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

Bản án số: 930/2025/DS-ST
Ngày: 11/6/2025
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THỦ ĐỨC, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Minh Vương

Các Hội thẩm nhân dân: 1/ Bà Nguyễn Thị Chi

2/ Ông Cao Quốc Hưng

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Trí - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên toà: Bà Nguyễn Thị Ánh Nguyệt - Kiểm sát viên

Ngày 11 tháng 6 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 1902/2024/TLST-DS ngày 17/10/2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 3342/2025/QĐXXST-DS ngày 16/4/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 4425/2025/QĐST-DS ngày 14/5/2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng TNHH MTV S (tên cũ Ngân Hàng TMCP Đ)

Trụ sở: 72 phố Lý Thường Kiệt, phường Trần Hưng Đạo, quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội.Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Quang N1 (có mặt)

- Bị đơn: Bà Phạm Thị Thu H, sinh năm 1997 (vắng mặt)

Thường trú: Xóm Phú Tân, xã Tây Hiếu, thị xã Thái Hòa, tỉnh Nghệ An.

Địa chỉ cư trú hiện nay: 3 Đường số 9, phường Hiệp Bình Phước, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo Đơn khởi kiện, bản tự khai, lời khai trong quá trình tố tụng; tại các phiên họp và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn là Ngân hàng TMCP Đ nay là Ngân hàng TNHH MTV S (sau viết tắt là Ngân hàng) do ông Nguyễn Quang N1 là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 20/4/2023, giữa khách hàng là bà Phạm Thị Thu H và Ngân hàng có ký kết Hợp đồng tín dụng số K.0005/1323, chi tiết như sau:

+ Số tiền vay : 1.800.000.000 đồng.

+ Lãi suất cho vay: 13%/năm (lãi suất cố định 3 tháng đầu, được điều chỉnh từ tháng thứ 4 trở đi theo định kỳ hàng quý)

+ Thời hạn cho vay: 21/4/2023 đến 21/4/2040 (240 tháng).

+ Mục đích sử dụng vốn vay: Hoàn vốn mua bất động sản tại địa chỉ ấp 1, xã Suối Ngô, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

- Khoản vay trên được đảm bảo bằng tài sản là: quyền sử dụng đất của thửa đất số 111, tờ bản đồ số 49, diện tích 253,7 m^2 tại Ấp 1, xã Suối Ngô, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DK 255972, số vào sổ cấp GCN CS06803 ngày 16/02/2023; cập nhật chuyển nhượng cho bà Phạm Thị Thu H ngày 18/4/2024 và quyền sử dụng của thửa đất số 112, tờ bản đồ số 49, diện tích 253,7 m^2 tại Ấp 1, xã Suối Ngô, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DK 255973, số vào sổ cấp GCN CS06804 ngày 16/02/2023; cập nhật chuyển nhượng cho bà Phạm Thị Thu H ngày 18/4/2024. Hai tài sản trên được thế chấp cho Ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp số K.0007/TC23 ngày 20/4/2023 và đăng ký giao dịch bảo đảm đúng quy định pháp luật.

- Quá trình vay, từ ngày 21/4/2023 đến ngày 11/4/2024 bà Phạm Thị Thu H chỉ trả cho Ngân hàng được tổng cộng số tiền 183.767.085 đồng gồm nợ gốc 52.500.000 đồng, lãi trong hạn 131.168.748 đồng và lãi quá hạn là 98.337 đồng.

- Do bà H vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên ngày 15/5/2024, Ngân hàng đã chuyển toàn bộ dư nợ vay sang nợ quá hạn.

Ngân hàng yêu cầu:

- Buộc bà Phạm Thị Thu H trả cho Ngân hàng TNHH MTV S tổng số tiền nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn tạm tính đến hết ngày 11/6/2025 (ngày xét xử sơ thẩm) là 2.069.578.757 đồng, trong đó nợ gốc 1.747.500.000 đồng, lãi trong hạn là 304.153.284 đồng và lãi quá hạn là 17.925.473 đồng và tiền lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng đã ký kết kể từ ngày 12/6/2025 cho đến khi bà H thanh toán hết nợ cho Ngân hàng.

- Nếu bà Phạm Thị Thu H không thực hiện việc trả nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền phát mãi tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất của bất động sản tọa lạc tại thửa đất số 111 và 112 tờ bản đồ số 49 địa chỉ tại ấp 1, xã Suối Ngô, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

- Trường hợp tài sản đảm bảo không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho bà H tại Ngân hàng thì bà H tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là bà Phạm Thị Thu H đã được Tòa án tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án nhưng không đến Tòa án làm việc và không có văn bản trình bày ý kiến gửi đến Tòa án nên không ghi nhận được ý kiến trình bày. Bị đơn cũng vắng mặt không có lý do tại phiên tòa sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã thực hiện theo đúng quy định Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Đương sự chưa thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại Điều 70, 71 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Tuy nhiên, Tòa án còn vi phạm về thời hạn xét xử vụ án.

- Về quan điểm giải quyết vụ án: đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Án phí vụ án xem xét theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

Đây là vụ án tranh chấp hợp đồng tín dụng theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Tại điểm b mục 13 của Hợp đồng tín dụng các bên có thỏa thuận về thẩm quyền giải quyết tranh chấp là Tòa án nhân dân có thẩm quyền nơi Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh Q đặt trụ sở giao dịch hoặc tranh chấp sẽ được giải quyết bằng Trọng tài tại Trung tâm T bên cạnh phòng T1 (V2). Như vậy, thuộc trường hợp các bên vừa có thỏa thuận giải quyết tranh chấp bằng Trọng tài, vừa có thỏa thuận giải quyết tranh chấp bằng Tòa án mà các bên không có thỏa thuận lại, nguyên đơn có văn bản xác định lựa chọn Tòa án là cơ quan giải quyết tranh chấp và cam kết chưa thực hiện vụ kiện tại Trọng tài nên thẩm quyền giải quyết vụ án thuộc Tòa án theo quy định tại khoản 4 Điều 2 của Nghị quyết số 01/2014/NQ-HĐTP ngày 20/3/2014 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về hướng dẫn thi hành một số quy định Luật Trọng tài thương mại.

Xét về thẩm quyền Tòa án giải quyết: thỏa thuận của các bên là Tòa án nhân dân có thẩm quyền nơi Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh Q đặt trụ sở giao dịch là trái với quy định tại điểm b khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 "nơi có trụ sở của nguyên đơn" nên thỏa thuận về thẩm quyền lãnh thổ Tòa án giải quyết tranh chấp là vô hiệu. Thẩm quyền giải quyết tranh chấp được xác định lại theo thủ tục chung là nơi cư trú của bị đơn theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Theo kết quả cung cấp thông tin xác minh của Công an phường Hiệp Bình Phước, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh thì bị đơn có thực tế cư trú tại địa chỉ số 3 Đường số 9, phường Hiệp Bình Phước, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] *Về việc có mặt của đương sự tại phiên tòa:*

Tòa án đã tiến hành thủ tục tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng đối với bị đơn nhưng bị đơn vẫn vắng mặt đến lần thứ hai tại phiên tòa sơ thẩm.

Như vậy, căn cứ khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bị đơn.

[3] *Về hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản:*

Căn cứ vào lời khai của đương sự và theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án có đủ cơ sở để xác định:

Ngày 20/4/2023, giữa khách hàng là bà Phạm Thị Thu H và Ngân hàng có ký kết Hợp đồng tín dụng số K.0005/1323 để cho vay số tiền 1.800.000.000 đồng; lãi suất cho vay là 13%/năm (lãi suất cố định 3 tháng đầu, được điều chỉnh từ tháng thứ 4 trở đi theo định kỳ hàng quý); thời hạn cho vay: 21/4/2023 đến 21/4/2040 (240 tháng).

Để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán của bên vay với bên cho vay, Ngân hàng và bà H đã cùng ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số K.0007/TC23 ngày 20/4/2023 được Phòng Công chứng số 3 tỉnh Tây Ninh công chứng số 2775. Tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất của thửa đất số 111, tờ bản đồ số 49, diện tích 253,7 m^2 tại Ấp 1, xã Suối Ngô, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DK 255972, số vào sổ cấp GCN CS06803 ngày 16/02/2023; cập nhật chuyển nhượng cho bà Phạm Thị Thu H ngày 18/4/2024 và quyền sử dụng của thửa đất số 112, tờ bản đồ số 49, diện tích 253,7 m^2 tại Ấp 1, xã Suối Ngô, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DK 255973, số vào sổ cấp GCN CS06804 ngày 16/02/2023; cập nhật chuyển nhượng cho bà Phạm Thị Thu H ngày 18/4/2024. Hai tài sản đã được đăng ký giao dịch bảo đảm cùng ngày 20/4/2023 tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T, tỉnh Tây Ninh.

Như vậy, hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản do người có đủ thẩm quyền đại diện cho bên cho vay và người có đầy đủ năng lực pháp luật, năng lực hành vi dân sự của bên vay tự nguyện ký kết, không bị ép buộc, mục đích và nội dung hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, hợp đồng đã được công chứng, chứng thực theo đúng quy định của pháp luật; tài sản thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm. Do vậy hợp đồng cho vay, hợp đồng thế chấp tài sản là cơ sở pháp lý để làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên.

[4] *Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:*

[4.1] *Xét yêu cầu buộc bị đơn thanh toán tiền nợ gốc:*

Thực hiện Hợp đồng tín dụng số K.0005/1323 ngày 20/4/2023 Ngân hàng đã giải ngân cho bà H số tiền 1.800.000.000 đồng vào ngày 21/4/2023, số tiền được chuyển khoản đến tài khoản số 00399585102 của ông Huỳnh Quỳnh V Ngân hàng Tiên Phong – Chi nhánh Hồ Chí Minh theo Bảng kê rút vốn kiêm nhận nợ vay.

Quá trình thực hiện hợp đồng, bà H đã thanh toán cho A số tiền gốc là 52.500.000 đồng, dư nợ gốc còn lại là 1.747.500.000 đồng.

Do vậy, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu bà H phải trả cho Ngân hàng số tiền nợ gốc là 1.747.500.000 đồng là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4.2] *Xét yêu cầu buộc bị đơn thanh toán tiền nợ lãi:*

Bà H không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ theo cam kết trong hợp đồng làm phát sinh nợ quá hạn. Tại điểm b mục 9 của hợp đồng tín dụng thì lãi suất

nợ quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn. Tính đến ngày 11/6/2025 số tiền lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng đã ký mà bà H chưa thanh toán cho Ngân hàng gồm lãi trong hạn là 304.153.284 đồng và lãi quá hạn là 17.925.473 đồng.

Do vậy, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu bà H phải trả cho Ngân hàng số tiền lãi nêu trên là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Như vậy, từ những phân tích tại tiểu mục 4.1 và 4.2 có cơ sở để hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn tổng số tiền nợ gốc và lãi tính đến hết ngày xét xử sơ thẩm (ngày 11/6/2025) là 2.069.578.757 đồng, trong đó nợ gốc 1.747.500.000 đồng, lãi trong hạn là 304.153.284 đồng và lãi quá hạn là 17.925.473 đồng.

[5] *Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc xử lý tài sản bảo đảm:*

Tài sản đảm bảo cho khoản vay của bà H tại Ngân hàng là quyền sử dụng đất của thửa đất số 111, tờ bản đồ số 49, diện tích 253,7 m^2 tại Ấp A, xã S, huyện T, tỉnh Tây Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DK 255972, số vào sổ cấp GCN CS06803 ngày 16/02/2023; cập nhật chuyển nhượng cho bà Phạm Thị Thu H ngày 18/4/2024 và quyền sử dụng của thửa đất số 112, tờ bản đồ số 49, diện tích 253,7 m^2 tại Ấp 1, xã Suối Ngô, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DK 255973, số vào sổ cấp GCN CS06804 ngày 16/02/2023; cập nhật chuyển nhượng cho bà Phạm Thị Thu H ngày 18/4/2024.

Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thì hiện trạng tài sản thế chấp nói trên chỉ tồn tại cây khoai mì là loại cây nông nghiệp ngắn ngày. Ngân hàng xác định tài sản thế chấp vẫn do bên thế chấp quản lý, sử dụng, Ngân hàng không phải là người thực hiện trồng, không biết ai là người trồng cây khoai mì trên đất. Bị đơn không đến Tòa án và cũng không có ý kiến xác định ai là người trồng cây khoai mì trên đất. Theo quy định tại khoản 2 Điều 317 của Bộ luật Dân sự năm 2015 ghi nhận tài sản thế chấp do bên thế chấp giữ, bà H là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và là bên thế chấp tài sản cho Ngân hàng nên có căn cứ để Hội đồng xét xử xác định bà H là người khai thác công dụng, hưởng hoa lợi, lợi tức từ tài sản thế chấp theo quy định tại khoản 1 Điều 321 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Theo thỏa thuận tại khoản 3 Điều 3 của Hợp đồng thế chấp thì toàn bộ hoa lợi, lợi tức và các quyền tài sản phát sinh khác phát sinh từ tài sản thế chấp (bao gồm cả vật phụ, cây trồng…gắn liền với đất) cũng thuộc tài sản thế chấp nên khoai mì được trồng trên đất cũng được xem là tài sản thế chấp và sử dụng hoa lợi, lợi tức thu được từ cây khoai mì để thanh toán nợ (nếu còn tại thời điểm thi hành án). Trường hợp có cá nhân/tổ chức khác canh tác, trồng khoai mì trên đất trên chấp thì có quyền tranh chấp với bà H bằng một vụ án khác.

Tài sản thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Tại khoản 1 Điều 8 của Hợp đồng thế chấp tài sản các bên đã thỏa thuận việc xử lý tài sản để thu hồi nợ khi bên được cấp tín dụng vi phạm nghĩa vụ

thanh toán nợ khi đến hạn. Do đó, khi bà H không thực hiện hoặc thực hiện không đúng, không đầy đủ nghĩa vụ đối với Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm là có căn cứ và phù hợp với các Điều 299, Điều 317, Điều 318, Điều 319, Điều 320, Điều 321, Điều 322 và Điều 323 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 49 Nghị định 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 về quy định thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm nói trên bao gồm quyền sử dụng đất của hai thửa đất thế chấp và hoa lợi, lợi tức thu được từ cây khoai mì trên hai thửa đất (nếu còn tại thời điểm thi hành án) được dùng để thanh toán cho toàn bộ nghĩa vụ trả nợ của bà H theo Hợp đồng tín dụng số K.0005/1323 ngày 20/4/2023, nếu thừa sẽ được trả lại cho bà H; nếu còn thiếu thì bà H phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng cho đến khi tất toán toàn bộ khoản nợ.

[6] Xét ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức về quan điểm giải quyết vụ án là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận toàn bộ.

[7] *Về chi phí tố tụng:*

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn là bà Phạm Thị Thu H phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 10.000.000 đồng (mười triệu đồng). Nguyên đơn đã nộp tạm ứng số tiền này nên bà H phải hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền 10.000.000 đồng (mười triệu đồng).

[8] *Về án phí:*

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên bị đơn là bà H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền nguyên đơn được chấp nhận.

Hoàn trả lại cho nguyên đơn toàn bộ số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 158; khoản 2 Điều 227; Điều 273 và Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 117, 119, 298, 299, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 357, 463, 466 và 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 4, Điều 91, 94, 95 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2017);

Căn cứ các Điều 8, 22 và Điều 49 Nghị định 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 về quy định thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ;

Căn cứ điểm a, b khoản 1 Điều 13 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 về hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 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;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Buộc bà Phạm Thị Thu H phải trả cho Ngân hàng TNHH MTV S (tên cũ Ngân Hàng TMCP Đ) số tiền nợ gốc và lãi tính đến hết ngày xét xử sơ thẩm (ngày 11/6/2025) là 2.069.578.757 (hai tỉ không trăm sáu mươi chín triệu năm trăm bảy mươi tám ngàn bảy trăm năm mươi bảy) đồng, trong đó nợ gốc 1.747.500.000 đồng, lãi trong hạn là 304.153.284 đồng và lãi quá hạn là 17.925.473 đồng theo Hợp đồng tín dụng số K.0005/1323 ngày 20/4/2023.

Thanh toán ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

- Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (ngày 12/6/2025), bà H còn phải trả tiền lãi phát sinh của số tiền nợ chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thoả thuận tại Hợp đồng tín dụng số K.0005/1323 ngày 20/4/2023 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

- Trường hợp bà H thanh toán xong toàn bộ khoản nợ thì Ngân hàng có trách nhiệm trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DK 255972, số vào sổ cấp GCN CS06803 ngày 16/02/2023; cập nhật chuyển nhượng ngày 18/4/2024 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DK 255973, số vào sổ cấp GCN CS06804 ngày 16/02/2023; cập nhật chuyển nhượng ngày 18/4/2024 cho bà H.

- Trường hợp bà H không thực hiện hoặc thực hiện không đúng và không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất K.0007/TC23 ngày 20/4/2023 được Phòng Công chứng số 3 tỉnh Tây Ninh công chứng số 2775 để thu hồi nợ.

- Số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm nói trên bao gồm quyền sử dụng đất của hai thửa đất thế chấp và hoa lợi, lợi tức thu được từ cây khoai mì trên hai thửa đất (nếu còn tại thời điểm thi hành án) được dùng để thanh toán cho toàn bộ nghĩa vụ trả nợ của bà H theo Hợp đồng tín dụng số K.0005/1323 ngày 20/4/2023, nếu thừa sẽ được trả lại cho bà H; nếu còn thiếu thì bà H phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng cho đến khi tất toán toàn bộ khoản nợ.

2. Về chi phí tố tụng:

Bà H phải trả cho Ngân hàng số tiền 10.000.000 đồng (mười triệu đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của nguyên đơn đối với khoản tiền phải trả nêu trên cho đến khi thi hành xong, nếu bà H chậm thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Về án phí:

- Bà Phạm Thị Thu H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 73.391.575 (bảy mươi ba triệu ba trăm chín mươi mốt ngàn năm trăm bảy mươi lăm) đồng.

- Hoàn trả cho Ngân hàng TNHH MTV S (tên cũ Ngân Hàng TMCP Đ) số tiền tạm ứng án phí đã nộp 33.710.180 (ba mươi ba triệu bảy trăm mười ngàn một trăm tám mươi) đồng theo biên lai thu số 0044230 ngày 16/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Các đương sự thi hành án tại cơ quan thi hành án có thẩm quyền.

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 thoả 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 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.

5. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án, bản án được niêm yết hoặc đăng phát thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng hợp lệ.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- TAND TP. HCM;
- VKSND TP.HCM;
- VKSND TP. Thủ Đức;
- CCTHADS TP. Thủ Đức;
- Lưu VT, hồ sơ.

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

Phạm Minh Vương

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN **THẨM PHÁN**

CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Cao Quốc Hưng **Nguyễn Thị Chi** **Phạm Minh Vương**