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: 16/2025/DS-ST
Ngày: 09/07/2025
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 Thanh Vân

Các Hội thẩm nhân dân:
1. Bà Đỗ Thị A
2. Bà Đặng Thị Hiền Thục

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Hoàng Trúc Ly là Thư ký Tòa án của 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 toà:* Bà Lê Ngọc Thanh Trúc - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 07 năm 2025 tại Tòa án nhân dân khu vực 4, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 293/2025/TLST-DS ngày 09 tháng 05 năm 2025 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 210/2025/QĐXXST-DS ngày 13 tháng 06 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: **Ngân hàng TMCP Đ**
Trụ sở: đường K, phường L, Thành phố Hà Nội.
Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Đức T – chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.
Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hoàng T – sinh ngày 19/08/1989, căn cước số 03608916092, địa chỉ: đường M, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh (theo giấy ủy quyền ngày 26/6/2025) (có đơn xin vắng mặt).

2. Bị đơn: Bà **Cồ Thị Mai H**, sinh năm 1981 (có đơn xin vắng mặt)
Căn cước số: 036181000367 cấp ngày 11 tháng 08 năm 2021.
Địa chỉ: đường T, phường N, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn trình bày:

Ngân hàng TMCP Đ (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) và bà Cồ Thị Mai H (sau đây gọi tắt là Bên vay) có ký các hợp đồng cấp tín dụng và hợp đồng thế chấp cụ thể như sau:

- Hợp đồng tín dụng số 01/2022/8125137/HĐTD ngày 23/05/2022, Ngân hàng cho bà Cồ Thị Mai H vay số tiền là 3.000.000.000 đồng (Ba tỷ đồng); thời hạn vay vốn là 360 tháng; Mục đích cho vay: Hoàn vốn tiền mua Thửa đất số 42, tờ bản đồ số 8, xã Láng Lớn, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là xã Kim Long, Thành phố Hồ Chí Minh). Để đảm bảo cho khoản vay, bà H thế chấp cho Ngân hàng: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thửa đất số 42, tờ bản đồ số 8 tại xã Láng Lớn, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là xã Kim Long, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận số vào sổ cấp GCN: CS05825 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 28/01/2022, cập nhật biến động ngày 20/04/2022 thuộc quyền sử dụng và sở hữu của bà Cồ Thị Mai H theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 02/2022/8125137/HĐBĐ ngày 23/05/2022 được Văn phòng Công chứng Chấn Phong công chứng ngày 23/05/2022, số công chứng: 4157, quyển số: 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD, đăng ký giao dịch đảm bảo tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu ngày 23/05/2022. Thực hiện hợp đồng, Ngân hàng đã chuyển số tiền vay vốn là 3.000.000.000 đồng (Ba tỷ đồng) vào tài khoản 14710000590847 của bà H mở tại Ngân hàng TMCP Đ, Chi nhánh Ba Tháng Hai theo bản kê rút vốn ngày 24/05/2022 của bà H.

- Hợp đồng tín dụng số 01/2023/8125137/HĐTD ngày 28/07/2023, Ngân hàng cho bà Cồ Thị Mai H vay số tiền là 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng); thời hạn vay vốn là 120 tháng; mục đích cho vay: Vay tiêu dùng phục vụ nhu cầu cá nhân và gia đình. Để đảm bảo cho khoản vay, bà H thế chấp cho Ngân hàng: Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thửa đất số 1440, tờ bản đồ số 39 tại khu phố Trảng Cát, phường Hắc Dịch, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng tàu (nay là phường Tân Thành, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận số vào sổ cấp GCN: CS23608 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 13/03/2020, cập nhật biến động ngày 20/01/2022 thuộc quyền sử dụng và sở hữu của bà Cồ Thị Mai H theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 02/2023/8125137/HĐBĐ ngày 01/08/2023 được Văn phòng công chứng Chấn Phong công chứng ngày 01/08/2023, số công chứng: 2007, quyển số: 01/2023TP/CC-SCC/HĐGD, đăng ký giao dịch đảm bảo tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Phú Mỹ ngày 01/08/2023. Thực hiện hợp đồng, Ngân hàng đã chuyển số tiền vay vốn là 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng) vào tài khoản 21310000345827 của bà Trần Thanh Hương mở tại Ngân hàng TMCP Đ, Chi nhánh Nam Hà Nội để thanh toán tiền mua hàng theo bản kê rút vốn 02/08/2023 của bà H.

Quá trình vay vốn, bà H đã thanh toán cho Ngân hàng tổng số tiền là 900.516.579 đồng, trong đó:

- Hợp đồng tín dụng số 01/2022/8125137/HĐTD ngày 23/05/2022, tổng số tiền trả 657.189.584 đồng; gồm: nợ gốc: 192.216.044 đồng; nợ lãi trong hạn: 464.737.385 đồng; nợ lãi quá hạn, lãi chậm trả lãi: 236.155 đồng.

- Hợp đồng tín dụng số 01/2023/8125137/HĐTD ngày 28/07/2023, tổng

số tiền trả 243.326.995 đồng; gồm: nợ gốc: 132.800.000 đồng; nợ lãi trong hạn: 110.231.060 đồng; nợ lãi quá hạn, lãi chậm trả lãi: 295.935 đồng.

Tạm tính đến ngày 09/07/2025, bà H còn nợ Ngân hàng tổng số tiền là: 5.219.813.281 đồng, trong đó:

- Hợp đồng tín dụng số 01/2022/8125137/HĐTD ngày 23/05/2022, tổng số tiền nợ 3.135.271.060 đồng; gồm: nợ gốc: 2.807.783.956 đồng, nợ lãi trong hạn: 306.422.066 đồng, nợ lãi quá hạn: 3.144.665 đồng, lãi chậm trả lãi: 17.920.373 đồng.

- Hợp đồng tín dụng số 01/2023/8125137/HĐTD ngày 28/07/2023, tổng số tiền nợ 2.084.542.221 đồng; gồm: nợ gốc: 1.867.200.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 199.619.339 đồng, nợ lãi quá hạn: 6.245.276 đồng, lãi chậm trả lãi: 11.477.606 đồng.

Nay, Ngân hàng TMCP Đ yêu cầu:

1. Buộc bà Cồ Thị Mai H thực hiện nghĩa vụ trả nợ vay cho Ngân hàng tổng số tiền còn thiếu (gồm tiền gốc, lãi) tạm tính đến ngày 09/07/2025 là 5.219.813.281 đồng và tiền lãi phát sinh từ ngày 10/07/2025 cho đến khi thu hết nợ được tính theo quy định trong Hợp đồng tín dụng số 01/2022/8125137/HĐTD ngày 23/05/2022 và Hợp đồng tín dụng số 01/2023/8125137/HĐTD ngày 28/07/2023.

2. Trường hợp bà Cồ Thị Mai H không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc thực hiện nghĩa vụ không đầy đủ theo thời hạn phán quyết của Tòa án, đề nghị cơ quan thi hành án xử lý phát mãi tài sản bảo đảm là:

- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thửa đất số 42, tờ bản đồ số 8 tại xã Láng Lớn, huyện Châu Đức, Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là xã Kim Long, Thành phố Hồ Chí Minh);

- Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thửa đất số 1440, tờ bản đồ số 39 tại khu phố Trảng Cát, phường Hắc Dịch, thị xã Phú Mỹ, Tỉnh Bà Rịa – Vũng tàu (nay là phường Tân Thành, Thành phố Hồ Chí Minh).

3. Buộc bà Cồ Thị Mai H có trách nhiệm thanh toán toàn bộ các chi phí tố tụng liên quan mà Ngân hàng ứng trước theo quy định.

Theo bản tự khai ngày 06/06/2025, bi đơn là bà Cồ Thị Mai H trình bày:

Ngày 23/05/2022, bà H có ký hợp đồng tín dụng với Ngân hàng TMCP Đ vay số tiền 3.000.000.000 đồng (Ba tỷ đồng), thời hạn vay là 360 tháng. Để đảm bảo cho khoản vay, bà H có thế chấp cho Ngân hàng: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thửa đất số 42, tờ bản đồ số 8 tại xã Láng Lớn, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là xã Kim Long, Thành phố Hồ Chí Minh). Tạm tính đến ngày 20/5/2025, bà H còn nợ Ngân hàng số tiền: 3.097.313.682 đồng; gồm: nợ gốc: 2.807.783.956 đồng, nợ lãi 289.529.726 đồng.

Ngày 28/07/2025, bà H có ký hợp đồng tín dụng với Ngân hàng TMCP Đ vay số tiền 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng), thời hạn vay là 120 tháng. Để đảm bảo cho khoản vay, bà H có thế chấp cho Ngân hàng: Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thửa đất số 1440, tờ bản đồ số 39 tại khu phố Trảng Cát, phường Hắc Dịch, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng tàu (nay là phường Tân Thành, Thành phố Hồ Chí Minh). Tạm tính đến ngày 20/5/2025, bà H còn nợ Ngân hàng số tiền: 2.058.462.533 đồng; gồm: nợ gốc: 1.867.200.000 đồng, nợ lãi 191.262.533 đồng.

Trong trường hợp không trả được nợ thì bà H đồng ý phát mãi tài sản là 02 thửa đất đã thế chấp cho Ngân hàng để Ngân hàng thu hồi nợ. Bà H đồng ý với nội dung của 02 biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 06/06/2025. Đồng ý hoàn trả cho Ngân hàng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 15.000.000 đồng (Mười lăm triệu đồng).

Tại phiên tòa hôm nay,

Nguyên đơn, bị đơn đều có đơn xin vắng mặt nên không có ý kiến trình bày.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 - Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu: Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, xác định đúng thẩm quyền, quan hệ pháp luật tranh chấp. Những người tham gia tố tụng được thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật. Về việc giải quyết vụ án: Xét lời yêu cầu của nguyên đơn phù hợp với đơn khởi kiện và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ, đồng thời tại bản khai ngày 06/06/2025 bị đơn cũng thừa nhận có nợ Ngân hàng nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ tranh chấp, thẩm quyền giải quyết vụ án:

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cùng các tài liệu có trong hồ sơ vụ án có đủ cơ sở xác định đây là vụ án dân sự về: "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Xét hợp đồng tín dụng số 01/2022/8125137/HĐTD ngày 23/05/2022, hợp đồng tín dụng số 01/2023/8125137/HĐTD ngày 28/07/2023 và đơn xin chọn thẩm quyền ngày 27/03/2025 thì nguyên đơn lựa chọn Tòa án nhân dân khu vực 4, Thành phố Hồ Chí Minh để giải quyết tranh chấp là phù hợp với quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm b khoản 1 Điều 40 của Bộ luật tố tụng dân sự, Luật số 85/2025/QH15 sửa đổi 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 và Nghị quyết số 01/2025/NQ-HĐTP ngày 27 tháng 6 năm 2025 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định về tiếp nhận nhiệm vụ, thực hiện thẩm quyền của các Tòa án nhân dân.

[1.2] Về sự vắng mặt của đương sự:

Xét nguyên đơn, bị đơn đều có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa. Do đó, Toà án tiến hành xét xử vắng mặt nguyên đơn, bị đơn theo quy định tại khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về số tiền vay:

Căn cứ lời khai của các đương sự phù hợp với các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Hội đồng xét xử có đủ cơ sở xác định:

Ngày 23/05/2022, Ngân hàng TMCP Đ và bà Cồ Thị Mai H có ký kết Hợp đồng tín dụng số 01/2022/8125137/HĐTD để vay số tiền là 3.000.000.000 đồng; thời hạn vay vốn là 360 tháng; Mục đích cho vay: Hoàn vốn tiền mua Thửa đất số 42, tờ bản đồ số 8, xã Láng Lớn, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là xã Kim Long, Thành phố Hồ Chí Minh). Thực hiện hợp đồng, Ngân hàng đã chuyển số tiền vay vốn là 3.000.000.000 đồng (Ba tỷ đồng) vào tài khoản 14710000590847 của bà H mở tại Ngân hàng TMCP Đ, Chi nhánh Ba Tháng Hai theo bản kê rút vốn ngày 24/05/2022 của bà H.

Ngày 28/07/2023, Ngân hàng TMCP Đ và bà Cồ Thị Mai H có ký kết Hợp đồng tín dụng số 01/2023/8125137/HĐTD để vay số tiền là 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng); thời hạn vay vốn là 120 tháng; mục đích cho vay: Vay tiêu dùng phục vụ nhu cầu cá nhân và gia đình. Thực hiện hợp đồng, Ngân hàng đã chuyển số tiền vay vốn là 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng) vào tài khoản 21310000345827 của bà Trần Thanh Hương mở tại Ngân hàng TMCP Đ, Chi nhánh Nam Hà Nội để thanh toán tiền mua hàng theo bản kê rút vốn 02/08/2023 của bà H.

Quá trình vay vốn, bà H đã thanh toán cho Ngân hàng tổng số tiền là 900.516.579 đồng, trong đó:

- Hợp đồng tín dụng số 01/2022/8125137/HĐTD ngày 23/05/2022, tổng số tiền trả 657.189.584 đồng; gồm: nợ gốc: 192.216.044 đồng; nợ lãi trong hạn: 464.737.385 đồng; nợ lãi quá hạn, lãi chậm trả lãi: 236.155 đồng.

- Hợp đồng tín dụng số 01/2023/8125137/HĐTD ngày 28/07/2023, tổng số tiền trả 243.326.995 đồng; gồm: nợ gốc: 132.800.000 đồng; nợ lãi trong hạn: 110.231.060 đồng; nợ lãi quá hạn, lãi chậm trả lãi: 295.935 đồng.

Tạm tính đến ngày 09/07/2025, bà H còn nợ Ngân hàng tổng số tiền là: 5.219.813.281 đồng, trong đó:

- Hợp đồng tín dụng số 01/2022/8125137/HĐTD ngày 23/05/2022, tổng số tiền nợ 3.135.271.060 đồng; gồm: nợ gốc: 2.807.783.956 đồng, nợ lãi trong hạn: 306.422.066 đồng, nợ lãi quá hạn: 3.144.665 đồng, lãi chậm trả lãi: 17.920.373 đồng.

- Hợp đồng tín dụng số 01/2023/8125137/HĐTD ngày 28/07/2023, tổng số tiền nợ 2.084.542.221 đồng; gồm: nợ gốc: 1.867.200.000 đồng, nợ lãi trong

hạn: 199.619.339 đồng, nợ lãi quá hạn: 6.245.276 đồng, lãi chậm trả lãi: 11.477.606 đồng.

Xét thấy, nguyên đơn khai số tiền bị đơn đã thanh toán, số tiền còn nợ của các hợp đồng tín dụng là phù hợp với các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ. Mặt khác, trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất có ký kết các hợp đồng tín dụng nêu trên, thống nhất số tiền mà bị đơn còn nợ nên đây là tình tiết không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 95 của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn thanh toán số tiền nợ của các hợp đồng tín dụng nêu trên.

[2.2] Về tài sản bảo đảm và xử lý tài sản bảo đảm:

Để đảm bảo cho khoản vay của Hợp đồng tín dụng số 01/2022/8125137/HĐTD ngày 23/05/2022, bà H thế chấp cho Ngân hàng: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thửa đất số 42, tờ bản đồ số 8 tại xã Láng Lớn, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là xã Kim Long, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận số vào sổ cấp GCN: CS05825 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 28/01/2022, cập nhật biến động ngày 20/04/2022 thuộc quyền sử dụng và sở hữu của bà Cồ Thị Mai H theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 02/2022/8125137/HĐBĐ ngày 23/05/2022 được Văn phòng Công chứng Chấn Phong công chứng ngày 23/05/2022, số công chứng: 4157, quyển số: 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD, đăng ký giao dịch đảm bảo tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu ngày 23/05/2022.

Để đảm bảo cho khoản vay của Hợp đồng tín dụng số 01/2023/8125137/HĐTD ngày 28/07/2023, bà H thế chấp cho Ngân hàng: Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thửa đất số 1440, tờ bản đồ số 39 tại khu phố Trảng Cát, phường Hắc Dịch, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng tàu (nay là phường Tân Thành, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận số vào sổ cấp GCN: CS23608 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 13/03/2020, cập nhật biến động ngày 20/01/2022 thuộc quyền sử dụng và sở hữu của bà Cồ Thị Mai H theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 02/2023/8125137/HĐBĐ ngày 01/08/2023 được Văn phòng công chứng Chấn Phong công chứng ngày 01/08/2023, số công chứng: 2007, quyển số: 01/2023TP/CC-SCC/HĐGD, đăng ký giao dịch đảm bảo tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Phú Mỹ ngày 01/08/2023.

Căn cứ Điều 317, Điều 318 và 319 của Bộ luật dân sự năm 2015 thì hợp đồng thế chấp là phù hợp với quy định của pháp luật nên phát sinh trách nhiệm pháp lý ràng buộc các bên thực hiện.

Căn cứ Điều 323 Bộ luật dân sự năm 2015 và Điều 10 Hợp đồng thế chấp các bên có thỏa thuận xử lý tài sản thế chấp khi bên thế chấp không thực hiện hoặc thực hiện không đúng, không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn phát mãi tài sản trong trường hợp bà H

không trả được nợ.

[2.3] Về lãi suất:

Xét thấy, tại Điều 5 của Hợp đồng tín dụng thì giữa Ngân hàng với bà H có thỏa thuận lãi suất cho vay là phù hợp với quy định tại Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 nên được Hội đồng xét xử chấp nhận. Ngoài ra, bà H còn phải chịu thêm khoản tiền lãi phát sinh theo thỏa thuận tại các hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán hết nợ.

[2.4] Về thời hạn thanh toán:

Do bị đơn vi phạm thời hạn thanh toán theo như thoả thuận trong các hợp đồng tín dụng làm ảnh hưởng đến quyền lợi của nguyên đơn. Do đó, việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải thanh toán số tiền còn nợ ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật là có cơ sở chấp nhận.

[3] Về án phí dân sự:

Căn cứ Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc Hội, bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm b khoản 1 Điều 40; Điều 147; khoản 1 Điều 227; khoản 1 Điều 228; Điều 266; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Luật số 85/2025/QH15 sửa đổi 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;

Căn cứ Điều 317, Điều 318, Điều 319, Điều 323, Điều 463 và Điều 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

Căn cứ Luật thi hành án dân sự năm 2008;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban Thường vụ Quốc Hội.

Căn cứ Nghị quyết số 01/2025/NQ-HĐTP ngày 27 tháng 6 năm 2025 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định về tiếp nhận nhiệm vụ, thực hiện thẩm quyền của các Tòa án nhân dân.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

Buộc bà Cồ Thị Mai H phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP Đ tổng số tiền tạm tính đến ngày 09/07/2025 là 5.219.813.281 đồng *(Năm tỷ hai trăm*

mười chín triệu tám trăm mười ba ngàn hai trăm tám mươi mốt đồng), trong đó:

- Hợp đồng tín dụng số 01/2022/8125137/HĐTD ngày 23/05/2022, tổng số tiền nợ 3.135.271.060 đồng; gồm: nợ gốc: 2.807.783.956 đồng, nợ lãi trong hạn: 306.422.066 đồng, nợ lãi quá hạn: 3.144.665 đồng, lãi chậm trả lãi: 17.920.373 đồng.

- Hợp đồng tín dụng số 01/2023/8125137/HĐTD ngày 28/07/2023, tổng số tiền nợ 2.084.542.221 đồng; gồm: nợ gốc: 1.867.200.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 199.619.339 đồng, nợ lãi quá hạn: 6.245.276 đồng, lãi chậm trả lãi: 11.477.606 đồng.

Thanh toán ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Việc giao nhận tiền được thực hiện tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

2. 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 trong hợp đồng.

3. Trong trường hợp bà Cồ Thị Mai H không thanh toán hoặc không trả hết nợ thì phải chịu các biện pháp xử lý tài sản theo quy định pháp luật kể cả việc phát mãi tài sản thế chấp là:

- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thửa đất số 42, tờ bản đồ số 8 tại xã Láng Lớn, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là xã Kim Long, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận số vào sổ cấp GCN: CS05825 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 28/01/2022, cập nhật biến động ngày 20/04/2022 thuộc quyền sử dụng và sở hữu của bà Cồ Thị Mai H theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 02/2022/8125137/HĐBĐ ngày 23/05/2022 được Văn phòng Công chứng Chấn Phong công chứng ngày 23/05/2022, số công chứng: 4157, quyển số: 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD, đăng ký giao dịch đảm bảo tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu ngày 23/05/2022;

- Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thử đất số 1440, tờ bản đồ số 39 tại khu phố Trảng Cát, phường Hắc Dịch, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng tàu (nay là phường Tân Thành, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận số vào sổ cấp GCN: CS23608 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 13/03/2020, cập nhật biến động ngày 20/01/2022 thuộc quyền sử dụng và sở hữu của bà Cồ Thị Mai H theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 02/2023/8125137/HĐBĐ ngày 01/08/2023 được Văn phòng công chứng Chấn Phong công chứng ngày 01/08/2023, số công chứng: 2007, quyển số: 01/2023TP/CC-SCC/HĐGD, đăng ký giao dịch đảm bảo tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Phú Mỹ ngày 01/08/2023.

Nếu giá trị tài sản phát mãi không đủ thanh toán nợ thì bà Cồ Thị Mai H có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng TMCP Đ cho đến khi thanh toán xong nợ.

4. Chi phí tố tụng:

Bà Cồ Thị Mai H hoàn trả cho Ngân hàng TMCP Đ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Thửa đất số 42, tờ bản đồ số 8 tại xã Láng Lớn, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là xã Kim Long, Thành phố Hồ Chí Minh) và Thửa đất số 1440, tờ bản đồ số 39 tại khu phố Trảng Cát, phường Hắc Dịch, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng tàu (nay là phường Tân Thành, Thành phố Hồ Chí Minh) số tiền là 15.000.000 đồng *(Mười lăm triệu đồng)*.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Cồ Thị Mai H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 113.219.813 đồng *(Một trăm mười ba triệu hai trăm mười chín ngàn tám trăm mười ba đồng)* và nộp tại Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Hoàn lại cho Ngân hàng TMCP Đ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 36.242.324 đồng *(Ba mươi sáu triệu hai trăm bốn mươi hai ngàn ba trăm hai mươi bốn đồng)* theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0075633 ngày 26/04/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 4, Thành phố Hồ Chí Minh).

6. Quyền kháng cáo:

Ngân hàng TMCP Đ và bà Cồ Thị Mai H vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án lên Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh trong thời hạn 15 ngày tính từ ngày bản án được tống đạt hoặc niêm yết hợp lệ.

7. Về thi hành án:

Trường hợp bản án, quyết định 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 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 thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- VKSND khu vực 4, TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND TP.HCM;
- THADS TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

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

Nguyễn Thị Thanh Vân