

TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 15
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 32/2025/DS-ST

Ngày: 31-7-2025

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 15 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Dương Thị Kim Thoa

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Nguyễn Thị Mỹ Dung

Ông Hoàng Minh Tuấn

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thảo Vy - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 7 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý 1129/2024/TLST-DS ngày 12 tháng 12 năm 2024 về việc “tranh chấp hợp đồng tín dụng”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 26/2025/QĐXXST-DS ngày 11 tháng 7 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 25/2025/QĐST-DS ngày 25 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á (A); trụ sở: 442, đường N, Phường E, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Võ Minh T; chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ; địa chỉ: Lầu H, Tòa nhà A, D, đường C, Phường A, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường N, Thành phố Hồ Chí Minh) là người đại diện theo ủy quyền (theo văn bản ủy quyền ngày 14/3/2025); có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- Bị đơn: Bà Hoàng Thị P, sinh năm 1974; địa chỉ: Thôn B, xã X, huyện T, tỉnh Thanh Hóa (nay là xã T, tỉnh Thanh Hóa); vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Phan Thị T1, sinh năm 1968; địa chỉ: Số F, đường số E, khu phố B, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 19/8/2024 và lời khai trong quá trình tố tụng, nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á (A), người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á (gọi tắt A) và bà Hoàng Thị P thỏa thuận ký các Hợp đồng cấp tín dụng:

Hợp đồng cấp tín dụng số VS2.CN.1577.180522 ngày 24/5/2022: Số tiền vay theo hợp đồng 6.300.000.000 đồng (sáu tỷ, ba trăm triệu đồng); thời hạn vay 180 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày bên được cấp tín dụng nhận tiền vay lần đầu; mục đích vay mua nhà, đất - có thể chấp tài sản mua - thanh toán tiền mua thửa đất số 357, tờ bản đồ số 21, khu tái định cư P, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh). Lãi suất cho vay trong hạn được quy định cụ thể tại từng khế ước nhận nợ. Lãi suất chậm trả 10%/năm. Lãi suất cho vay quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn. Ngày 24/5/2022, A đã giải ngân cho bà P số tiền vay 20.000.000.000 đồng (hai mươi tỷ đồng), lãi suất cho vay trong hạn: 10,8%/năm, cố định trong thời hạn 03 tháng/lần theo công thức sau: $LSCS+5,35\%$.

Hợp đồng cấp tín dụng số VS2.CN.2276.280323 ngày 29/3/2023: Số tiền vay theo hợp đồng 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng); thời hạn vay 120 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày bên được cấp tín dụng nhận tiền vay lần đầu; mục đích vay tiêu dùng có tài sản bảo đảm. Lãi suất cho vay trong hạn được quy định cụ thể tại từng khế ước nhận nợ. Lãi suất chậm trả 10%/năm. Lãi suất cho vay quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn. Ngày 29/3/2023, A đã giải ngân cho bà P số tiền vay 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng), lãi suất cho vay trong hạn: 12,0%/năm, cố định trong thời hạn 03 tháng/lần theo công thức sau: $LSCS+ 3,9\%...$ Ngày 30/5/2023, A đã giải ngân cho bà P số tiền vay 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng), lãi suất cho vay trong hạn: 11,0%/năm, cố định trong thời hạn 03 tháng/lần theo công thức sau: $LSCS + 3,9\%..$

Giấy đề nghị kiểm hợp đồng phát hành và sử dụng thẻ tín dụng dành cho khách hàng cá nhân ngày 15/6/2022: hạn mức thẻ 10.000.000 đồng; loại thẻ Visa Gold; ngày cấp: 15/6/2022.

Các khoản vay trên được bảo đảm bằng bất động sản theo Hợp đồng thế chấp tài sản số: VS2.BĐCN.237.130622 ngày 14/6/2022 (đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 14/6/2022) đối với quyền sử dụng đất diện tích 495,5m² thuộc thửa đất số 357; tờ bản đồ số 21; đất tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, 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 DB 843978, số vào sổ: CS 09830 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày

27/01/2022 cho ông Lê Thanh H, đăng ký biến động sang tên bà Hoàng Thị P ngày 13/6/2022).

Bà Hoàng Thị P vi phạm nghĩa vụ thanh toán, Ngân hàng đã nhiều lần làm việc với bà P về việc thanh toán toàn bộ nợ gốc, lãi; bà P cam kết nhưng không thực hiện được.

Ngày 19/8/2024, A nộp đơn khởi kiện bà Hoàng Thị P với yêu cầu phải thanh toán số tiền gốc 6.400.425.022 đồng; lãi trong hạn: 204.016.989 đồng và lãi quá hạn: 203.782.009 đồng; phạt chậm trả lãi: 5.562.154 đồng; tổng cộng: 6.813.786.174 đồng, tạm tính đến ngày 05/7/2024.

Kể từ ngày 05/7/2024, bà P còn phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận các Hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ, bản điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ tín dụng của A cho đến khi trả hết nợ. Trường hợp, bà P không trả được nợ thì A có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 357, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại phường P, Thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh); Giấy chứng nhận quyền sở hữu đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 843978, số vào sổ: CS 09830 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 27/01/2022 cho ông Lê Thanh H, đăng ký biến động sang tên bà Hoàng Thị P ngày 13/6/2022 theo Hợp đồng thế chấp tài sản số: VS2.BĐCN.237.130622 ngày 14/6/2022 (đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 14/6/2022).

Bị đơn bà Hoàng Thị P không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng, không có lý do.

Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt, đồng thời có gửi bảng kê chi tiết số tiền gốc và lãi phát sinh tính đến ngày 31/7/2025: Tính đến ngày 31/7/2025, bị đơn bà Hoàng Thị P còn nợ số tiền 8.617.321.562 đồng, trong đó:

- + Tiền gốc: 6.401.207.905 đồng;
- + Nợ lãi trong hạn: 220.163.586 đồng;
- + Nợ lãi quá hạn: 1.671.287.403 đồng;
- + Phạt và phí/phạt khác: 226.228.313 đồng.

- Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh:

+ Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều bảo đảm đúng quy định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với việc xét xử sơ thẩm vụ án. Các đương sự chấp hành đúng pháp luật tố tụng.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á (A) đối với bị đơn bà Hoàng Thị P về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1.1] Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn A khởi kiện yêu cầu bà Hoàng Thị P phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền gốc và lãi tính đến ngày 31/7/2025 là 8.617.321.562 đồng; trong đó, nợ gốc: 6.401.207.905 đồng; nợ lãi trong hạn: 220.163.586 đồng; nợ lãi quá hạn: 1.671.287.403 đồng; phạt và phí/phạt khác: 226.228.313 đồng. Do đó đây là vụ án “*tranh chấp hợp đồng tín dụng*” theo khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Về thẩm quyền: Bị đơn bà Hoàng Thị P không có đăng ký thường trú, tạm trú tại thành phố T. Các Hợp đồng cấp tín dụng số VS2.CN.2276.280323 ngày 29/3/2023, số VS2.CN.1577.180522 ngày 24/5/2022 được ký giữa Ngân hàng TMCP Á - chi nhánh V, Bình Dương với bà Hoàng Thị P. Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm g khoản 1 Điều 40 của Bộ luật Tố tụng dân sự; 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 ngày 25/6/2025 thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh.

[1.3] Về việc tham gia phiên tòa của đương sự:

Biên bản xác minh tại Công an xã X, huyện T, tỉnh Thanh Hóa (nay là xã T, tỉnh Thanh Hóa) ngày 14/02/2025 xác nhận bà Hoàng Thị P, sinh năm 1974; căn cước công dân số: 038174001251 có đăng ký thường trú tại địa chỉ thôn B, xã X, huyện T, tỉnh Thanh Hóa (nay là xã T, tỉnh Thanh Hóa) nhưng hiện nay, bà P không còn sinh sống tại địa chỉ trên, bà P hiện đang sinh sống tại địa chỉ: Phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) (bút lục 126). Tòa án tiến hành xác minh tại Công an phường T, thành phố T nhưng bà P không có đăng ký thường trú, tạm trú tại địa chỉ trên (bút lục 113). Theo đồng cấp tín dụng thể hiện nơi ở hiện nay của bà P là phường P, thành phố T; Tòa án xác minh tại Công an phường P, thành phố T nhưng bà P không có không có đăng ký thường trú, tạm trú tại địa chỉ trên (bút lục 112).

Căn cứ Điều 180 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án đã thực hiện đăng công khai trên phương tiện thông tin đại chúng; thời điểm thực hiện các thủ tục tố tụng tại Tòa án theo Thông báo số 45/TB-TA ngày 16/6/2025 (bút lục từ 133 đến 174) nhưng bị đơn bà P vẫn vắng mặt không có lý do; do đó, Tòa án xét xử vụ án theo quy định chung.

Tại phiên tòa, nguyên đơn có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt; căn cứ vào khoản 2 Điều 227, Điều 238 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt tất cả các đương sự.

[2] Về nội dung:

Nguyên đơn A chứng minh bị đơn bà P vay tiền bằng các Hợp đồng:

Hợp đồng cấp tín dụng số VS2.CN.1577.180522 ngày 24/5/2022: Số tiền vay theo hợp đồng 6.300.000.000 đồng (sáu tỷ, ba trăm triệu đồng); thời hạn vay 180 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày bên được cấp tín dụng nhận tiền vay lần đầu; mục đích vay mua nhà, đất - có thể chấp tài sản mua-thanh toán tiền mua thửa đất số 357, tờ bản đồ số 21, khu tái định cư P, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Lãi suất cho vay trong hạn được quy định cụ thể tại từng khế ước nhận nợ. Lãi suất chậm trả 10%/năm. Lãi suất cho vay quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn. Ngày 24/5/2022, A đã giải ngân cho bà P số tiền vay 20.000.000.000 đồng (hai mươi tỷ đồng), lãi suất cho vay trong hạn: 10,8%/năm, cố định trong thời hạn 03 tháng/lần.

Hợp đồng cấp tín dụng số VS2.CN.2276.280323 ngày 29/3/2023: Số tiền vay theo hợp đồng 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng); thời hạn vay 120 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày bên được cấp tín dụng nhận tiền vay lần đầu; mục đích vay tiêu dùng có tài sản bảo đảm. Lãi suất cho vay trong hạn được quy định cụ thể tại từng khế ước nhận nợ. Lãi suất chậm trả 10%/năm. Lãi suất cho vay quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn. Ngày 29/3/2023, A đã giải ngân cho bà P số tiền vay 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng), lãi suất cho vay trong hạn: 12,0%/năm, cố định trong thời hạn 03 tháng/lần. Ngày 30/5/2023, A đã giải ngân cho bà P số tiền vay 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng), lãi suất cho vay trong hạn: 11,0%/năm, cố định trong thời hạn 03 tháng/lần.

Giấy đề nghị kiểm hợp đồng phát hành và sử dụng thẻ tín dụng dành cho khách hàng cá nhân ngày 15/6/2022: hạn mức thẻ 10.000.000 đồng; loại thẻ Visa gold; ngày cấp: 15/6/2022.

Bà P đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ vay cho Ngân hàng khi đến kỳ hạn trả nợ mặc dù đã được phía Ngân hàng nhiều lần đôn đốc, làm việc.

Do đó, nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả số tiền vay: 6.401.207.905 đồng (gốc) + 220.163.586 đồng (lãi trong hạn) + 1.671.287.403 đồng (lãi quá hạn) + 226.228.313 đồng (phạt và phí/phạt khác) = 8.617.321.562 đồng; yêu cầu này phù hợp với các chứng cứ mà nguyên đơn đã giao nộp; phù hợp quy định tại các Điều 91, 94, 95 của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010, sửa đổi bổ sung năm 2017 (nay là các Điều 100, 102, 103 của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2024); Điều 8 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

[2.2] Yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp trong trường hợp bà P không thực hiện nghĩa vụ trả nợ vay:

Bị đơn bà P đã ký với A Hợp đồng thế chấp số: VS2.BĐCN.237.130622 ngày 14/6/2022 (đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 14/6/2022). Tài sản thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 357; tờ bản đồ số 21; đất tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 843978, số vào sổ: CS 09830 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 27/01/2022 cho ông Lê Thanh H, đăng ký biến động sang tên bà Hoàng Thị P ngày 13/6/2022. Hợp đồng thế chấp đã được công chứng tại Văn phòng C ngày 14/6/2022, số công chứng 6900, quyền số 06/2022 TP/CC-SCC/HĐGD và được đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T ngày 14/6/2022.

Xét thấy, hợp đồng thế chấp đã được các bên tự nguyện ký kết, hợp đồng được công chứng và được đăng ký giao dịch bảo đảm là phù hợp với quy định tại các Điều 299, 303, 317, 318, 319 và 320 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị định 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính phủ quy định thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ; điểm a khoản 1 Điều 4, khoản 1 Điều 10, điểm a khoản 1 Điều 25 Nghị định 99/2022/NĐ-CP ngày 30/11/2022 của Chính phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm. Do đó, bà P không trả được nợ thì yêu cầu của A phát mãi tài sản thế chấp của bà P để thu hồi nợ là đúng pháp luật, phù hợp với thỏa thuận của các bên tại Điều 8 của Hợp đồng thế chấp số VS2.BĐCN.237.130622.

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 20/01/2025 của Tòa án thể hiện: Trên thửa đất số 357, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại phường P, Thành phố T, tỉnh Bình Dương hiện nay có tài sản là: 01 nhà tạm khung kèo sắt mái tone; 01 chuồng gà xây tạm, khung kèo sắt mái tone, hàng rào lưới B40...do bà Phan Thị T1 xây dựng. Các đương sự thống nhất đây là tài sản của bà T1. Trường hợp phải phát mãi tài sản này thì buộc bà Phan Thị T1 phải di dời: 01 nhà tạm khung kèo sắt mái tone; 01 chuồng gà xây tạm, khung kèo sắt mái tone, hàng rào lưới B40...trả lại đất theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền để thực hiện việc phát mãi tài sản.

[3] Ý kiến của Kiểm sát viên về việc chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp.

[4] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Số tiền 2.000.000 đồng (hai triệu đồng) bà Hoàng Thị P phải chịu. A đã nộp 2.000.000 đồng nên bà P có trách nhiệm trả lại 2.000.000 đồng cho A.

[5] Về chi phí đăng báo trên phương tiện thông tin đại chúng: Ngân hàng TMCP A phải chịu 8.000.000 đồng (tám triệu đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp tại Tòa án.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, 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 và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm g khoản 1 Điều 40; Điều 147, Điều 227, 235, 238, 266, 271, 273, 278, 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự; 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 ngày 25/6/2025

- Căn cứ các Điều 91, 94, 95 của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010, sửa đổi bổ sung năm 2017 (nay là các Điều 100, 102, 103 của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2024);

- Nghị định 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính phủ quy định thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ; Nghị định 99/2022/NĐ-CP ngày 30/11/2022 của Chính phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm;

- Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

- Căn cứ Điều 26 của 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Á (A) về việc “tranh chấp hợp đồng tín dụng” đối với bị đơn bà Hoàng Thị P.

1.1. Buộc bà Hoàng Thị P phải trả nợ cho Ngân hàng TMCP Á (A), bao gồm: nợ gốc là 6.401.207.905 đồng (sáu tỷ, bốn trăm lẻ một triệu, hai trăm lẻ bảy nghìn, chín trăm lẻ năm đồng); nợ lãi trong hạn là 220.163.586 đồng (hai trăm hai mươi triệu, một trăm sáu mươi ba nghìn, năm trăm tám mươi sáu đồng); nợ lãi quá hạn là 1.671.287.403 đồng (một tỷ, sáu trăm bảy mươi mốt triệu, hai trăm tám mươi bảy nghìn, bốn trăm lẻ ba đồng); phạt và phí/phạt khác là 226.228.313 đồng (hai trăm hai mươi sáu triệu, hai trăm hai mươi tám nghìn, ba trăm mười ba đồng); tổng cộng: 8.617.321.562 đồng (tám tỷ, sáu trăm mười bảy triệu, ba trăm hai mươi mốt nghìn, năm trăm sáu mươi hai đồng).

Kể từ ngày 01/8/2025 cho đến khi trả xong nợ, bà Hoàng Thị P còn phải chịu lãi, lãi quá hạn theo các thỏa thuận tại Hợp đồng cấp tín dụng số VS2.CN.1577.180522 ngày 24/5/2022; Hợp đồng cấp tín dụng số VS2.CN.2276.280323 ngày 29/3/2023; khế ước nhận nợ số: 362701559 ngày 24/5/2022; khế ước nhận nợ số 392874919 ngày 29/3/2023; giấy đề nghị cấp thẻ tín dụng ngày 15/6/2022.

1.2. Sau khi bà Hoàng Thị P thanh toán toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng TMCP Á thì Ngân hàng TMCP Á có trách nhiệm trả lại cho bà Hoàng Thị P bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác

gắn liền với đất số DB 843978, số vào sổ: CS 09830 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 27/01/2022 cho ông Lê Thanh H, cập nhật chuyển nhượng cho bà Hoàng Thị P ngày 13/6/2022 để thực hiện thủ tục xóa thế chấp theo quy định.

1.3. Trường hợp bà Hoàng Thị P không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán toàn bộ khoản nợ trên thì Ngân hàng TMCP Á có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành kê biên, bán đấu giá tài sản thế chấp để thu hồi nợ theo Hợp đồng thế chấp tài sản số: VS2.BĐCN.237.130622 ngày 14/6/2022 (đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 14/6/2022) đối với quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 357; tờ bản đồ số 21; đất tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 843978, số vào sổ: CS 09830 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 27/01/2022 cho ông Lê Thanh H, đăng ký biến động sang tên bà Hoàng Thị P ngày 13/6/2022. Tài sản trên đất gồm có: 01 nhà tạm khung kèo sắt mái tone; 01 chuồng gà xây tạm, khung kèo sắt mái tone, hàng rào lưới B40...

Trường hợp phải phát mãi tài sản này thì buộc bà Phan Thị T1 phải di dời: 01 nhà tạm khung kèo sắt mái tone; 01 chuồng gà xây tạm, khung kèo sắt mái tone, hàng rào lưới B40... trả lại đất theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền để thực hiện việc phát mãi tài sản.

1.4. Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản đảm bảo không đủ để thanh toán hết nợ thì bà Hoàng Thị P vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho Ngân hàng TMCP Á. Nếu sau khi phát mãi tài sản thế chấp, số tiền thu được dùng để trả nợ cho Ngân hàng TMCP Á còn thừa thì được trả lại cho bà Hoàng Thị P.

2. Về chi phí đăng trên phương tiện thông tin đại chúng: Ngân hàng TMCP Á phải chịu 8.000.000 đồng (tám triệu đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp tại Tòa án.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Bà Hoàng Thị P phải chịu 2.000.000 đồng (hai triệu đồng), để hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP Á đã nộp tạm ứng trước đây tại Tòa án.

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Hoàng Thị P phải chịu 116.617.322 đồng (một trăm mười sáu triệu, sáu trăm mười bảy nghìn, ba trăm hai mươi hai đồng).

Ngân hàng TMCP Á không phải chịu. Thi hành án dân sự Thành phố H trả lại cho Ngân hàng TMCP Á số tiền 57.407.000 đồng (năm mươi bảy triệu, bốn trăm lẻ bảy nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008691 ngày 05 tháng 12 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng Thi hành án dân sự K – Thành phố Hồ Chí Minh).

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, 7A 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.

Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được Bản án hoặc kể từ ngày Bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:

- TAND Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND K - Tp. HCM;
- THADS Tp. Hồ Chí Minh;
- Đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, VP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)**

Dương Thị Kim Thoa