TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 10-THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH** **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **1787/**2026/DS-ST
Ngày: 20-8-2026
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 10 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Phan Thị Út.**

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông **Phạm Văn Tuyền**

2. Bà **Võ Thị Thanh Thảo**

- *Thư ký phiên tòa*: Bà **Nguyễn Thị Hồng Phước** - Thư ký Toà án nhân dân Khu vực 10 - Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 10 - Thành phố Hồ Chí Minh* tham gia phiên toà: Bà **Nguyễn Thị Thúy Hiền** - Kiểm sát viên.

Trong ngày 20 tháng 8 năm 2026 tại Toà án nhân dân Khu vực 10 - Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 1322/2025/TLST-DS ngày 17 tháng 12 năm 2025 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 3329/2026/QĐXXST-DS ngày 13 tháng 07 năm 2026 và Thông báo về thời gian mở phiên tòa xét xử vụ án ngày 13 tháng 7 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 4098/2026/QĐST-DS ngày 07 tháng 8 năm 2026 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: **Ngân hàng N;**

Địa chỉ trụ sở chính: S, phường G, Thành phố Hà Nội;

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Phạm Toàn V**– Tổng giám đốc;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Lê Đức H**, sinh năm: 1983 – Có đơn xin vắng mặt.

Địa chỉ: C, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn*:* Bà **Mai Thị Kim L**, sinh năm: 1974;

Địa chỉ: D, Phường C, Thành phố Hồ Chí Minh

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà **Trần Như A**, sinh năm: 2001;

2. Ông **Trần Trọng T**, sinh năm: 1999.

(Bà Trần Như A và ông Trần Trọng T có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: A D, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là Ngân hàng N có người đại diện theo ủy quyền ông Lê Đức Hiếu trình bày:

- Bà Mai Thị Kim L hiện đang quan hệ tín dụng tại A Chi nhánh S – Phòng giao dịch T theo hợp đồng tín dụng số 1600-LAV-202401170 ngày 29/08/2024, số tiền cho vay là 1.900.000.000 đồng (Bằng chữ: Một tỷ chín trăm triệu đồng); Thời hạn vay là 12 tháng kể từ ngày giải ngân lần đầu tiên; lãi suất tại thời điểm cho vay là 8,5%/năm; mục đích vay là bù đắp chi phí nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và nhà ở.

- Bà Mai Thị Kim L thế chấp tài sản để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trả nợ của Hợp đồng tín dụng số 1600-LAV-202401170 nói trên tại A Chi nhánh S – Phòng giao dịch Tôn Đức T, cụ thể như sau:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 40; Tờ bản đồ số: 9, P2-Q8; địa chỉ: A, D, phường C, TP.HCM; (Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở; Hồ sơ gốc số 03513/2004, do UBND Quận 8, TP.HCM cấp ngày 23/03/2004; thay đổi chủ sở hữu ngày 25/10/2016). Giá trị tài sản bảo đảm do hai bên thỏa thuận là 2.560.000.000 đồng, bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ với số dư nợ gốc cao nhất là 1.900.000.000 đồng và toàn bộ các khoản lãi, phí phát sinh kèm theo.

- Hợp đồng thế chấp tài sản số 1600-LCL-202200475 đã ký giữa A Chi nhánh S - Phòng giao dịch Tôn Đức T với bà Mai Thị Kim L tại Văn Phòng Công chứng Hoàng Xuân Ngụ chứng thực theo công chứng số 015713 ngày 17/05/2022 và Hợp đồng sửa đổi (Lần 1) Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 1600-LCL-202200475 ký ngày 16/08/2023 số công chứng 018067. Đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 8, TP. HCM, theo hồ sơ số 72868 ngày 18/05/2022.

- Phạm vi bảo đảm: Bao gồm nợ gốc, lãi trong hạn, phạt quá hạn, các khoản phí và chi phí phát sinh liên quan (nếu có), trong đó số tiền gốc là 1.900.000.000 đồng (bằng chữ: Một tỷ chín trăm triệu đồng).

- Thực hiện Hợp đồng tín dụng nêu trên, A Chi nhánh S - Phòng Giao dịch Tôn Đức T đã giải ngân cho khách hàng bà Mai Thị Kim L để bù đắp chi phí nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và nhà ở. Dư nợ và tình hình thanh toán nợ vay bà Mai Thị Kim L như sau:

- Giải ngân số 1600-LDS-202401406 ngày 30/08/2024, số tiền nhận nợ là 1.900.000.000 đồng, hạn trả nợ gốc cuối cùng ngày 03/09/2025, lãi suất nhận nợ là 8,5%/năm, lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn (Theo điểm c, khoản 2, Điều 1 của Hợp đồng tín dụng 1600-LAV-202401170 ngày 29/08/2024);

Định kỳ trả lãi: hàng tháng; Định kỳ trả gốc: Cuối kỳ (Theo Phụ Lục Hợp đồng tín dụng 1600-LAV-202401170 ngày 29/08/2024).

- Từ thời điểm giải ngân (ngày 30/08/2024) cho đến nay, bà Mai Thị Kim L không thực hiện nghĩa vụ trả lãi, gốc cho A CN Sài Gòn –PGD Tôn Đức T. Bà Mai Thị Kim L còn nợ A Chi nhánh S – Phòng giao dịch Tôn Đức T số tiền tạm tính đến ngày 10/07/2026 như sau:

+ Lãi trong hạn số ngày (679 ngày) từ ngày 30/08/2024 đến ngày hết 10/07/2026: 8,5%/ năm; Chi tiết như sau:

(Dư nợ) 1.900.000.000 đồng x (lãi suất) 8,5% x (679 ngày/365) = 300.434.247 đồng

+ Lãi suất nợ quá hạn (310 ngày) bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn từ ngày 04/09/2025 đến ngày 10/07/2026: 4,25%/năm; Chi tiết như sau:

(Dư nợ) 1.900.000.000 đồng x (lãi suất) 4,25% x (310 ngày/365) = 68.582.192 đồng

Tổng cộng: 2.269.016.438 đồng, (bằng chữ: Hai tỷ hai trăm sáu mươi chín triệu không trăm mười sáu nghìn bốn trăm ba mươi tám đồng).

Căn cứ theo hợp đồng tín dụng số 1600-LAV-202401170 ngày 29/08/2024, khách hàng bà Mai Thị Kim L phải trả nợ theo thỏa thuận nhưng không trả được, thời gian quá hạn tạm tính đến hết ngày 10/07/2026 là 679 ngày. A Chi nhánh S – Phòng giao dịch Tôn Đức T đã nhiều lần gửi thông báo nợ quá hạn, liên lạc nhưng không nhận được phản hồi. Đến nay khách hàng vay vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ như cam kết.

Do đó nguyên đơn kính đề nghị Toà án Nhân dân khu vực 10 – Thành phố Hồ Chí Minh xem xét và buộc:

1. Bà Mai Thị Kim L phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho A tổng số tiền tạm tính đến ngày 10/07/2026 là: 2.269.016.438 đồng, (bằng chữ: Hai tỷ hai trăm sáu mươi chín triệu không trăm mười sáu nghìn bốn trăm ba mươi tám đồng), đồng thời bà Mai Thị Kim L phải tiếp tục trả nợ lãi tiền vay phát sinh kể từ sau ngày 10/07/2026 cho đến ngày thực tế bà Mai Thị Kim L trả hết nợ gốc, lãi và lãi phạt cho A theo mức lãi suất đã thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 1600-LAV-202401170 ngày 29/08/2024 và các giấy nhận nợ kèm theo.

2. Trong trường hợp bà Mai Thị Kim L không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ cho A thì A có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản là Quyền sử dụng đất; Thửa đất số: 40; Tờ bản đồ số: 9, P2-Q8; địa chỉ: 28/1A Dạ Nam, Phường 2, Quận 8 (nay là phường Chánh Hưng), TP.HCM theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở; Hồ sơ gốc số 03513/2004, do UBND Quận 8, TP.HCM cấp ngày 23/03/2004; thay đổi chủ sở hữu ngày 25/10/2016 được cấp cho bà Mai Thị Kim L để thu hồi nợ.

Bị đơn bà Mai Thị Kim L vắng mặt không có lý do và không có văn bản trình bày ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bị đơn cũng không giao nộp cho Tòa án bất cứ tài liệu chứng cứ nào.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Trần Như A và ông Trần Trọng T cùng có bản tự khai trình bày: Bà A và ông T là người thuê nhà của bà L từ tháng 12/2024 đến này không có làm hợp đồng thuê, tiền thuê mỗi tháng 4.000.000 đồng/tháng, thuê tháng nào trả tiền tháng đó. Bà A và ông Toản không có ý kiến gì đối với việc tranh chấp giữa Ngân hàng A và bà Mai Thị Kim L. Vì ly do bận công việc bà A và ông Toản xin vắng mặt trong các buổi hoà giải xét xử tại phiên toà.

∗ Tại phiên tòa:

- Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn – ông Lê Đức Hiếu có đơn đề nghị xét xử vắng mặt và có bản tự khai ngày 20/8/2026.

- Bị đơn bà Mai Thị Kim L đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Trần Như A và ông Trần Trọng T có đơn xin vắng mặt.

*** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 10 - Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:**

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý đến khi xét xử, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng quy trình tố tụng giải quyết vụ án; những người tham gia tố tụng chấp hành đúng quy định pháp luật, bị đơn vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án và không cung cấp lời khai, tài liệu chứng cứ cho Tòa án.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng N. Về án phí: Bà Mai Thị Kim L phải chịu án phí dân sự theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên Tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về quan hệ tranh chấp:

Theo đơn khởi kiện ngày 07/8/2025 Ngân hàng N yêu cầu bà Mai Thị Kim L thanh toán số tiền nợ gốc và lãi quá hạn phát sinh từ Hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng. Do đó Hội đồng xét xử sơ thẩm xác định đây là quan hệ tranh chấp hợp đồng dân sự về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng theo quy định tại Khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

[1.2] Về thẩm quyền giải quyết:

Bị đơn bà Mai Thị Kim L có nơi đăng ký thường trú tại: D, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh nên căn cứ theo quy định tại Điều 35 và điểm a Khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Luật số 85/2025/QH15 ngày 25 tháng 6 năm 2025 thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân Khu vực 10 - Thành phố Hồ Chí Minh.

[1.3] Về sự vắng mặt của các đương sự:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Lê Đức H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Như A và ông Trần Trọng T có đơn xin xét xử vắng mặt; bị đơn bà Mai Thị Kim L đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý do, không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo điểm b Khoản 2 Điều 227, Khoản 1 và Khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đối với sự vắng mặt của bị đơn bà Mai Thị Kim L: Tòa án tống đạt cho bị đơn các văn bản tố tụng: Thông báo về việc thụ lý vụ án; Giấy triệu tập đương sự; Thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; Thông báo kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ; Quyết định đưa vụ án ra xét xử; Thông báo về thời gian mở phiên tòa xét xử của Tòa án nhân dân Khu vực 10 – Thành phố Hồ Chí Minh nhưng đến hết thời hạn được thông báo bị đơn vẫn vắng mặt và không có văn bản ghi ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và cũng không cung cấp tài liệu chứng cứ. Căn cứ theo quy định tại Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, đương sự có yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình phải đưa ra chứng cứ chứng minh cho yêu cầu đó có căn cứ hợp pháp. Đương sự phản đối yêu cầu của người khác đối với mình phải thể hiện bằng văn bản và phải thu thập, cung cấp, giao nộp cho Tòa án tài liệu chứng cứ để chứng minh cho sự phản đối đó. Đương sự có nghĩa vụ đưa ra chứng cứ để chứng minh mà không đưa ra được chứng cứ hoặc không đưa ra đủ chứng cứ thì Tòa án giải quyết vụ việc dân sự theo những chứng cứ thu thập được có trong hồ sơ vụ việc.

Từ những căn cứ trên, xét thấy bị đơn bà Mai Thị Kim L không thực hiện nghĩa vụ chứng minh, không có ý kiến phản đối những tình tiết, tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp nên Hội đồng xét xử căn cứ vào những tài liệu thu thập được để xét xử vụ án là phù hợp pháp luật.

[2] Về nội dung:

- Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng N yêu cầu buộc bị đơn bà Mai Thị Kim L phải có trách nhiệm thanh toán số nợ tạm tính đến ngày 20/8/2026 là: 2.296.228.082 đồng (Hai tỷ hai trăm chín mươi sáu triệu hai trăm hai mươi tám nghìn không trăm tám mươi hai đồng). Trong đó: Nợ gốc: 1.900.000.000 đồng (Một tỷ chín trăm nghìn đồng); Lãi trong hạn 318.575.342 đồng (Ba trăm mười tám triệu năm trăm bảy mươi lăm nghìn ba trăm bốn mươi hai đồng); Lãi quá hạn 77.652.740 đồng (Bảy mươi bảy triệu sáu trăm năm mươi hai nghìn bảy trăm bốn mươi đồng). Và có trách nhiệm thanh toán khoản lãi phát sinh từ sau ngày 20/08/2026 cho đến khi trả dứt nợ vay theo lãi suất quy định tại hợp đồng.

[2.1] Đối với yêu cầu thanh toán nợ gốc:

Căn cứ Hợp đồng tín dụng số 1600-LAV-202401170 ngày 29/08/2024, số tiền cho vay là 1.900.000.000 đồng (bằng chữ: Một tỷ chín trăm triệu đồng); Thời hạn vay là 12 tháng kể từ ngày giải ngân lần đầu tiên; lãi suất tại thời điểm cho vay là 8,5%/năm; mục đích vay là bù đắp chi phí nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và nhà ở.

Xét tính hợp pháp của sự thỏa thuận cho vay giữa các bên, Hội đồng xét xử xét thấy: Về nội dung và hình thức của hợp đồng tín dụng số 1600-LAV-202401170 ngày 29/08/2024 giữa nguyên đơn và bị đơn đã tuân thủ đúng các quy định tại Điều 117, Điều 119 của Bộ luật dân sự năm 2015, người tham gia hợp đồng có năng lực hành vi dân sự, hoàn toàn tự nguyện, mục đích của hợp đồng không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội, phù hợp với các quy định pháp luật nên có hiệu lực, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên và các bên phải có trách nhiệm thực hiện các thỏa thuận đã cam kết trong hợp đồng.

Căn cứ Khoản 1 Điều 466 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: *"Bên vay tài sản là tiền thì phải trả đủ tiền khi đến hạn..."* Căn cứ Điều 280 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: *"1. Nghĩa vụ trả tiền phải được thực hiện đầy đủ, đúng thời hạn, đúng địa điểm và phương thức đã thỏa thuận. 2. Nghĩa vụ trả tiền bao gồm cả tiền lãi trên nợ gốc..."*.

Căn cứ Khoản 1 Điều 103 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2024 quy định: *"Tổ chức tín dụng có quyền chấm dứt việc cấp tín dụng, thu hồi nợ trước hạn khi phát hiện khách hàng cung cấp thông tin sai sự thật, vi phạm nội dung thỏa thuận trong hợp đồng, thỏa thuận cấp tín dụng, hợp đồng bảo đảm"*

- Từ thời điểm giải ngân (ngày 30/08/2024) cho đến nay, bà Mai Thị Kim L không thực hiện nghĩa vụ trả lãi, gốc cho A CN Sài Gòn –PGD Tôn Đức T. Xét bị đơn bà Mai Thị Kim L đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, mặc dù đã được nguyên đơn thông báo nhắc nợ nhiều lần nhưng phía bị đơn vẫn không có thiện chí thanh toán đầy đủ nợ cho nguyên đơn là đã vi phạm các điều khoản thỏa thuận đã ký kết trong Hợp đồng tín dụng. Do đó, nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền nợ gốc là có cơ sở chấp nhận.

[2.2] Đối với yêu cầu trả tiền lãi tính đến ngày 20/8/2026: Lãi trong hạn 318.575.342 đồng (Ba trăm mười tám triệu năm trăm bảy mươi lăm nghìn ba trăm bốn mươi hai đồng); Lãi quá hạn 77.652.740 đồng (Bảy mươi bảy triệu sáu trăm năm mươi hai nghìn bảy trăm bốn mươi đồng). Và có trách nhiệm thanh toán khoản lãi phát sinh từ ngày 21/08/2026 cho đến khi trả dứt nợ vay theo lãi suất quy định tại hợp đồng.

Theo bảng tính lãi và cách tính lãi suất trong hạn cũng như lãi suất quá hạn như sau:

+ Lãi trong hạn số ngày (720 ngày) từ ngày 30/08/2024 đến ngày hết 20/08/2026: 8,5%/ năm; Chi tiết như sau:

(Dư nợ) 1.900.000.000 đồng x (lãi suất) 8,5% x (720 ngày/365) = 318.575.342 đồng.

+ Lãi suất nợ quá hạn (351 ngày) bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn từ ngày 04/09/2025 đến ngày 20/08/2026: 4,25%/năm; Chi tiết như sau:

(Dư nợ) 1.900.000.000 đồng x (lãi suất) 4,25% x (351 ngày/365) = 77.652.740 đồng.

Căn cứ quy định tại Khoản 2 Điều 280 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: "*2. Nghĩa vụ trả tiền bao gồm cả tiền lãi trên nợ gốc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác".* Căn cứ Khoản 2 Điều 100 Luật các tổ chức tín dụng năm 2024 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 của pháp luật"*.

Do đó; Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn phải thanh toán các khoản lãi tạm tính đến ngày 20/8/2026 (gồm Lãi trong hạn: 318.575.342 đồng và lãi quá hạn: 77.652.740 đồng) là có cơ sở chấp nhận theo quy định tại Khoản 2 Điều 100 Luật các tổ chức tín dụng năm 2024, Khoản 4 Điều 13, Khoản 5 Điều 14 Thông tư 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng.

Kể từ ngày 21/8/2026 cho đến khi thi hành án xong bà Mai Thị Kim L còn phải tiếp tục trả khoản tiền lãi trên số tiền nợ gốc quá hạn chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận theo Hợp đồng tín dụng của ngân hàng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc trên. Trường hợp các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của nguyên đơn thì lãi suất mà bà Mai Thị Kim L phải tiếp tục thanh toán cho nguyên đơn theo bản án của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của nguyên đơn.

[2.3] Đối với tài sản đảm bảo: Theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 1600-LCL-202200475 đã ký giữa A Chi nhánh S - Phòng giao dịch Tôn Đức T với bà Mai Thị Kim L tại Văn Phòng Công chứng Hoàng Xuân Ngụ chứng thực theo công chứng số 015713 ngày 17/05/2022 và Hợp đồng sửa đổi (Lần 1) Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 1600-LCL-202200475 ký ngày 16/08/2023 số công chứng 018067. Đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 8, TP. HCM, theo hồ sơ số 72868 ngày 18/05/2022. Phạm vi bảo đảm: Bao gồm nợ gốc, lãi trong hạn, phạt quá hạn, các khoản phí và chi phí phát sinh liên quan (nếu có). Trong đó số tiền gốc là 1.900.000.000 đồng (bằng chữ: Một tỷ chín trăm triệu đồng).

Phía nguyên đơn yêu cầu: Trong trường hợp bà Mai Thị Kim L không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ cho A thì A có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản là Quyền sử dụng đất; Thửa đất số: 40; Tờ bản đồ số: 9, P2-Q8; địa chỉ: A D, phường C, TP.HCM theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở; Hồ sơ gốc số 03513/2004, do UBND Quận 8, TP.HCM cấp ngày 23/03/2004; thay đổi chủ sở hữu ngày 25/10/2016 được cấp cho bà Mai Thị Kim L để thu hồi nợ.

Xét, theo quy định tại Điều 299, Khoản 6 Điều 320 Bộ luật Dân sự thì bên thế chấp là bà Mai Thị Kim L đang giữ tài sản thế chấp phải có nghĩa vụ giao tài sản bảo đảm cho bên nhận thế chấp là Ngân hàng để xử lý trong trường hợp bên có nghĩa vụ không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ. Vì vậy, yêu cầu của Ngân hàng N về việc phát mãi tài sản là Quyền sử dụng đất; Thửa đất số: 40; Tờ bản đồ số: 9, P2-Q8; địa chỉ: A D, phường C, TP.HCM theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở; Hồ sơ gốc số 03513/2004, do UBND quận 8, TP.HCM cấp ngày 23/03/2004; thay đổi chủ sở hữu ngày 25/10/2016 được cấp cho bà Mai Thị Kim L để thu hồi nợ cho Ngân hàng N nếu đến hạn mà bị đơn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán là có cơ sở, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Trường hợp sau khi phát mãi tài sản đảm bảo mà giá trị tài sản phát mãi lớn hơn số nợ thì bà Mai Thị Kim L được quyền hưởng giá trị chênh lệch. Trường hợp sau khi phát mãi tài sản đảm bảo mà giá trị tài sản nhỏ hơn số nợ thì bà Mai Thị Kim L còn phải tiếp tục nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng N theo Hợp đồng tín dụng số 1600-LAV-202401170 ngày 29/08/2024 cho đến khi hoàn thành nghĩa vụ trả nợ.

Xét thấy: Viện kiểm sát nhân dân khu vực 10 – Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp nên có căn cứ chấp nhận.

Từ những nhận định và phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bà Mai Thị Kim L trả tiền vay, lãi vay của hợp đồng tín dụng và xử lý tài sản đảm bảo để thu hồi nợ.

[3] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và 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. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Nguyên đơn tự nguyện chịu và không yêu cầu giải quyết nên Hội đồng xét xử không xét.

Ngân hàng N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm nên trả lại cho Ngân hàng N số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm a Khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 91, Điều 92, Khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Luật số 85/2025/QH15 ngày 25 tháng 6 năm 2025;

Căn cứ Điều 280, Điều 299, Khoản 6 Điều 320 , Khoản 1 Điều 466 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 100 và Điều 103 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2024;

Căn cứ Khoản 4 Điều 13, Khoản 5 Điều 14 Thông tư 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng.

Căn cứ vào Nghị quyết số 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;

Căn cứ 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Buộc bà Mai Thị Kim L có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng N tổng cộng số tiền tạm tính đến ngày 20/8/2026 là: 2.296.228.082 đồng (Hai tỷ hai trăm chín mươi sáu triệu hai trăm hai mươi tám nghìn không trăm tám mươi hai đồng). Trong đó: Nợ gốc: 1.900.000.000 đồng (Một tỷ chín trăm nghìn đồng); Lãi trong hạn 318.575.342 đồng (Ba trăm mười tám triệu năm trăm bảy mươi lăm nghìn ba trăm bốn mươi hai đồng); Lãi quá hạn 77.652.740 đồng (Bảy mươi bảy triệu sáu trăm năm mươi hai nghìn bảy trăm bốn mươi đồng).

Kể từ ngày 21/8/2026 cho đến khi thi hành án xong bà Mai Thị Kim L còn phải tiếp tục trả khoản tiền lãi trên số tiền nợ gốc quá hạn chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận theo Hợp đồng tín dụng của ngân hàng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc trên. Trường hợp các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của nguyên đơn thì lãi suất mà bà Mai Thị Kim L phải tiếp tục thanh toán cho nguyên đơn theo bản án của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của nguyên đơn.

Trường hợp bà Mai Thị Kim L không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng N thì A có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản là Quyền sử dụng đất; Thửa đất số: 40; Tờ bản đồ số: 9, P2-Q8; địa chỉ: A D, phường C, TP.HCM theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở; Hồ sơ gốc số 03513/2004, do UBND Quận 8, TP.HCM cấp ngày 23/03/2004; thay đổi chủ sở hữu ngày 25/10/2016 được cấp cho bà Mai Thị Kim L.

Trường hợp sau khi phát mãi tài sản đảm bảo mà giá trị tài sản phát mãi lớn hơn số nợ thì bà Mai Thị Kim L được quyền hưởng giá trị chênh lệch. Trường hợp sau khi phát mãi tài sản đảm bảo mà giá trị tài sản nhỏ hơn số nợ thì bà Mai Thị Kim L còn phải tiếp tục nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng N theo Hợp đồng tín dụng số 1600-LAV-202401170 ngày 29/08/2024 cho đến khi hoàn thành nghĩa vụ trả nợ.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Mai Thị Kim L phải chịu 77.924.562 đồng (Bảy mươi bảy triệu chín trăm hai mươi bốn nghìn năm trăm sáu mươi hai đồng).

- Hoàn lại cho nguyên đơn Ngân hàng N số tiền 36.755.712 đồng (Ba mươi sáu triệu bảy trăm năm mươi lăm nghìn bảy trăm mười hai đồng) đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0034481ngày 04/11/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3. Quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo Bản án trong hạn 15 (mười lăm) ngày, tính từ ngày nhận được Bản án hoặc ngày Bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

4. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi 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, Điều 7, Điều 36 Luật Thi hành án dân

sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- TAND TP.HCM (01);
- VKSND TP.HCM (01);
- VKSND KV10 - TP. HCM (01);
- THADS TP.HCM (01);
- Các đương sự (04);
- Lưu hồ sơ (04).

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Phan Thị Út