TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 8** **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 1251/2025/DS-ST
Ngày 24-09-2025
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 8 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Trần Thị Kim Hoài

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Ngọc Cảnh

2. Ông Lê Văn Rồi

- Thư ký phiên toà: Ông Lê Minh Quang – Thư ký Toà án nhân dân khu vực 8 - Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 8 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Phùng Thị Ngọc Duyên - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 09 năm 2025 tại trụ sở Toà án nhân dân khu vực 8 – Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 549/2025/TLST-DS ngày 23/06/2025, về việc: "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 652/2025/QĐXXST-DS ngày 04 tháng 09 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP P2; địa chỉ: Tòa nhà T, số A đường T, Phường A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lô Lâm P, sinh năm 1981, ông Lưu Đức T, sinh năm 1994, ông Trần Xuân T1, sinh năm 1976; địa chỉ: số A đường T, Phường C, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền, Văn bản ủy quyền ngày 14/08/2025 (có mặt).

2. Bị đơn: Bà Lê Phan Thanh T2, sinh năm 2001; địa chỉ thường trú: số C đường N, ấp B, xã N, Thành phố Hồ Chí Minh; tạm trú: số D đường D, xã T (Khu phố C, thị trấn C, huyện C cũ), Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

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

Cụ Nguyễn Thị S, sinh năm 1946; địa chỉ: số C đường N, ấp B, xã N, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Bà Lê Thị H, sinh năm 1968; địa chỉ: số C đường N, ấp B, xã N, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Chị Lê Bé H1, sinh năm 1991; số 349 đường N, ấp B, xã N, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Trẻ Trần Hoàng P1, sinh ngày 20/03/2017; người đại diện theo pháp luật của trẻ P1: chị Lê Bé H1, sinh năm 1991; cùng địa chỉ: số C đường N, ấp B, xã N, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các biên bản làm việc tại Tòa án, nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ngày 25/03/2024, nguyên đơn và bị đơn bà Lê Phan Thanh T2 ký kết Hợp đồng cho vay số ST24010873/2024/PBH/HĐTD, ngày 14/08/2024 hai bên ký kết Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số ST24010873/2024/PBH/HĐTD-SĐBS-01, theo đó nguyên đơn cho bị đơn vay 6.399.000.000 đồng, thời hạn vay là 360 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân; mục đích vay mua bất động sản. Lãi suất vay được quy định cụ thể trong Khế ước nhận nợ, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất vay trong hạn. Sau khi ký kết hợp đồng tín dụng trên, nguyên đơn đã giải ngân cho bị đơn 6.399.000.000 đồng theo Khế ước nhận nợ số ST24010873/2024/PBH/KUNN ngày 25/03/2024. Theo quy định tại khế ước nhận nợ lãi suất là 8%/năm trong 12 tháng đầu tiên, sau đó lãi suất được điều chỉnh theo quy định của nguyên đơn; bị đơn có nghĩa vụ hàng tháng trả nợ gốc là 19.044.000 đồng/tháng và tiền lãi trên số dư thực tế; thời gian ân hạn gốc từ ngày 25/03/2024 đến ngày 25/03/2026; thời gian ân hạn lãi từ ngày 25/03/2024 đến ngày 25/03/2025.

Để đảm bảo cho khoản vay trên, bị đơn đã thế chấp cho nguyên đơn tài sản là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 550, tờ bản đồ số 52, tại xã N, huyện 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 BE767629 số vào sổ cấp GCN: CS 10302 do Sở T3 cấp ngày 27/05/2022, cập nhật thay đổi gần nhất ngày 25/07/2024. Tài sản bảo đảm đã được đăng ký thế chấp theo quy định pháp luật.

Quá trình thực hợp đồng tín dụng nêu trên, kể từ ngày phải thanh toán tiền lãi lần đầu là ngày 25/04/2025, bị đơn không thực hiện việc trả lãi theo thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ đã ký kết với nguyên đơn, khoản nợ đã bị quá hạn kể từ ngày 26/04/2025, nguyên đơn đã nhiều lần liên hệ, đôn đốc bị đơn trả nợ nhưng bị đơn vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

Do bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền nợ gốc và lãi của hợp đồng tín dụng ST24010873/2024/PBH/HĐTD 25/03/2024 tạm tính đến ngày 27/05/2025 là 7.021.950.333 đồng, trong đó: nợ gốc là 6.399.000.000 đồng, nợ lãi là 622.950.333 đồng và tiền lãi, phí phát sinh theo thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng đã ký kết kể từ ngày 28/05/2025 cho đến khi bị đơn hoàn thành nghĩa vụ trả

nợ vay cho nguyên đơn. Thanh toán khoản nợ ngay sau khi Bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Trường hợp bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ nêu trên thì Ngân hàng TMCP P2 được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số ST24034948/2024/PBH/HĐTC ngày 14/08/2024, số công chứng 007985 tại Văn phòng công chứng C để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho ngân hàng TMCP P2. Sau khi xử lý tài sản bảo đảm mà vẫn không đủ trả nợ thì bị đơn có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán nợ cho đến khi tất toán khoản nợ.

Ý kiến của bị đơn: Bị đơn xác nhận ngày 25 tháng 03 năm 2024 có ký kết Hợp đồng tín dụng số ST24010873/2024/PBH/HĐTD tại Ngân hàng TMCP P2 - Chi nhánh P3 để vay số tiền 6.399.000.000 đồng, thời hạn vay là 360 tháng, lãi suất như nguyên đơn trình bày. Tài sản bảo đảm là thửa đất số 550, tờ bản đồ số 52, tại xã N, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, có diện tích 2069,7 m2, mục đích sử dụng là đất trồng cây hằng năm khác. Tính đến ngày 07/08/2025 bị đơn còn nợ nguyên đơn 7.182.726.915 đồng, trong đó: nợ gốc là 6.399.000.000 đồng, lãi trong hạn 777.469.734 đồng, tiền phạt chậm trả lãi 6.257.181 đồng. Nay bị đơn không có khả năng thanh toán nợ nên bị đơn đồng ý phát mại tài sản thế chấp để thanh toán nợ cho nguyên đơn. Trên đất hiện có một căn nhà cấp 4 và có những người sau đang sinh sống: cụ Nguyễn Thị S, bà Lê Thị H, chị Lê Bé H1 và và con trai chị Lê Bé H1 là trẻ Trần Hoàng P1.

Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ý kiến của cụ Nguyễn Thị S: Nhà, đất có địa chỉ số C, đường N, ấp B, xã N, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh là do cụ S tạo dựng. Sau này cụ S sang tên nhà, đất trên cho các con, việc các con cụ S thế chấp nhà, đất để vay tiền của ngân hàng thì cụ S không hề biết. Nay cụ S đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật, cụ S không có ý kiến và yêu cầu độc lập trong vụ án này.

Ý kiến của bà Lê Thị H: Nhà, đất số 349 tại đường N, ấp B, xã N, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh là nhà của mẹ bà là cụ Nguyễn Thị S. Bà H ở chung với mẹ và không có đóng góp trong việc tạo dựng nhà, đất. Nay bà H đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật, bà H không có ý kiến và yêu cầu độc lập trong vụ án này.

Ý kiến của chị Lê Bé H1 với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và là người đại diện theo pháp luật của trẻ Trần Hoàng P1: Nhà, đất số 349 đường N, ấp B, xã N, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh là nhà, đất của bà ngoại chị H1 là cụ Nguyễn Thị S. Chị H1 ở chung với bà ngoại và không có đóng góp trong việc tạo dựng nhà, đất. Nay chị H1 đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật, chị H1 không có ý kiến và yêu cầu độc lập trong vụ án này.

Tại phiên tòa, nguyên đơn yêu cầu Hội đồng xét xử buộc bị đơn phải thanh toán toàn bộ số tiền nợ gốc và lãi tính đến ngày 24 tháng 09 năm 2025 là 7.256.015.930 đồng, trong đó: nợ gốc là 6.399.000.000 đồng, nợ lãi là trong hạn

là 831.273.929 đồng, lãi chậm trả lãi là 25.742.001 đồng, trả một lần ngay khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật và tiền lãi phát sinh kể từ ngày 25 tháng 09 năm 2025 đến khi bị đơn trả hết toàn bộ khoản nợ trên cho nguyên đơn theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng. Ngay khi bị đơn thanh toán hết nợ, nguyên đơn sẽ trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất Số BE767629 số vào sổ cấp GCN: CS 10302 do Sở T4 cấp ngày 27/05/2022, cập nhật thay đổi gần nhất ngày 25/07/2024 cho bị đơn. Trường hợp bị đơn không thanh toán được nợ hoặc thanh toán không đầy đủ thì yêu cầu phát mại toàn bộ tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số ST24034948/2024/PBH/HĐTC ngày 14/08/2024, số công chứng 007985 tại Văn phòng công chứng C để thu hồi nợ cho nguyên đơn; sau khi xử lý tài sản bảo đảm mà vẫn không đủ trả nợ thì bị đơn có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán nợ cho đến khi tất toán khoản nợ. Bị đơn có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản thế chấp là 10.000.000 đồng và chi phí đo vẽ tài sản thế chấp là 11.181.428 đồng, tổng cộng là 21.181.428 đồng.

Bị đơn xác nhận tính đến ngày 24/09/2025 bị đơn còn nợ của nguyên đơn số tiền nợ gốc và lãi là 7.256.015.930 đồng. Bị đơn không có khả năng thanh toán nợ nên đồng ý phát mại tài sản thế chấp để thanh toán nợ cho nguyên đơn, bị đơn đồng ý thanh toán chi phí tố tụng khác cho nguyên đơn là 21.181.428 đồng.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 8 – Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu:

1. Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa và các đương sự:

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán: Quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về xác định thẩm quyền giải quyết vụ án, xác định tư cách pháp lý và mối quan hệ của những người tham gia tố tụng; thực hiện việc gửi các văn bản tố tụng, hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu đúng quy định.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Các đương sự đã thực hiện đúng quy định tại các Điều 70, 71, 72 và 73 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

2. Về nội dung: 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 có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền của Tòa án:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 2 Điều 1 của Luật 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 ở Tòa án năm 2025, đây là tranh chấp hợp đồng tín dụng thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn đề nghị tòa án xét xử vắng mặt, căn cứ Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[3] Về yêu cầu của các đương sự:

[3.1] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải trả số tiền nợ gốc và lãi tính đến ngày 24 tháng 09 năm 2025 là 7.256.015.930 đồng, trả một lần ngay khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật:

Căn cứ Hợp đồng cho vay số ST24010873/2024/PBH/HĐTD ngày 25/03/2024, Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số ST24010873/2024/PBH/HĐTD-SĐBS-01 ngày 14/08/2024 và Khế ước nhận nợ - KHCN số ST24010873/2024/PBH/KUNN ngày 25/03/2024, lời khai của nguyên đơn, bị đơn, cùng với các tài liệu, chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở để xác định nguyên đơn có cho bị đơn vay số tiền 6.399.000.000 đồng, quá trình thực hiện hợp đồng bị đơn chưa thánh toán nợ cho nguyên đơn, tính đến ngày 24 tháng 09 năm 2025 bị đơn còn nợ của nguyên đơn là 7.256.015.930 đồng, trong đó: nợ gốc là 6.399.000.000 đồng, nợ lãi là trong hạn là 831.273.929 đồng, lãi chậm trả lãi là 25.742.001 đồng; khoản vay đã bị quá hạn kể từ ngày 26/04/2025, như vậy, bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ theo thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng.

Căn cứ Điều 463, Điều 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015, và Điều 91, Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu của nguyên đơn là hợp pháp nên chấp nhận, buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền nợ gốc và lãi tính đến ngày 24 tháng 09 năm 2025 là 7.256.015.930 đồng, trong đó: nợ gốc là 6.399.000.000 đồng, nợ lãi là trong hạn là 831.273.929 đồng, lãi chậm trả lãi là 25.742.001 đồng, phát sinh từ Hợp đồng cho vay, Hợp đồng sửa đổi, bổ sung và Khế ước nhận nợ ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn nêu trên, trả một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

[3.2] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải thanh toán tiền lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng tính trên số dư nợ gốc kể từ ngày 25 tháng 09 năm 2025 cho đến khi bị đơn thanh toán xong khoản nợ trên:

Căn cứ Điều 13 Nghị quyết 01/2019/ NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về việc hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm và sự thỏa thuận của các

đương sự tại hợp đồng tín dụng, Hội đồng xét xử xét thấy, yêu cầu của nguyên đơn là hợp pháp nên chấp nhận, buộc bị đơn phải tiếp tục thanh toán tiền lãi trên số dư nợ gốc kể từ sau khi tuyên án sơ thẩm cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc, theo mức lãi suất mà các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng.

Căn cứ khoản 1 Điều 322 của Bộ luật dân sự năm 2015, ngay khi bị đơn trả hết toàn bộ khoản nợ, thì nguyên đơn phải trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE767629 số vào sổ cấp GCN: CS 10302 do Sở T4 cấp ngày 27/05/2022, cập nhật thay đổi gần nhất ngày 25/07/2024 cho bị đơn.

[3.3] Xét yêu cầu của nguyên đơn trong trường hợp bị đơn không thanh toán được nợ hoặc thanh toán không đầy đủ thì phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho nguyên đơn:

Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE767629 số vào sổ cấp GCN: CS 10302 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố T4 cấp ngày 27/05/2022, cập nhật thay đổi gần nhất ngày 25/07/2024 thì thửa đất số 550, tờ bản đồ số 52, tại xã N, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bị đơn;

Căn cứ Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 20/08/2025, Bản đồ hiện trạng vị trí đã được kiểm tra nội nghiệp ngày 16 tháng 09 năm 2025 và lời khai của các đương sự thì trên thửa đất số 550, tờ bản đồ số 52, tại xã N (xã N, huyện C cũ), Thành phố Hồ Chí Minh có 01 căn nhà cấp 4 do cụ Nguyễn Thị S xây dựng;

Căn cứ quy định tại Điều 325 của Bộ luật dân sự: "1. Trường hợp thế chấp quyền sử dụng đất mà không thế chấp tài sản gắn liền với đất và người sử dụng đất đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì tài sản được xử lý bao gồm cả tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

2. Trường hợp thế chấp quyền sử dụng đất mà người sử dụng đất không đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì khi xử lý quyền sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được tiếp tục sử dụng đất trong phạm vi quyền, nghĩa vụ của mình; quyền và nghĩa vụ của bên thế chấp trong mối quan hệ với với chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được chuyển giao cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác";

Căn cứ nội dung Án lệ số 11/2017/AL về công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất mà trên đất có tài sản không thuộc sở hữu của bên thế chấp:

"[4] Trường hợp trên đất có nhiều tài sản gắn liền với đất mà có tài sản thuộc sở hữu của người sử dụng đất, có tài sản thuộc sở hữu của người khác mà người sử dụng đất chỉ thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của mình, hợp đồng thế chấp có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của pháp luật thì hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật...";

Căn cứ lời khai của nguyên đơn, bị đơn và Văn phòng công chứng C cùng với các tài liệu, chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án, tại thời điểm ký kết Hợp

đồng thế chấp quyền sử dụng đất số ST24034948/2024/PBH/HĐTC ngày 14/08/2024, các đương sự có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, tự nguyện ký kết hợp đồng thế chấp, nội dung hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, hợp đồng đã được Văn phòng công chứng C ngày 14/08/2024, tài sản bảo đảm đã được đăng ký theo quy định của pháp luật; trên thửa đất thế chấp có tài sản gắn liền với đất không thuộc sở hữu của bị đơn, tuy nhiên các bên xác định chỉ thế chấp quyền sử dụng đất, không thế chấp tài sản gắn liền với đất; căn cứ quy định tại Điều 117, Điều 325 của Bộ luật dân sự năm 2015 và nội dung Án lệ số 11/2017/AL, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số ST24034948/2024/PBH/HĐTC ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn ngày 14/08/2024 có hiệu lực pháp luật.

Xét thấy, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số ST24034948/2024/PBH/HĐTC ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn ngày 14/08/2024 có hiệu lực pháp luật, căn cứ các Điều 317, 319, 320, 323 và 325 của Bộ luật dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, trong trường hợp bị đơn không thanh toán được nợ hoặc thanh toán không đầy đủ thì nguyên đơn có quyền yêu cầu phát mại tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp nêu trên để thu hồi nợ cho nguyên đơn.

[3.4] Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cụ Nguyễn Thị S, bà Lê Thị H và chị Lê Bé H1 không có yêu cầu độc lập nên Hội đồng xét xử không xem xét. Sau này cụ Nguyễn Thị S có tranh chấp phần giá trị căn nhà cấp 4 xây dựng trên thửa đất số 550, tờ bản đồ số 52, tại xã N (xã N, huyện C cũ), Thành phố Hồ Chí Minh thì sẽ được giải quyết bằng một vụ án khác.

[4] Đối với phần phát biểu của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 8 - Thành phố Hồ Chí Minh về việc giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử nhận thấy: quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 8 - Thành phố Hồ Chí Minh phù hợp với quy định của pháp luật và phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác:

Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 115.256.016 đồng.

Hoàn lại tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn.

Bị đơn chịu chi phí tố tụng khác là 21.181.428 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 1 của Luật 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 ở Tòa án năm 2025;

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

Căn cứ vào các Điều 117, 122, 317, 319, 320, 323, 325, 463 và 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Án lệ số 11/2017/AL;

Căn cứ Điều 6, 7, 9 và 30 Luật thi hành án dân sự;

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQHQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 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:

Buộc bà Lê Phan Thanh T2 phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP P2 số tiền nợ gốc và lãi tính đến ngày 24 tháng 09 năm 2025 là 7.256.015.930 đồng (Bảy tỷ hai trăm năm mươi sáu triệu không trăm mười lăm nghìn chín trăm ba mươi đồng), trong đó: nợ gốc là 6.399.000.000 đồng, nợ lãi là trong hạn là 831.273.929 đồng, lãi chậm trả lãi là 25.742.001 đồng, phát sinh từ Hợp đồng cho vay số ST24010873/2024/PBH/HĐTD ngày 25/03/2024, Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số ST24010873/2024/PBH/HĐTD-SĐBS-01 ngày 14/08/2024 và Khế ước nhận nợ - KHCN số ST24010873/2024/PBH/KUNN ngày 25/03/2024 ký kết giữa Ngân hàng TMCP P2 và bà Lê Phan Thanh T2, trả một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, bà Lê Phan Thanh T2 còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi phát sinh trên số dư nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thoả thuận trong hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ cho đến khi thanh toán hết số tiền nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thoả thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng TMCP P2, thì lãi suất bà Lê Phan Thanh T2 phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng TMCP P2 theo quyết định của Toà án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng TMCP P2.

Ngay khi bà Lê Phan Thanh T2 trả hết toàn bộ khoản nợ thì Ngân hàng TMCP P2 phải trả bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE767629 số vào sổ cấp GCN: CS 10302 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố T4 cấp ngày 27/05/2022, cập nhật thay đổi gần nhất ngày 25/07/2024 cho bà Lê Phan Thanh T2.

Trường hợp bà Lê Phan Thanh T2 không thanh toán được nợ hoặc thanh toán không đầy đủ, thì Ngân hàng TMCP P2 được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thuộc thửa số 550, tờ bản đồ số 52, tại xã N (xã N, huyện C cũ), Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích 2069,7 m2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE767629 số vào sổ cấp GCN: CS 10302 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố T4 cấp ngày 27/05/2022, cập nhật thay đổi gần nhất ngày

25/07/2024, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số ST24034948/2024/PBH/HĐTC ký kết giữa Ngân hàng TMCP P2 và bà Lê Phan Thanh T2 ngày 14/08/2024 để thu hồi nợ cho Ngân hàng TMCP P2.

Sau khi xử lý tài sản bảo đảm mà vẫn không đủ trả nợ, bà Lê Phan Thanh T2 có nghĩa vụ tiếp tục trả nợ cho Ngân hàng TMCP P2 cho đến khi tất toán khoản nợ. Số tiền phát mại tài sản thế chấp sau khi thanh toán hết nợ cho Ngân hàng TMCP P2, nếu còn dư được trả lại cho bà Lê Phan Thanh T2.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác:

Bà Lê Phan Thanh T2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 115.256.016 đồng (Một trăm mười lăm triệu hai trăm năm mươi sáu nghìn không trăm mười sáu đồng).

Hoàn lại số tiền tạm ứng án phí cho Ngân hàng TMCP P2 là 57.510.975 đồng (Năm mươi bảy triệu năm trăm mười nghìn chín trăm bảy mươi lăm đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0064926 ngày 20 tháng 06 năm 2025 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Lê Phan Thanh T2 có nghĩa vụ thanh toán chi phí tố tụng khác là 21.181.428 đồng (Hai mươi mốt triệu một trăm tám mươi mốt nghìn bốn trăm hai mươi tám đồng) cho Ngân hàng TMCP P2.

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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 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. Hồ Chí Minh;
- VKSND khu vực 8 – TP. Hồ Chí Minh;
- THA DS TP. Hồ Chí Minh;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Trần Thị Kim Hoài