

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN BÀU BÀNG
TỈNH BÌNH DƯƠNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 28/2025/DS-ST
Ngày: 19-5-2025
V/v tranh chấp về hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BÀU BÀNG, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Kim Xuyên.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Văn Độ;

Ông Nguyễn Đình Quân.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Huỳnh Thị Quế Trâm, là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bầu Bàng, tỉnh Bình Dương.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bầu Bàng, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Mai Giang - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bầu Bàng, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 42/2025/TLST-DS ngày 15 tháng 01 năm 2025 về tranh chấp về hợp đồng tín dụng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 14/2025/QĐXXST-DS ngày 09 tháng 4 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 19/2025/QĐST-DS ngày 26 tháng 4 năm 2025 giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Ngân hàng TMCP S1 (S2); địa chỉ: số G, đường T, phường T, Quận H, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Bùi Văn S, sinh năm 1981; hộ khẩu thường trú: số H, đường B, phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; cư trú tại: số F, đường L, phường D, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ - Ngân hàng S2, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 26 tháng 9 năm 2024), có mặt.

2. **Bị đơn:** Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1972; cư trú tại: tổ D, khu phố X, thị trấn L, huyện B, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện ngày 24 tháng 12 năm 2024 của nguyên đơn Ngân hàng TMCP S1 (viết tắt là Ngân hàng S2), quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông Bùi Văn S là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Theo Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 0119/2023/HĐTDTDH-CN/SHB.130800, Phụ lục hợp đồng tín dụng trung dài hạn số PL01-0119/2023/HĐTDTDH-CN/SHB.130800 và được giải ngân bằng Khế ước nhận nợ số 01-0119/2023/HĐTDNH-CN/SHB.130800 cùng ngày 05 tháng 12 năm 2023: Ngân hàng S2 cấp tín dụng cho bà Nguyễn Thị H số tiền vay 17.500.000.000 đồng. Thời hạn vay 280 tháng, từ ngày 05 tháng 12 năm 2023 đến ngày 05 tháng 4 năm 2047. Mục đích sử dụng vốn vay để mua 11 bất động sản là thửa đất số 117, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127 và 128, tờ bản đồ số 01, tổng diện tích 73.724,9 m² tọa lạc ấp A, xã M, thị xã C, tỉnh Bình Phước. Lịch trả nợ gốc: hàng tháng vào ngày 25, kỳ trả gốc đầu tiên là ngày 25 tháng 12 năm 2025, chi tiết: ân hạn gốc 24 kỳ (từ kỳ 01 đến kỳ 24): 0 đồng/kỳ; từ kỳ 25 đến kỳ 279: trả nợ gốc 68.000.000 đồng/tháng và lãi, kỳ cuối cùng trả 160.000.000 đồng (bao gồm dư nợ gốc còn lại và lãi). Lịch trả nợ lãi: hàng tháng, kỳ trả lãi đầu tiên là ngày 25 tháng 12 năm 2023. Lãi suất vay: 9,5%/năm trong 03 tháng, kể từ ngày giải ngân. Sau đó lãi suất cho vay được điều chỉnh 03 tháng một lần. Tại thời điểm điều chỉnh, lãi suất cho vay được tính bằng mức lãi suất cơ sở VNĐ có hiệu lực tại thời điểm điều chỉnh + biên độ cho vay là 2%/năm. Mức lãi suất cơ sở VNĐ được tính bằng lãi suất cơ sở VNĐ theo khung thời hạn cho vay/kỳ hạn cho vay tương ứng với thời hạn cho vay/kỳ hạn cho vay của khách hàng tại Điều 5 của Khế ước nhận nợ. Trong đó lãi suất cơ sở VNĐ được xác định tại quyết định lãi suất cơ sở VNĐ của Ngân hàng S2 ban hành từng thời kỳ. Lãi suất chậm trả lãi bằng 50% lãi suất vay trong hạn và không quá 10%/năm và được tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với số ngày thực tế chậm trả lãi. Lãi suất quá hạn gốc là 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm nợ gốc bị quá hạn thanh toán và được tính trên dư nợ gốc bị quá hạn tương ứng với số ngày thực tế chậm trả gốc. Phương thức giải ngân bằng chuyển khoản số tiền 17.500.000.000 đồng.

Khoản vay trên của bà H được bảo đảm bằng tài sản bảo đảm là 11 thửa đất cùng toàn bộ tài sản trên đất tọa lạc ấp A, xã M, thị xã C, tỉnh Bình Phước (chính là các thửa đất bà H vay tiền của Ngân hàng S2 để mua) theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0173/2023/HĐTC-CN/SHB.130800 ngày 15 tháng 12 năm 2023, được công chứng tại Văn phòng C, số công chứng: 003492, quyền số: 01/2023TP/CC-SCC/HĐGD. Cụ thể:

(1) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất có số vào sổ CS05377 ngày 31 tháng 5 năm 2022 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Phan Văn L, cập nhật biến động chuyển nhượng cho bà H ngày 14 tháng 12 năm 2023: thửa đất số 117, tờ bản đồ số 01, diện tích 63.742,9 m² (đất trồng cây lâu năm, có 17,5 m² nằm trong hành lang bảo vệ đường bộ).

(2) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất có số vào sổ CS05367 ngày 31 tháng 5 năm 2022 do Sở Tài nguyên

và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Phan Văn L, cập nhật biến động chuyển nhượng cho bà H ngày 14 tháng 12 năm 2023: thửa đất số 119, tờ bản đồ số 01, diện tích 1.000 m² (đất trồng cây lâu năm, có 77,9 m² nằm trong hành lang bảo vệ đường bộ).

(3) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất có số vào sổ CS05368 ngày 31 tháng 5 năm 2022 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Phan Văn L, cập nhật biến động chuyển nhượng cho bà H ngày 14 tháng 12 năm 2023: thửa đất số 120, tờ bản đồ số 01, diện tích 1.000 m² (đất trồng cây lâu năm, có 79,8 m² nằm trong hành lang bảo vệ đường bộ).

(4) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất có số vào sổ CS05369 ngày 31 tháng 5 năm 2022 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Phan Văn L, cập nhật biến động chuyển nhượng cho bà H ngày 14 tháng 12 năm 2023: thửa đất số 121, tờ bản đồ số 01, diện tích 1.000 m² (đất trồng cây lâu năm, có 81,7 m² nằm trong hành lang bảo vệ đường bộ).

(5) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất có số vào sổ CS05371 ngày 31 tháng 5 năm 2022 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Phan Văn L, cập nhật biến động chuyển nhượng cho bà H ngày 14 tháng 12 năm 2023: thửa đất số 122, tờ bản đồ số 01, diện tích 1.000 m² (đất trồng cây lâu năm, có 83,6 m² nằm trong hành lang bảo vệ đường bộ).

(6) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất có số vào sổ CS05370 ngày 31 tháng 5 năm 2022 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Phan Văn L, cập nhật biến động chuyển nhượng cho bà H ngày 14 tháng 12 năm 2023: thửa đất số 123, tờ bản đồ số 01, diện tích 1.000 m² (đất trồng cây lâu năm, có 85,5 m² nằm trong hành lang bảo vệ đường bộ).

(7) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất có số vào sổ CS05376 ngày 31 tháng 5 năm 2022 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Phan Văn L, cập nhật biến động chuyển nhượng cho bà H ngày 14 tháng 12 năm 2023: thửa đất số 124, tờ bản đồ số 01, diện tích 1.000 m² (đất trồng cây lâu năm, có 87,4 m² nằm trong hành lang bảo vệ đường bộ).

(8) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất có số vào sổ CS05375 ngày 31 tháng 5 năm 2022 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Phan Văn L, cập nhật biến động chuyển nhượng cho bà H ngày 14 tháng 12 năm 2023: thửa đất số 125, tờ bản đồ số 01, diện tích 1.000 m² (đất trồng cây lâu năm, có 89,2 m² nằm trong hành lang bảo vệ đường bộ).

(9) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất có số vào sổ CS05374 ngày 31 tháng 5 năm 2022 do Sở Tài nguyên

và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Phan Văn L, cập nhật biến động chuyển nhượng cho bà H ngày 14 tháng 12 năm 2023: thửa đất số 126, tờ bản đồ số 01, diện tích 1.000 m² (đất trồng cây lâu năm, có 91,1 m² nằm trong hành lang bảo vệ đường bộ).

(10) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất có số vào sổ CS05373 ngày 31 tháng 5 năm 2022 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Phan Văn L, cập nhật biến động chuyển nhượng cho bà H ngày 14 tháng 12 năm 2023: thửa đất số 127, tờ bản đồ số 01, diện tích 1.000 m² (đất trồng cây lâu năm, có 93 m² nằm trong hành lang bảo vệ đường bộ).

(11) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất có số vào sổ CS05372 ngày 31 tháng 5 năm 2022 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Phan Văn L, cập nhật biến động chuyển nhượng cho bà H ngày 14 tháng 12 năm 2023: thửa đất số 128, tờ bản đồ số 01, diện tích 1.000 m² (đất trồng cây lâu năm, có 94,9 m² nằm trong hành lang bảo vệ đường bộ).

Quá trình thực hiện hợp đồng, bà H vi phạm nghĩa vụ thanh toán vào ngày 25 tháng 3 năm 2024. Đến ngày 02 tháng 7 năm 2024, Ngân hàng S2 trích trong tài khoản của bà H 720 đồng để nộp vào tiền lãi; từ đó đến nay, bà H ngưng không trả nợ cho Ngân hàng S2. Tính từ ngày 25 tháng 12 năm 2023 đến ngày 03 tháng 7 năm 2024, bà H đã thanh toán nợ cho Ngân hàng S2 tổng số tiền 515.957.386 đồng, gồm lãi trong hạn 514.217.491 đồng và nợ lãi chậm trả lãi 1.739.895 đồng. Ngân hàng S2 đã nhiều lần yêu cầu bà H trả nợ nhưng bà H vẫn không trả nợ như cam kết. Khoản vay của bà H bắt đầu nợ quá hạn từ ngày 25 tháng 3 năm 2024.

Tại phiên tòa, Ngân hàng S2 yêu cầu khởi kiện như sau:

(1) Buộc bà H trả cho Ngân hàng S2 tổng số tiền tính đến ngày 19 tháng 5 năm 2025 là 19.571.026.641 đồng, gồm: nợ gốc: 17.500.000.000 đồng, lãi trong hạn: 2.017.001.643 đồng, lãi chậm trả lãi: 54.024.998 đồng và toàn bộ tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất nợ quá hạn do các bên thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng kể từ ngày 20 tháng 5 năm 2025 đến ngày bà H trả hết nợ.

(2) Nếu bà H không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng S2 được quyền yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phát mãi tài sản đảm bảo để thu hồi nợ theo hợp đồng thế chấp đã ký.

(3) Trường hợp phát mãi tài sản thế chấp không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì bà H phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho đến khi trả hết toàn bộ nợ cho Ngân hàng S2.

Bị đơn bà Nguyễn Thị H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần để lấy lời khai, tham gia tố tụng và tham gia phiên tòa nhưng bà H đều vắng mặt không lý do.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng và về việc giải quyết vụ án: quá trình giải quyết vụ án, việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng đã

thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phân tích, đánh giá và nhận định:

[1] Về thủ tục thụ lý việc khởi kiện của nguyên đơn đã thực hiện đúng theo các quy định về khởi kiện và thụ lý vụ án của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về quan hệ pháp luật: các bên phát sinh tranh chấp từ hợp đồng tín dụng đã ký kết, Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật trong vụ án là tranh chấp về hợp đồng tín dụng.

[3] Về thẩm quyền: tranh chấp về hợp đồng tín dụng giữa các đương sự là một loại tranh chấp về dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự; bị đơn có nơi cư trú tại khu phố X, thị trấn L, huyện B, tỉnh Bình Dương. Do đó, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bàu Bàng theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Bị đơn bà H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt tại phiên tòa không lý do, căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bà H.

[5] Xét các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[5.1] Việc vay tiền giữa Ngân hàng S2 và bà H được thể hiện theo Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 0119/2023/HĐTDTDH-CN/SHB.130800, Phụ lục hợp đồng tín dụng trung dài hạn số PL01-0119/2023/HĐTDTDH-CN/SHB.130800 và giải ngân bằng Khế ước nhận nợ số 01-0119/2023/HĐTDNH-CN/SHB.130800 cùng ngày 05 tháng 12 năm 2023 do Ngân hàng S2 cung cấp. Quá trình tố tụng, Tòa án đã thực hiện việc tổng đạt và niêm yết văn bản tố tụng cho bà H theo Điều 177 và Điều 179 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được coi là hợp lệ. Tuy nhiên, bà H không đến Tòa để tham gia tố tụng, không cung cấp tài liệu, chứng cứ, chứng minh để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình và không trình bày ý kiến đối với yêu cầu của Ngân hàng S2. Mặc nhiên, bà H đã từ bỏ quyền và nghĩa vụ của mình cũng như không phản đối những tình tiết, sự kiện, tài liệu do Ngân hàng S2 đưa ra. Hội đồng xét xử xác định việc vay tiền giữa các bên là có thật, là tình tiết không phải chứng minh theo khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Hợp đồng tín dụng kèm phụ lục và khế ước nhận nợ nêu trên có nội dung thỏa thuận phù hợp với Điều 385 và Điều 463 của Bộ luật Dân sự, Điều 90, Điều 91 và điểm a khoản 3 Điều 98 của Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010, sửa đổi, bổ sung năm 2017, phù hợp với các quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng. Quá trình thực hiện hợp đồng, bà H đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng S2 theo hợp đồng tín dụng, vi phạm Điều 466 của Bộ luật Dân sự. Tại phiên tòa, Ngân hàng S2 yêu cầu bà H phải trả cho Ngân hàng S2 tổng số tiền tính đến ngày 19 tháng 5 năm 2025 là 19.571.026.641 đồng, gồm:

nợ gốc 17.500.000.000 đồng, lãi trong hạn 2.017.001.643 đồng, lãi chậm trả lãi 54.024.998 đồng. Xét yêu cầu này của Ngân hàng S2 là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận, buộc bà H phải trả cho Ngân hàng S2 tổng số tiền gốc và lãi tính đến ngày 19 tháng 5 năm 2025 là 19.571.026.641 đồng.

[5.2] Ngân hàng S2 yêu cầu bà H phải trả cho Ngân hàng S2 toàn bộ tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất nợ quá hạn do các bên thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng kể từ ngày 20 tháng 5 năm 2025 đến ngày bà H trả hết nợ:

Theo Án lệ số 08/2016/AL về xác định lãi suất, việc điều chỉnh lãi suất trong hợp đồng tín dụng kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, được công bố theo Quyết định số 698/QĐ-CA17 tháng 10 năm 2016 về việc công bố án lệ của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao: *“Đối với các khoản tiền vay của tổ chức Ngân hàng, tín dụng, ngoài khoản tiền nợ gốc, lãi vay trong hạn, lãi vay quá hạn, phí mà khách hàng vay phải thanh toán cho bên cho vay theo hợp đồng tín dụng tính đến ngày xét xử sơ thẩm, thì kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm khách hàng vay còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay”*.

Xét thấy, tính chất, các tình tiết, sự kiện pháp lý trong vụ án này tương tự như các tình tiết, sự kiện pháp lý trong án lệ. Vì vậy, Hội đồng xét xử áp dụng Án lệ số 08/2016/AL, chấp nhận yêu cầu này của Ngân hàng S2, buộc bà H phải trả cho Ngân hàng SHB tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất nợ quá hạn do các bên thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng kể từ ngày 20 tháng 5 năm 2025 đến ngày bà H trả hết nợ.

[5.3] Về Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0173/2023/HĐTC-CN/SHB.130800 ngày 15 tháng 12 năm 2023 và xử lý tài sản thế chấp:

Theo Điều 1 của hợp đồng thế chấp, bà H đã thế chấp cho Ngân hàng S2 11 thửa đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc ấp A, xã M, thị xã C, tỉnh Bình Phước theo 11 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cập nhật biến động chuyển nhượng cho bà H ngày 14 tháng 12 năm 2023 để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự theo quy định tại khoản 2 Điều 292, Điều 317 và Điều 318 của Bộ luật Dân sự, cụ thể: (1) thửa đất số 117, tờ bản đồ số 01, diện tích 63.742,9 m² (đất trồng cây lâu năm, có 17,5 m² nằm trong hành lang bảo vệ đường bộ); (2) thửa đất số 119, tờ bản đồ số 01, diện tích 1.000 m² (đất trồng cây lâu năm, có 77,9 m² nằm trong hành lang bảo vệ đường bộ); (3) thửa đất số 120, tờ bản đồ số 01, diện tích 1.000 m² (đất trồng cây lâu năm, có 79,8 m² nằm trong hành lang bảo vệ đường bộ); (4) thửa đất số 121, tờ bản đồ số 01, diện tích 1.000 m² (đất trồng cây lâu năm, có 81,7 m² nằm trong hành lang bảo vệ đường bộ); (5) thửa đất số 122, tờ bản đồ số 01, diện tích 1.000 m² (đất trồng cây lâu năm, có 83,6 m² nằm trong hành lang bảo vệ đường bộ); (6) thửa đất số 123, tờ bản đồ số 01, diện tích 1.000 m² (đất

trồng cây lâu năm, có 85,5 m² nằm trong hành lang bảo vệ đường bộ); (7) thửa đất số 124, tờ bản đồ số 01, diện tích 1.000 m² (đất trồng cây lâu năm, có 87,4 m² nằm trong hành lang bảo vệ đường bộ); (8) thửa đất số 125, tờ bản đồ số 01, diện tích 1.000 m² (đất trồng cây lâu năm, có 89,2 m² nằm trong hành lang bảo vệ đường bộ); (9) thửa đất số 126, tờ bản đồ số 01, diện tích 1.000 m² (đất trồng cây lâu năm, có 91,1 m² nằm trong hành lang bảo vệ đường bộ); (10) thửa đất số 127, tờ bản đồ số 01, diện tích 1.000 m² (đất trồng cây lâu năm, có 93 m² nằm trong hành lang bảo vệ đường bộ); (11) thửa đất số 128, tờ bản đồ số 01, diện tích 1.000 m² (đất trồng cây lâu năm, có 94,9 m² nằm trong hành lang bảo vệ đường bộ).

Việc thế chấp các bất động sản trên được công chứng, được đăng ký thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm đúng theo quy định tại Điều 117, khoản 2 Điều 119 và Điều 319 của Bộ luật Dân sự; Điều 9, Điều 10 và Điều 22 của Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ quy định thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ; điểm a khoản 1 Điều 4, Điều 5, Điều 6, Điều 8 và khoản 3 Điều 9 của Nghị định số 102/2017/NĐ-CP ngày 01 tháng 9 năm 2017 của Chính phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm.

Theo Biên bản về việc xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 21 tháng 3 năm 2025 do Tòa án thực hiện đối với các thửa đất 117, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127 và 128 cùng tài sản gắn liền với đất thể hiện, hiện trạng và việc quản lý, sử dụng đối với tài sản thế chấp không thay đổi so với thời điểm thế chấp và không có tranh chấp; hiện trên đất có 01 căn nhà cấp 4 khoảng 90 m², 01 căn nhà cấp 4 khoảng 20,25 m² và 01 nhà vệ sinh 06 m² (tất cả đều bỏ hoang).

Theo Điều 5 của hợp đồng thế chấp, khoản 1 Điều 299 và khoản 7 Điều 323 của Bộ luật Dân sự, khoản 2 Điều 95 của Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010, sửa đổi, bổ sung năm 2017 và Điều 49 của Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ quy định thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ, nếu bà H không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng S2 được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, xử lý các tài sản thế chấp nêu trên để thu hồi nợ theo hợp đồng thế chấp đã ký.

[6] Xét ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa về việc tuân theo pháp luật tố tụng và về việc giải quyết vụ án là phù hợp.

[7] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng S2.

[8] Về án phí và chi phí tố tụng khác:

[8.1] Về án phí:

Ngân hàng S2 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Bà H phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

[8.2] Về chi phí tố tụng khác: tổng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 5.000.000 đồng, đã được Ngân hàng S2 tạm ứng tại Tòa. Bà H phải chịu 5.000.000 đồng để trả lại cho Ngân hàng S2 theo quy định tại khoản 1 Điều 157 và khoản 1 Điều 158 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 92, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158 và điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117, khoản 2 Điều 119, khoản 2 Điều 292, khoản 1 Điều 299, Điều 317, Điều 318, Điều 319, khoản 7 Điều 323, Điều 385, Điều 463 và Điều 466 của Bộ luật Dân sự; Điều 90, Điều 91, khoản 2 Điều 95 và điểm a khoản 3 Điều 98 của Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010, sửa đổi, bổ sung năm 2017;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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; điểm a khoản 1 Điều 4, Điều 5, Điều 6, Điều 8 và khoản 3 Điều 9 của Nghị định số 102/2017/NĐ-CP ngày 9 tháng 9 năm 2017 của Chính phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm; Điều 9, Điều 10, Điều 22 và Điều 49 của Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ quy định thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ và Án lệ số 08/2016/AL về xác định lãi suất, việc điều chỉnh lãi suất trong hợp đồng tín dụng kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm được công bố theo Quyết định số 698/QĐ-CA17 tháng 10 năm 2016 về việc công bố án lệ của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP S1 (S2) đối với bà Nguyễn Thị H về việc tranh chấp về hợp đồng tín dụng.

Buộc bà Nguyễn Thị H phải trả cho Ngân hàng TMCP S1 tổng số tiền tính đến ngày 19 tháng 5 năm 2025 là 19.571.026.641 đồng (mười chín tỷ năm trăm bảy mươi một triệu không trăm hai mươi sáu nghìn sáu trăm bốn mươi một đồng), trong đó: nợ gốc 17.500.000.000 đồng (mười bảy tỷ năm trăm triệu đồng), lãi trong hạn: 2.017.001.643 đồng (hai tỷ không trăm mười bảy triệu không trăm lẻ một nghìn sáu trăm bốn mươi ba đồng), lãi chậm trả lãi: 54.024.998 đồng (năm mươi bốn triệu không trăm hai mươi bốn nghìn chín trăm chín mươi tám đồng).

Kể từ ngày 20 tháng 5 năm 2025, bà Nguyễn Thị H còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng TMCP S1 thì lãi suất mà

bà Nguyễn Thị H cùng phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng TMCP S1 theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng TMCP S1.

Trường hợp bà Nguyễn Thị H không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP S1 có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0173/2023/HĐTC-CN/SHB.130800 ngày 15 tháng 12 năm 2023 giữa bên nhận thế chấp Ngân hàng TMCP S1 (S2) và bên thế chấp bà Nguyễn Thị H, được công chứng tại Văn phòng C, khu phố H, phường H, thị xã C, tỉnh Bình Phước, số công chứng: 003492, quyền số: 01/2023TP/CC-SCC/HĐGD để thu hồi nợ.

2. Về án phí và chi phí tố tụng khác:

Về án phí:

- Ngân hàng TMCP S1 được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 63.380.076 đồng (sáu mươi ba triệu ba trăm tám mươi nghìn không trăm bảy mươi sáu đồng) theo biên lai thu tiền số 0006134 ngày 08 tháng 01 năm 2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương.

- Bà Nguyễn Thị H phải chịu 127.571.026 đồng (một trăm hai mươi bảy triệu năm trăm bảy mươi một nghìn không trăm hai mươi sáu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Về chi phí tố tụng khác: bà Nguyễn Thị H phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) để trả lại cho Ngân hàng TMCP S1.

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

4. Về quyền kháng cáo: nguyên đơn có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, bị đơn vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND huyện Bàu Bàng;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bàu Bàng;
- Đường sự;
- Cổng thông tin điện tử của Tòa án (nếu có);
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Huỳnh Kim Xuyên

