**TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 11**
**THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 39/2026/DSST
Ngày: 02-4-2026
Về việc: *"Tranh chấp hợp đồng tín dụng"*

**NHÂN DANH**
**NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 11, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà:* Bà Hoàng Thị Cúc

*Các Hội thẩm nhân dân:* 1. Bà Văn Thị Thu Hà

2. Bà Ngô Thị Thúy Hảo

***-Thư ký phiên toà***: Bà Đậu Thị Hiền – Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 11, Thành phố Hồ Chí Minh.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 11, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa***: Bà Trần Thị Hiên - Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Toà án nhân dân Khu vực 11, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 254/2025/DSST ngày 20 tháng 10 năm 2025 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng ", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 22/2026/QĐXX-DS ngày 04 tháng 02 năm 2026; Quyết định hoãn phiên tòa số: 29/2026/QĐHPT –DS ngày 05 tháng 3 năm 2026, giữa các đương sự:

*1.Nguyên đơn*: Ngân hành TMCP X

Địa chỉ: Tầng H Văn phòng số L Tòa nhà V -G đường L, phường S Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh)

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Cảnh A, chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hoàng T, Giám đốc Ngân hàng TMCP X, Chi nhánh B.

Người được ủy quyền lại tham gia tố tụng: Bà Ngô Thị Thùy L, Giám đốc kinh doanh bán lẻ Ngân hàng TMCP X, Chi nhánh B, (có mặt).

*2.Bị đơn:* Bà Lưu Thị Hồng L1, sinh năm 1972

Địa chỉ: Số H đường P, phường V, Thành phố Hồ Chí Minh. ( vắng mặt)

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*1. Theo đơn khởi kiện, trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Ngô Thị Thùy L trình bày:*

Theo Hợp đồng tín dụng số LAV220105554/1803 ngày 09-12-2022, bà Lưu Thị Hồng L1 có vay tiền của Ngân hàng TMCP X Chi nhánh B (gọi tắt là

E), số tiền 4.500.000.000 đồng (Bằng chữ: Bốn tỷ năm trăm triệu đồng chẵn); Mục đích vay: Thanh toán tiền mua bất động sản (thửa đất số: 228,106,350,398,412,413; tờ bản đồ số: 43). Thời hạn cho vay của từng lần nhận nợ cụ thể: 60 tháng và được quy định cụ thể tại Khế ước nhận nợ; Lãi suất quá hạn: 150% mức lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn; Lãi trên số tiền lãi chậm trả = [số tiền lãi chậm trả x 10%/ năm x số ngày chậm trả] /365. Thực hiện hợp đồng tín dụng trên, E đã giải ngân cho bà Lưu Thị Hồng L1 số tiền theo khế ước nhận nợ, cụ thể:

Khế ước nhận nợ số 1803LDS230000528 ngày 04-05-2023 (Vay trung hạn)

Số tiền: 4.500.000.000 đồng, dư nợ hiện tại 1.874.998.794 đồng;

Mục đích sử dụng: Thanh toán tiền mua bất động sản (thửa đất số: 228,106,350,398,412,413; tờ bản đồ số: 43).

Thời hạn vay: 60 tháng kể từ ngày giải ngân.

Kỳ hạn trả nợ:

+ Kỳ hạn trả nợ gốc: Nợ gốc được trả thành nhiều kỳ, mỗi kỳ cách nhau 01 tháng. Số tiền được trả mỗi kỳ là: 75.000.000 đồng. Kỳ đầu tiền trả nợ gốc là ngày 01-02-2023, kỳ trả nợ cuối cùng là ngày 28-12-2027, vào kỳ trả nợ gốc cuối cùng khách hàng phải trả hết nợ gốc còn lại của khoản vay.

+ Kỳ hạn trả lãi: hàng tháng vào ngày 01. Kỳ đầu tiên trả nợ lãi là ngày 01-02-2023, kỳ trả nợ lãi cuối cùng là ngày 28-12-2027.

- Lãi suất cho vay và chu kỳ thay đổi lãi suất: 14,99%/năm cố định trong 03 tháng đầu, sau đó Lãi suất cho vay = (bằng) lãi suất cơ sở do E công bố có hiệu lực tại thời điểm điều chỉnh + (cộng) 4,5%/năm

- Lãi suất quá hạn: 150% mức lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn.

*Tài sản thế chấp đảm bảo cho hợp đồng tín dụng trên là*:

1/ Tài sản 1:

- Thửa đất số: 402. Tờ bản đồ số: 43. Diện tích: 1.068m$^2$ (bằng chữ: một nghìn không trăm sáu mươi tám mét vuông).

- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng

- Mục đích sử dụng: Đất trồng cây hàng năm khác

- Thời hạn sử dụng: Đến ngày 15-10-2063

Địa chỉ: xã X, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã X, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất.

- Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sử hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 019211 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 24-01-2022, Số vào sổ cấp GCN: CS05520.

2/ Tài sản 2:

- Thửa đất số: 228. Tờ bản đồ số: 43. Diện tích: 3.376,6m$^2$ (bằng chữ: ba nghìn ba trăm bảy mươi sáu phẩy sáu mét vuông)

- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng

- Mục đích sử dụng: Đất ở 300m$^2$, Đất trồng cây hàng năm khác: 3.076,6m$^2$

- Địa chỉ: xã X, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (nay là xã X, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Thời hạn sử dụng: Đất ở: lâu dài; Đất trồng cây hàng năm khác: Đến năm 2033.

- Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất: 300 $m^2$; Nhận chuyển nhượng đất được Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất: 3.076,6 $m^2$

- Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sử hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 019189 do Sở Tài nguyên và Môi trường Tỉnh B cấp ngày 21-01-2022, Số vào sổ cấp GCN: CS05518.

3. Tài sản 3

Địa chỉ : xã X, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (nay là xã X, Thành phố Hồ Chí Minh).

| Tờ bản đồ | Thửa đất | Diện tích $m^2$ | Hình thức sử dụng | Mục đích sử dụng | Thời hạn sử dụng | Nguồn gốc |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 43 | 106 | 544,2 | Sử dụng riêng | Đất nuôi trồng thủy sản | Đến ngày 15-10-2063 | |
| 43 | 350 | 433 | Sử dụng riêng | Đất nuôi trồng thủy sản | Đến ngày 15-10-2063 | |
| 43 | 398 | 6.545 | Sử dụng riêng | Đất trồng cây lâu năm | Đến năm 2043 | |
| 43 | 412 | 3.911,9 | Sử dụng riêng | Đất trồng cây lâu năm | Đến 2043 | |
| 43 | 413 | 3.575,9 | Sử dụng riêng | Đất trồng cây hàng năm khác | Đến ngày 15-10-2063 | |

Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sử hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 019190 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 21-01-2022, Số vào sổ cấp GCN: CS05519

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng trên, bà Lưu Thị Hồng L1 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, khoản nợ đã quá hạn từ ngày 01-06-2025, E đã nhiều lần làm việc với Bà Lưu Thị Hồng L1 để yêu cầu trả nợ, tuy nhiên, bà Lưu Thị Hồng L1 vẫn không thanh toán nợ cho E. Việc bà Lưu Thị Hồng L1 không thanh toán nợ đã gây thiệt hại cho Ngân hàng E. Do đó Ngân hàng E khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Lưu Thị Hồng L1 thanh toán các khoản nợ như sau:

Tính đến hết ngày 01-04-2026, bà Lưu Thị Hồng L1 còn nợ E số tiền như sau:

Nợ gốc : 1.874.998.794 đồng.
Nợ lãi tính trên nợ gốc trong hạn : 199.277.260 đồng.
Nợ lãi tính trên nợ gốc bị quá hạn : 67.205.347 đồng.
Nợ lãi phạt chậm trả : 18.159.908 đồng.
Phí phạt TNTH : Phí phạt theo KUNN
Tổng nợ : 2.159.641.309 đồng.

Lãi tiếp tục được tính kể từ ngày 02-04-2026 cho đến khi bà Lưu Thị Hồng L1 thanh toán hết nợ tại E theo mức lãi suất thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ.

Trường hợp bà Lưu Thị Hồng L1 không trả nợ hoặc trả nợ không đủ thì E được quyền yêu cầu cơ quan chức năng phát mãi tài sản bảo đảm nêu trên để thu hồi nợ cho E. Nếu phát mãi tài sản bảo đảm không đủ thu hồi nợ thì bà Lưu Thị Hồng L1 có nghĩa vụ thanh toán nợ cho đến khi dứt nợ tại E.

2. Bị đơn- bà Lưu Thị Hồng L1 trong suốt quá trình tố tụng đã được Tòa án tống đạt hợp lệ nhưng đều vắng mặt không có lý do và không có ý kiến.

3.Tại phiên tòa, Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

3.1.Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán đã thực hiện đúng nhiệm vụ, quyền hạn của mình. Tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử và Thư ký tòa án đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm. Nguyên đơn chấp hành tốt các quy định pháp luật tố tụng, thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của đương sự. Bị đơn chưa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng.

3.2.Về nội dung: Bà Lưu Thị Hồng L1 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi vay nên yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP X là có cơ sở. Phần lãi phạt chậm trả lãi không có cơ sở nên không chấp nhận.

Về tài sản bảo đảm: Tài sản bảo đảm được ký kết đúng quy định pháp luật nên có giá trị bảo đảm cho việc thanh toán nợ gốc và lãi theo hợp đồng cấp tín dụng và Khế ước nhận nợ đã ký.Trường hợp Bà Lưu Thị Hồng L1 không trả đủ tiền nợ gốc và tiền lãi thì Ngân hàng TMCP X có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự phát mãi tài sản bảo đảm.Từ những nhận định nêu trên, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP X.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[ 1]. Về tố tụng:

[1.1].Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Ngân hàng TMCP X khởi kiện“ Tranh chấp hợp đồng tín dụng” với bà Lưu Thị Hồng L1, Hợp đồng tín dụng được ký kết tại thành phố V cũ, bị đơn có nơi cư trú tại thành phố V (nay là Phường V, Thành phố Hồ Chí Minh). Theo quy

định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và Điều 35 Luật số 85/2025/QH1 sửa đổi bổ sung một số điều của Bộ luật tố tụng dân sự, thẩm quyền thụ lý, giải quyết vụ án thuộc Tòa án nhân dân Khu vực 11, Thành phố Hồ Chí Minh.

[1.2]. Tại thời điểm ký kết hợp đồng, bị đơn cung cấp địa chỉ số H đường P, Phường B, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cũ ( nay là phường V, Thành phố Hồ Chí Minh). Tòa án nhân dân nhân dân Khu vực 11, Thành phố Hồ Chí Minh đã tống đạt giấy triệu tập hợp lệ yêu cầu bà L1 đến Tòa để giải quyết vụ án, hòa giải, xét xử nhưng vẫn vắng mặt nhiều lần không có lý do chính đáng.

Theo quy định tại Điều 70 của Bộ luật tố tụng dân sự thì đương sự phải có nghĩa vụ tôn trọng Tòa án, phải có mặt theo giấy triệu tập và chấp hành quyết định của Tòa án trong quá trình giải quyết vụ án. Như vậy, việc bị đơn, không đến Tòa án làm việc được coi là đã từ bỏ quyền lợi của mình về việc được nêu quan điểm, ý kiến và cung cấp chứng cứ chứng minh. Theo Điều 91 của Bộ luật tố tụng dân sự thì Tòa chỉ căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu do nguyên đơn cung cấp cũng như các tài liệu mà Tòa án đã tiến hành xác minh, thu thập để làm căn cứ giải quyết vụ án. Căn cứ Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt các bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan .

[ 2]. Về nội dung tranh chấp:

[2.1]. Thực hiện theo đúng nội dung thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số LAV220105554/1803 ngày 09-12-2022, ký kết giữa bà Lưu Thị Hồng L1 và Ngân hàng TMCP X Chi nhánh B (gọi tắt là E). Theo đó, bà L1 có vay của E số tiền 4.500.000.000 đồng (Bằng chữ: Bốn tỷ năm trăm triệu đồng chẵn); Mục đích vay: Thanh toán tiền mua bất động sản (thửa đất số: 228,106,350,398,412,413; tờ bản đồ số: 43). Thời hạn cho vay của từng lần nhận nợ cụ thể: 60 tháng và được quy định cụ thể tại Khế ước nhận nợ; Lãi suất quá hạn: 150% mức lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn; Lãi trên số tiền lãi chậm trả = [số tiền lãi chậm trả x 10%/ năm x số ngày chậm trả] /365.

Bà L1 đã nhận đủ số tiền E giải ngân theo Khế ước nhận nợ số 1803LDS230000528 ngày 04-05-2023 (Vay trung hạn)

Việc ký kết hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng X và bà Lưu Thị Hồng L1 trên cơ sở tự nguyện, có hình thức và nội dung, mục đích không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội, phù hợp với các quy định của pháp luật tại khoản 16 Điều 4, khoản 2 Điều 91, điểm a khoản 3 Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng nên có hiệu lực pháp luật và các bên phải có nghĩa vụ thực hiện theo đúng cam kết.

[2.2]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn phải thanh toán số tiền nợ gốc, nợ lãi trong hạn và lãi quá hạn, nợ lãi chậm trả.

[2.2.1]. Về nợ gốc:

Theo thỏa thuận giữa bà Lưu Thị Hồng L1 và Ngân hàng TMCP X Chi nhánh B (gọi tắt là E) trong Hợp đồng tín dụng số LAV220105554/1803 ngày 09-12-2022 và *Khế ước nhận nợ số 1803LDS230000528 ngày 04-05-2023* (Vay trung hạn).

+ Kỳ hạn trả nợ gốc: Nợ gốc được trả thành nhiều kỳ, mỗi kỳ cách nhau 01 tháng. Số tiền được trả mỗi kỳ là: 75.000.000 đồng. Kỳ đầu tiền trả nợ gốc là ngày 01-02-2023, kỳ trả nợ cuối cùng là ngày 28-12-2027, vào kỳ trả nợ gốc cuối cùng khách hàng phải trả hết nợ gốc còn lại của khoản vay.

Quá trình thực hiện hợp đồng bà L1 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc, vi phạm cam kết trong Hợp đồng tín dụng, là người có lỗi trong việc thực hiện hợp đồng tín dụng với Ngân hàng, dẫn tới nợ quá hạn nên phải có nghĩa vụ thanh toán toàn bộ số tiền nợ gốc hiện tại còn là 1.874.998.794 đồng;

[2.2.2]. Về số tiền nợ lãi: Căn cứ vào khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, được sửa đổi bổ sung năm 2017 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 pháp luật". Theo hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ thì lãi suất cho vay và chu kỳ thay đổi lãi suất: 14,99%/năm cố định trong 03 tháng đầu, sau đó Lãi suất cho vay = (bằng) lãi suất cơ sở do E công bố có hiệu lực tại thời điểm điều chỉnh + (cộng) 4,5%/năm. Lãi suất quá hạn: 150% mức lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn. Xét thỏa thuận về lãi suất trong hợp đồng trên không trái với quy định của , Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010 cũng như quy chế cho vay của các tổ chức tín dụng tại thời điểm ký kết hợp đồng nên có hiệu lực.

[2.2.3]. Đối với tiền lãi chậm trả lãi:

Tại khoản 3.3 Điều 3 của Hợp đồng tín dụng số LAV220105554/1803 ngày 09-12-2022 giữa bà Lưu Thị Hồng L1 và Ngân hàng TMCP X Chi nhánh B quy định:

Lãi suất trên số tiền lãi chậm trả: 10%/năm, theo công thức Lãi trên số tiền lãi chậm trả = số tiền lãi chậm trả x 10%/năm x số ngày chậm trả lãi / 365 ngày.

Theo quy định tại điểm a khoản 5 Điều 466 của Bộ luật dân sự năm 2015 đã quy định: "Lãi trên nợ gốc theo lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tương ứng với thời hạn vay mà đến hạn chưa trả; trường hợp chậm trả thì còn phải trả lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật này";

Khoản 1 Điều 25 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30-12-2016 của Ngân hàng N quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng quy định:

*"1. Tổ chức tín dụng và khách hàng được thỏa thuận về việc phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật đối với trường hợp tổ chức tín dụng hoặc khách hàng không thực hiện đúng nội dung trong thỏa thuận cho vay, trừ trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 13 Thông tư này."*

Khoản 4 Điều 13 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN nêu trên quy định:

*"4. Khi đến hạn thanh toán mà khách hàng không trả hoặc trả không đầy đủ nợ gốc và/hoặc lãi tiền vay theo thỏa thuận, thì tùy từng trường hợp khách hàng phải trả lãi tiền vay như sau:*

*a. Lãi trên nợ gốc theo lãi suất cho vay đã thỏa thuận tương ứng với thời hạn vay mà đến hạn chưa trả;*

*b. Trường hợp khách hàng không trả đúng hạn tiền lãi thì phải trả lãi chậm*

*trả theo mức lãi suất do tổ chức tín dụng và khách hàng thỏa thuận nhưng không vượt quá 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả;*

*c. Trường hợp khoản nợ vay bị chuyển nợ quá hạn, thì khách hàng phải trả lãi trên dư nợ gốc bị quá hạn tương ứng với thời gian chậm trả, lãi suất áp dụng không vượt quá 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn."*

Theo quy định tại Điều 12 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11-01-2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì:

*"1. Hợp đồng vay tài sản có thỏa thuận xử lý đối với hành vi không trả nợ đúng hạn của bên vay thì Tòa án xem xét, quyết định theo nguyên tắc chỉ xử lý một lần đối với mỗi hành vi không trả nợ đúng hạn.*

*2. Hợp đồng vay tài sản vừa có thỏa thuận phạt vi phạm, vừa có thỏa thuận lãi trên nợ gốc quá hạn hoặc hình thức khác áp dụng đối với hành vi không trả nợ đúng hạn của bên vay thì Tòa án căn cứ quy định tương ứng của Bộ luật Dân sự, Luật Các tổ chức tín dụng và văn bản quy phạm pháp luật quy định chi tiết, hướng dẫn áp dụng Bộ luật Dân sự, Luật Các tổ chức tín dụng tại thời điểm xác lập hợp đồng, thời điểm tính lãi suất để xem xét, quyết định xử lý đối với hành vi không trả nợ đúng hạn theo nguyên tắc hướng dẫn tại khoản 1 Điều này."*

Theo Hợp đồng tín dụng nêu trên ngày hết hạn của hợp đồng là ngày 28-12-2027, nhưng ngày 01-6-2025 Ngân hàng TMCP X đã chuyển khoản vay của bà L1 sang nợ quá hạn vừa tính lãi phạt chậm trả và tính lãi quá hạn trên số nợ gốc bị quá hạn là không đúng nguyên tắc pháp luật quy định " *chỉ xử lý một lần đối với mỗi hành vi không trả nợ đúng hạn*" nên không được chấp nhận.

[2.3]. Trong quá trình giải quyết cũng như tại phiên tòa: Bà Lưu Thị Hồng L1 đều vắng mặt, không có lý do. Mặc dù, không có ý kiến của bà L1 nhưng có đủ chứng cứ khẳng định bà L1 có ký Hợp đồng tín dụng vay tiền của Ngân hàng TMCP X.

[2.4]. Từ những nhận định trên, yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP X được chấp nhận một phần. Cần buộc bà Lưu Thị Hồng L1 trả số tiền tạm tính đến ngày 01-4-2026:

| | | |
|---|---|---|
| Nợ gốc | : | 1.874.998.794 đồng. |
| Nợ lãi tính trên nợ gốc trong hạn | : | 199.277.260 đồng. |
| Nợ lãi tính trên nợ gốc bị quá hạn | : | 67.205.347 đồng. |
| Tổng nợ | : | 2.141.481.401 đồng. |

Theo điểm a khoản 1 Điều 13 ngày 11-01-2019. Kể từ ngày 02-04-2026, bà Lưu Thị Hồng L1 còn phải tiếp tục chịu lãi trên số tiền phải thanh toán trả Ngân hàng theo mức lãi suất quá hạn thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP X về việc buộc bà L1 phải thanh toán số tiền nợ lãi phạt chậm trả là 18.159.908 đồng.

[3]. Xét yêu cầu về việc xử lý tài sản bảo đảm: Để đảm bảo cho khoản vay nêu trên bà Lưu Thị Hồng L1 đã thế chấp các tài sản sau:

1/ Tài sản 1: Thửa đất số: 402. Tờ bản đồ số: 43. Diện tích: 1.068m$^2$ (bằng chữ: một nghìn không trăm sáu mươi tám mét vuông). Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng. Mục đích sử dụng: Đất trồng cây hàng năm khác. Thời hạn sử dụng: Đến ngày 15-10-2063. Địa chỉ: xã X, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã X, Thành phố Hồ Chí Minh). Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất. Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sử hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 019211 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 24-01-2022, Số vào sổ cấp GCN: CS05520.

2/ Tài sản 2: Thửa đất số: 228. Tờ bản đồ số: 43. Diện tích: 3.376,6m$^2$ (bằng chữ: ba nghìn ba trăm bảy mươi sáu phẩy sáu mét vuông). Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng. Mục đích sử dụng: Đất ở 300m$^2$, Đất trồng cây hàng năm khác: 3.076,6m$^2$. Địa chỉ: xã X, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (nay là xã X, Thành phố Hồ Chí Minh). Thời hạn sử dụng: Đất ở: lâu dài; Đất trồng cây hàng năm khác: Đến năm 2033. Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất: 300 m$^2$; Nhận chuyển nhượng đất được Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất: 3.076,6 m$^2$. Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sử hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 019189 do Sở Tài nguyên và Môi trường Tỉnh B cấp ngày 21-01-2022, Số vào sổ cấp GCN: CS05518.

3. Tài sản 3: Địa chỉ : xã X, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (nay là xã X, Thành phố Hồ Chí Minh).

| Tờ bản đồ | Thửa đất | Diện tích m$^2$ | Hình thức sử dụng | Mục đích sử dụng | Thời hạn sử dụng | Nguồn gốc |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 43 | 106 | 544,2 | Sử dụng riêng | Đất nuôi trồng thủy sản | Đến ngày 15-10-2063 | |
| 43 | 350 | 433 | Sử dụng riêng | Đất nuôi trồng thủy sản | Đến ngày 15-10-2063 | |
| 43 | 398 | 6.545 | Sử dụng riêng | Đất trồng cây lâu năm | Đến năm 2043 | |
| 43 | 412 | 3.911,9 | Sử dụng riêng | Đất trồng cây lâu năm | Đến 2043 | |
| 43 | 413 | 3.575,9 | Sử dụng riêng | Đất trồng cây hàng năm khác | Đến ngày 15-10-2063 | |

Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sử hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 019190 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 21-01-2022, Số vào sổ cấp GCN: CS05519.

Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 273/KHCN/BĐTS/22 ngày 27-12-2022 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP X, Chi nhánh B và bà Lưu Thị Hồng L1 tại Phòng C, số công chứng: 5013, quyển số 01/2022 TP/CC – SCC/HĐGD, đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C ngày 27-12-2022.

Xét thấy: Xét các bên đương sự ký vào hợp đồng thế chấp là hoàn toàn tự nguyện, không có sự lừa dối hay ép buộc nào. Hợp đồng thế chấp trên đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật về nội dung cũng như hình thức của pháp luật dân sự về giao dịch bảo đảm được quy định tại Điều 298 Bộ luật dân sự 2015; khoản 3 Điều 167 ; ngày 29-12-2006 về giao dịch bảo đảm và ngày 22-02-2012 về sửa đổi, bổ sung Nghị định số 163, điểm a khoản 1 Điều 4 Ngị định 102/2017/NĐ-CP ngày 01-9-2017 của Chính phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm. Theo đó thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp nêu trên có hiệu lực pháp luật thi hành.

Do vậy, yêu cầu của nguyên đơn đề nghị được xử lý tài sản bảo đảm trong trường hợp bị đơn không thanh toán được khoản nợ là có căn cứ theo quy định tại khoản 7 Điều 323 Bộ luật dân sự 2015 và phù hợp với các thỏa thuận của hợp đồng thế chấp, được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4]. Chi phí tố tụng: 5.000.000đồng, do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, bị đơn phải chịu.

[5].Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Lưu Thị Hồng L1 phải chịu án phí sơ thẩm có giá ngạch trên số tiền phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP X là 75.192.826 đồng.

Ngân hàng TMCP X phải chịu án phí đối với số tiền không được chấp nhận.

*Vì các lẽ trên,*

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; Điều 39; Điều 70; khoản 1 Điều 147; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; Điều 266 của Bộ luật tố tụng dân sự;

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ngân hàng TMCP X về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng với bà Lưu Thị Hồng L1.

Áp dụng các Điều 463, 466, 468, 470 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 91; Điều 95; Điều 98 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 167 Luật đất đai; điểm a khoản 1 Điều 4 Ngị định 102/2017/NĐ-CP ngày 01-9-2017 của Chính phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm; Điều 12 và điểm a khoản 1 Điều 13 của Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11-0-2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 quy định về mức thu,miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Buộc bà Lưu Thị Hồng L1 phải toán cho Ngân hàng TMCP X các khoản nợ như sau:

Nợ gốc : 1.874.998.794 đồng.

Nợ lãi tính trên nợ gốc trong hạn : 199.277.260 đồng.

Nợ lãi tính trên nợ gốc bị quá hạn : 67.205.347 đồng.

Tổng nợ : 2.141.481.401 đồng.

Theo Hợp đồng tín dụng số LAV220105554/1803 ngày 09-12-2022 và Khế ước nhận nợ số 1803LDS230000528 ngày 04-05-2023 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP X và bà Lưu Thị Hồng L1.

Kể từ ngày 02-4-2026 cho đến khi thi hành án xong, bà L1 còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án, theo mức lãi suất quá hạn mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số LAV220105554/1803 ngày 09-12-2022 và Khế ước nhận nợ số 1803LDS230000528 ngày 04-05-2023 giữa Ngân hàng TMCP X và bà Lưu Thị Hồng L1 nhưng phải phù hợp với quy định pháp luật.

Trong trường hợp hợp đồng cho vay các bên có thỏa thuận về điều chính lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của ngân hàng thì lãi suất mà bà Lưu Thị Hồng L1 phải tiếp tục thanh toán cho ngân hàng TMCP X theo quyết định của Tòa án cũng được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP X về việc buộc bà L1 phải thanh toán số tiền nợ lãi phạt chậm trả là 18.159.908 đồng.

2. Trường hợp bà Lưu Thị Hồng L1 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì ngân hàng TMCP X có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là Toàn bộ quyền sử dụng đất:

1/ Tài sản 1: Thửa đất số: 402. Tờ bản đồ số: 43. Diện tích: 1.068m$^2$ (bằng chữ: một nghìn không trăm sáu mươi tám mét vuông). Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng. Mục đích sử dụng: Đất trồng cây hàng năm khác. Thời hạn sử dụng: Đến ngày 15-10-2063. Địa chỉ: xã X, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã X, Thành phố Hồ Chí Minh). Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất. Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sử hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 019211 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 24-01-2022, Số vào sổ cấp GCN: CS05520.

2/ Tài sản 2: Thửa đất số: 228. Tờ bản đồ số: 43. Diện tích: 3.376,6m$^2$ (bằng chữ: ba nghìn ba trăm bảy mươi sáu phầy sáu mét vuông). Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng. Mục đích sử dụng: Đất ở 300m$^2$, Đất trồng cây hàng năm khác: 3.076,6m$^2$. Địa chỉ: xã X, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (nay là xã X, Thành phố Hồ Chí Minh). Thời hạn sử dụng: Đất ở: lâu dài; Đất trồng cây hàng năm khác: Đến năm 2033. Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất: 300 m$^2$; Nhận chuyển nhượng

đất được Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất: 3.076,6 $m^{2.}$ Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sử hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 019189 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 21-01-2022, Số vào sổ cấp GCN: CS05518.

3/. Tài sản 3: Địa chỉ : xã X, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (nay là xã X, Thành phố Hồ Chí Minh).

| Tờ bản đồ | Thửa đất | Diện tích $m^2$ | Hình thức sử dụng | Mục đích sử dụng | Thời hạn sử dụng | Nguồn gốc |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 43 | 106 | 544,2 | Sử dụng riêng | Đất nuôi trồng thủy sản | Đến ngày 15-10-2063 | |
| 43 | 350 | 433 | Sử dụng riêng | Đất nuôi trồng thủy sản | Đến ngày 15-10-2063 | |
| 43 | 398 | 6.545 | Sử dụng riêng | Đất trồng cây lâu năm | Đến năm 2043 | |
| 43 | 412 | 3.911,9 | Sử dụng riêng | Đất trồng cây lâu năm | Đến 2043 | |
| 43 | 413 | 3.575,9 | Sử dụng riêng | Đất trồng cây hàng năm khác | Đến ngày 15-10-2063 | |

Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sử hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 019190 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 21-01-2022, Số vào sổ cấp GCN: CS05519.

Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 273/KHCN/BĐTS/22 ngày 27-12-2022 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP X, Chi nhánh B và bà Lưu Thị Hồng L1 tại Phòng C, số công chứng: 5013, quyển số 01/2022 TP/CC – SCC/HĐGD, đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C ngày 27-12-2022.

Trong trường hợp số tiền thu hồi được từ tài sản bảo đảm không đủ trả nợ thì bà Lưu Thị Hồng L1 còn tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP X cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản tiền vay.

3. Chi phí tố tụng: Bà Lưu Thị Hồng L1 phải chịu 5.000.000đồng. Bà L1 phải hoàn trả lại số tiền này cho Ngân hàng TMCP X.

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Bà Lưu Thị Hồng L1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 74.829.628đ ( Bảy mươi tư triệu, tám trăm hai mươi chín ngàn, sáu trăm hai mươi tám) đồng.

+ Ngân hàng TMCP X phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 907.995 đ (Chín trăm lẻ bảy ngàn, chín trăm chín mươi lăm đồng). Được trừ vào số tiền tạm ứng án đã nộp 44.300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0024168 ngày 08-10-2025 của Thi hành án dân sự thành phố Hồ Chí Minh. Ngân hàng TMCP X được nhận lại số tiền chênh lệch là 43.392.005 đ (Bốn mươi ba triệu, ba trăm chín mươi hai ngàn, không trăm lẻ lăm đồng).

5.Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6,7,7a,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. Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án các đương sự có quyền kháng cáo bản án này lên Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh để yêu cầu xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm,(đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa thời hạn kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án theo quy định của pháp luật).

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

***Nơi nhận***:
- Tòa án nhân dân TPHCM;
-Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 11, TPHCM;
- Phòng thi hành án dân sự, Khu vực 11, TPHCM;
- Các đương sự;- Lưu hồ sơ vụ án./.

**Hoàng Thị Cúc**