đã ký kết với Ngân hàng A cho đến khi thanh toán xong khoản nợ trên.

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.

3. Trường hợp bà Nguyễn Thị L không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ trên đây thì Ngân hàng A được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản đã thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất: 199,8 m² tại thửa đất số: 665; Tờ bản đồ số: 7; địa chỉ: B22/7 Ấp 2, xã Bình Chánh, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất Số CI 089240, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS 03685 do Sở Tài nguyên và Môi trường, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 25/09/2017 để thu hồi nợ.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc phát mãi tài sản bảo đảm nêu trên được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của bà Nguyễn Thị L đối với Ngân hàng A. Nếu số tiền phát mãi tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ của bà Nguyễn Thị L tại Ngân hàng A thì bà Nguyễn Thị L có trách nhiệm tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ số tiền nợ gốc và lãi cho đến khi trả hết khoản nợ nêu trên cho Ngân hàng A.

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

4.1. Bà Nguyễn Thị L phải chịu 77.959.527 (Bảy mươi bảy triệu, chín trăm năm mươi chín ngàn năm trăm hai mươi bảy) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

4.2. Hoàn lại cho Ngân hàng A số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 37.764.972 (Ba mươi bảy triệu, bảy trăm sáu mươi bốn nghìn, chín trăm bảy mươi hai) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số BLTU/24P/00052043 ngày 11/3/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị L phải hoàn lại cho Ngân hàng A số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 2.000.000 (Hai triệu) đồng theo phiếu thu ngày 17/4/2025 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh.

6. Về quyền kháng cáo: Thời hạn kháng cáo đối với bản án của Tòa án cấp sơ thẩm là 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày tuyên án; đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được niêm yết theo quy định pháp luật.

7. Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự năm 2008 (được sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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 năm 2008 (được sửa đổi,

bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự năm 2008 (được sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Nơi nhận:

- Các đương sự (1);
- VKSND KV10-Tp.HCM (2);
- Thi hành án dân sự Tp. Hồ Chí Minh (1);
- Lưu VP, hồ sơ vụ án (5).



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

Trần Thị Thanh Huyền