TOÀ ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 2** **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 648/2025/DS-ST
Ngày: 09/9/2025
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 2 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Loan

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Hương

2. Bà Nguyễn Thị Lượng

- ***Thư ký phiên tòa***: Ông Lê Hoàng Quân - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 2 - Thành phố Hồ Chí Minh.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên toà:*** bà Võ Thị Thanh Phượng, Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 9 năm 2025 tại Tòa án nhân dân khu vực 2 - Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 1990/2024/TLST-DS ngày 22/10/2024, về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 565/2025/QĐXXST-DS ngày 17 tháng 7 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 1471/2025/QĐST-DS ngày 12 tháng 8 năm 2025, giữa:

Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP P (O)
Trụ sở: số 41 (Tầng trệt, tầng lửng, tầng 1, tầng 2 của tòa nhà) và số D L, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là số D (Tầng trệt, tầng lửng, tầng 1, tầng 2 của tòa nhà) và số D L, phường S, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo ủy quyền: bà Nguyễn Hoàng Hương G; ông Nguyễn Văn L; chức vụ: Phòng xử lý nợ; Địa chỉ liên hệ: Lầu, 2, số A T, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Lầu, 2, số A T, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh), (theo văn bản ủy quyền số 204.01/2025/UQ-OCB ngày 19/3/2025).

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Mộng T năm 1982
Nơi thường trú: 51/65/2 Đường A, khu phố D, phường L, Thành phố T, Thành phố H 51/65/2 Đường A, khu phố D, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Tại phiên tòa: Nguyên đơn có mặt; bị đơn vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 13 tháng 9 năm 2024 và các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ đơn kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP P có đại diện ủy quyền trình bày.

Nội dung khởi kiện: Ngân hàng TMCP P1 đây gọi tắt là Ngân hàng O) và bà Nguyễn Thị Mộng T1, có ký các hợp đồng tín dụng sau:

- Hợp đồng tín dụng số ST23020907/2023/CQ4/HĐTD ngày 25/07/2023; Khế ước nhận nợ số ST23020907/2023/CQ4/KUNN ngày 26/07/2023, với số tiền vay là 6.400.000.000 đồng (sáu tỷ bốn trăm triệu đồng); Mục đích vay: thanh toán tiền mua bất động sản tại thửa đất số 207 (71 thửa mới); tờ bản đồ số 39 (98 mới), tọa lạc tại địa chỉ xã T, huyện T (nay là Thị xã P), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); thời hạn vay 300 tháng; Lãi suất vay 11,5%/năm, lãi suất có điều chỉnh; Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất vay trong hạn.

Ngày 01/8/2023 Ngân hàng O ký với bà T1 Hợp đồng sửa đổi bổ sung số ST23020907/2023/CQ4/HĐTD/SĐBS-01 ngày 01/8/2023 về sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng số ST23020907/2023/CQ4/HĐTD ngày 25/07/2023.

Quá trình thực hiện hợp đồng bà T1 đã thanh toán cho Ngân hàng O tổng cộng là 948.232.280 đồng, (trong đó tiền gốc là 255.960.000 đồng, tiền lãi là 692.272.280 đồng), tính đến ngày 06/10/2024 bà T1 ngưng không thanh toán đầy đủ cho Ngân hàng OCB theo thỏa thuận đã ký. Nay bà T1 đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán đối với Ngân hàng O, nên Ngân hàng O đã chuyển khoản vay thành nợ quá hạn và khởi kiện để thu hồi toàn bộ tiền nợ trên. Tính đến ngày 09/9/2025 tổng số nợ là 7.050.510.577 đồng, (trong đó tiền gốc là 6.144.040.000 đồng, tiền lãi là 906.470.577 đồng).

- Hợp đồng tín dụng số ST23024732/2023/CQ4/HĐTD ngày 24/08/2023; Khế ước nhận nợ số ST23024732/2023/CQ4/KUNN ngày 25/08/2023; với số tiền vay là 2.464.000.000 đồng (hai tỷ bốn trăm sáu mươi bốn triệu đồng); Mục đích vay: bù đắp vốn tự có mua bất động sản tại thửa đất số 207 (71 thửa mới); tờ bản đồ số 39 (98 mới), xã T, Thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); Thời hạn vay 300 tháng; Lãi suất vay 11,5%/năm, lãi suất có điều chỉnh; Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất vay trong hạn.

Quá trình thực hiện hợp đồng bà T1 đã thanh toán cho Ngân hàng O tổng cộng là 335.404.243 đồng, (trong đó tiền gốc là 91.301.435 đồng, tiền lãi là 244.102.808 đồng), tính đến ngày 07/10/2024 bà T1 ngưng không thanh toán đầy đủ cho Ngân hàng OCB theo thỏa thuận đã ký. Nay bà T1 đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán đối với Ngân hàng O, nên Ngân hàng O đã chuyển khoản vay thành nợ quá hạn và khởi kiện để thu hồi toàn bộ tiền nợ trên. Tính đến ngày 09/9/2025 là 2.721.906.481 đồng, (trong đó tiền gốc là 2.372.698.565 đồng, tiền lãi là 349.207.916 đồng).

Tài sản bảo đảm cho khoản vay là: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 207; tờ bản đồ số 39, với diện tích 1059m^2 (trong đó đất ở tại nông thôn 760 m^2, đất trồng cây lâu năm 299 m^2), tọa lạc tại địa chỉ xã T, huyện T (nay là Thị xã P), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường T,

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 BL 907690, số vào sổ cấp GCN. CT 04913 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 20/08/2013, cập nhật thay đổi chủ sở hữu bà Nguyễn Thị Mộng T1 ngày 31/07/2023, theo Hợp đồng thế chấp số ST23022346/2023/CQ4/HĐTC ngày 01/8/2023 giữa Ngân hàng O ký với bà Nguyễn Thị Mộng T1, số công chứng 001708 tại Văn phòng C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Thành phố Hồ Chí Minh) và Hợp đồng sửa đổi bổ sung số ST23022346/2023/CQ4/HĐTC-SĐBS-01 ngày 24/8/2023 về sửa đổi bổ sung hợp đồng bảo đảm tiền vay số ST23022346/2023/CQ4/HĐTD ngày 01/8/2023. Tài sản bảo đảm đã được đăng ký thế chấp theo quy định pháp luật.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, bà Nguyễn Thị Mộng T1 đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ gốc và nợ lãi phát sinh được quy định trong các Hợp đồng tín dụng số ST23020907/2023/CQ4/HĐTD ngày 25/07/2023; Hợp đồng tín dụng số ST23024732/2023/CQ4/HĐTD ngày 24/08/2023 và các Khế ước nhận nợ số ST23020907/2023/CQ4/KUNN ngày 26/07/2023; Khế ước nhận nợ số ST23024732/2023/CQ4/KUNN ngày 25/08/2023; Hợp đồng sửa đổi bổ sung số ST23020907/2023/CQ4/HĐTD/SĐBS-01 ngày 01/8/2023 về sửa đổi bổ sung Hợp đồng tín dụng số ST23020907/2023/CQ4/HĐTD ngày 25/07/2023; Hợp đồng sửa đổi bổ sung số ST23022346/2023/CQ4/HĐTC-SĐBS-01 ngày 24/8/2023 về sửa đổi bổ sung hợp đồng bảo đảm tiền vay số ST23022346/2023/CQ4/HĐTD ngày 01/8/2023 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP P với bà Nguyễn Thị Mộng T1. Như vậy, bà Nguyễn Thị Mộng T1 đã vi phạm cam kết, nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng và các cam kết đã ký kết với Ngân hàng O. Vì vậy, ngày 07/8/2024 Ngân hàng O đã chuyển khoản vay thành khoản nợ quá hạn và thông báo thu hồi nợ trước hạn đối với bà Nguyễn Thị Mộng T1.

Nay Ngân hàng TMCP P2 cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

1. Buộc bà Nguyễn Thị Mộng T1 thanh toán cho Ngân hàng TMCP P tổng số tiền nợ theo Hợp đồng tín dụng số ST23020907/2023/CQ4/HĐTD ngày 25/07/2023; Hợp đồng tín dụng số ST23024732/2023/CQ4/HĐTD ngày 24/08/2023; Hợp đồng sửa đổi bổ sung số ST23020907/2023/CQ4/HĐTD/SĐBS-01 ngày 01/8/2023 về sửa đổi bổ sung Hợp đồng tín dụng số ST23020907/2023/CQ4/HĐTD ngày 25/07/2023; Hợp đồng sửa đổi bổ sung số ST23022346/2023/CQ4/HĐTC-SĐBS-01 ngày 24/8/2023 về sửa đổi bổ sung hợp đồng bảo đảm tiền vay số ST23022346/2023/CQ4/HĐTD ngày 01/8/2023, tính đến ngày 09/9/2025 là 9.772.417.058 đồng (chín tỷ bảy trăm bảy mươi hai triệu bốn trăm mười bảy ngàn không trăm năm mươi tám đồng), trong đó tiền nợ gốc là 8.516.738.565 đồng, tiền nợ lãi là 1.255.678.493 đồng và tiền lãi, phí phát sinh theo thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng đã ký kết cho đến khi bà Nguyễn Thị Mộng T1 thanh toán hết toàn bộ số tiền nợ cho Ngân hàng TMCP P. Thanh toán khoản nợ ngay sau khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Về tiền lãi: Ngân hàng TMCP P2 cầu tiếp tục tính tiền lãi quá hạn từ ngày 10/9/2025 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ theo quy định tại các Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng sửa đổi bổ sung và các Khế ước nhận nợ đã ký kết.

2. Trường hợp bà Nguyễn Thị Mộng T1 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ nêu trên thì Ngân hàng TMCP P được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 207; tờ bản đồ số 39, với diện tích 1059m^2 (trong đó đất ở tại nông thôn 760 m^2, đất trồng cây lâu năm 299 m^2), tọa lạc tại địa chỉ xã T, huyện T (nay là Thị xã P), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường T, 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 BL 907690, số vào sổ cấp GCN. CT 04913 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 20/08/2013, cập nhật thay đổi chủ sở hữu bà Nguyễn Thị Mộng T1 ngày 31/07/2023, theo Hợp đồng thế chấp số ST23022346/2023/CQ4/HĐTC ngày 01/8/2023 giữa Ngân hàng TMCP P ký với bà Nguyễn Thị Mộng T1, số công chứng 001708 tại Văn phòng C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Thành phố Hồ Chí Minh) và Hợp đồng sửa đổi bổ sung số ST23022346/2023/CQ4/HĐTC-SĐBS-01 ngày 24/8/2023 về sửa đổi bổ sung hợp đồng bảo đảm tiền vay số ST23022346/2023/CQ4/HĐTD ngày 01/8/2023, để xử lý thu hồi khoản nợ cho Ngân hàng TMCP P.

[2] *Bị đơn bà Nguyễn Thị Mộng T1 trình bày tại bản tự khai và Biên bản hòa giải ngày 17/4/2025:*

Bà Nguyễn Thị Mộng T1 xác nhận có ký các Hợp đồng tín dụng số ST23020907/2023/CQ4/HĐTD ngày 25/07/2023; Hợp đồng tín dụng số ST23024732/2023/CQ4/HĐTD ngày 24/08/2023 và các Khế ước nhận nợ số ST23020907/2023/CQ4/KUNN ngày 26/07/2023; Khế ước nhận nợ số ST23024732/2023/CQ4/KUNN ngày 25/08/2023; Hợp đồng sửa đổi bổ sung số ST23020907/2023/CQ4/HĐTD/SĐBS-01 ngày 01/8/2023 về sửa đổi bổ sung Hợp đồng tín dụng số ST23020907/2023/CQ4/HĐTD ngày 25/07/2023; Hợp đồng sửa đổi bổ sung số ST23022346/2023/CQ4/HĐTC-SĐBS-01 ngày 24/8/2023 về sửa đổi bổ sung hợp đồng bảo đảm tiền vay số ST23022346/2023/CQ4/HĐTD ngày 01/8/2023 với Ngân hàng TMCP P như trên. Nay bà Nguyễn Thị Mộng T1 xác nhận còn nợ số tiền nợ gốc, tiền nợ lãi với Ngân hàng OCB đúng như Ngân hàng O trình bày.

Bà Nguyễn Thị Mộng T1 xác nhận có ký Hợp đồng thế chấp số ST23022346/2023/CQ4/HĐTC ngày 01/8/2023 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung số ST23022346/2023/CQ4/HĐTC-SĐBS-01 ngày 24/8/2023 về sửa đổi bổ sung hợp đồng bảo đảm tiền vay số ST23022346/2023/CQ4/HĐTD ngày 01/8/2023 với Ngân hàng TMCP P, tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 207; tờ bản đồ số 39, với diện tích 1059m^2 (trong đó đất ở tại nông thôn 760 m^2, đất trồng cây lâu năm 299 m^2), tọa lạc tại địa chỉ xã T, huyện T (nay là Thị xã P), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường T, 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 BL 907690, số vào sổ cấp GCN. CT 04913 do Sở Tài nguyên và Môi trường Tỉnh B cấp ngày 20/08/2013, cập nhật thay đổi chủ sở hữu bà Nguyễn Thị Mộng T1 ngày 31/07/2023 để xử lý thu hồi khoản nợ cho Ngân hàng TMCP P như Ngân hàng trình bày.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng bà T1 xác nhận đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền nợ gốc và tiền nợ lãi phát sinh với Ngân hàng O. Nay bà Nguyễn Thị Mộng T1 đồng ý thanh toán cho Ngân hàng O, nhưng do hoàn cảnh khó khăn nên bà T1 muốn được Ngân hàng OCB cho bà T1 thêm thời gian để bà thanh toán nợ cho Ngân hàng O. Ngoài ra, bà T1 không có ý kiến gì khác. Tòa án đã triệu tập hợp lệ nhưng bà T1 vắng mặt và cũng không có yêu cầu phản tố.

[3] *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 - Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:* Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử, thẩm phán, thư ký và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử sơ thẩm nghị án và ý kiến của Viện kiểm sát về yêu cầu giải quyết vụ án như sau:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Hội đồng xét xử, thẩm phán, thư ký đã thực hiện đầy đủ các thủ tục tố tụng theo đúng quy định pháp luật. Tuy nhiên, còn vi phạm về thời hạn chuẩn bị xét xử.

Đối với những người tham gia tố tụng: Tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn có mặt và giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn đã được Tòa án tống đạt hợp lệ nhưng vắng mặt và không có ý kiến, không có yêu cầu gì. Do đó đề nghị Tòa án tiếp tục giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Về nội dung vụ án: Yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ và hợp pháp, đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tụng tố tụng:

Đây là vụ án tranh chấp hợp đồng vay tài sản phát sinh từ quan hệ hợp đồng tín dụng về vay tài sản thuộc trường hợp được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Bị đơn bà Nguyễn Thị Mộng T1 có nơi cư trú trên địa bàn phường T, Thành phố Hồ Chí Minh, theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 40 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngân hàng TMCP P có mặt, bị đơn bà Nguyễn Thị Mộng T1 vắng mặt tại phiên tòa đến lần thứ hai mặc dù đã được triệu tập hợp lệ, không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan, do đó Hội đồng xét xử áp dụng điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 xét xử vắng mặt bị đơn.

Xét, Giấy uỷ quyền số 204.01/2025/UQ-OCB ngày 19 tháng 3 năm 2025 của Ngân hàng TMCP P ủy quyền cho bà Nguyễn Hoàng Hương G; ông Nguyễn Văn L; chức vụ: Phòng xử lý nợ tham gia tố tụng giải quyết vụ án là hợp lệ, được Tòa án chấp nhận, được tham gia tố tụng với tư cách là nguyên đơn trong vụ án.

Tòa án đã tiến hành thu thập tài liệu, chứng cứ: Căn cứ vào Phiếu yêu cầu xác minh ngày 26/11/2024 của Công an phường L (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) thì bà Nguyễn Thị Mộng T1, sinh năm 1982, có đăng ký hộ khẩu thường trú tại số E Đường A, khu phố D, phường L, thành phố T, Thành phố H 51/65/2 Đường A, khu phố D, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh nhưng không thực tế cư trú tại địa phương bán nhà từ tháng 12/2021, hiện không rõ đi đâu, nên xác định địa chỉ nơi cư trú cuối cùng của bà Nguyễn Thị Mộng T1 tại số E Đường A, khu phố D, phường L, thành phố T, Thành phố H 51/65/2 Đường A, khu phố D, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Quá trình thực hiện hợp đồng giữa Ngân hàng TMCP P và bà Nguyễn Thị Mộng T1 có ký các hợp đồng tín dụng.

[2.1] Xét, Hợp đồng tín dụng số ST23020907/2023/CQ4/HĐTD ngày 25/07/2023; Khế ước nhận nợ số ST23020907/2023/CQ4/KUNN ngày 26/07/2023; Hợp đồng sửa đổi bổ sung số ST23020907/2023/CQ4/HĐTD/SĐBS-01 ngày 01/8/2023 về sửa đổi bổ sung Hợp đồng tín dụng số ST23020907/2023/CQ4/HĐTD ngày 25/07/2023, với số tiền vay là 6.400.000.000 đồng (sáu tỷ bốn trăm triệu đồng); Mục đích vay: thanh toán tiền mua bất động sản tại thửa đất số 207 (71 thửa mới); tờ bản đồ số 39 (98 mới), tọa lạc tại địa chỉ xã T, huyện T (nay là Thị xã P), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); thời hạn vay 300 tháng; Lãi suất vay 11,5%/năm, lãi suất có điều chỉnh; Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất vay trong hạn. Ngày 01/8/2023 Ngân hàng O ký với bà T1 Hợp đồng sửa đổi bổ sung số ST23020907/2023/CQ4/HĐTD/SĐBS-01 ngày 01/8/2023 về sửa đổi bổ sung Hợp đồng tín dụng số ST23020907/2023/CQ4/HĐTD ngày 25/07/2023. Quá trình thực hiện hợp đồng bà T1 đã thanh toán tổng cộng là 948.232.280 đồng, trong đó tiền gốc là 255.960.000 đồng, tiền lãi là 692.272.280 đồng.Tính đến ngày 09/9/2025 là 7.050.510.577 đồng, trong đó tiền gốc là 6.144.040.000 đồng, tiền lãi là 906.470.577 đồng.

Xét, Hợp đồng tín dụng số ST23024732/2023/CQ4/HĐTD ngày 24/08/2023; Khế ước nhận nợ số ST23024732/2023/CQ4/KUNN ngày 25/08/2023; Hợp đồng sửa đổi bổ sung số ST23022346/2023/CQ4/HĐTC-SĐBS-01 ngày 24/8/2023 về sửa đổi bổ sung hợp đồng bảo đảm tiền vay số ST23022346/2023/CQ4/HĐTD ngày 01/8/2023, với số tiền vay là 2.464.000.000 đồng (hai tỷ bốn trăm sáu mươi bốn triệu đồng); Mục đích vay: bù đắp vốn tự có mua bất động sản tại thửa đất số 207 (71 thửa mới); tờ bản đồ số 39 (98 mới), xã T, Thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); Thời hạn vay 300 tháng; Lãi suất vay 11,5%/năm, lãi suất có điều chỉnh; Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất vay trong hạn. Quá trình thực hiện hợp đồng bà T1 đã thanh toán tổng cộng là 335.404.243 đồng, trong đó tiền gốc là 91.301.435 đồng, tiền lãi là 244.102.808 đồng. Tính đến ngày 09/9/2025 là 2.721.906.481 đồng, trong đó tiền gốc là 2.372.698.565 đồng, tiền lãi là 349.207.916 đồng.

Xét thấy, Hợp đồng tín dụng số ST23020907/2023/CQ4/HĐTD ngày 25/07/2023; Hợp đồng tín dụng số ST23024732/2023/CQ4/HĐTD ngày 24/08/2023 và các Khế ước nhận nợ số ST23020907/2023/CQ4/KUNN ngày 26/07/2023; Khế

ước nhận nợ số ST23024732/2023/CQ4/KUNN ngày 25/08/2023; Hợp đồng sửa đổi bổ sung số ST23020907/2023/CQ4/HĐTD/SĐBS-01 ngày 01/8/2023 về sửa đổi bổ sung Hợp đồng tín dụng số ST23020907/2023/CQ4/HĐTD ngày 25/07/2023; Hợp đồng sửa đổi bổ sung số ST23022346/2023/CQ4/HĐTC-SĐBS-01 ngày 24/8/2023 về sửa đổi bổ sung hợp đồng bảo đảm tiền vay số ST23022346/2023/CQ4/HĐTD ngày 01/8/2023 mà Ngân hàng TMCP P và bà Nguyễn Thị Mộng T1 đã ký là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, hợp đồng được lập bằng văn bản có chữ ký của bà Nguyễn Thị Mộng T1, có hình thức và nội dung phù hợp với quy định tại Điều 91 và Điều 98 của Luật các Tổ chức tín dụng năm 2014, nên đã phát sinh quyền và nghĩa vụ pháp lý ràng buộc trách nhiệm buộc các bên phải thực hiện.

[2.2] Căn cứ vào Hợp đồng tín dụng số ST23020907/2023/CQ4/HĐTD ngày 25/07/2023; Khế ước nhận nợ số ST23020907/2023/CQ4/KUNN ngày 26/07/2023; Hợp đồng tín dụng số ST23024732/2023/CQ4/HĐTD ngày 24/08/2023; Khế ước nhận nợ số ST23024732/2023/CQ4/KUNN ngày 25/08/2023; Hợp đồng sửa đổi bổ sung số ST23020907/2023/CQ4/HĐTD/SĐBS-01 ngày 01/8/2023 về sửa đổi bổ sung Hợp đồng tín dụng số ST23020907/2023/CQ4/HĐTD ngày 25/07/2023; Hợp đồng sửa đổi bổ sung số ST23022346/2023/CQ4/HĐTC-SĐBS-01 ngày 24/8/2023 về sửa đổi bổ sung hợp đồng bảo đảm tiền vay số ST23022346/2023/CQ4/HĐTD ngày 01/8/2023 ký giữa Ngân hàng TMCP P với bà Nguyễn Thị Mộng T1, sự thừa nhận và không phản đối của các bên đương sự theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Nên, HĐXX có cơ sở xác định bị đơn đã vay tiền của nguyên đơn, sau khi giải ngân đã nhận đủ tiền vay thì bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền nợ gốc và tiền nợ lãi phát sinh cho nguyên đơn. Vì vậy, nguyên đơn đã chuyển khoản vay thành khoản nợ quá hạn đối với bị đơn và chấm dứt hợp đồng tín dụng, đến nay tổng số tiền nợ mà nguyên đơn buộc bị đơn thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền nợ gốc và tiền nợ lãi phát sinh là phù hợp với thỏa thuận của các bên trong các hợp đồng tín dụng đã ký và phù hợp với quy định tại Điều 95 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2014. Do vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận.

[2.3] Nhận thấy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải tiếp tục chịu trách nhiệm trả tiền lãi quá hạn phát sinh từ ngày tiếp theo ngày Tòa án mở phiên phiên tòa xét xử (ngày 10/9/2025) cho đến khi thanh toán xong toàn bộ số nợ là phù hợp với thỏa thuận giữa các bên trong Hợp đồng tín dụng, các khế ước nhận nợ và Hợp đồng sửa đổi bổ sung đã ký, phù hợp với quy định tại Điều 91 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2014, nên được HĐXX chấp nhận.

[2.4] Xét thấy, Hợp đồng thế chấp số ST23022346/2023/CQ4/HĐTC ngày 01/8/2023 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung số ST23022346/2023/CQ4/HĐTC-SĐBS-01 ngày 24/8/2023 về sửa đổi bổ sung hợp đồng bảo đảm tiền vay số ST23022346/2023/CQ4/HĐTD ngày 01/8/2023; Hợp đồng sửa đổi bổ sung số ST23020907/2023/CQ4/HĐTD/SĐBS-01 ngày 01/8/2023 về sửa đổi bổ sung Hợp đồng tín dụng số ST23020907/2023/CQ4/HĐTD ngày 25/07/2023 đã được ký kết giữa bà Nguyễn Thị Mộng T1 với Ngân hàng TMCP P là hoàn toàn tự nguyện, được lập bằng văn bản có chữ ký của bà Nguyễn Thị Mộng T1 và đóng dấu của ngân

hàng, việc thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật là hoàn toàn tự nguyện, có hình thức và nội dung phù hợp với quy định tại các Điều 317, Điều 318, Điều 319, Điều 320, Điều 321, Điều 322 và Điều 323 của Bộ luật Dân sự năm 2015, nên đã phát sinh quyền và nghĩa vụ pháp lý ràng buộc trách nhiệm, buộc các bên phải thực hiện. Do vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, về việc yêu cầu Tòa án tuyên nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mại toàn bộ tài sản thế chấp, bảo đảm để xử lý thu hồi nợ trong trường hợp bị đơn bà Nguyễn Thị Mộng T1 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ cho nguyên đơn là phù hợp với thỏa thuận giữa các bên và phù hợp với quy định tại Điều 292, Điều 298, Điều 299 của Bộ luật Dân sự năm 2015, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.5] Đối với ý kiến của bị đơn bà Nguyễn Thị Mộng T1 tại bản tự khai về yêu khởi kiện của nguyên đơn: Bị đơn đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không có yêu cầu gì khác. Ý kiến của bị đơn do hoàn cảnh khó khăn nên bị đơn muốn được Ngân hàng TMCP P cho bị đơn thêm thời gian để bị đơn thanh toán nợ cho Ngân hàng TMCP P, nhưng nguyên đơn không đồng ý với ý kiến của bị đơn. Vấn đề này, Hội đồng xét xử thấy bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền nợ gốc và tiền nợ lãi phát sinh cho nguyên đơn và nguyên đơn không đồng ý với ý kiến của bị đơn. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã triệu tập hợp lệ cho bị đơn, nhưng bị đơn không đến Tòa án để tham dự phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải với nguyên đơn. Vì vậy, HĐXX căn cứ vào tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ kiện để giải quyết theo quy định.

[3] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 – Thành phố Hồ Chí Minh về thủ tục tố tụng của người tiến hành tố tụng, các tài liệu chứng cứ cũng như nội dung của vụ án là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Đối với vi phạm về thời hạn chuẩn bị xét xử: Vấn đề này, HĐXX ghi nhận bởi lý do vụ kiện có nhiều yêu cầu và cần thu thập tài liệu, chứng cứ của cơ quan khác mới giải quyết được vụ án. Nên, HĐXX phải tiến hành các thủ tục xác minh, làm rõ, thu thập tài liệu, chứng cứ, nên dẫn tới việc kéo dài thời gian đưa vụ án ra xét xử.

[4] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. H lại tiền tạm ứng án phí sơ thẩm cho nguyên đơn.

[5] Về chi phí tố tụng khác: Theo phiếu thu lập ngày 09/01/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Tòa án nhân dân khu vực 2 - Thành phố Hồ Chí Minh) nguyên đơn Ngân hàng TMCP P3 tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ số tiền 30.000.000 đồng, đã được sử dụng đủ vào chi phí tiến hành xem xét thẩm định. Căn cứ theo quy định tại Điều 157 và Điều 158 của Bộ luật Tố tụng dân năm 2015, buộc bị đơn bà Nguyễn Thị Mộng T1 phải chịu, trả lại số tiền tạm ứng xem xét thẩm định tại chỗ cho nguyên đơn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 5, Khoản 3 Điều 26, Điểm b Khoản 1 Điều 35, Điểm b Khoản 1 Điều 39, Điều 40, Điều 92, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 186, Điều 227, Điều 228, Điều 233, Điều 235, Điều 266, Điều 273, Điều 280, Điều 482 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 91; Điều 95; và Điều 98 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2014;

Căn cứ vào Điều 292, Điều 298, Điều 299, Điều 303, Điều 317, Điều 318 Điều 319, Điều 320, Điều 321, Điều 322, Điều 323 và Điều 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

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

Căn cứ Luật phí và lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25/11/2015;

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;

Căn cứ Luật số 85/2025/QH15 về 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 tại Tòa án, có hiệu lực ngày 01 tháng 7 năm 2025.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP P

- Buộc bà Nguyễn Thị Mộng T1 có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP P4 số tiền còn nợ là 9.772.417.058 đồng (chín tỷ bảy trăm bảy mươi hai triệu bốn trăm mười bảy ngàn không trăm năm mươi tám đồng), (trong đó tiền nợ gốc là 8.516.738.565 đồng (tám tỷ năm trăm mười sáu triệu bảy trăm ba mươi tám ngàn năm trăm sáu mươi lăm đồng), tiền nợ lãi là 1.255.678.493 đồng (một tỷ hai trăm năm mươi lăm triệu sáu trăm bảy mươi tám ngàn bốn trăm chín mươi ba đồng)).

- Kể từ ngày 10/9/2025, bà Nguyễn Thị Mộng T1 còn phải tiếp tục thanh toán các khoản tiền lãi quá hạn phát sinh tương ứng với số dư nợ gốc chưa thanh toán của từng khoản vay, theo mức lãi suất quá hạn mà các bên thỏa thuận tương ứng trong Hợp đồng tín dụng số ST23020907/2023/CQ4/HĐTD ngày 25/07/2023 Hợp đồng tín dụng số ST23024732/2023/CQ4/HĐTD ngày 24/08/2023 cùng các khế ước nhận nợ và Hợp đồng sửa đổi bổ sung đã ký cho đến khi bà Nguyễn Thị Mộng T1 thanh toán xong các khoản nợ cho Ngân hàng TMCP P

- Kể từ ngày Ngân hàng TMCP P5 yêu cầu thi hành án, nếu bà Nguyễn Thị Mộng T1 không thực hiện, chậm thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ, thì Ngân hàng TMCP P6 yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mại toàn bộ tài sản thế chấp đảm bảo, là: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 207; tờ bản đồ số 39, với diện tích 1059m^2

(trong đó đất ở tại nông thôn 760 m^2, đất trồng cây lâu năm 299 m^2), tọa lạc tại địa chỉ xã T, huyện T (nay là Thị xã P), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường T, 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 BL 907690, số vào sổ cấp GCN. CT 04913 do Sở Tài nguyên và Môi trường Tỉnh B cấp ngày 20/08/2013, cập nhật thay đổi chủ sở hữu bà Nguyễn Thị Mộng T1 ngày 31/07/2023, theo Hợp đồng thế chấp số ST23022346/2023/CQ4/HĐTC ngày 01/8/2023 ký giữa Ngân hàng TMCP P với bà Nguyễn Thị Mộng T1, số công chứng 001708, quyển số 08/2023 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Thành phố Hồ Chí Minh), đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 01/8/2023 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, để xử lý thu hồi nợ theo quy định tại Điều 299 và Điều 303 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm 117.772.417 đồng (một trăm mười bảy triệu bảy trăm bảy mươi hai ngàn bốn trăm mười bảy đồng), buộc bà Nguyễn Thị Mộng T1 phải nộp theo quy định.

Trả lại cho Ngân hàng TMCP P số tiền tạm ứng án phí 58.356.396 đồng (năm mươi tám triệu ba trăm năm mươi sáu ngàn ba trăm chín mươi sáu đồng), theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0044402 ngày 18/10/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 2 - Thành phố Hồ Chí Minh).

3. Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị Mộng T1 trả lại cho nguyên đơn Ngân hàng TMCP P chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng).

4. Thi hành tại Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

5. Quyền kháng cáo:

Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ hoặc được niêm yết công khai.

6. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008, sửa đổi bổ sung năm 2014 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, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự năm 2008, sửa đổi bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự năm 2008, sửa đổi bổ sung năm 2014.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND TP.HCM;
- VKSND khu vực 2 – TP.HCM;
- TAND TP.HCM;
- THADS TP.HCM;
- Phòng THADS khu vực 2 - TP.HCM;
- Lưu hồ sơ, văn phòng.

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

Trần Thị Loan