TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 16–THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 113/2025/DS-ST
Ngày: 04-9-2025
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 16, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Bạch Tuyết.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Trần Ngọc Phương

2. Bà Lê Thị Thiện

Thư ký phiên toà: Bà Thái Thị Yến - Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 16, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 16, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Trang - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 9 năm 2025, tại phòng xử án Tòa án nhân dân Khu vực 16, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 26/2025/TLST-DS ngày 15 tháng 7 năm 2025 về "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 174/2025/QĐXXST-DS ngày 18 tháng 8 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 28 /2025/QĐST-DS ngày 29 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Đ; địa chỉ: Số B N, phường T, quận H, thành phố Hà Nội (nay là phường C, thành phố Hà Nội).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trương Văn T, sinh năm 1983; ông Nguyễn Khoa A, sinh năm 1998; ông Y Wăn B; sinh năm: 1994; cùng địa chỉ liên hệ: Lầu B, số B L, Phường A, Quận C, Tp . (theo giấy ủy quyền ngày 23/9/2024). Vắng mặt.

2. Bị đơn: Bà Trần Thị Thu H, sinh năm 1991; ông Hồ Ngọc K, sinh năm 1967; cùng địa chỉ: Số B N, Khu phố B, Phường E, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh); địa chỉ tạm trú: Số H P, khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh). Bà H có mặt. Ông K vắng mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Công ty Cổ phần T1; địa chỉ: Tầng E, Tòa nhà F đường L, phường M, quận N, thành phố Hà Nội (nay là phường T, thành phố Hà Nội). Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các lời khai và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Y Văn B trình bày:

Bà Trần Thị Thu H và ông Hồ Ngọc K cùng Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh G đã cùng ký kết "Hợp đồng cho vay" sau đây:

Hợp đồng cho vay số 2505/2019/HĐTD/PVB-CN.GĐ-TTB ngày 13/05/2019 cùng khế ước nhận nợ, chi tiết như sau:

- Khế ước nhận nợ: KUNN ngày 27/05/2019
- Số tiền cho vay: 2.554.016.600 đồng
- Ngày giải ngân: 27/05/2019
- Mục đích sử dụng vốn: Mua căn hộ số 25, tầng 03 Zone 4 và căn hộ S, tầng 5B Zone 4 thuộc tổ hợp căn hộ khách sạn T2 thuộc Dự án khu đô thị D có địa chỉ tại Khu K, xã N, thành phố Q, tỉnh Bình Định.
- Thời hạn cho vay: 204 tháng
- Lãi suất phát vay: 8,99%/ năm

Trong suốt quá trình vay từ ngày 27/05/2019 cho đến nay bà Trần Thị Thu H và ông Hồ Ngọc K chỉ thanh toán cho P số tiền cụ thể như sau:

- Gốc: 1.270.538 đồng
- Lãi: 229.364.742 đồng

Tổng: 230.635.280 đồng

Dư nợ khoản vay bà Trần Thị Thu H và ông Hồ Ngọc K tạm tính đến ngày 04/9/2025 như sau:

- Gốc: 2.552.796.062 đồng
- Lãi: 2.276.571.965 đồng

Tổng cộng: 4.829.368.027 đồng

Quá trình thực hiện Hợp đồng cho vay và khế ước nhận nợ, bà Trần Thị Thu H và ông Hồ Ngọc K đã không thực hiện trả nợ theo như cam kết, có biểu hiện kéo dài thời gian và cố tình trốn tránh nghĩa vụ trả nợ. Ngày 14/04/2021, P đã gửi thông báo số 2366/TB –PVB về việc vi phạm nghĩa vụ và thu hồi nợ trước hạn đối với toàn bộ khoản vay của bà Trần Thị Thu H và ông Hồ Ngọc K.

2. Tài sản đảm bảo

Để bảo đảm cho khoản vay nêu trên, bà Trần Thị Thu H và ông Hồ Ngọc K ký các Hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở 2505A/2019/HĐBĐ/PVB-CN.GĐ-TTB ngày 13/05/2019 và Hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở 2505B/2019/HĐBĐ/PVB-CN.GĐ-TTB ngày 13/05/2019, để thế chấp các tài sản cụ thể như sau:

* Quyền tài sản thuộc sở hữu của bên thế chấp phát sinh từ Hợp đồng mua bán căn hộ Dự án The FLC Coastal Hill số 40325/2018/HĐMBCH-THECOASTALHILL ký ngày 21/03/2018 giữa Bà Trần Thị Thu H với Công Ty Cổ phần T1, gồm cả các phụ lục, văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng này (Sau đây gọi tắt là "Hợp Đồng Mua bán Nhà ở") liên quan đến việc mua bán Nhà ở cụ thể chi tiết như sau:

- Quyền sở hữu của Bên thế chấp đối với nhà ở theo hợp đồng mua bán nhà ở;

- Quyền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với lô đất xây dựng nhà ở trong trường hợp hợp đồng mua nán nhà ở có thỏa thuận về quyền nhận chuyển nhượng này;

- Q nhận bàn giao nhà ở cùng các trang thiết bị, tiện ích đi kèm theo quy định của hợp đồng mua bán nhà ở;

- Quyền thực hiện các giao dịch liên quan đến hợp đồng mua bán nhà ở và nhà ở bao gồm quyền chuyển nhượng, tặng cho, góp vốn, thế chấp, cầm cố và các quyền khác theo quy định của pháp luật;

- Quyền nhận/hưởng các khoản tiền hoàn trả, phạt, bồi thường thiệt hại theo hợp đồng mua bán nhà ở, các quyền tài sản phát sinh từ nhà ở bao gồm quyền hưởng hoa lợi, lợi tức phát sinh từ nhà ở, quyền khai thác, quyền chuyển nhượng, quyền cho thuê, cho mượn, quyền chiếm hữu, sử dụng; quyền nhận bảo hiểm và bất kỳ quyền nào khác phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở và/hoặc nhà ở này theo quy định của pháp luật.

- Quyền yêu cầu và quyền thụ hưởng đối với các cam kết bảo lãnh liên quan đến nhà ở.

Nhà ở nêu trên có các thông tin cụ thể như sau:

- Căn hộ số: 25

- Tầng: 03 Z, thuộc tổ hợp căn hộ khách sạn T2 thuộc Dự án Khu đô thị D, có địa chỉ tại Khu K, xã N, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

- Diện tích sử dụng: 65,3 m^2

- Diện tích sàn xây dựng: 71,7 m^2

- Mục đích sử dụng căn hộ: Dùng để ở, kinh doanh du lịch. Bên mua được sử dụng căn hộ để cho bên bán (hoặc bên thứ ba do bên bán chỉ dịnh) kinh doanh/khai thác phù hợp với quy định của pháp luật.

* Quyền tài sản thuộc sở hữu của bên thế chấp phát sinh từ hợp đồng mua bán căn hộ dự án The FLC C số 45B16/2018/HĐMBCH-THECOASTALHILL ký ngày 21/03/2018 giữa Bà Trần Thị Thu H với Công Ty Cổ phần T1, gồm cả các phụ lục, văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng này (Sau đây gọi tắt là "Hợp đồng mua bán nhà ở") liên quan đến việc mua bán nhà ở cụ thể chi tiết như sau:

Quyền sở hữu của bên thế chấp đối với nhà ở theo hợp đồng mua bán nhà ở; quyền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với lô đất xây dựng nhà ở trong trường hợp hợp đồng mua bán nhà ở có thỏa thuận về quyền nhận chuyển nhượng này; quyền nhận bàn giao nhà ở cùng các trang thiết bị, tiện ích đi kèm theo quy định của hợp đồng mua bán nhà ở; quyền thực hiện các giao dịch liên quan đến hợp đồng mua bán nhà ở và nhà ở bao gồm quyền chuyển nhượng, tặng cho, góp vốn, thế chấp, cầm cố và các quyền khác theo quy định của pháp luật; quyền nhận/hưởng các khoản tiền hoàn trả, phạt, bồi thường thiệt hại theo hợp đồng mua bán nhà ở, các quyền tài sản phát sinh từ nhà ở bao gồm quyền hưởng hoa lợi, lợi tức phát sinh từ nhà ở, quyền khai thác, quyền chuyển nhượng, quyền cho thuê, cho mượn, quyền chiếm hữu, sử dụng; quyền nhận bảo hiểm và bất kỳ quyền nào khác phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở và/hoặc nhà ở này theo quy định của pháp luật; quyền yêu cầu và quyền thụ hưởng đối với các cam kết bảo lãnh liên quan đến nhà ở.

Nhà ở nêu trên có các thông tin cụ thể như sau:

- Căn hộ số: 16

- Tầng: 5B Zone 4, thuộc tổ hợp căn hộ khách sạn T2 thuộc Dự án Khu đô thị D, có địa chỉ tại Khu K, xã N, thành phố Q, tinh B.

- Diện tích sử dụng: 40 m^2

- Diện tích sàn xây dựng: 44,4 m^2

- Mục đích sử dụng căn hộ: Dùng để ở, kinh doanh du lịch. Bên mua được sử dụng căn hộ để cho bên bán (hoặc bên thứ ba do bên bán chỉ dịnh) kinh doanh/khai thác phù hợp với quy định của pháp luật.

Tài sản bảo đảm trên đã được đăng ký thế chấp tại Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản tại Thành phố Hồ Chí Minh ngày 24/05/2019.

Để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình, Ngân hàng TMCP Đ khởi kiện yêu cầu:

1. Buộc Bà Trần Thị Thu H và ông Hồ Ngọc K thanh toán cho P số tiền: 4.829.368.027 đồng, bao gồm 2.552.796.062 đồng nợ gốc và 2.276.571.965 đồng nợ lãi (tính đến ngày 04/9/2025);

2. Buộc Bà Trần Thị Thu H và ông Hồ Ngọc K thanh toán phần nợ lãi phát sinh theo thỏa thuận tại các hợp đồng cho vay kể từ ngày 05/9/2025 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

3. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, nếu bà Trần Thị Thu H và ông Hồ Ngọc K không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi quá hạn phát sinh thì Ngân hàng TMCP Đ có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền thi hành bản án, kê biên phát mãi tài sản bảo đảm cụ thể là:

Tất cả các quyền tài sản thuộc sở hữu của bên thế chấp phát sinh từ hợp đồng mua bán căn hộ Dự án The FLC Coastal Hill số 40325/2018/HĐMBCH-THECOASTALHILL ký ngày 21/03/2018 giữa bà Trần Thị Thu H với Công Ty Cổ phần T1 để thu hồi nợ cho Ngân hàng TMCP Đ.

Tất cả các quyền tài sản thuộc sở hữu của bên thế chấp phát sinh từ hợp đồng mua bán căn hộ Dự án The FLC Coastal Hill số 45B16/2018/HĐMBCH-THECOASTALHILL ký ngày 21/03/2018 giữa bà Trần Thị Thu H với Công Ty Cổ phần T1 để thu hồi nợ cho Ngân hàng TMCP Đ.

Số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của bà Trần Thị Thu H và ông Hồ Ngọc K đối với Ngân hàng TMCP Đ. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì bà Trần Thị Thu H và ông Hồ Ngọc K vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng TMCP Đ.

Tài liệu, chứng cứ nguyên đơn cung cấp là Quyết định bổ nhiệm số 17486 ngày 04/8/2023; Quyết định ủy quyền số 10772 ngày 10/6/2020; đơn đề nghị phát hành thẻ, hợp đồng cho vay số 2505 ngày 13/5/2019; khế ước nhận nợ ngày 27/5/2019; phiếu yêu cầu đăng ký biện pháp bảo đảm; Hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở số 2505B ngày 13/5/2019; Hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở số 2505A ngày 13/5/2019; Hợp đồng mua bán căn hộ số 45B16; Hợp đồng mua bán căn hộ số 40325; Điều lệ; giấy phép thành lập & hoạt động; giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp; văn bản chứng nhận đăng ký biện pháp bảo đảm.

Tại bản tự khai, qúa trình tố tụng và tại phiên tòa bị đơn bà Trần Thị Thu H trình bày:

Bà và ông Hồ Ngọc K cùng Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh G đã cùng ký kết Hợp đồng cho vay số 2505/2019/HĐTD/PVB-CN.GĐ-TTB ngày 13/05/2019 cùng khế ước nhận nợ, chi tiết như sau:

- Khế ước nhận nợ: KUNN ngày 27/05/2019

- Số tiền cho vay: 2.554.016.600 đồng

- Ngày giải ngân: 27/05/2019

- Mục đích sử dụng vốn: Mua căn hộ số 25, tầng 03 Zone 4 và căn hộ S, tầng 5B Zone 4 thuộc tổ hợp căn hộ khách sạn T2 thuộc Dự án khu đô thị D có địa chỉ tại Khu K, xã N, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

- Thời hạn cho vay: 204 tháng

- Lãi suất phát vay: 8,99%/ năm

Tài sản đảm bảo là tất cả quyền tài sản thuộc sở hữu của bên thế chấp phát sinh từ hợp đồng mua bán căn hộ dự án The FLC Coastal Hill số 40325/2018/HĐMBCH-THECOASTALHILL ký ngày 21/3/2018 giữa bà Trần Thị Thu H với Công ty cổ phần T1; tất cả quyền tài sản thuộc sở hữu của bên thế chấp phát sinh từ hợp đồng mua bán căn hộ dự án The FLC Coastal Hill số 45B16/2018/HĐMBCH-THECOASTALHILL ký ngày 21/3/2018 giữa bà Trần Thị Thu H với Công ty cổ phần T1.

Ngoài ra bà có vay của Ngân hàng bằng thẻ tín dụng số tiền 352.625.095 đồng. Tuy nhiên, số tiền này bà đã thanh toán xong cho Ngân hàng.

Do tình hình kinh tế khó khăn nên vợ chồng bà không thanh toán nợ gốc và lãi cho Ngân hàng theo đúng như thỏa thuận

Nay, ngân hàng khởi kiện yêu cầu vợ chồng bà trả nợ thì vợ chồng bà đồng ý. Tuy nhiên, bà đề nghị Ngân hàng giảm tiền lãi cho vợ chồng bà.

Đối với Hợp đồng mua căn hộ số 45B16/2018/HĐMBCH-THECOASTALHILL ngày 21/3/2018 và Hợp đồng mua căn hộ số 40325/2018/HĐMBCH-THECOASTALHILL ngày 21/3/2018 được ký kết giữa bà H và Công ty Cổ phần T1 bà không tranh chấp trong vụ án này, sau này nếu phát sinh tranh chấp thì bà sẽ khởi kiện Công ty Cổ phần T1 bằng một vụ án khác.

Tại bản tự khai bị đơn ông Hồ Ngọc K trình bày:

Ông và bà Trần Thị Thu H cùng Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh G đã cùng ký kết Hợp đồng cho vay số 2505/2019/HĐTD/PVB-CN.GĐ-TTB ngày 13/05/2019 cùng khế ước nhận nợ, chi tiết như sau:

- Khế ước nhận nợ: KUNN ngày 27/05/2019

- Số tiền cho vay: 2.554.016.700 đồng

- Ngày giải ngân: 27/05/2019

- Mục đích sử dụng vốn: Mua căn hộ số 25, tầng 03 Zone 4 và căn hộ S, tầng 5B Zone 4 thuộc tổ hợp căn hộ khách sạn T2 thuộc Dự án khu đô thị D có địa chỉ tại Khu K, xã N, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

- Thời hạn cho vay: 204 tháng

- Lãi suất phát vay: 8,99%/ năm

Tài sản đảm bảo là tất cả quyền tài sản thuộc sở hữu của bên thế chấp phát sinh từ hợp đồng mua bán căn hộ dự án The FLC Coastal Hill số 40325/2018/HĐMBCH-THECOASTALHILL ký ngày 21/3/2018 giữa bà Trần Thị Thu H với Công ty cổ phần T1; tất cả quyền tài sản thuộc sở hữu của bên thế chấp phát sinh từ hợp đồng mua bán căn hộ dự án The FLC Coastal Hill số 45B16/2018/HĐMBCH-THECOASTALHILL ký ngày 21/3/2018 giữa bà Trần Thị Thu H với Công ty Cổ phần T1.

Ngoài ra vợ chồng ông có vay của Ngân hàng bằng thẻ tín dụng số tiền 352.625.095 đồng. Tuy nhiên, số tiền này vợ chồng ông đã thanh toán xong cho Ngân hàng.

Do tình hình kinh tế khó khăn nên vợ chồng ông không thanh toán nợ gốc và lãi cho Ngân hàng theo đúng như thỏa thuận

Nay, ngân hàng khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông trả nợ thì vợ chồng ông đồng ý. Tuy nhiên, ông đề nghị Ngân hàng giảm tiền lãi cho vợ chồng ông.

Đối với Hợp đồng mua căn hộ số 45B16/2018/HĐMBCH-THECOASTALHILL ngày 21/3/2018 và Hợp đồng mua căn hộ số 40325/2018/HĐMBCH-THECOASTALHILL ngày 21/3/2018 được ký kết giữa bà H và Công ty Cổ phần T1 ông không tranh chấp trong vụ án này, sau này nếu phát sinh tranh chấp thì ông sẽ khởi kiện Công ty Cổ phần T1 bằng một vụ án khác.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án: Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục được pháp luật quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn, bị đơn chấp hành đúng pháp luật tố tụng. Riêng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không chấp hành đúng pháp luật tố tụng.

Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ vào hồ sơ vụ án, các tài liệu, chứng cứ đã được Hội đồng xét xử xem xét và kết quả tranh luận tại phiên tòa, nhận thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1] Về thẩm quyền giải quyết và quan hệ tranh chấp: Ngân hàng TMCP Đ khởi kiện yêu cầu bà Trần Thị Thu H; ông Hồ Ngọc K; địa chỉ tạm trú: Số H P, khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh) phải thanh toán nợ gốc và lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng đã ký kết giữa hai bên. Xét, đây là vụ án dân sự về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 16, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại khoản 3 Điều 26; Điều 35 và Điểm b khoản 1 Điều 40 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về việc xét xử vắng mặt đương sự: Bị đơn ông Hồ Ngọc K có đơn xin giải quyết vắng mặt. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần T1 đã được Tòa án triệu tập tham gia phiên tòa lần thứ hai, nhưng vắng mặt tại phiên tòa không có lý do. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại Điều 227; Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Đối với Hợp đồng mua căn hộ số 45B16/2018/HĐMBCH-THECOASTALHILL ngày 21/3/2018 và H1 đồng mua căn hộ số 40325/2018/HĐMBCH-THECOASTALHILL ngày 21/3/2018 được ký kết giữa bà Trần Thị Thu H và Công ty Cổ phần T1 các đương sự không tranh chấp trong vụ án này nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét, giải quyết.

[4] Về nội dung vụ án:

Do vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng TMCP Đ khởi kiện yêu cầu bà Trần Thị Thu H; ông Hồ Ngọc K phải thanh toán số tiền nợ gốc và lãi tính đến ngày 04/9/2025 là 4.829.368.027 đồng (trong đó nợ gốc 2.552.796.062 đồng và nợ lãi 2.276.571.965 đồng) và yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ.

Qúa trình tố tụng bị đơn bà Trần Thị Thu H; ông Hồ Ngọc K đồng ý trả nợ gốc và xử lý tài sản bảo đảm theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuy nhiên, do khó khăn về kinh tế nên bị đơn xin nguyên đơn giảm tiền lãi cho bị đơn.

[4.1] Xét Hợp đồng cho vay số 2505/2019/HĐTD/PVB-CN.GĐ-TTB ngày 13/05/2019 và khế ước nhận nợ: KUNN ngày 27/05/2019 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP Đ với bà Trần Thị Thu H; ông Hồ Ngọc K đã thể hiện ý chí tự nguyện thỏa thuận giữa hai bên. Quá trình thực hiện hợp đồng, bà H, ông K không thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền tiền nợ gốc và lãi cho nguyên đơn. Do bà H, ông K vi phạm nghĩa vụ trả tiền gốc và lãi theo thỏa thuận, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của Ngân hàng. Do đó, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu bà H, ông K phải thanh toán cho Ngân hàng tính đến ngày 04/9/2025 là 4.829.368.027 đồng (trong đó nợ gốc 2.552.796.062 đồng và nợ lãi 2.276.571.965 đồng) là có cơ sở chấp nhận.

Bà H, ông K yêu cầu Ngân hàng giảm lãi, nhưng Ngân hàng không đồng ý nên không có cơ sở để Hội đồng xét xử ghi nhận.

[4.2] Về tài sản thế chấp đối với Hợp đồng cho vay số 2505/2019/HĐTD/PVB-CN.GĐ-TTB ngày 13/05/2019 và khế ước nhận nợ: KUNN ngày 27/05/2019 là tất cả các Quyền tài sản thuộc sở hữu của bên thế chấp phát sinh từ Hợp đồng mua bán căn hộ Dự án The FLC Coastal Hill số 40325/2018/HĐMBCH-THECOASTALHILL ký ngày 21/03/2018 giữa bà Trần Thị Thu H với Công Ty Cổ phần T1 theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 2860; Quyển số 01TP/C/C-SCC/HĐGD ngày 13/5/2019 tại phòng C, tỉnh Bình Định và tất cả các Quyền tài sản thuộc sở hữu của bên thế chấp phát sinh từ Hợp đồng mua bán căn hộ Dự án The FLC Coastal Hill số 45B16/2018/HĐMBCH-THECOASTALHILL ký ngày 21/03/2018 giữa bà Trần Thị Thu H với Công Ty Cổ phần T1 theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 2862; Quyển số 01TP/C/C-SCC/HĐGD ngày 13/5/2019 tại phòng C, tỉnh Bình Định để thu hồi nợ cho Ngân hàng TMCP Đ. Đăng ký bảo đảm thế chấp ngày 24/5/2019 tại Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản tại Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận là phù hợp với quy định pháp luật. Do đó, có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng TMCP Đ trong trường hợp bà Trần Thị Thu H; ông Hồ Ngọc K không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP Đ có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành kê biên, xử lý tài sản thế chấp nêu trên để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

[5] Tiền lãi được tiếp tục tính kể từ ngày 05/9/2025 cho đến khi bà Trần Thị Thu H; ông Hồ Ngọc K trả xong các khoản nợ theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng cho vay số 2505/2019/HĐTD/PVB-CN.GĐ-TTB ngày 13/05/2019 và khế ước nhận nợ ngày 27/05/2019 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP Đ với bà Trần Thị Thu H; ông Hồ Ngọc K.

[6] Từ những phân tích trên, có cơ sở chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Đ đối với bà Trần Thị Thu H; ông Hồ Ngọc K.

[7] Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 16, Thành phố Hồ Chí Minh về nội dung vụ án là phù hợp nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[8] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: bà Trần Thị Thu H; ông Hồ Ngọc K phải chịu 10.000.000 đồng để hoàn trả cho Ngân hàng TMCP Đ.

[9] Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật; trả lại cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 144; Điều 147; Điều 157; Điều 180; Điều 227; Điều 228; Điều 235; Điều 266; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Điều 320 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Khoản 1 Điều 6, khoản 2 và khoản 5 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ đối với bị đơn bà Trần Thị Thu H; ông Hồ Ngọc K về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng".

Buộc bà Trần Thị Thu H; ông Hồ Ngọc K có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP Đ số tiền 4.829.368.027 đồng (trong đó nợ gốc 2.552.796.062 đồng và nợ lãi 2.276.571.965 đồng).

Kể từ ngày 05/9/2025 trở đi bà Trần Thị Thu H; ông Hồ Ngọc K còn phải trả các khoản tiền lãi được tính trên số tiền dư nợ gốc thực tế theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng cho vay số 2505/2019/HĐTD/PVB-CN.GĐ-TTB ngày 13/05/2019 và khế ước nhận nợ ngày 27/05/2019 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP Đ với bà Trần Thị Thu H; ông Hồ Ngọc K.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật mà bà Trần Thị Thu H; ông Hồ Ngọc K không thanh toán hết số tiền nợ trên cho Ngân hàng TMCP Đ thì Ngân hàng TMCP Đ có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là tất cả các Quyền tài sản thuộc sở hữu của bên thế chấp phát sinh từ Hợp đồng mua bán căn hộ Dự án The FLC Coastal Hill số 40325/2018/HĐMBCH-THECOASTALHILL ký ngày 21/03/2018 giữa bà Trần Thị Thu H với Công Ty Cổ phần T1 theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 2860; Quyển số 01TP/C/C-SCC/HĐGD ngày 13/5/2019 tại phòng C, tỉnh Bình Định và tất cả các Quyền tài sản thuộc sở hữu của bên thế chấp phát sinh từ Hợp đồng mua bán căn hộ Dự án The FLC Coastal Hill số 45B16/2018/HĐMBCH-THECOASTALHILL ký ngày 21/03/2018 giữa bà Trần Thị Thu H với Công Ty Cổ phần T1 theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 2862; Quyển số 01TP/C/C-SCC/HĐGD ngày 13/5/2019 tại phòng C, tỉnh Bình Định để thu hồi nợ.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Bà Trần Thị Thu H; ông Hồ Ngọc K phải chịu 10.000.000 đồng để hoàn trả cho Ngân hàng TMCP Đ.

3. Về án phí: Bà Trần Thị Thu H; ông Hồ Ngọc K phải chịu 112.829.318 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP Đ số tiền 56.335.368 đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0059045 ngày 04/11/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Bị đơn có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Nguyên đơn; bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

5. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Bản án này 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 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:
- TAND Khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND Khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS Khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

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

Phạm Thị Bạch Tuyết