TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 9 **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **2191**/2025/DS-ST
Ngày: 29/9/2025
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 9 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Lê Quang Phong.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Trần Thị Thiếu Liên.

2. Ông Nguyễn Thành Lộc.

Thư ký phiên tòa*:* bà Phan Thị Ánh Tuyết – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 9 - Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa*:* bà Bùi Thị Thu Thảo – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 9 – Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 415/2025/TLST-DS ngày 30 tháng 05 năm 2025 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng". Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 928/2025/QĐXXST-DS ngày 27 tháng 8 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 682/2025/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 9 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP XX, Trụ sở: XX Láng Hạ, phường Đống Đa, (trước đây là phường Láng Hạ, Quận Đống Đa), Thành phố Hà Nội.

Người kế thừa một phần quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn: Công ty Cổ phần Mua bán nợ J, địa chỉ: XX, phố Trung Kính, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật của Ngân hàng TMCP XX: Ông Võ Ngọc D, và/hoặc ông Trần Duy Đ, và/hoặc ông Thành Xuân T, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 758/2025/UQN-PGĐ ngày 21/82025). (*Ông Thành Xuân T có đơn xin vắng mặt).*

Người đại diện theo pháp luật của Công ty Cổ phần Mua bán nợ J: Ông Nguyễn Xuân P, và/hoặc ông Thành Xuân T, cùng địa chỉ: XX Nguyễn Đình Chiểu, phường Bàn Cờ, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền số 11008/2025/UQ-Jngày 09/8/2025). *(Ông Nguyễn Xuân P có đơn xin vắng mặt).*

2. Bị đơn: Bà Lê Thị Đ1. Sinh năm 1988. Thường trú: XX Tỉnh lộ 10, phường Tân Tạo, (trước đây là phường Tân Tạo, quận Bình Tân), Thành phố Hồ Chí Minh. *(vắng mặt).*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Nguyên đơn: theo Ngân hàng TMCP XX (VBank) do ông Thành Xuân T là người đại diện theo ủy quyền, và Công ty Cổ phần Mua bán nợ J (Công Ty J), do ông Nguyễn Xuân P là người đại diện theo ủy quyền:

VBank có ký với bà Lê Thị Đ1 các hợp đồng tín dụng như sau:

Hợp đồng cho vay số LN2305169177875 ký ngày 25/07/2023 và Khế ước nhận nợ, bà Lê Thị Đ1 vay vốn tại VBank số tiền 8.000.000.000 đồng; Thời hạn vay: 300 tháng; Mục đích sử dụng vốn: Vay thanh toán tiền mua BĐS là thửa đất số 739,787,852,853 TBĐ XX, X.Phước Lợi, Huyện Bến Lức, Long An. Lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm giải ngân 13.3%/năm.

Hợp đồng cho vay số LN2305169176500 ký ngày 25/07/2023 và Khế ước nhận nợ, bà Lê Thị Đ1 vay vốn tại VBank số tiền 5.320.000.000 đồng; Thời hạn vay: 300 tháng; Mục đích sử dụng vốn: Vay thanh toán tiền mua BĐS là thửa đất số 144, 738 TBĐ XX, Xã Phước Lợi, Huyện Bến Lức, Long An. Lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm giải ngân 13.3%/năm.

Hợp đồng cho vay số LN2312051114758 ký ngày 13/12/2023 và Khế ước nhận nợ, bà Lê Thị Đ1 vay vốn tại VBank số tiền 2.200.000.000 đồng; Thời hạn vay: 96 tháng; Mục đích sử dụng vốn: Vay thanh toán tiền mua 01 xe ô tô 04 chỗ, hiệu BMW 430i Convertible M Sport, sản xuất 2023, mới 100%. Lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm giải ngân 10.8%/năm.

Giấy đề nghị kiêm hợp đồng phát hành thẻ tín dụng số 377-P-7967983 ngày 18/12/2023. Hạn mức cấp tín dụng: 100.000.000 đồng; Mục đích: Tiêu dùng.

Tài sản bảo đảm cho các khoản vay nêu trên là:

Quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 144, 738, 739, 787, 852, 853 tờ bản đồ XX, xã Phước Lợi, huyện Bến Lức, tỉnh Long An, nay là xã Mỹ Yên, tỉnh Tây Ninh, thuộc sở hữu của bà Lê Thị Đ1.

01 (một) xe ô tô 04 chỗ, hiệu BMW 430i Convertible M Sport, sản xuất 2023, mới 100%, biển số XX, số khung WB21AT000CM63999, số máy 18097043B48B20B thuộc quyền sở hữu của bà Lê Thị Đ1.

Trong quá trình sử dụng vốn vay của các Hợp đồng trên, bà Đ1 đã quá hạn thanh toán nợ gốc và lãi vay cho VBank, do đó VBank đã chuyển toàn bộ khoản vay sang nợ quá hạn và thông báo chấm dứt việc thực hiện đối với các hợp đồng cho vay trên.

Theo Hợp đồng mua bán nợ số 33/2025/VPB-JUPITER ngày 28/07/2025; Hợp đồng chuyển nhượng số 34/2025/VPB-JUPITER ngày 28/07/2025 và các Phụ lục đính kèm giữa VBank với Công Ty J, VBank đồng ý bán và Công Ty J đồng ý mua một phần (95%) khoản nợ phát sinh theo các Hợp đồng cho vay số

LN2305169177875, số LN2305169176500 và số LN2312051114758; bán và mua 100% đối với dư nợ thẻ tín dụng số 377-P-7967983 ký giữa VBank với bà Lê Thị Đ1.

Căn cứ vào quy định của pháp luật, Công Ty J kế thừa một phần quyền, nghĩa vụ của VBank phát sinh từ các hợp đồng này và các biện pháp bảo đảm kèm theo. Trong đó, có quyền thực hiện khởi kiện khách hàng vay, bên có nghĩa vụ trả nợ, bên bảo đảm tại Tòa án theo quy định pháp luật. Đồng thời, VBank tiếp tục là chủ nợ và bên nhận bảo đảm tương ứng với phần khoản nợ chưa bán cho Công Ty J.

Tính đến ngày 29/09/2025, bà Lê Thị Đ1 còn nợ VBank và Công Ty J tổng số tiền, cụ thể như sau:

Đơn vị tính: đồng

Hợp đồng	Nợ gốc	Nợ lãi	Tổng cộng
LN2305169177875	8.000.000.000	1.366.563.853	9.366.563.853
LN2305169176500	5.320.000.000	908.8XX.088	6.228.8XX.088
LN2312051114758	1.947.913.000	343.678.424	2.291.591.424
377-P-7967983	99.984.972	45.947.592	145.932.564
Tổng cộng	15.367.XX7.972	2.665.078.957	18.032.976.929

VBank và Công Ty J yêu cầu Tòa án giải quyết các nội dung sau:

1. Buộc bà Lê Thị Đ1 phải thanh toán một lần cho VBank và Công Ty J toàn bộ số tiền nợ tính đến ngày 29/9/2025 gồm nợ gốc 15.267.913.000đ, nợ lãi 2.619.131.365đ, tổng cộng 17.887.044.365đ theo các Hợp đồng số LN2305169177875, số LN2305169176500, số LN2312051114758 và các Khế ước nhận nợ tương ứng. Bà Lê Thị Đ1 còn phải chịu tiền lãi chậm trả và các khoản phát sinh liên quan tính từ ngày 30/9/2025 theo các Hợp đồng và Khế ước nhận nợ nêu trên. Tỷ lệ thanh toán cho VBank 5% và Công Ty J 95% trên số tiền thực tế thanh toán.

2. Buộc bà Lê Thị Đ1 phải thanh toán một lần cho Công Ty J toàn bộ số tiền nợ tính đến ngày 29/9/2025 gồm nợ gốc 99.984.972đ, nợ lãi 45.947.592đ, tổng cộng 145.932.564đ theo hợp đồng thẻ tín dụng số 377-P-7967983. Bà Lê Thị Đ1 còn phải chịu tiền lãi chậm trả lãi và các khoản phát sinh liên quan tính từ ngày 30/9/2025 theo hợp đồng thẻ tín dụng nêu trên.

Thứ tự thanh toán: ưu tiên thanh toán toàn bộ khoản nợ đối với các Hợp đồng số LN2305169177875, số LN2305169176500, số LN2312051114758 và các Khế ước nhận nợ tương ứng. Sau khi thanh toán hết các khoản nợ này thì mới thanh toán đến khoản nợ theo hợp đồng thẻ tín dụng số 377-P-7967983.

Trường hợp bà Lê Thị Đ1 không trả nợ đầy đủ thì VBank và Công Ty J có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi khoản nợ. Trường hợp sau khi phát mại tài sản bảo đảm mà vẫn chưa trả hết nợ thì bà Lê Thị Đ1 vẫn phải tiếp tục trả hết số nợ còn lại.

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: VBank đã đóng tạm ứng 5.000.000đ theo Biên lai thu tạm ứng chi phí tố tụng số 196 liên 1 ngày 13/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 – Thành phố Hồ Chí Minh, yêu cầu bà Lê Thị Đ1 trả lại số tiền này cho VBank.

* Bị đơn: bà Lê Thị Đ1 vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án và phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải ngày 27/8/2025 nên Tòa án không ghi nhận được ý kiến.

Tòa án đã thu thập chứng cứ:

Theo xác minh của Công an phường Tân Tạo, Thành phố Hồ Chí Minh thì bà Lê Thị Đ1 thường trú tại XX Tỉnh lộ 10, phường Tân Tạo, (trước đây là Tân Tạo, quận Bình Tân), Thành phố Hồ Chí Minh, nhưng không thực tế cư trú, chuyển đi đâu không rõ.

Theo xác minh của Ủy ban nhân dân xã Mỹ Yên, tỉnh Tây Ninh ngày 14/8/2025 thì các thửa đất số 144, 738, 739, 787, 852, 853 tờ bản đồ XX, xã Phước Lợi, huyện Bến Lức, tỉnh Long An, nay là xã Mỹ Yên, tỉnh Tây Ninh, có hiện trạng là đất trống đã san lấp, không có cột mốc, chỉ có một số cây tràm, liễu mọc trên đất. Hiện không thụ lý đơn tranh chấp liên quan đến các thửa đất trên.

Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 13/8/2025 thì các thửa đất số 144, 738, 739, 787, 852, 853 tờ bản đồ số 14 nêu trên, có hiện trạng là đất trống đã san lấp, không có cột mốc, chỉ có một số cây tràm, liễu mọc trên đất.

Theo đại diện ủy quyền của VBank và Công Ty J, bản chính các giấy tờ đất, xe ô tô hiện do VBank giữ, xe ô biển số XX do bà Đ1sử dụng, hiện không rõ người quản lý.

Tại phiên tòa: Đại diện theo ủy quyền của VBank và Công Ty J có đơn xin vắng mặt. Bà Lê Thị Đ1 đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 9 - Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: trước khi mở phiên tòa, Thẩm phán, Thư ký đã tuân thủ các quy định của pháp luật về tố tụng. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử tuân thủ quy định pháp luật về tố tụng. Vụ án đảm bảo quy định về thời hạn chuẩn bị xét xử.

Về đường lối giải quyết vụ án:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ: Hợp đồng số LN2305169177875, số LN2305169176500, số LN2312051114758 và các Khế ước nhận nợ tương ứng; Các hợp đồng thế chấp; Các thông báo chuyển nợ, yêu cầu thanh toán; Bản tự khai, bản kê tính lãi, Hợp đồng mua bán nợ; Các xác minh cư trú, xác minh hiện trạng đất, Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ; Đã có đủ cơ sở xác định: giữa VBank và bà Lê Thị Đ1 đã ký hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp đúng quy định pháp luật, việc tính lãi, phí đúng theo thỏa thuận của hợp đồng. Việc Công Ty J mua lại một phần khoản nợ này của VBank đúng theo quy định pháp luật.

Do bà Lê Thị Đ1 vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng, VBank và Công Ty J yêu cầu Tòa án:

1. Buộc bà Lê Thị Đ1 phải thanh toán một lần cho VBank và Công Ty J toàn bộ số tiền nợ tính đến ngày 29/9/2025 tổng cộng 17.887.044.365đ theo các Hợp đồng số LN2305169177875, số LN2305169176500, số LN2312051114758 và các Khế ước nhận nợ tương ứng. Bà Lê Thị Đ1 còn phải chịu tiền lãi chậm trả và các khoản phát sinh liên quan tính từ ngày 30/9/2025 theo các Hợp đồng và Khế ước nhận nợ nêu trên. Tỷ lệ thanh toán cho VBank 5% và Công Ty J 95% trên số tiền thực tế thanh toán.

2. Buộc bà Lê Thị Đ1 phải thanh toán một lần cho Công Ty J toàn bộ số tiền nợ tính đến ngày 29/9/2025 tổng cộng 145.932.564đ theo hợp đồng thẻ tín dụng số 377-P-7967983. Bà Lê Thị Đ1 còn phải chịu tiền lãi chậm trả lãi và các khoản phát sinh liên quan tính từ ngày 30/9/2025 theo hợp đồng thẻ tín dụng nêu trên.

Thứ tự thanh toán: ưu tiên thanh toán toàn bộ khoản nợ đối với các Hợp đồng số LN2305169177875, số LN2305169176500, số LN2312051114758 và các Khế ước nhận nợ tương ứng. Sau khi thanh toán hết các khoản nợ này thì mới thanh toán đến khoản nợ theo hợp đồng thẻ tín dụng số 377-P-7967983.

Trường hợp bà Lê Thị Đ1 không trả nợ đầy đủ thì Jupiter và VBank có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi khoản nợ. Trường hợp sau khi phát mại tài sản bảo đảm mà vẫn chưa trả hết nợ thì bà Lê Thị Đ1 vẫn phải tiếp tục trả hết số nợ còn lại.

Bà Lê Thị Đ1 phải chịu phí xem xét, thẩm định tại chỗ, trả lại cho VBank tiền tạm ứng chi phí 5.000.000đ.

Yêu cầu của VBank và Công Ty J là có cơ sở, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thẩm quyền và quan hệ pháp luật: xét đơn khởi kiện của VBank và Công Ty J cùng các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ, có cơ sở xác định đây là vụ án dân sự về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng"; bị đơn là bà Lê Thị Đ1 có nơi cư trú tại XX Tỉnh lộ 10, phường Tân Tạo, (trước đây là Tân Tạo, quận Bình Tân), Thành phố Hồ Chí Minh. Do đó, vụ kiện thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 9 – Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 4 Nghị quyết số 81/2025/UBTVQH15; khoản 2 Điều 1 Luật số 85/2025/QH15.

[2] Về thủ tục tố tụng: trước khi mở phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của VBank và Công Ty J có đơn xin vắng mặt. Bà Lê Thị Đ1 đã được triệu tập hợp lệ

nhưng vắng mặt. Căn cứ vào khoản 1 Điều 228, điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đại diện của VBank, Công Ty J và bà Lê Thị Đ1.

[3] Về nội dung:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ: Hợp đồng số LN2305169177875, số LN2305169176500, số LN2312051114758 và các Khế ước nhận nợ tương ứng; Các hợp đồng thế chấp; Các thông báo chuyển nợ, yêu cầu thanh toán; Bản tự khai, bản kê tính lãi, Hợp đồng mua bán nợ; Các xác minh cư trú, xác minh hiện trạng đất, Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ; Đã có đủ cơ sở xác định: giữa VBank và bà Lê Thị Đ1 đã ký hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp đúng quy định pháp luật, việc tính lãi, phí đúng theo thỏa thuận của hợp đồng. Việc Công Ty J mua lại một phần khoản nợ này của VBank đúng theo quy định pháp luật.

Do bà Lê Thị Đ1 vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng, VBank và Công Ty J yêu cầu Tòa án:

1. Buộc bà Lê Thị Đ1 phải thanh toán một lần cho VBank và Công Ty J toàn bộ số tiền nợ tính đến ngày 29/9/2025 tổng cộng 17.887.044.365đ theo các Hợp đồng số LN2305169177875, số LN2305169176500, số LN2312051114758 và các Khế ước nhận nợ tương ứng. Bà Lê Thị Đ1 còn phải chịu tiền lãi chậm trả và các khoản phát sinh liên quan tính từ ngày 30/9/2025 theo các Hợp đồng và Khế ước nhận nợ nêu trên. Tỷ lệ thanh toán cho VBank 5% và Công Ty J 95% trên số tiền thực tế thanh toán.

2. Buộc bà Lê Thị Đ1 phải thanh toán một lần cho Công Ty J toàn bộ số tiền nợ tính đến ngày 29/9/2025 tổng cộng 145.932.564đ theo hợp đồng thẻ tín dụng số 377-P-7967983. Bà Lê Thị Đ1 còn phải chịu tiền lãi chậm trả lãi và các khoản phát sinh liên quan tính từ ngày 30/9/2025 theo hợp đồng thẻ tín dụng nêu trên.

Thứ tự thanh toán: ưu tiên thanh toán toàn bộ khoản nợ đối với các Hợp đồng số LN2305169177875, số LN2305169176500, số LN2312051114758 và các Khế ước nhận nợ tương ứng. Sau khi thanh toán hết các khoản nợ này thì mới thanh toán đến khoản nợ theo hợp đồng thẻ tín dụng số 377-P-7967983.

Trường hợp bà Lê Thị Đ1 không trả nợ đầy đủ thì Jupiter và VBank có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi khoản nợ. Trường hợp sau khi phát mại tài sản bảo đảm mà vẫn chưa trả hết nợ thì bà Lê Thị Đ1 vẫn phải tiếp tục trả hết số nợ còn lại.

Trường hợp giá trị phát mại tài sản lớn hơn số nợ mà bà Lê Thị Đ1 phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP XX và Công ty Cổ phần Mua bán nợ J thì bà Lê Thị Đ1 có quyền nhận lại phần giá trị chênh lệch còn thừa.

- Trường hợp bà Lê Thị Đ1 tự thanh toán hết các khoản nợ, Ngân hàng TMCP XX và Công ty Cổ phần Mua bán nợ J có trách nhiệm thực hiện các thủ tục xóa đăng ký thế chấp tài sản bảo đảm, trả lại cho bà Lê Thị Đ1 bản chính các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy tờ xe ô tô.

Bà Lê Thị Đ1 phải chịu phí xem xét, thẩm định tại chỗ, trả lại cho VBank tiền tạm ứng chi phí là 5.000.000đ.

Hội đồng xét xử xét thấy có cơ sở để chấp nhận yêu cầu của VBank và Công Ty J.

[4] Về án phí:

Bà Lê Thị Đ1 chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền phải thanh toán 18.032.976.929đ, án phí là 126.032.977đ.

Ngân hàng TMCP XX được hoàn trả 61.937.813đ tiền tạm ứng án dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

[5] Đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 9 – Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp quy định của pháp luật, nên thống nhất.

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 173; Điều 174; Điều 179; Điều 227; Điều 228; Điều 266; Điều 267; Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 4 Nghị quyết số 81/2025/UBTVQH15; khoản 2 Điều 1 Luật số 85/2025/QH15;

- Căn cứ Điều 91, Điều 95 Luật tổ chức tín dụng năm 2010 sửa đổi 2017;

- Căn cứ Điều 317, Điều 320, Điều 323 Bộ luật Dân sự;

- Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí lệ phí tòa án;

- Căn cứ Luật thi hành án dân sự năm 2008, sửa đổi năm 2014,

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng TMCP XX và Công ty Cổ phần Mua bán nợ J.

- Buộc bà Lê Thị Đ1 phải thanh toán một lần cho Ngân hàng TMCP XX và Công ty Cổ phần Mua bán nợ J toàn bộ số tiền nợ tính đến ngày 29/9/2025 gồm nợ gốc 15.267.913.000đ, nợ lãi 2.619.131.365đ, tổng cộng 17.887.044.365đ (Mười bảy tỷ tám trăm tám mươi bảy triệu không trăm bốn mươi bốn nghìn ba trăm sáu mươi lăm đồng) theo các Hợp đồng số LN2305169177875, số LN2305169176500, số LN2312051114758 và các Khế ước nhận nợ tương ứng. Bà Lê Thị Đ1 còn phải chịu tiền lãi chậm trả và các khoản phát sinh liên quan tính từ ngày 30/9/2025 theo các Hợp đồng và Khế ước nhận nợ nêu trên. Tỷ lệ thanh toán cho Ngân hàng TMCP XX 5% và Công ty Cổ phần Mua bán nợ J 95% trên số tiền thực tế thanh toán.

- Buộc bà Lê Thị Đ1 phải thanh toán một lần cho Công ty Cổ phần Mua bán nợ J toàn bộ số tiền nợ tính đến ngày 29/9/2025 gồm nợ gốc 99.984.972đ, nợ lãi 45.947.592đ, tổng cộng 145.932.564đ (Một trăm bốn mươi lăm triệu chín trăm ba mươi hai nghìn năm trăm sáu mươi bốn đồng) theo hợp đồng thẻ tín dụng số

377-P-7967983. Bà Lê Thị Đ1 còn phải chịu tiền lãi chậm trả lãi và các khoản phát sinh liên quan tính từ ngày 30/9/2025 theo hợp đồng thẻ tín dụng nêu trên.

- Thứ tự thanh toán: ưu tiên thanh toán toàn bộ khoản nợ đối với các Hợp đồng số LN2305169177875, số LN2305169176500, số LN2312051114758 và các Khế ước nhận nợ tương ứng. Sau khi thanh toán hết các khoản nợ này thì mới thanh toán đến khoản nợ theo hợp đồng thẻ tín dụng số 377-P-7967983.

- Trường hợp bà Lê Thị Đ1 không trả nợ đầy đủ thì Ngân hàng TMCP XX và Công ty Cổ phần Mua bán nợ J có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi khoản nợ. Các tài sản bảo đảm gồm:

Tài sản 1: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại Thửa đất số 739, tờ bản đồ số 14, địa chỉ: XX, xã Phước Lợi, huyện Bến Lức, Long An, nay là xã Mỹ Yên, tỉnh Tây Ninh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 754229, Số vào sổ cấp GCN: CH12395 do Ủy ban nhân dân huyện Bến Lức cấp ngày 07/12/2020; Cập nhật chủ sở hữu/sử dụng lần cuối ngày 31/07/2023; Cập nhật nguồn gốc sử dụng đất ngày 31/7/2023.

Tài sản 2: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại Thửa đất số 787, tờ bản đồ số 14, địa chỉ: XX, xã Phước Lợi, huyện Bến Lức, Long An, nay là xã Mỹ Yên, tỉnh Tây Ninh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 754790, Số vào sổ cấp GCN: CH16592 do Ủy ban nhân dân huyện Bến Lức cấp ngày 23/03/2021; Cập nhật chủ sở hữu/sử dụng lần cuối ngày 31/07/2023; Cập nhật nguồn gốc sử dụng đất ngày 31/7/2023.

Tài sản 3: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại Thửa đất số 852, tờ bản đồ số 14, địa chỉ: XX, xã Phước Lợi, huyện Bến Lức, Long An, nay là xã Mỹ Yên, tỉnh Tây Ninh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 790423, Số vào sổ cấp GCN: CH17049 do Ủy ban nhân dân huyện Bến Lức cấp ngày 13/12/2021; Cập nhật chủ sở hữu/sử dụng lần cuối ngày 31/07/2023; Cập nhật nguồn gốc sử dụng đất ngày 31/7/2023.

Tài sản 4: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại Thửa đất số 853, tờ bản đồ số 14, địa chỉ: XX, xã Phước Lợi, huyện Bến Lức, Long An, nay là xã Mỹ Yên, tỉnh Tây Ninh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 790424, Số vào sổ cấp GCN: CH17048 do Ủy ban nhân dân huyện Bến Lức cấp ngày 13/12/2021; Cập nhật chủ sở hữu/sử dụng lần cuối ngày 31/07/2023; Cập nhật nguồn gốc sử dụng đất ngày 31/7/2023.

Tài sản 5: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại Thửa đất số 144, tờ bản đồ số 14, địa chỉ: XX, xã Phước Lợi, huyện Bến Lức, Long An, nay là xã Mỹ Yên, tỉnh Tây Ninh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG 445484, Số vào

sổ cấp GCN: CS17638 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp 22/7/2022; Cập nhật thay đổi thông tin chủ sở hữu/sử dụng lần cuối ngày 31/7/2023.

Tài sản 6: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại Thửa đất số 738, tờ bản đồ số 14, địa chỉ: XX, xã Phước Lợi, huyện Bến Lức, Long An, nay là xã Mỹ Yên, tỉnh Tây Ninh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 754230, Số vào sổ cấp GCN: CH12396 do Ủy ban nhân dân huyện Bến Lức, tỉnh Long An cấp ngày 07/12/2020; Cập nhật thay đổi thông tin chủ sở hữu/sử dụng lần cuối ngày 31/7/2023.

Tài sản 7: 01 (một) xe ô tô 04 chỗ, hiệu BMW 430i Convertible M Sport, sản xuất 2023, mới 100%, biển số XX, số khung WB21AT000CM63999, số máy 18097043B48B20B thuộc quyền sở hữu của bà Lê Thị Đ1.

Trường hợp sau khi phát mại tài sản bảo đảm mà vẫn chưa trả hết nợ thì bà Lê Thị Đ1 vẫn phải tiếp tục trả hết số nợ còn lại.

Trường hợp giá trị phát mại tài sản lớn hơn số nợ mà bà Lê Thị Đ1 phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP XX và Công ty Cổ phần Mua bán nợ J thì bà Lê Thị Đ1 có quyền nhận lại phần giá trị chênh lệch còn thừa.

- Trường hợp bà Lê Thị Đ1 tự thanh toán hết các khoản nợ, Ngân hàng TMCP XX và Công ty Cổ phần Mua bán nợ J có trách nhiệm thực hiện các thủ tục xóa đăng ký thế chấp tài sản bảo đảm, trả lại cho bà Lê Thị Đ1 bản chính các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy tờ xe ô tô.

- Về chi phí tố tụng: Buộc bà Lê Thị Đ1 có trách nhiệm hoàn trả cho Ngân hàng TMCP XX số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chổ là 5.000.000 (năm triệu) đồng.

Các bên thi hành tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

2. Về án phí: bà Lê Thị Đ1 phải chịu 126.032.977 (Một trăm hai mươi sáu triệu không trăm ba mươi hai nghìn chín trăm bảy mươi bảy đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Ngân hàng TMCP XX được hoàn trả tiền tạm ứng án phí đã nộp 61.937.813 (Sáu mươi mốt triệu chín trăm ba mươi bảy nghìn tám trăm mười ba đồng), theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0077523 ngày 27/5/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh, nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 9 – Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết.

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 theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 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:
- Đương sự;
- VKSND KV9-TpHCM;
- THADS TpHCM;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lê Quang Phong