TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 3 **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 1118/2025/KDTM-ST
Ngày: 26/9/2025
V/v "Tranh chấp hợp đồng tín dụng"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 3 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngân

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Dương Nguyễn Thùy Trang

2. Ông Đặng Hiếu

- *Thư ký phiên tòa*: Bà Nguyễn Thùy Dương – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân khu vực 3 - Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:* Ông Nguyễn Trung Khánh - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân khu vực 3 – Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý 147/2025/TLST- DS ngày 20 tháng 5 năm 2025 về "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 273/2025/QĐXXST-DS ngày 18/8/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 58/2025/QĐST-DS ngày 05/9/2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng A (A); địa chỉ trụ sở chính: Số 2 D, phường V, Thành phố Hà Nội;

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: ông N Q H; địa chỉ liên hệ: Ngân hàng A – Chi nhánh Quận H, Số M đường N, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh – là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 153/GUQ-NHNo.11-TH ngày 24/3/2025) (có đơn xin vắng mặt);

- *Bị đơn:* Bà N T K P; địa chỉ: A/B đường V, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh; (vắng mặt);

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:* Ông L T H, sinh năm 1975; trẻ Lê N Q H, sinh năm 2011 và trẻ Lê N Q V, sinh năm 2014. Cùng địa chỉ: H/A đường V, phường P (trước đây là A/3 H, phường L, quận X), Thành phố Hồ Chí Minh; (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 25/3/2025, các bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Ngân hàng A (gọi tắt là A) do ông N Q H là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 14/3/2023, Bà N T K P có ký kết có ký kết Hợp đồng tín dụng số: 6480-LAV-202300079 với Ngân hàng A Chi nhánh O, PGD S vay số tiền: 2.000.000.000 đồng (bằng chữ: Hai tỷ đồng). Mục đích vay vốn theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng: Bổ sung vốn kinh doanh mỹ phẩm sỉ và lẻ. Thời hạn vay: 12 tháng; Ngày đến hạn cuối cùng: 14/03/2024. Lãi suất tiền vay tại thời điểm ký hợp đồng tín dụng là: 9.5%/năm; Lãi suất quá hạn bằng 150%/lãi suất cho vay trong hạn; Lãi suất chậm trả lãi: 10%/năm/Số tiền chậm trả.

Để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi và các nghĩa vụ có liên quan của bà P theo hợp đồng tín dụng số 6480-LAV-202300079 ngày 14/03/2023 (thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng vay 6480-LAV-202300079 ngày 14/3/2023: "*Nghĩa vụ của Khách hàng theo Hợp đồng này được bảo đảm bằng biện pháp bảo đảm tại hợp đồng thế chấp số 6480-LCL-202200049/1 ngày 02/03/2022*"). Theo đó, các bên thống nhất tài sản thế chấp như sau: Nhà, đất tại thửa đất số: 45; tờ bản đồ số: 9 (BĐĐC) tọa lạc tại A/B đường V, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh (trước đây là A/3 V, Phường P, quận T, TP. Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số phát hành AD131836, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: H03440, do do ủy ban nhân dân quận T, TP. Hồ Chí Minh, cấp ngày 08/08/2005, cập nhật thay đổi ngày 19/8/2005, 22/12/2016, 13/11/2018. Tài sản bảo đảm trên đã được đăng ký thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 6480-LCL-202200049/1 (số công chứng: 000697; Quyển số: 03 /2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/03/2022 và số 6480-LCL-202200049/2, ngày 02/03/2022, số công chứng 000701, quyển số: 03/2022 TP/CC-SCC/HĐGD, các hợp đồng trên được công chứng tại Văn Phòng công chứng (N Đ N) và đã được đăng ký giao dịch đảm bảo tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận T ngày 02/3/2022.

Quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng, bà P đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo HĐTD đã ký, không thanh toán đúng kỳ hạn trả nợ gốc, lãi theo phụ lục kế hoạch trả nợ đã ký kèm theo hợp đồng tín dụng số: 6480-LAV- 202300079 ngày 14/03/2023. Toàn bộ khoản nợ đã chuyển sang nợ quá hạn từ ngày 14/04/2023. Mặc dù Ngân hàng đã nhiều lần đôn đốc, tạo điều kiện để bà P trả nợ, nhưng bà vẫn không thanh toán nợ gốc, lãi phát sinh như đã cam kết. Tính đến ngày 26/9/2025, bà P đã thanh toán được 193.123.284 đồng tiền lãi, gốc 0 đồng và còn nợ A với số tiền: 2.570.464.118 đồng (Hai tỷ năm trăm bảy mươi triệu bốn trăm sáu mươi bốn ngàn một trăm mười tám đồng), trong đó: Số nợ gốc là 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng); Nợ lãi (lãi trong hạn: 460.164.383đồng; lãi quá hạn: 51.013.699đồng, lãi chậm trả: 59.286.035đồng): 570.464.118 đồng.

Việc không thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo cam kết, kế hoạch trả nợ với Ngân hàng của bà P đã vi phạm các điều khoản cam kết trong hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp, gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng. A kính đề nghị Tòa án giải quyết các yêu cầu đối với bị đơn:

- Buộc Bà N T K P phải trả cho Ngân hàng A toàn bộ số tiền theo Hợp đồng tín dụng số: 6480-LAV-202300079, tổng số tiền tạm tính đến ngày 26/9/2025 là: 2.570.464.118 đồng (Hai tỷ năm trăm bảy mươi triệu bốn trăm sáu mươi bốn ngàn một trăm mười tám đồng), trong đó: Số nợ gốc là 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng); Nợ **lãi (**lãi trong hạn: 460.164.384đồng; lãi quá hạn: 51.013.699đồng, lãi chậm trả: 59.286.035đồng)**:** 570.464.118 đồng.

Bà N T K P phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 6480-LAV-202300079 ngày 14/03/2023 kể từ ngày 27/9/2025 cho đến khi bà P trả hết nợ gốc cho A.

*Tại phiên tòa

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông N Q H có đơn xin vắng mặt nhưng gửi bảng tính lãi tính đến ngày 26/9/2025, đồng thời ông H nộp bản tự khai xác định vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

* Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân khu vực 3-Thành phố Hồ Chí Minh đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ ngày 30/7/2025 đối với tài sản thế chấp là nhà và đất tại A/B đường V, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh (trước đây là A/3 V, Phường P, quận T, TP. Hồ Chí Minh). Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, Tòa án và các cơ quan chức năng của Ủy ban nhân dân phường P, Thành phố Hồ Chí Minh xác định hiện trạng không thay đổi so với Giấy chứng nhận QSDĐ quyền sử dụng đất, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: H03440, do do ủy ban nhân dân quận T, TP. Hồ Chí Minh, cấp ngày 08/08/2005, cập nhật sang tên ngày 13/11/2018.

* *Đối với bị đơn Bà N T K P*: Trong quá trình giải quyết vụ án bà P không đến Tòa và cũng không gửi văn bản trình bà ý kiến của mình đối với yêu cầu của A.

* *Đối với Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ông L T H, trẻ Lê N Q H và trẻ Lê N Q V:* Trong quá trình giải quyết vụ án ông H, trẻ H và trẻ V không đến Tòa và cũng không gửi văn bản trình bày ý kiến của mình đối với yêu cầu của A.

* *Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3 – Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:*

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tiến hành xét xử đúng quy định pháp luật. Nguyên đơn, chấp hành nghiêm chỉnh các quy định của pháp luật về tố tụng dân sự, bị đơn, Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không chấp hành nhưng đã được Tòa án thực hiện thủ tục tống đạt, niêm yết hợp lệ, quyền và lợi ích hợp pháp được đảm bảo. Tuy nhiên, cần khắc phục một số thiếu sót về thời hạn tố tụng.

Về nội dung: Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3 - Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của A về việc buộc Bà N T K P thanh toán cho A số nợ tính đến ngày 26/9/2025 là: 2.570.464.118 đồng (Hai tỷ năm trăm bảy mươi triệu bốn trăm sáu mươi bốn ngàn một trăm mười tám đồng), trong đó: Số nợ gốc là 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng); **Nợ lãi** (lãi trong hạn: 460.164.383 đồng; lãi quá hạn: 51.013.699 đồng, lãi chậm trả: 59.286.035đồng): 570.464.118 đồng. Bà N T K P phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 6480-LAV-202300079 ngày 14/03/2023 kể từ ngày 27/9/2025 cho đến khi bà P trả hết nợ gốc cho A.

Trong trường hợp Bà N T K P không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì Ngân hàng Acó quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mại tài sản đảm bảo để thu hồi nợ đối với tài sản thế chấp là nhà, đất tại A/B đường V, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh. Nếu số tiền phát mãi tài sản không đủ để trả nợ thì bà P phải tiếp tục trả cho Ngân hàng số tiền nợ còn lại.

Chi phí thẩm định bị đơn chịu.

Bị đơn chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3- Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

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

Về quan hệ pháp luật: Căn cứ Hợp đồng tín dụng số 6480-LAV-202300079 ngày 14/03/2023, theo đó bà P vay vốn để Bổ sung vốn kinh doanh mỹ phẩm sỉ và lẻ. Bà P có đăng ký kinh doanh theo Giấy chứng nhận đăng ký hộ kinh doanh số 41E 8075023 do UBND quận T cấp ngày 11/10/2019. Các bên ký kết và thực hiện hợp đồng nhằm mục đích lợi nhuận. Do bà P không trả được nợ nên A thực hiện quyền khởi kiện để thu hồi nợ. Căn cứ khoản 3 Điều 4 Luật Thương mại năm 2005; khoản 1 Điều 30 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 1 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm, Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp giữa hai bên là "Tranh chấp hợp đồng tín dụng".

Thẩm quyền giải quyết vụ án: Bị đơn có nơi cư trú tại phường P, Thành phố Hồ Chí Minh; Nguyên đơn có chi nhánh tại phường M, Thành phố Hồ Chí Minh; Hợp đồng hai bên được thực hiện tại phường M, Thành phố Hồ Chí Minh; Nguyên đơn lựa chọn khởi kiện tại Tòa án nhân dân khu vực 3-Thành phố Hồ Chí Minh. Do đó, căn cứ khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm b, g khoản 1 Điều

40, Hội đồng xét xử xác định vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn Ngân hàng A do ông N Q H làm đại diện có Đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ vào khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

Theo kết quả xác minh của Công an phường P, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 22/5/2025 trả lời " *N T K P, sinh năm 1982 có Hộ khẩu thường trú tại A/B đường V, phường P, quận T hiện nay không thực tế cư trú tại địa phương. Hiện nay đi đâu và làm gì không rõ."*

Nguyên đơn đã ghi đầy đủ và đúng địa chỉ nơi cư trú của bị đơn Bà N T K P theo địa chỉ được ghi trong giao dịch, hợp đồng bằng văn bản là A/B đường V, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh. Hiện nay bà P không thực tế cư trú tại địa phương mà không thông báo cho nguyên đơn biết về nơi cư trú, nơi làm việc mới thì được coi là cố tình giấu địa chỉ và Tòa án tiếp tục giải quyết theo thủ tục chung là đảm bảo đúng quy định tại điểm a khoản 2 Điều 6 của Nghị quyết số 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 của Hội đồng Thẩm phán tòa án nhân dân tối cao.

Theo kết quả xác minh của Công an phường P, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 04/6/2025 trả lời " *Căn nhà A/3 V, P, quận T, gồm 03 nhân khẩu đang cư trú:*

1. *N Q H, sinh năm 2011*
2. *N Q V, sinh năm 2014*
3. *L T H, sinh năm 1975*

03 nhân khẩu trên đều có Hộ khẩu thường trú tại 557A/3 V (Số mới: A/B V, P, quận T."

Bị đơn Bà N T K P và Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ông L T H, trẻ Lê N Q H và trẻ Lê N Q V đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai vẫn vắng mặt không rõ lý do, không có người đại diện tham gia phiên tòa. Căn cứ vào Điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

[3] Về việc xem xét chứng cứ:

Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã công bố các tài liệu, chứng cứ của vụ án theo quy định tại khoản 1 Điều 254 của Bộ luật tố tụng Dân sự.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tống đạt hợp lệ cho bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan thông báo thụ lý vụ án, thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, thông báo kết quả phiên họp nhưng bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không đến Tòa án và không gửi văn bản trình bày ý kiến, tham gia phiên họp, phiên hòa giải cũng như không có văn bản phản hồi đối nội dung và tính pháp lý của tài liệu là chứng cứ do nguyên đơn cung cấp. Căn cứ Khoản khoản 2 Điều 92, Điều 93, khoản 1 Điều 95 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xác định chứng cứ do nguyên đơn

cung cấp là chứng cứ của vụ án, Hội đồng xét xử sử dụng các chứng cứ do nguyên đơn cung cấp và chứng cứ do Tòa án thu thập được làm cơ sở để giải quyết vụ án.

[4] Về yêu cầu của nguyên đơn:

4.1. Xét yêu cầu thanh toán nợ gốc và lãi:

Ngày 14/3/2023, Bà N T K P có ký kết Hợp đồng tín dụng số: 6480-LAV-202300079 với Ngân hàng A vay số tiền: 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng). Mục đích vay vốn theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng: Bổ sung vốn kinh doanh mỹ phẩm sỉ và lẻ. Thời hạn vay: 12 tháng; Ngày đến hạn cuối cùng: 14/03/2024. Lãi suất tiền vay tại thời điểm ký hợp đồng tín dụng là: 9.5%/năm; Lãi suất quá hạn bằng 150%/lãi suất cho vay trong hạn; Lãi suất chậm trả lãi: 10%/năm/Số tiền chậm trả. Tuy nhiên, bà P đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ gốc và lãi phát sinh cho A theo thuận tại Hợp đồng tín dụng.

Hội đồng xét xử xét thấy hợp đồng tín dụng số 6480-LAV-202300079 14/3/2023 được các bên ký kết trên cơ sở tự nguyện, có mục đích và nội dung không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, phù hợp các quy định của Luật các tổ chức tín dụng. Nguyên đơn đã giải ngân cho bị đơn. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận giữa các bên trong hợp đồng tín dụng. A khởi kiện yêu cầu Bà N T K P thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng tín dụng nêu trên là căn cứ và phù hợp với quy định tại Điều 466, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 91, Điều 95 của Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010 và hướng dẫn tại Thông tư số 39/2016/TT-NHNN của Ngân hàng Nhà nước ngày 30/12/2016 nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Bà P phải có nghĩa vụ thanh toán nợ cho A với số tiền còn nợ tính đến ngày 26/9/2025 là: 2.570.464.118 đồng (Hai tỷ năm trăm bảy mươi triệu bốn trăm sáu mươi bốn ngàn một trăm mười tám đồng), trong đó: Số nợ gốc là 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng); Nợ lãi (lãi trong hạn: 460.164.383đồng; lãi quá hạn: 51.013.699 đồng, lãi chậm trả: 59.286.035 đồng): 570.464.118 đồng. Bà N T K P vẫn phải tiếp tục chịu lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 6480-LAV-202300079 ngày 14/3/2025 kể từ ngày 27/9/2025 cho đến khi thanh toán hết nợ.

[4.2] Về tài sản thế chấp: Để đảm bảo cho khoản vay trên, Tại Điều 3 của Hợp đồng vay 6480-LAV-202300079 ngày 14/3/2023, các bên có thỏa thuận: "*Nghĩa vụ của Khách hàng theo Hợp đồng này được bảo đảm bằng biện pháp bảo đảm tại hợp đồng thế chấp số 6480-LCL-202200049/1 (số công chứng: 000697; Quyển số: 03 /2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/03/2022*). Theo đó, bà P có thế chấp cho A tài sản sau: Nhà, đất tại thửa đất số: 45; tờ bản đồ số: 9 (BĐĐC) tọa lạc tại A/B đường V, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh (trước đây là A/3 V, Phường P, quận T, TP. Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, số phát hành AD131836, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: H03440, do do ủy ban nhân dân quận

T, TP. Hồ Chí Minh, cấp ngày 08/08/2005, cập nhật thay đổi 13/11/2018 do Bà N T K P đứng tên. Tài sản này được Bà N T K P thế chấp cho nguyên đơn hợp pháp, có đăng ký giao dịch đảm bảo ngày 02/03/2022. Tại thời điểm thực hiện hợp đồng, việc ký kết hợp đồng thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm được thực hiện theo đúng quy định tại Điều 299, Điều 317, Điều 319 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Quá trình Tòa án giải quyết vụ án không có thông tin hay khiếu nại về việc tài sản đã chuyển giao cho người thứ ba; bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở do nguyên đơn đang giữ; việc thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm đúng quy định pháp luật, vì vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc xử lý tài sản bảo đảm trong trường hợp bị đơn không trả nợ.

Trong trường hợp bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng, nguyên đơn có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành dân sự có thẩm quyền kê biên và phát mại tài sản bảo đảm theo quy định tại Điều 323 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Số tiền phát mãi tài sản sau khi đã trừ các chi phí liên quan đến việc phát mãi sẽ được thanh toán và chi trả theo quy định của pháp luật. Nếu sau khi trả hết nợ cho Ngân hàng mà số tiền phát mãi đối với tài sản thế chấp còn dư thì sẽ được trả lại cho chủ sở hữu của tài sản thế chấp. Nếu số tiền phát mãi tài sản không đủ để trả nợ thì bà P phải tiếp tục trả cho Ngân hàng số tiền nợ còn lại.

Trong trường hợp bà P thanh toán xong số nợ cho Ngân hàng mà không phải phát mãi tài sản đã thế chấp để trả nợ thì Ngân hàng Acó nghĩa vụ thực hiện xóa thế chấp và trả lại bản chính giấy chứng nhận chủ sở hữu đối với tài sản thế chấp cho bà P.

[5] *Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:* Nguyên đơn không phải chịu án phí và được hoàn trả tiền tạm ứng án phí. Bà N T K P phải chịu án phí theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[6] Về xem xét nghĩa vụ chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Nguyên đơn đã đóng tạm ứng án phí xem xét thẩm định tại chỗ là 7.000.000 đồng. Yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn về tranh chấp hợp đồng vay tài sản và được Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu. Căn cứ vào khoản 1 Điều 157 Bộ luật tố tụng Dân sự, Hội đồng xét xử giải quyết buộc bị đơn phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, hoàn trả cho nguyên đơn số tiền xem xét, thẩm định tại chỗ là 7.000.000 đồng.

[7] Hội đồng xét xử xét thấy đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3 – Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị về nội dung và kiến nghị về tố tụng là có căn cứ nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 30, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm b, g khoản 1 Điều 40, Điều 147, Điều 186, khoản 2 Điều 227, khoản 1, khoản 3 Điều 228, Điều 238, Điều 271, Điều 273, Điều 278, Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự, được sửa đổi, bổ sung năm 2025;

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

Căn cứ khoản 3 Điều 4 Luật Thương mại năm 2005;

Căn cứ vào Điều 91, 95 của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010, được sửa đổi, bổ sung năm 2017;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 6 của Nghị quyết số 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 của Hội đồng Thẩm phán tòa án nhân dân tối cao;

Căn cứ vào Điều 26 Luật thi hành án Dân sự năm 2008, được sửa đổi, bổ sung năm 2018;

Căn cứ vào Nghị quyết 01/2019/NQ-HDDTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán tối cao về hướng dẫn áp dụng một số quy định về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

Căn cứ vào Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam.

Buộc Bà N T K P có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng A Chi nhánh O, PGD Ssố tiền còn nợ tính đến ngày 26/9/2025 tổng là 2.570.464.118 đồng (Hai tỷ năm trăm bảy mươi triệu bốn trăm sáu mươi bốn ngàn một trăm mười tám đồng trong đó: Số nợ gốc là 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng); **Nợ lãi** (lãi trong hạn: 460.164.383đồng; lãi quá hạn: 51.013.699đồng, lãi chậm trả: 59.286.035đồng): 570.464.118 đồng. Trả một lần sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Bà N T K P phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 6480-LAV-202300079 ngày 14/03/2023 kể từ ngày 27/9/2025 cho đến khi thanh toán hết nợ.

Trong trường hợp Bà N T K P không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì Ngân hàng Acó quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mại tài sản đảm bảo để thu hồi nợ đối với tài sản thế chấp là nhà, đất tại A/B đường V, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh (trước đây là A/3 V, Phường P, quận T, TP. Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: H03440, do do ủy ban nhân dân

quận T, TP. Hồ Chí Minh, cấp ngày 08/08/2005, cập nhật thay đổi sang tên ngày 13/11/2018 cho Bà N T K P.

Số tiền phát mãi tài sản sau khi đã trừ các chi phí liên quan đến việc phát mãi sẽ được thanh toán và chi trả theo quy định của pháp luật. Nếu sau khi trả hết nợ cho Ngân hàng mà số tiền phát mãi đối với tài sản thế chấp còn dư thì sẽ được trả lại cho chủ sở hữu của tài sản thế chấp. Nếu số tiền phát mãi tài sản không đủ để trả nợ thì bà P phải tiếp tục trả cho Ngân hàng số tiền nợ còn lại.

Trong trường hợp bà P thanh toán xong số nợ cho Ngân hàng mà không phải phát mãi tài sản đã thế chấp để trả nợ thì Ngân hàng Acó nghĩa vụ thực hiện xóa thế chấp và trả lại bản chính giấy chứng nhận chủ sở hữu đối với tài sản thế chấp cho bà P.

2. Các quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự được thực hiện tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

3. Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

Bà N T K P phải chịu án phí là 83.409.282 đồng (Tám mươi ba triệu bốn trăm linh chín nghìn hai trăm tám mươi hai đồng).

Hoàn lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 40.114.481 đồng (Bốn mươi triệu một trăm mười bốn nghìn bốn trăm tám mươi mốt đồng) cho Ngân hàng Atheo biên lai thu số 0050748 ngày 15/5/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Về chi phí tố tụng khác: Buộc Bà N T K P phải hoàn trả lại cho Ngân hàng Asố tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ do Ngân hàng Ađã thanh toán trước số tiền là 7.000.000 đồng (Bảy triệu đồng).

5. Về quyền kháng cáo:

Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

6. Về quyền kháng nghị:

Thời hạn kháng nghị đối với bản án của Tòa án sơ thẩm của Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp là 15 ngày, của Viện kiểm sát nhân dân cấp trên trực tiếp là 01 tháng, kể từ ngày tuyên án.

7. 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 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014./.

Nơi nhận:
- TAND TP. HCM;
- VKSND TP.HCM;
- VKSND Khu vực 3 – TP.HCM;
- THADS TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, HS.

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

Nguyễn Thị Ngân