TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 4 **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 997/2025/DS-ST
Ngày: 29-9-2025
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 4 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mai Hương

Các hội thẩm nhân dân:

1. Bà Phạm Thị Lan
2. Ông Đoàn Long

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thị Ngọc Lữ – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 4 - Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Phan Thị Trúc – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 9 năm 2025 tại Trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 4 - Thành phố Hồ Chí Minh (Cơ sở 1) xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 615/2023/TLST-DS ngày 22 tháng 12 năm 2023 về ‘‘Tranh chấp hợp đồng tín dụng’’ theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 354/2025/QĐXXST-DS ngày 22 tháng 8 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 499/2025/QĐST-DS ngày 11 tháng 9 năm 2025 giữa các đương sự:

1.Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP T

Hội sở: 57 đường G, phường C, Thành phố Hà Nội (Trước đây là: 57 đường G, phường L, quận H, Thành phố Hà Nội).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Minh P, sinh năm 1953; Chức danh: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 15/2023/UQ-TPB.NHCN.RB ngày 26/4/2023): Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1991 và/hoặc ông Nguyễn Minh K, sinh năm 1997 và/hoặc ông Đặng Chí B, sinh năm 1997

Cùng địa chỉ: Lầu 5, số 32A đường G, phường F, Thành phố Hồ Chí Minh (Trước đây là: Lầu 5, số 32A đường G, Phường N, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh).

2.Bị đơn: Bà Phạm Trúc Mỹ D, sinh năm 1969

Địa chỉ: 26 đường W, phường R, Thành phố Hồ Chí Minh (Trước đây là: 26 đường W, Phường J, quận V, Thành phố Hồ Chí Minh).

3.Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1 Anh Nguyễn Tấn Đ, sinh năm 1993

3.2 Chị Nguyễn Ngọc A, sinh năm 1994

3.3 Chị Nguyễn Ngọc A1, sinh năm 1997

Cùng địa chỉ: 720A đường Y, phường M, Thành phố Hồ Chí Minh (Trước đây là: số 720A đường Y, Phường S, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh).

3.4 Công ty Cổ phần V (trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng E).

Trụ sở: Tòa nhà văn phòng Symphony, Khu đô thị V, phường L, Thành phố Hà Nội (Trước đây là: Tòa nhà văn phòng Symphony, Khu đô thị V, phường L, quận O, Thành phố Hà Nội).

Người đại diện theo pháp luật:

1/ Ông Phạm Thiều H, sinh năm 1963; Chức danh: Chủ tịch hội đồng quản trị.

2/ Bà Nguyễn Thu H1, sinh năm 1984; Chức danh: Tổng giám đốc.

3/ Ông Đặng Minh H2, sinh năm 1967; Chức danh: Phó tổng giám đốc.

Người đại diện ủy quyền (Giấy ủy quyền thường xuyên số: 018.1/2023/GUQ-TGĐ-VHM ngày 01/8/2023): Bà Nguyễn Thục H4, sinh năm 1955.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện ngày 16/5/2023 của Nguyên đơn - Ngân hàng TMCP T *(sau đây gọi là Ngân hàng) cùng trình bày của ông Nguyễn Minh K là người đại diện theo ủy quyền trong quá trình tham gia tố tụng thì:* Ngày 14/6/2019 giữa Ngân hàng và bà Phạm Trúc Mỹ D (sau đây gọi là Bị đơn) có ký Hợp đồng cho vay từng lần số 392/2019/HDTD/TTB MN4/01 và Khế ước giải ngân và nhận nợ, Các đơn đề nghị hỗ trợ, văn bản sửa đổi bổ sung, văn bản nhận nợ. Nội dung chính như sau: Số tiền vay: 12.560.000.000đ (Mười hai tỷ năm trăm sáu mươi triệu đồng); Thời hạn vay: 180 tháng; Mục đích sử dụng vốn: Vay mua căn hộ tầng 41 thuộc tòa nhà Landmark81, Phường 22, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh (Vinhome Central Park): 12.500.000.000 VNĐ và thanh toán phí bảo hiểm nhân thọ 60.000.000; Ngoài ra còn quy định về lãi suất, phí và chi phí. Do Bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng khởi kiện yêu cầu:

+ Buộc Bị đơn phải thanh toán cho Ngân hàng toàn bộ số tiền nợ gốc, nợ lãi, tiền phạt chậm trả lãi và các khoản phát sinh liên quan đến các Hợp đồng cho vay đã ký, tạm tính đến ngày 14/6/2024 là: 13.654.196.170đ, trong đó: Nợ gốc:10.865.832.841đ; Nợ lãi: 2.686.709.642đ; Phí trả nợ trước hạn: 101.673.687đ.

+ Buộc Bị đơn phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận trong các Hợp đồng cho vay cho đến khi thực tế thanh toán hết nợ cho Ngân hàng.

+ Trường hợp Bị đơn không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền cho kê biên, phát mãi tài sản bảo đảm để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

Bị đơn – bà Phạm Trúc Mỹ D trình bày: Bà xác nhận có vay của Ngân hàng 12.560.000.000đ, tài sản bảo đảm là căn hộ tầng 41 thuộc tòa nhà Landmark81, Phường 22, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh (Vinhome Central Park). Từ ngày 26/11/2022 bà vi phạm nghĩa vụ thanh toán, với yêu cầu của Ngân hàng bà đề nghị Ngân hàng cho thời gian để bà thu xếp trả nợ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – anh Nguyễn Tấn Đ, chị Nguyễn Ngọc A1, chị Nguyễn Ngọc A2 trình bày: Chúng tôi là con của Bị đơn, hiện đang sinh sống tại căn hộ số 720A Điện Biên Phủ, Phường 22, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn hộ này là của Bị đơn, Bị đơn đã dùng tài sản này để thế chấp vay Ngân hàng, hiện Bị đơn đang thu xếp để trả tiền cho Ngân hàng nên mong Ngân hàng, Tòa án hỗ trợ, giúp đỡ để vụ án được giải quyết thuận lợi.

Bà Nguyễn Thục H là Người đại diện theo ủy quyền của Công ty Cổ phần V (sau đây gọi là Công ty) trình bày: Tranh chấp giữa Nguyên đơn và Bị đơn về quan hệ tín dụng không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của Công ty. Công ty không đưa ra bất kỳ ý kiến hoặc yêu cầu gì liên quan đến Nguyên đơn, Bị đơn và các nội dung của vụ án. Trường hợp căn hộ bị xử lý tài sản bảo đảm thì Công ty được quyền ưu tiên thanh toán số tiền còn lại theo Hợp đồng mua bán trước các nghĩa vụ thanh toán khác và cần tuân thủ theo thỏa thuận về việc quản lý, xử ký tài sản tại Ngân hàng ký giữa Công ty, Ngân hàng và Bị đơn.

Tại phiên tòa: Bị đơn, anh Nguyễn Tấn Đ, chị Nguyễn Ngọc A, chị Nguyễn Ngọc A1, bà Nguyễn Thục H4 vắng mặt.

Ông Nguyễn Minh K là Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng trình bày: Đến ngày 29/9/2025, Bị đơn còn nợ Ngân hàng 15.740.066.144đ, trong đó: Nợ gốc: 10.865.812.841đ; Lãi trong hạn: 3.486.814.016đ; Nợ lãi quá hạn: 962.738.021đ; Nợ lãi chậm trả: 424.701.266. Nay Ngân hàng yêu cầu Bị đơn phải trả ngay số nợ trên và tiếp tục trả khoản lãi, phí phát sinh từ ngày 30/9/2025 cho đến khi trả hết nợ theo Hợp đồng cho vay, Khê ước giải ngân và nhận nợ đã ký. Trường hợp Bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ

cho Ngân hàng thì Ngân hàng được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm đã thế chấp để thu hồi nợ. Nếu số tiền phát mãi tài sản đảm bảo không đủ trả hết các khoản nợ thì Bị đơn phải tiếp tục trả nợ cho đến khi trả hết nợ. Sau khi Bị đơn trả hết nợ Ngân hàng sẽ trả lại Bị đơn bản chính các giấy tờ liên quan đến tài sản bảo đảm đã nhận. Đối với chi phí thẩm định tại chỗ đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 – Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu:

- Về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán đã làm đúng quy định của pháp luật, xét xử đúng hạn luật định. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân theo đúng các quy định của pháp luật, người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của đương sự tại phiên tòa. Đề nghị HĐXX tuyên xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền giải quyết: Ngân hàng khởi kiện ‘‘tranh chấp hợp đồng tín dụng’’ với Bị đơn do Bị đơn cư trú tại quận Tân Bình (cũ) nên Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Tòa án nhân dân khu vực 4 – Thành phố Hồ Chí Minh) thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[2] Về việc tham gia phiên tòa của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 – Thành phố Hồ Chí Minh: Trong vụ án này, Tòa án có thu thập chứng cứ nên Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 – Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa sơ thẩm theo quy định tại Điều 21 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[3] Về sự có mặt của đương sự tại phiên tòa: Ông Nguyễn Minh K là người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng có mặt; Anh Nguyễn Tấn Đ, chị Nguyễn Ngọc A, chị Nguyễn Ngọc A1, bà Nguyễn Thục H4 có Đơn xin vắng mặt; Bị đơn đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt Bị đơn, bà H4, anh Đ, chị A, chị A1 theo quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[4] Xét yêu cầu của Ngân hàng về việc yêu cầu Bị đơn phải thanh toán 15.740.066.144đ. Xét thấy:

Căn cứ Hợp đồng cho vay từng lần số 392/2019/HDTD/TTB-MN4/01 ngày 14/6/2019 giữa Ngân hàng và Bị đơn thì Ngân hàng đồng ý cho Bị đơn vay 12.560.000.000đ (Mười hai tỷ năm trăm sáu mươi triệu đồng); Thời hạn vay: 180 tháng; Mục đích sử dụng vốn: Vay mua căn hộ LM81-41OT03 tầng 41 thuộc tòa nhà Landmark81, Phường 22, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh (Vinhome Central Park): 12.500.000.000 VNĐ và thanh toán phí bảo hiểm nhân thọ 60.000.000; Ngoài ra còn quy định về lãi suất, phí và chi phí.

Căn cứ Khế ước giải ngân và nhận nợ số 392/2019/GNN/TTBMN4/01 ngày 17/6/2019 thể hiện Ngân hàng đã giải ngân 12.560.000.000đ cho Bị đơn theo thỏa thuận.

Căn cứ thừa nhận của Bị đơn trong quá trình giải quyết vụ án đủ căn cứ khẳng định giữa Bị đơn và Ngân hàng đã giao kết hợp đồng vay tài sản. Ngân hàng đã giải ngân cho Bị đơn 12.560.000.000đ theo đúng thỏa thuận.

Nhận thấy, thỏa thuận của Nguyên đơn và Bị đơn tại các Hợp đồng cho vay; Khế ước giải ngân và nhận nợ phù hợp quy định tại Điều 91 Luật tổ chức tín dụng năm 2010. Bị đơn không trả nợ đúng hạn đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên yêu cầu Bị đơn phải trả nợ gốc, lãi của Nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận. Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, bảng chiết tính của Nguyên đơn, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở chấp nhận yêu cầu của Nguyên đơn, buộc Bị đơn phải trả cho Nguyên đơn nợ gốc, lãi tính đến ngày 29/9/2025 là 15.740.066.144đ.

[5] Xét yêu cầu của Ngân hàng yêu cầu Bị đơn phải trả tiền lãi phát sinh từ ngày 30/9/2025 cho đến khi trả hết nợ, Hội đồng xét xử xét thấy: Yêu cầu này của Ngân hàng là phù hợp quy định của pháp luật nên chấp nhận.

[6] Xét yêu cầu của Ngân hàng về việc yêu cầu được xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ trong trường hợp Bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng. Xét thấy:

Căn cứ Hợp đồng thế chấp tài sản số 392/2019/HDBD/TTBMN4/01 ngày 09/8/2019 giữa Ngân hàng và Bị đơn; Văn bản sửa đổi, bổ sung số 392/2019/HDBD/TTBMN4/01 ngày 23/6/2020 và Văn bản sửa đổi, bổ sung số 392/2019/HDBD/TTBMN4/02 ngày 14/6/2021; Căn cứ Phiếu yêu cầu đăng ký biện pháp bảo đảm, hợp đồng ngày 09/8/2019 của Bị đơn; Căn cứ Văn bản chứng nhận đăng ký biện pháp bảo đảm, hợp đồng ngày 09/8/2019 của Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản tại Thành phố Hồ Chí Minh thì tài sản đảm bảo cho khoản vay là: Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán căn hộ số LM81-41.03/VCP/HĐMBCH ký ngày 28/3/2017 giữa Công ty Cổ phần Dầu tư Xây dựng T và ông/bà Ngô Hồng Thúy L và các phụ lục kèm theo (nếu có); Văn bản chuyển nhượng Hợp đồng mua bán nhà ở thương mại giữa bên chuyển nhượng là ông/bà

Ngô Hồng Thúy L và bên nhận chuyển nhượng là ông/bà Phạm Trúc Mỹ D số công chứng 021652 được Văn phòng Công chứng Châu Á thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 02/8/2019 và ngày 05/8/2019; Văn bản xác nhận của chủ đầu tư Công ty Cổ phần V ngày 06/8/2019 liên quan đến tài sản mua bán là Căn hộ tại tầng 41 thuộc nhà chung cư Landmark 81, phường 22, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh; diện tích thông thủy thực tế 173,35m^2.

Từ các căn cứ trên có đủ cơ sở xác định việc thế chấp tài sản là đúng quy định nên yêu cầu của Ngân hàng là có căn cứ. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận cho Ngân hàng được yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ trong trường hợp Bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng.

Khi đăng ký giao dịch bảo đảm Ngân hàng giữ bản chính Hợp đồng mua bán căn hộ số LM81-41.03/VCP/HĐMBCH ký ngày 28/3/2017 giữa Công ty Cổ phần Dầu tư Xây dựng T và ông/bà Ngô Hồng Thúy L và các phụ lục kèm theo (nếu có); Văn bản chuyển nhượng Hợp đồng mua bán nhà ở thương mại giữa bên chuyển nhượng là ông/bà Ngô Hồng Thúy L và bên nhận chuyển nhượng là ông/bà Phạm Trúc Mỹ D số công chứng 021652 được Văn phòng Công chứng Châu Á thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 02/8/2019 và ngày 05/8/2019; Văn bản xác nhận của chủ đầu tư Công ty Cổ phần V ngày 06/8/219 liên quan đến tài sản mua bán là Căn hộ tại tầng 41 thuộc nhà chung cư Landmark 81, phường 22, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh; diện tích thông thủy thực tế 173,35m^2; Biên bản bàn giao căn hộ ngày 22/02/2019 của Bị đơn nên sau khi Bị đơn hoàn tất nghĩa vụ trả nợ cho Nguyên đơn, Nguyên đơn phải trả lại bản chính các giấy tờ trên cho Bị đơn.

[7] Xét yêu cầu của Ngân hàng về việc yêu cầu Bị đơn tiếp tục có nghĩa vụ trả nợ cho đến khi thanh toán hết nợ nếu số tiền xử lý tài sản đảm bảo không đủ. Xét thấy yêu cầu của Ngân hàng là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu này của Ngân hàng.

[8] Về thời hạn thanh toán: Tại phiên tòa Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng yêu cầu Bị đơn phải thanh toán ngay số nợ trên. Hội đồng xét xử xét thấy: Do Bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán đã làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của Ngân hàng nên Ngân hàng yêu cầu Bị đơn phải thanh toán ngay khoản nợ trên là không trái quy định của pháp luật. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng buộc Bị đơn phải thanh toán nợ cho Ngân hàng ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

[9] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ đối với tài sản bảo đảm là 12.000.000đ, chi phí này Ngân hàng đã tạm ứng theo Phiếu thu ngày

05/3/2024 của Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Tòa án nhân dân khu vực 4 – Thành phố Hồ Chí Minh).

Căn cứ quy định tại khoản 4 Điều 165 Bộ luật Tố tụng Dân sự thì Bị đơn phải chịu 12.000.000đ chi phí thẩm định tại chỗ nên Bị đơn có trách nhiệm trả lại Ngân hàng 12.000.000đ tiền tạm ứng chi phí thẩm định tại chỗ.

[10] Đối với ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa là có căn cứ chấp nhận.

[11] Về án phí: Căn cứ Khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Khoản 1 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, Ngân hàng, Công ty không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, trả lại Ngân hàng 59.764.053đ tiền tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm đã nộp.

Căn cứ Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, Bị đơn phải chịu 123.740.066đ án phí Dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào Điều 21; Khoản 3 Điều 26; điểm a Khoản 1 Điều 35; điểm a Khoản 1 Điều 39; Khoản 1 Điều 147; Khoản 4, Điều 165; Điều 227; Khoản 1 Điều 273; Khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào Điều 91; Điều 95 và Điều 98 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

- Căn cứ vào Luật Thi hành án Dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014);

- Căn cứ vào Khoản 1; Khoản 2 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, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện Nguyên đơn – Ngân hàng TMCP T.

1.1 Buộc bà Phạm Trúc Mỹ D có trách nhiệm trả ngay cho Ngân hàng TMCP T 15.740.066.144đ (Mười lăm tỷ bảy trăm bốn mươi triệu không trăm sáu mươi sáu ngàn một trăm bốn mươi bốn đồng), trong đó: Nợ gốc: 10.865.812.841đ; Lãi trong hạn: 3.486.814.016đ; Nợ lãi quá hạn: 962.738.021đ; Nợ lãi chậm trả: 424.701.266 theo Hợp đồng cho vay từng lần số 392/2019/HDTD/TTB-MN4/01 ngày 14/6/2019; Khế ước giải ngân và nhận nợ số 392/2019/GNN/TTBMN4/01 ngày 17/6/2019.

1.2 Buộc bà Phạm Trúc Mỹ D có trách nhiệm tiếp tục trả cho Ngân hàng TMCP T tiền lãi phát sinh từ ngày 30/9/2025 cho đến khi trả hết nợ theo mức lãi

suất các bên thỏa thuận trong Hợp đồng cho vay từng lần số 392/2019/HDTD/TTB-MN4/01 ngày 14/6/2019; Khế ước giải ngân và nhận nợ số 392/2019/GNN/TTBMN4/01 ngày 17/6/2019.

1.3 Trường hợp bà Phạm Trúc Mỹ D không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP T thì Ngân hàng TMCP T được quyền yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm là Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán căn hộ số LM81-41.03/VCP/HĐMBCH ký ngày 28/3/2017 giữa Công ty Cổ phần Dầu tư Xây dựng T và ông/bà Ngô Hồng Thúy L và các phụ lục kèm theo (nếu có); Văn bản chuyển nhượng Hợp đồng mua bán nhà ở thương mại giữa bên chuyển nhượng là ông/bà Ngô Hồng Thúy L và bên nhận chuyển nhượng là ông/bà Phạm Trúc Mỹ D số công chứng 021652 được Văn phòng Công chứng Châu Á thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 02/8/2019 và ngày 05/8/2019; Văn bản xác nhận của chủ đầu tư Công ty Cổ phần Vinhomes ngày 06/8/219 liên quan đến tài sản mua bán là Căn hộ LM81-41.OT03 tại tầng 41 thuộc nhà chung cư Landmark 81, phường 22, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh; diện tích thông thủy thực tế 173,35m^2 theo Văn bản chứng nhận đăng ký biện pháp bảo đảm, hợp đồng ngày 09/8/2019 của Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản tại Thành phố Hồ Chí Minh để thu hồi nợ.

1.4 Trường hợp sau khi xử lý tài sản mà giá trị tài sản xử lý nhỏ hơn nghĩa vụ bảo đảm thì bà Phạm Trúc Mỹ D có trách nhiệm tiếp tục thanh toán phần tiền còn lại cho Ngân hàng TMCP T.

1.5 Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp sau khi thanh toán chi phí bảo quản, thu giữ và xử lý tài sản thế chấp lớn hơn giá trị nghĩa vụ được bảo đảm thì Ngân hàng TMCP T phải trả lại cho bà Phạm Trúc Mỹ D số tiền chênh lệch.

1.6 Sau khi bà Phạm Trúc Mỹ D hoàn tất nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP Tiên Phong có trách nhiệm trả lại cho bà Phạm Trúc Mỹ D bản chính Hợp đồng mua bán căn hộ số LM81-41.03/VCP/HĐMBCH ký ngày 28/3/2017 giữa Công ty Cổ phần Dầu tư Xây dựng T và ông/bà Ngô Hồng Thúy L và các phụ lục kèm theo (nếu có); Văn bản chuyển nhượng Hợp đồng mua bán nhà ở thương mại giữa bên chuyển nhượng là ông/bà Ngô Hồng Thúy L và bên nhận chuyển nhượng là ông/bà Phạm Trúc Mỹ D số công chứng 021652 được Văn phòng Công chứng Châu Á thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 02/8/2019 và ngày 05/8/2019; Văn bản xác nhận của chủ đầu tư Công ty Cổ phần V ngày 06/8/219 liên quan đến tài sản mua bán là Căn hộ LM81-41.OT03 tại tầng 41 thuộc nhà chung cư Landmark 81, phường 22, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh; diện tích thông thủy thực tế 173,35m2; Biên bản bàn giao căn hộ ngày 22/02/2019.

2/ Về chi phí tố tụng: Bà Phạm Trúc Mỹ D phải trả lại Ngân hàng TMCP T 12.000.000đ (Mười hai triệu đồng) chi phí thẩm định tại chỗ.

3/ Về án phí: Bà Phạm Trúc Mỹ D phải chịu 123.740.066đ (Một trăm hai mươi ba triệu bảy trăm bốn mươi ngàn không trăm sáu mươi sáu đồng) án phí Dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho Ngân hàng TMCP T 59.764.053đ (Năm mươi chín triệu bảy trăm sáu mươi bốn ngàn không trăm năm mươi ba đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số:AA/2022/0000571 ngày 13/6/2025 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phòng Thi hành án Dân sự khu vực 1 - Thành phố Hồ Chí Minh).

4/ Thời gian thi hành: Ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

5/ Địa điểm thi hành: Thi hành tại Cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền.

6/ Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án Dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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, 7b và 9 Luật Thi hành án Dân sự (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 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

7/ Về quyền kháng cáo: Ngân hàng TMCP T được quyền kháng cáo trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Bà Phạm Trúc Mỹ D, anh Nguyễn Tấn Đ, chị Nguyễn Ngọc A, chị Nguyễn Ngọc A1, Công ty Cổ phần V được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày được tống đạt hoặc niêm yết bản án hợp lệ.

8/ Về quyền kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 – Thành phố Hồ Chí Minh, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh được quyền kháng nghị theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự./.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND khu vực 4 – Tp.HCM;
- Phòng THA Dân sự khu vực 4 – Tp.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Mai Hương