**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 1611/2026/DS-ST
Ngày 16-7-2026
V/v tranh chấp hợp đồng

**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 Bảo Ngọc.

*Các Hội Thẩm nhân dân*:

1. Ông Đinh Hoàng Việt;

2. Bà Đàm Vân.

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà An Phương Trang.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:*** Bà Lâm Như Quỳnh – Kiểm sát viên.

Trong ngày 16 tháng 7 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 4, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 1264/2025/TLST-DS ngày 01 tháng 12 năm 2025 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo Quyết định hoãn phiên tòa số 369/2026/QĐST-DS ngày 19 tháng 6 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng Thương mại cổ phần S (tên mới: Ngân hàng Thương mại cổ phần S1); Địa chỉ trụ sở: 266 – B N, phường X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trần Văn T,sinh năm 1984. (theo Giấy ủy quyền số 0056.2026.UQ.S2.Q11ngày 10.7.2026.) (có mặt)

- *Bị đơn:* Bà Thiều Thị Thanh N,sinh năm 1993; Địa chỉ thường trú: 3 Hồ N, phường B(trước là Phường A, quận T), Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1/ Thiều Thị Đ,sinh năm 1953; (vắng mặt)

2/ Nguyễn Thị Tuyết M,sinh năm 1975; (vắng mặt)

3/ Nguyễn Anh T1,sinh năm 1980; (vắng mặt)

4/ Nguyễn Thị Thu T2,sinh năm 1985; (vắng mặt)

5/ Huỳnh Bá L,sinh năm 1999; (vắng mặt)

6/ Huỳnh Bá Thị Ái M1,sinh năm 2001. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ tại: 3 Hồ N, phường B(trước là Phường A, quận T), Thành phố Hồ Chí Minh.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***- Ông Trần Văn T là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần S(tên mới: Ngân hàng Thương mại cổ phần S1) trình bày:***

1. Quá trình ký kết hợp đồng tín dụng.

Ngân hàng TMCP S cho bà Thiều Thị Thanh Nvay vốn theo Hợp đồng tín dụng các số:

I.1. Số 202226632584 ký ngày 17/05/2022, giấy nhận nợ ngày 17/5/2022.

- Số tiền giải ngân: 1.100.000.000đ (Một tỷ, một trăm triệu đồng)
- Múc đích vay: tiêu dùng,
- Thời hạn vay: 180 tháng,
- Lãi suất: 10.0%/năm cố định 12 tháng đầu, sau đó áp dụng lãi suất điều chỉnh.
- Lãi suất quá hạn: bằng 150% lãi suất quá hạn, lãi chậm trả bằng 10%/năm trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

I.2. Số 202327315582 ký ngày 22/11/2023, giấy nhận nợ ngày 27/11/2023.

- Số tiền giải ngân: 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng)
- Múc đích vay: tiêu dùng,
- Thời hạn vay: 180 tháng,
- Lãi suất: 10.5%/năm cố định 12 tháng đầu, sau đó áp dụng lãi suất điều chỉnh.
- Lãi suất quá hạn: bằng 150% lãi suất trong hạn, lãi chậm trả bằng 10%/năm trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

2. Biện pháp bảo đảm tiền vay:

- Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ đối với toàn bộ các khoản vay của bà Thiều Thị Thanh Ntại S2,bà Thiều Thị Đđã thế chấp tài sản là Nhà và đất tại số: 3 Hồ N, phường A, quận T (nay là phường B), Tp .thuộc thửa đất 03, tờ bản đồ số 18 (BĐĐC-2005) theo Giấy chứng nhận QSDĐ, QSHNƠ và tài sản khác gắn liền với đất số BD025972, số vào sổ cấp GCN: CH01419 do UBND quận Tcấp ngày 11/05/2011 theo các hợp đồng thế chấp như sau:

+ Hợp đồng thế chấp tài sản số 961-3/2022/HĐTC/PTH ngày 17/05/2022. Hợp đồng thế chấp được Phòng C, Tp . công chứng số 011232, quyển số 5/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/05/2022, đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 18/05/2022 tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đấ đai quận T.

+ Hợp đồng thế chấp tài sản số 04-961/2023/HĐTC/PTH ngày 22/11/2023. Hợp đồng thế chấp được Phòng C, Tp . công chứng số 017279, quyển số 11/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/11/2023, đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 22/11/2023 tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận T

3. Thực hiện hợp đồng:

Sau khi vay vốn, bà Thiều Thị Thanh Nthanh toán nợ cho Ngân hàng đến ngày 10/10/2025 với số tiền 715.658.745đ (gốc 289.110.000đ, lãi 426.548.745đ); Trong đó:

+ HĐTD số 202226632584 ký ngày 17/5/2022: số tiền 616.723.583đ (gốc 244.400.000đ, lãi 372.323.583đ).

+ HĐTD số 202327315582 ký ngày 22/11/2023: số tiền 98.935.162đ (gốc 44.710.000đ, lãi 54.225.162đ).

Kể từ ngày 10/10/2025 bà Nkhông tiếp tục thanh toán nợ vay nên khoản vay chuyển nợ quá hạn.

Tạm tính đến hết ngày 15/7/2026, bà Thiều Thị Thanh Ncòn nợ Ngân hàng với số tiền là: 1.205.575.664đ; gồm nợ gốc 1.110.890.000đ, lãi trong hạn 90.142.760đ, lãi quá hạn 4.542.904đ. Cụ thể từng HĐTD:

+ HĐTD số 202226632584 ký ngày 17/5/2022: số tiền 929.120.497đ (gốc 855.600.000đ, lãi trong hạn 69.829.382đ, lãi quá hạn 3.691.115đ).

+ HĐTD số 202327315582 ký ngày 22/11/2023: số tiền 276.455.167đ (gốc 255.290.000đ, lãi trong hạn 20.313.378đ, lãi quá hạn 851.789đ).

Nay Ngân hàng Thương mại cổ phần S(tên mới là Ngân hàng Thương mại cổ phần S1)yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

- Buộc bà Thiều Thị Thanh Nphải thanh toán ngay cho Ngân hàng tổng số tiền tạm tính đến hết ngày 15/7/2026 với số tiền là: 1.205.575.664đ; Gồm nợ gốc 1.110.890.000đ, lãi trong hạn 90.142.760đ, lãi quá hạn 4.542.904đ. Cụ thể từng HĐTD:

+ HĐTD số 202226632584 ký ngày 17/5/2022: số tiền 929.120.497đ (gốc 855.600.000đ, lãi trong hạn 69.829.382đ, lãi quá hạn 3.691.115đ).

+ HĐTD số 202327315582 ký ngày 22/11/2023: số tiền 276.455.167đ (gốc 255.290.000đ, lãi trong hạn 20.313.378đ, lãi quá hạn 851.789đ);

- Buộc bà Thiều Thị Thanh Nphải có nghĩa vụ thanh toán số tiền lãi tiếp tục phát sinh kể từ ngày 16/7/2026, theo mức lãi suất nợ quá hạn quy định tại Hợp đồng tín dụng và Giấy nhận nợ đã ký kết với Ngân hàng cho đến khi thanh toán hết nợ.

- Trường hợp bà Thiều Thị Thanh Nkhông trả nợ hoặc trả không đầy đủ toàn bộ nghĩa vụ nợ thì Ngân hàng được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản các số 961-3/2022/HĐTC/PTH ngày 17/05/2022 và số 04-

961/2023/HĐTC/PTH ngày 22/11/2023 đã ký kết giữa Ngân hàng với bà Thiều Thị Đ.

Tài sản thế chấp là: Nhà và đất tại số: 3 Hồ N, phường A, quận T (nay là phường B), Tp . thuộc thửa đất 03, tờ bản đồ số 18 (BĐĐC-2005) theo Giấy chứng nhận QSDĐ, QSHNƠ và tài sản khác gắn liền với đất số BD025972, số vào sổ cấp GCN: CH01419 do UBND quận Tcấp ngày 11/05/2011.

- Sau khi xử lý xong tài sản thế chấp nêu trên mà không đủ để thanh toán toàn bộ nghĩa vụ khoản vay của bà Thiều Thị Thanh Ntại Ngân hàng, thì bà Nsẽ phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo đúng cam kết đã ký với Ngân hàng cho đến khi hết số nợ còn lại.

***2. Bà Thiều Thị Thanh N,sinh năm 1993 là bị đơn:*** Vắng mặt.

***3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm Thiều Thị Đ,Nguyễn Thị Tuyết M,Nguyễn Anh T1,Nguyễn Thị Thu T2,Huỳnh Bá L,Huỳnh Bá Thị Ái M1:*** Vắng mặt.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:**

- Về tố tụng: Từ khi thụ lý giải quyết vụ án cho đến trước khi nghị án Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần S(tên mới: Ngân hàng Thương mại cổ phần S1) là có cơ sở nên đề nghị Hội đồng xét 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 thẩm tra, xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh trụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền:

Xét, theo Đơn khởi kiện đề ngày 20/10/2025 của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần S(tên mới: Ngân hàng Thương mại cổ phần S1)(viết tắt là Ngân hàng) và các tài liệu, chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án có cơ sở xác định đây là tranh chấp về dân sự về việc Tranh chấp hợp đồng tín dụng.

Xét, bị đơn bà Thiều Thị Thanh Nco đăng ký thường trú và thực tế cư trú tại số C Hồ N, phường B(trước là Phường A, quận T), Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ Điều 35, điểm a Khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự thì tranh chấp nêu trên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

[1.2] Về tư cách tham gia tố tụng:

- Căn cứ Kết quả xác minh ngày 28/01/2026 của Công an phường B(trước là Phường A, quận T), Thành phố Hồ Chí Minh có cơ sở xác định căn nhà số C

Hồ N, phường B(trước là Phường A, quận T), Thành phố Hồ Chí Minh có đăng ký thường trú và thực tế cư trú gồm: Thiều Thị Đ– sinh năm 1953, Nguyễn Thị Tuyết M– sinh năm 1975, Nguyễn Anh T1– sinh năm 1980, Nguyễn Thị Thu T2 – sinh năm 1985, Huỳnh Bá L– sinh năm 1999, Huỳnh Bá Thị Ái M1-sinh năm 2001.

Xét, Ngân hàng có yêu cầu kê biên, phát mại tài sản thế chấp (nhà ở và đất ở tại địa chỉ 3 Hồ N, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.) trong trường hợp bà Thiều Thị Thanh Nkhông thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng sẽ làm ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi của những người thực tế cư trú tại nhà ở và đất ở nêu trên. Căn cứ khoản 4 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự thì cần thiết phải đưa những người thực tế cư trú trên tài sản thế chấp vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

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

- Quá trình giải quyết vụ án, mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng bị đơn Thiều Thị Thanh N;Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Thiều Thị Đ,Nguyễn Thị Tuyết M,Nguyễn Anh T1,Nguyễn Thị Thu T2,Huỳnh Bá L,Huỳnh Bá Thị Ái M1đều vắng mặt

- Tại phiên tòa, các đương sự: Thiều Thị Thanh N,Thiều Thị Đ,Nguyễn Thị Tuyết M,Nguyễn Anh T1,Nguyễn Thị Thu T2,Huỳnh Bá L,Huỳnh Bá Thị Ái M1tiếp tục vắng mặt dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai. Căn cứ Điều 227, 228 và 238 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt các đương sự có tên nêu trên.

[2] Về nội dung tranh chấp:

[2.1] Về yêu cầu trả nợ gốc và nợ lãi.

[2.1.1] Căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án có cơ sở xác định:

- Ngày 17/5/2022 giữa Ngân hàng TMCP S(viết tắt là Ngân hàng) với bà Thiều Thị Thanh Nco thỏa thuận với nhau về việc Ngân hàng đồng ý cấp tín dụng cho bà Nvới số tiền là 1.100.000.000đ, thời hạn vay là 180 tháng. Cùng ngày, Ngân hàng đã giải ngân cho bà Nđúng và đủ số tiền vay 1.100.000.000đ (Một tỷ, một trăm triệu đồng), hình thức giải ngân: chuyển khoản, lãi suất tại thời điểm giải ngân: 10%/năm.

- Ngày 22/11/2023 giữa Ngân hàng TMCP S-C1(viết tắt là Ngân hàng) với bà Thiều Thị Thanh Nthỏa thuận với nhau về việc Ngân hàng đồng ý cấp tín dụng cho bà N số tiền 300.000.000đ, thời hạn vay là 180 tháng. Đến ngày 27/11/2023, Ngân hàng đã giải ngân cho bà N đúng và đủ số tiền vay 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng), hình thức giải ngân: chuyển khoản, lãi suất tại thời điểm giải ngân: 10.5%/năm.

Xét, các Hợp đồng tín dụng số 202226632584 ngày 17/5/2022 và Hợp đồng tín dụng số 202327315582 ngày 22/11/2023 có hình thức và nội dung phù hợp theo quy định tại Điều 117, 118 và 119 Bộ luật Dân sự nên có giá trị pháp lý và làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên trong các hợp đồng nêu trên.

- Quá trình thực hiện hợp đồng, kể từ khi giải ngân cho đến ngày 10/10/2025 bà Nchỉ thanh toán được cho Ngân hàng 289.110.000đ tiền gốc và 426.548.745đ tiền lãi, trong đó:

+ Đối với Hợp đồng tín dụng số 202226632584 ngày 17/5/2022: Tiền gốc là 244.400.000đ, T3lãi là 372.323.583đ

+ Đối với Hợp đồng tín dụng số 202327315582 ngày 22/11/2023: Tiền gốc là 44.710.000đ, T3lãi là 54.225.162đ.

- Do bà Nkhông thực hiện nghĩa vụ trả nợ như đã thỏa thuận tại Điều 7 Hợp đồng tín dụng số 202226632584 ngày 17/5/2022 và Điều 8 Hợp đồng tín dụng số 202327315582 ngày 22/11/2023 nên từ ngày 10/10/2025 Ngân hàng đã chuyển toàn bộ dư nợ của các hợp đồng tín dụng nêu trên sang nợ quá hạn; và tại thời điểm chuyển sang nợ quá hạn thì bà Ncòn nợ Ngân hàng các khoản tiền sau:

+ Đối với Hợp đồng tín dụng số 202226632584 ngày 17/5/2022: Nợ gốc là 855.600.000đ, Nợ lãi trong hạn là 69.829.382đ, Nợ lãi quá hạn là 3.691.115đ

+ Đối với Hợp đồng tín dụng số 202327315582 ngày 22/11/2023: Nợ gốc là 255.290.000đ, Nợ lãi trong hạn là 20.313.378đ, Nợ lãi quá hạn là 851.789đ

- Theo quy định tại Điều 1 Bản các điều khoản chung về cấp tín dụng thì:

*"Khi đến ngày đến hạn hoặc đến kỳ hạn trả nợ (gồm thu hồi nợ trước hạn theo Điều 1 nêu trên), Bên được cấp tín dụng có trách nhiệm thanh toán đầy đủ và kịp thời nợ gốc, lãi và chi phí có liên quan cho S2:Trường hợp Bên được cấp tín dụng không thanh toán đúng hạn và đầy đủ thì S2được toàn quyền (không phải nghĩa vụ) thực hiện:*

*Chuyển toàn bộ số dư nợ thực tế còn lại của Hợp đồng này và các Hợp đồng tín dụng khác (nếu có) dù chưa đến hạn cũng được chuyển sang nợ quá hạn. Khi đó, S2có quyền áp dụng ngay các biện pháp xử lý theo quy định pháp luật, bao gồm cả xử lý TSBĐ để thu hồi nợ."*

Như vậy, việc bà Nkhông thực hiện đầy đủ và đúng hạn nghĩa vụ trả nợ như nội dung thỏa thuận nêu trên nên yêu cầu của Ngân hàng buộc bà Ncó nghĩa vụ trả nợ gốc và nợ lãi là có cơ sở, phù hợp theo quy định tại Điều 95 Luật Các Tổ chức tín dụng năm 2010.

[2.1.2] Xét, mức lãi suất mà các bên đã thỏa thuận tại Điều 3 Hợp đồng tín dụng số 202226632584 ngày 17/5/2022, Điều 4 Hợp đồng tín dụng số 202327315582 ngày 22/11/2023 và khoản 2.4 Điều 2 Bản các điều khoản chung về cấp tín dụng gồm lãi suất trong hạn, lãi suất quá hạn, lãi suất chậm trả lãi là phù hợp theo quy định tại Điều 91 Luật Các Tổ chức tín dụng năm 2010; Khoản 4 Điều 13 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, chi nhánh Ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Như vậy, tính đến hết ngày 15/7/2026 bà N còn nợ Ngân hàng các khoản tiền sau:

+ Đối với Hợp đồng tín dụng số 202226632584 ngày 17/5/2022: Nợ gốc là 855.600.000đ, Nợ lãi trong hạn là 69.829.382đ, Nợ lãi quá hạn là 3.691.115đ

+ Đối với Hợp đồng tín dụng số 202327315582 ngày 22/11/2023: Nợ gốc là 255.290.000đ, Nợ lãi trong hạn là 20.313.378đ, Nợ lãi quá hạn là 851.789đ

Tổng số tiền mà bà Thiều Thị Thanh N phải trả cho Ngân hàng là 1.205.575.664đ (Một tỷ, hai trăm lẻ năm triệu, năm trăm bảy mươi lăm ngàn, sáu trăm sáu mươi bốn đồng). Trong đó: Nợ gốc là 1.110.890.000đ, Nợ lãi trong hạn là 90.142.760đ, Nợ lãi quá hạn là 4.542.904đ

[2.2] Về yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ:

[2.2.1] Căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ có cơ sở xác định để bảo đảm toàn bộ các nghĩa vụ trả nợ của bà Thiều Thị Thanh N với Ngân hàng phát sinh từ các Hợp đồng tín dụng và tất cả các sửa đổi, bổ sung, phụ lục hợp đồng, giấy nhận nợ thì bà Ncó thế chấp cho Ngân hàng nhà ở và đất ở tại thửa đất số 03, tờ bản đồ số 18 (BĐĐC-2005), địa chỉ số C Hồ N, Phường A, quận T (nay là phường B), Thành phố Hồ Chí Minh.

Xét, Hợp đồng thế chấp tài sản số 961-3/2022/HĐTC/PTH ngày 17/5/2022 và Hợp đồng thế chấp tài sản số 04-961/2023/HĐTC/PTH ngày 22/11/2023 đều được công chứng tại Phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh và được đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận T.Các bên tham gia ký kết các Hợp đồng thế chấp nêu trên xuất phát từ sự tự nguyện, nội dung thỏa thuận không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội. Căn cứ Điều 117, 118, 119, 317, 318, 319 Bộ luật Dân sự; Điều 122 Luật Nhà ở năm 2014, Điều 95 Luật Đất đai năm 2013; Điều 4, Điều 5 và Điều 6 Nghị định số 102/2017/NĐ-CP ngày 01/9/2017 thì Hợp đồng thế chấp tài sản số 961-3/2022/HĐTC/PTH ngày 17/5/2022 và Hợp đồng thế chấp tài sản số 04-961/2023/HĐTC/PTH ngày 22/11/2023 có giá trị pháp lý nên làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng.

[2.2.2] Theo quy định tại Điều 6 Hợp đồng thế chấp tài sản số 961-3/2022/HĐTC/PTH ngày 17/5/2022 và Hợp đồng thế chấp tài sản số 04-961/2023/HĐTC/PTH ngày 22/11/2023 thì:

*"1. Các trường hợp xử lý TSBĐ:*

*S2được toàn quyền (nhưng không phải nghĩa vụ) xử lý TSBĐ mà không phụ thuộc vào ý chí của Bên thế chấp theo một trong các trường hợp sau:*

*a. Bên được cấp tín dụng không thực hiện hoặc thực hiện không đúng, không đầy đủ các nghĩa vụ được quy định tại Hợp đồng tín dụng, kể cả trường hợp phải thực hiện việc trả nợ trước hạn theo quy định của S2hoặc theo quy định pháp luật và Bên thế chấp cũng không thực hiện thay nghĩa vụ cho Bên được cấp tín dụng.*

*...."*

Đối chiếu quy định nêu trên thì việc bà Thiều Thị Thanh N không thực hiện đầy đủ và đúng hạn nghĩa vụ trả nợ đã làm phát sinh quyền của Ngân hàng là bên nhận thế chấp nên yêu cầu của Ngân hàng về việc được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp là có cơ sở, phù hợp nội dung mà các bên đã thỏa thuận tại các Hợp đồng thế chấp tài

sản, phù hợp theo quy định tại Điều 299, 301, 307, 320, 322, 323, 324 Bộ luật Dân sự.

[2.3] Căn cứ Điều 13 của Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 thì *"...Đối với trường hợp chậm thực hiện nghĩa vụ trong hợp đồng mà các bên có thỏa thuận về việc trả lãi thì quyết định kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật…"*; *"Mức lãi suất hai bên thỏa thuận hướng dẫn tại khoản 1 điều này là mức lãi suất nợ quá hạn các bên thỏa thuận trong hợp đồng hoặc tại Tòa án. Trường hợp, các bên không có thỏa thuận về mức lãi suất nợ quá hạn thì mức lãi suất nợ quá hạn bằng 150% mức lãi suất trong hạn"* nên yêu cầu của Ngân hàng về việc buộc bà N phải tiếp tục chịu tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất quá hạn quy định tại Hợp đồng tín dụng, Giấy nhận nợ đã ký kết với Ngân hàng kể từ ngày 16/7/2026 cho đến ngày trả hết nợ là có cơ sở.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự trên số tiền nguyên đơn yêu cầu được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về chi phí tố tụng khác: Căn cứ Điều 157 và 158 Bộ luật Tố tụng dân sự, bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định tại Điều 271 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

*Vì các lẽ trên,*

## QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, khoản 4 Điều 68, Điều 147, Điều 157, 158, Điều 227, 228, Điều 235, Điều 266, Điều 271, Điều 273, Điều 278, 280 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 1 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 năm 2025;

- Căn cứ Điều 117, 118, 119, 295, 298, 299, 301, 307, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 326 Bộ luật Dân sự;

- Căn cứ Điều 91, 95 Luật Các Tổ chức tín dụng năm 2010;

- Căn cứ Điều 122 Luật Nhà ở năm 2014; Điều 95 Luật Đất đai năm 2013;

- Căn cứ Nghị định số 102/2017/NĐ-CP ngày 01/9/2017 về đăng ký biện pháp bảo đảm;

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

- Căn cứ khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

- Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2025.

Xử:

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

1.1. Buộc bà Thiều Thị Thanh N phải trả ngay cho Ngân hàng Thương mại cổ phần S(tên mới là Ngân hàng Thương mại cổ phần S1) tổng số tiền còn nợ tính đến hết ngày 15/7/2026 là 1.205.575.664đ (Một tỷ, hai trăm lẻ năm triệu, năm trăm bảy mươi lăm ngàn, sáu trăm sáu mươi bốn đồng); Gồm: Nợ gốc là 1.110.890.000đ, Nợ lãi trong hạn là 90.142.760đ, Nợ lãi quá hạn là 4.542.904đ. Cụ thể của từng hợp đồng tín dụng:

+ Đối với Hợp đồng tín dụng số 202226632584 ngày 17/5/2022: Số tiền 929.120.497đ; Trong đó: Nợ gốc là 855.600.000đ, Nợ lãi trong hạn là 69.829.382đ, Nợ lãi quá hạn là 3.691.115đ.

+ Đối với Hợp đồng tín dụng số 202327315582 ngày 22/11/2023: Số tiền 276.455.167đ; Trong đó: Nợ gốc là 255.290.000đ, Nợ lãi trong hạn là 20.313.378đ, Nợ lãi quá hạn là 851.789đ

1.2. Buộc bà Thiều Thị Thanh Nphải tiếp tục chịu tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất quá hạn quy định tại Hợp đồng tín dụng, Giấy nhận nợ đã ký kết với Ngân hàng Thương mại cổ phần S(tên mới là Ngân hàng Thương mại cổ phần S1)kể từ ngày 16/7/2026 cho đến ngày trả hết nợ.

1.3. Trường bà Thiều Thị Thanh N không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng Thương mại cổ phần S(tên mới là Ngân hàng Thương mại cổ phần S1) có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp là: Nhà ở và đất ở tại địa chỉ số C Hồ N, Phường A, quận T (nay là phường B), Thành phố Hồ Chí Minh thuộc thửa đất số 03, tờ bản đồ số 18 (BĐĐC-2005) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN số CH01419 do UBND quận Tcấp ngày 11/5/2011. (theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 961-3/2022/HĐTC/PTH ngày 17/5/2022 và Hợp đồng thế chấp tài sản số 04-961/2023/HĐTC/PTH ngày 22/11/2023)

1.4. Trường hợp sau khi xử lý tài sản thế chấp mà giá trị tài sản thế chấp nhỏ hơn nghĩa vụ trả nợ của bà Thiều Thị Thanh Nthì bà Thiều Thị Thanh Nco trách nhiệm tiếp tục trả nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần S(tên mới là Ngân hàng Thương mại cổ phần S1)cho đến khi trả hết nợ.

2. Về án phí sơ thẩm: Bà Thiều Thị Thanh N phải chịu số tiền là 48.167.270đ (Bốn mươi tám triệu, một trăm sáu mươi bảy ngàn, hai trăm bảy mươi đồng). Hlại cho Ngân hàng Thương mại cổ phần S(tên mới là Ngân hàng Thương mại cổ phần S1) 22.794.167đ (Hai mươi hai triệu, bảy trăm chín mươi bốn ngàn, một trăm sáu mươi bảy đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí

Tòa án số 0037116 ngày 11/11/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Về chi phí tố tụng khác: Bà Thiều Thị Thanh N có nghĩa vụ hoàn trả 5.000.000đ (Năm triệu đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần S(tên mới là Ngân hàng Thương mại cổ phần S1)

4. Về quyền kháng cáo: Đối với đương sự có mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo là 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Đối với đương sự không có mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày được nhận bản án hoặc bản án được niêm yết.

*Trường hợp bản án 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, Điều 7, Điều 36 và Điều 71 Luật Thi hành án dân sự năm 2025; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 Luật Thi hành án dân sự năm 2025./.*

***Nơi nhận:***
- TAND Tp.HCM;
- VKSND Tp.HCM;
- VKSND KV4, Tp.HCM
- Thi hành án dân sự Tp.HCM;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Nguyễn Bảo Ngọc**