

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 18
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Bản án số: 25/2025/DS-ST

Ngày: 06-8-2025

V/v “tranh chấp hợp đồng tín
dụng”

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT N**

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 18, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Quang Tuấn.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Nguyễn Thị Kim Phi;
2. Bà Nguyễn Thị Lan.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Thảo - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 18, thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm Sát nhân dân khu vực 18, thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Bình – Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 18, thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 186/2025/TLST-DS ngày 28 tháng 4 năm 2025, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 40/2025/QĐXXST-DS ngày 22 tháng 7 năm 2025 về việc “tranh chấp hợp đồng tín dụng”, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ Phần Quốc Tế Việt N (VIB); địa chỉ: Tầng 1, 2 Tòa nhà SailingTower-111A Pasteur, phường Sài Gòn, thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Lê Phương Anh, ông Lê Bá N, ông Trần Lê Quang Dũng, ông Trần Minh Hùng, chức vụ: Cán bộ Ngân hàng. Địa chỉ liên hệ: 328-330 đường 3-2, phường 12, quận 10, thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền 18/03/2025). Có mặt

- Bị đơn: Bà Lê Thị Huyền Tr, sinh năm 1997; địa chỉ: khu phố 5, thị trấn Dầu Tiếng, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương (Nay là xã Dầu Tiếng, thành phố Hồ Chí Minh). Có đơn yêu cầu vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại đơn khởi kiện ngày 25/03/2025, quá trình tố tụng và tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn trình bày:

Ngân hàng Thương Mại cổ phần Quốc tế Việt N (VIB) đã ký với bà Lê Thị Huyền Tr các Hợp đồng tín dụng, cụ thể như sau:

- Hợp đồng tín dụng số 28244.24 ngày 19/02/2024 với nội dung: VIB cho bà Tr vay số tiền 161.000.000 đồng; Mục đích vay vốn: Tiêu dùng mua sắm vật dụng gia đình; Thời hạn vay: 60 tháng; Lãi suất vay: Lãi suất tại thời điểm giải ngân 10%/năm.

- Hợp đồng tín dụng số 9515586.22 ngày 23/05/2022 với nội dung: VIB cho bà Tr vay số tiền 1.836.000.000 đồng; Mục đích vay vốn: Bù đắp vốn tự có nhận chuyển nhượng bất động sản tại thửa đất số 405, tờ bản đồ số 14, địa chỉ: thị trấn Dầu Tiếng, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương; Thời hạn vay: 360 tháng, Lãi suất vay: Lãi suất tại thời điểm giải ngân 9.9%/năm.

- Hợp đồng tín dụng số 534230.22 ngày 18/4/2022 với nội dung: VIB cho bà Tr vay số tiền 1.760.000.000 đồng; Mục đích vay vốn: Bù đắp vốn tự có nhận chuyển nhượng bất động sản tại thửa đất số 403, tờ bản đồ số 19, địa chỉ: khu phố 2, phường Trường Thọ, thành phố Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh; Thời hạn vay: 360 tháng, Lãi suất vay: Lãi suất tại thời điểm giải ngân 9.9%/năm.

Để đảm bảo số tiền vay thì bà Tr có thể chấp cho Ngân hàng VIB quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo hợp đồng thế chấp:

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 2277933.664 ngày 20/4/2022 đối với phần đất thuộc thửa đất số 1011, tờ bản đồ số 14, địa chỉ: khu phố 5, thị trấn Dầu Tiếng, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 758414, số vào sổ CS 052210 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 21/5/2018 cho bà Lê Thị Huyền Tr. Hợp đồng thế chấp này được Văn phòng công chứng Trần Thị Thanh Mai, tỉnh Bình Dương công chứng ngày 20/04/2022 và toàn bộ tài sản trên đất, số công chứng 04992, quyền số 04/2022 TP/CC0SCC/HĐGD;

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 8719917.22.664 ngày 20/4/2022 thửa đất số 240, tờ bản đồ số 14, địa chỉ: khu phố 5, thị trấn Dầu Tiếng, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 775814, số vào sổ CS 05329 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 28/6/2018 cho bà Lê Thị Huyền Tr. Hợp đồng thế chấp này được Văn phòng công chứng Trần Thị Thanh Mai, tỉnh Bình Dương công chứng ngày 20/4/2022, số công chứng 04993, quyền số 04/2022 TP/CC-SCC/HĐGD.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, bà Tr đã vi phạm nội dung thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng; hợp đồng thế chấp đã ký. Đến ngày 27/02/2025 bà Tr chỉ trả được cho Ngân hàng số tiền 206.690.000 đồng và tiền lãi là 757.242.883 đồng. Bà Tr đã chuyển sang nợ quá hạn từ ngày 22/01/2025.

Tạm tính đến ngày 27/02/2025 bà Lê Thị Huyền Tr còn nợ lại Ngân hàng VIB tổng số tiền là 4.103.561.088 đồng, trong đó, nợ gốc là 3.550.310.000 đồng, tiền lãi là 551.454.104 đồng, lãi quá hạn là 1.796.984 đồng, trong đó:

- Hợp đồng tín dụng số 5342307.22 ngày 18/4/2022: Nợ gốc là: 1.656.310.000 đồng (một tỷ sáu trăm năm mươi sáu triệu ba trăm mười ngàn đồng). Nợ lãi trong hạn là 264.704.302 đồng (hai trăm sáu mươi bốn triệu bảy

trăm lẻ bốn ngàn ba trăm lẻ hai đồng). Nợ lãi quá hạn là 887.0185 đồng (một trăm tám mươi bảy ngàn không trăm mười tám đồng). Tổng là 1.921.901.320 đồng (một tỷ chín trăm hai mươi một triệu chín trăm lẻ một ngàn ba trăm hai mươi đồng).

- Hợp đồng tín dụng số 9515586.22 ngày 23/5/2022: Nợ gốc là : 1.733.000.000 đồng (một tỷ bảy trăm ba mươi ba ngàn triệu đồng). Nợ lãi trong hạn là 270.341.035 đồng (hai trăm bảy mươi triệu ba trăm bốn mươi một ngàn không trăm ba mươi lăm đồng). Nợ lãi quá hạn là 909.966 đồng (chín trăm lẻ chín ngàn chín trăm sáu mươi sáu đồng). Tổng là 2.004.251.001 đồng (hai tỷ không trăm lẻ bốn triệu hai trăm năm mươi một ngàn không trăm lẻ một đồng).

- Hợp đồng tín dụng số 2824478.24 ngày 19/02/202: Nợ gốc là : 161.000.000 đồng (một trăm sáu mươi một triệu đồng). Nợ lãi trong hạn là 16.408.767 đồng (mười sáu triệu bốn trăm lẻ tám ngàn bảy trăm sáu mươi bảy đồng). Nợ lãi quá hạn là 00 đồng. Tổng là 177.408.767 đồng (một trăm bảy mươi bảy triệu bốn trăm lẻ tám ngàn bảy trăm sáu mươi bảy đồng).

Yêu cầu được tiếp tục tính lãi, lãi quá hạn kể từ ngày 28/02/2025 cho đến khi bà Lê Thị Huyền Tr thanh toán xong toàn bộ khoản nợ theo quy định tại các Hợp đồng tín dụng đã ký nêu trên.

Trong trường hợp bà Lê Thị Huyền Tr không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho VIB, đề nghị Tòa án tuyên Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Quốc Tế Việt N có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm và toàn bộ vật phụ, Tr thiết bị kèm theo và phần giá trị công trình, diện tích cải tạo, đầu tư xây dựng thêm gắn liền với diện tích nhà đất đã thế chấp để thu hồi nợ vay cho VIB, cụ thể là:

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 1011, tờ bản đồ số 14, phần đất tọa lạc khu phố 5, thị trấn Dầu Tiếng, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 758414, sổ vào sổ CS 052210 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 21/5/2018 cho bà Lê Thị Huyền Tr. Theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 2277933.22.664 ngày 20/4/2022 được Văn phòng công chứng Trần Thị Thanh Mai, tỉnh Bình Dương công chứng ngày 20/4/2022, số công chứng 04992, quyển số 04/2022 TP/CC-SCC/HĐGD.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 240, tờ bản đồ số 14, phần đất tọa lạc khu phố 5, thị trấn Dầu Tiếng, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 775814, sổ vào sổ CS 05329 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 28/6/2018 cho bà Lê Thị Huyền Tr. Theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 8719917.22.664 ngày 20/4/2022 được Văn phòng công chứng Trần Thị Thanh Mai, tỉnh Bình Dương công chứng ngày 20/4/2022, số công chứng 04993, quyển số 04/2022 TP/CC-SCC/HĐGD.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản đảm bảo được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ cho bên vay vốn với VIB. Trường hợp nếu số tiền thu

được từ xử lý tài sản đảm bảo không đủ để thanh toán hết nợ thì bên vay vốn vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho VIB.

Yêu cầu bà Lê Thị Huyền Tr hoàn trả tiền tạm ứng chi phí tố tụng cho VIB, bao gồm: tạm ứng án phí, chi phí thẩm định tại chỗ và các chi phí khác phát sinh trong quá trình giải quyết vụ án.

- *Tại đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt ngày 04/7/2025, bị đơn bà Tr trình bày:* Bà Tr đề nghị cho thời gian để giải quyết tài sản cho Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc Tế Việt N.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 18, thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa có ý kiến:*

Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật trong suốt quá trình tố tụng là đúng quy định pháp luật.

Về nội dung vụ án: Căn cứ vào hợp đồng tín dụng thì thấy rằng hiện nay bà Tr còn thiếu tiền vay vốn của Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Quốc Tế Việt N theo như đơn khởi kiện. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận 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 đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền giải quyết: Đây là tranh chấp hợp đồng tín dụng theo quy định tại khoản 3, Điều 26 của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Hiện bị đơn đang cư trú tại xã xã Dầu Tiếng, thành phố Hồ Chí Minh nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 18, thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại khoản 1, Điều 35; khoản 1, Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2] Bị đơn bà Lê Thị Huyền Tr có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn theo Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung tranh chấp: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn bà Tr trả số tiền tạm tính đến ngày 27/02/2025 với tổng số tiền là 4.103.561.088 đồng (bốn tỷ một trăm lẻ ba triệu năm trăm sáu mươi một ngàn không trăm tám mươi tám đồng). Trong đó, nợ gốc là 3.550.310.000 đồng (ba tỷ năm trăm năm mươi triệu ba trăm mười triệu đồng), tiền lãi tạm tính đến ngày 27/02/2025 là 551.454.104 đồng (năm trăm năm mươi một triệu bốn trăm năm mươi bốn triệu một trăm lẻ bốn đồng), lãi quá hạn tạm tính đến ngày 27/02/2025 là 1.796.984 đồng (một tỷ bảy trăm chín mươi sáu triệu chín trăm tám mươi tư đồng). Chứng cứ mà nguyên đơn khởi kiện là các Hợp đồng tín dụng số 5342307.22 ngày 18/4/2022 và Hợp đồng tín dụng số 9515586.22 ngày 23/5/2022 và Hợp đồng tín dụng số 2824478.24 ngày 19/02/202. Bị đơn bà Tr thừa nhận toàn bộ số tiền vay nêu trên nhưng đề nghị cho thời gian để xử lý nợ. Đây là tình tiết không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng Dân sự. Do đó, Hội đồng xét xử

chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn bà Lê Thị Huyền Tr trả cho nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc Tế Việt N theo quy định tại Điều 428, 463, 466, 468, 470 của Bộ luật Dân sự.

- Về số tiền nợ lãi: Căn cứ vào khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, được sửa đổi bổ sung năm 2017 quy định “...*Tổ chức tín dụng và khách hàng có quyền thỏa thuận về lãi suất, phí cấp tín dụng trong hoạt động ngân hàng của tổ chức tín dụng theo quy định pháp luật*”. Theo hợp đồng tín dụng thì lãi suất cho vay là từ 9,9%/năm, được điều chỉnh khi có thay đổi theo thông báo của Ngân hàng VIB trong từng thời kỳ và lãi suất quá hạn = 150% lãi suất trong hạn trên số nợ gốc thực tế chưa thanh toán. Xét việc thỏa thuận về lãi suất trong các hợp đồng trên không trái với quy định của Bộ luật dân sự 2015, Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010 cũng như quy chế cho vay của các tổ chức tín dụng tại thời điểm ký kết hợp đồng nên có hiệu lực.

Từ những nhận định trên, cần buộc bà Lê Thị Huyền Tr phải có nghĩa vụ trả Ngân hàng VIB toàn bộ số tiền nợ gốc và lãi phát sinh, lãi quá hạn tạm tính đến ngày 27/02/2025 với tổng số tiền là 4.103.561.088 đồng (bốn tỷ một trăm lẻ ba triệu năm trăm sáu mươi một ngàn không trăm tám mươi tám đồng). Trong đó, nợ gốc là 3.550.310.000 đồng (ba tỷ năm trăm năm mươi triệu ba trăm mười ngàn đồng), tiền lãi tạm tính đến ngày 27/02/2025 là 551.454.104 đồng (năm trăm năm mươi một triệu bốn trăm năm mươi tư ngàn một trăm lẻ bốn đồng), lãi quá hạn tạm tính đến ngày 27/02/2025 là 1.796.984 đồng (một triệu bảy trăm chín mươi sáu ngàn chín trăm tám mươi bốn đồng).

Lãi suất và lãi quá hạn phát sinh tiếp tục được tính kể từ ngày 28/02/2025 theo mức lãi suất do các bên thỏa thuận tại các Hợp đồng tín dụng cho đến khi bà Tr thanh toán xong khoản nợ cho Ngân hàng VIB theo điểm a khoản 1 Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019.

[4] Về tài sản bảo đảm cho khoản vay: Nhằm đảm bảo trả tiền cho khoản vay thì bà Tr có thể chấp cho Ngân hàng các quyền sử dụng đất:

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 1011, tờ bản đồ số 14, địa chỉ: khu phố 5, thị trấn Dầu Tiếng, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 758414, sổ vào sổ CS 052210 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 21/5/2018 cho bà Lê Thị Huyền Tr. Theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 2277933.22.664 ngày 20/4/2022 được Văn phòng công chứng Trần Thị Thanh Mai, tỉnh Bình Dương công chứng ngày 20/4/2022, số công chứng 04992, quyển số 04/2022 TP/CC-SCC/HĐGD.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 240, tờ bản đồ số 14, địa chỉ: khu phố 5, thị trấn Dầu Tiếng, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 775814, sổ vào sổ CS 05329 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 28/6/2018 cho bà Lê Thị Huyền Tr. Theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 8719917.22.664 ngày 20/4/2022 được Văn phòng công chứng Trần Thị Thanh Mai, tỉnh Bình Dương công chứng ngày 20/4/2022, số công chứng 04993, quyển số 04/2022 TP/CC-SCC/HĐGD.

Các Hợp đồng thế chấp nêu trên đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật về nội dung cũng như hình thức của pháp luật Dân sự về giao dịch bảo đảm được quy định tại Điều 298 Bộ luật dân sự 2015; khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai 2013; Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm và Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 về sửa đổi, bổ sung Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006. Theo đó thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp nêu trên có hiệu lực pháp luật thi hành. Do vậy, yêu cầu của nguyên đơn đề nghị được xử lý tài sản bảo đảm trong trường hợp bị đơn không thanh toán được khoản nợ là có căn cứ theo quy định tại khoản 7 Điều 323 Bộ luật dân sự 2015 và phù hợp với các thỏa thuận của hợp đồng thế chấp, nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc xử lý tài sản đảm bảo được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Quan điểm về nội dung vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 8 tại phiên tòa là có căn cứ.

[6] Về chi phí xem xét thẩm định tài sản: là 5.000.000 đồng (năm triệu đồng), do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn bà Tr phải chịu để hoàn trả lại cho nguyên đơn.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Đương sự phải nộp án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 227, 266, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Căn cứ các Điều 428, 463, 466, 468, 470 của Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Căn cứ các Điều 91, 95, 98 của Luật các tổ chức tín dụng;
- Căn cứ 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 Nghị quyết số 326/UBTVQH 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 Thương Mại Cổ Phần Quốc Tế Việt N (VIB) đối với bị đơn bà Lê Thị Huyền Tr về việc “tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

- Buộc bị đơn bà Lê Thị Huyền Tr phải có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Quốc Tế Việt N tạm tính đến ngày 27/02/2025 tổng số tiền là 4.103.561.088 đồng (bốn tỷ một trăm lẻ ba triệu năm trăm sáu mươi một ngàn không trăm tám mươi tám đồng). Trong đó, nợ gốc là 3.550.310.000 đồng (ba tỷ năm trăm năm mươi triệu ba trăm mười ngàn đồng), tiền lãi tạm tính

đến ngày 27/02/2025 là 551.454.104 đồng (năm trăm năm mươi một triệu bốn trăm năm mươi tư ngàn một trăm lẻ bốn đồng), lãi quá hạn tạm tính đến ngày 27/02/2025 là 1.796.984 đồng (một triệu bảy trăm chín mươi sáu ngàn chín trăm tám mươi bốn đồng), cụ thể là các Hợp đồng tín dụng và số tiền:

+ Hợp đồng tín dụng số 5342307.22 ngày 18/4/2022: Nợ gốc là 1.656.310.000 đồng (một tỷ sáu trăm năm mươi sáu triệu ba trăm mười ngàn đồng). Nợ lãi trong hạn tạm tính đến ngày 27/02/2025 là 264.704.302 đồng (hai trăm sáu mươi bốn triệu bảy trăm lẻ bốn ngàn ba trăm lẻ hai đồng). Nợ lãi quá hạn tạm tính đến ngày 27/02/2025 là 887.0185 đồng (một trăm tám mươi bảy ngàn không trăm mười tám đồng). Tổng là 1.921.901.320 đồng (một tỷ chín trăm hai mươi một triệu chín trăm lẻ một ngàn ba trăm hai mươi đồng).

+ Hợp đồng tín dụng số 9515586.22 ngày 23/5/2022: Nợ gốc là 1.733.000.000 đồng (một tỷ bảy trăm ba mươi ba ngàn triệu đồng). Nợ lãi trong hạn tạm tính đến ngày 27/02/2025 là 270.341.035 đồng (hai trăm bảy mươi triệu ba trăm bốn mươi một ngàn không trăm ba mươi lăm đồng). Nợ lãi quá hạn tạm tính đến ngày 27/02/2025 là 909.966 đồng (chín trăm lẻ chín ngàn chín trăm sáu mươi sáu đồng). Tổng là 2.004.251.001 đồng (hai tỷ không trăm lẻ bốn triệu hai trăm năm mươi một ngàn không trăm lẻ một đồng).

+ Hợp đồng tín dụng số 2824478.24 ngày 19/02/202: Nợ gốc là 161.000.000 đồng (một trăm sáu mươi một triệu đồng). Nợ lãi trong hạn tạm tính đến ngày 27/02/2025 là 16.408.767 đồng (mười sáu triệu bốn trăm lẻ tám ngàn bảy trăm sáu mươi bảy đồng). Tổng là 177.408.767 đồng (một trăm bảy mươi bảy triệu bốn trăm lẻ tám ngàn bảy trăm sáu mươi bảy đồng).

- Tiếp tục tính lãi, lãi quá hạn phát sinh kể từ ngày 28/02/2025 theo mức lãi suất do các bên thỏa thuận tại các Hợp đồng tín dụng số 5342307.22 ngày 18/4/2022; Hợp đồng tín dụng số 9515586.22 ngày 23/5/2022 và Hợp đồng tín dụng số 2824478.24 ngày 19/02/202 cho đến khi bà Lê Thị Huyền Tr thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

- Trong trường hợp bà Lê Thị Huyền Tr không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Quốc Tế Việt N (VIB) thì Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Quốc Tế Việt N (VIB) có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản đảm bảo và toàn bộ vật phụ, Tr thiết bị kèm theo và phần giá trị công trình, diện tích cải tạo, đầu tư xây dựng thêm gắn liền với diện tích nhà đất đã thế chấp là các tài sản:

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 1011, tờ bản đồ số 14, phần đất tọa lạc khu phố 5, thị trấn Dầu Tiếng, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương (Nay là khu phố 5, xã Dầu Tiếng, thành phố Hồ Chí Minh), giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 758414, số vào sổ CS 052210 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 21/5/2018 cho bà Lê Thị Huyền Tr. Theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 2277933.22.664 ngày 20/4/2022 được Văn phòng công chứng Trần Thị Thanh Mai, tỉnh Bình Dương công chứng ngày 20/4/2022, số công chứng 04992, quyền số 04/2022 TP/CC-SCC/HĐGD.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 240, tờ bản đồ số 14, phần đất tọa lạc tại khu phố 5, thị trấn Dầu Tiếng, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương (Nay là khu phố 5, xã Dầu Tiếng, thành phố Hồ Chí Minh), giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 775814, số vào sổ CS 05329 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 28/6/2018 cho bà Lê Thị Huyền Tr. Theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 8719917.22.664 ngày 20/4/2022 được Văn phòng công chứng Trần Thị Thanh Mai, tỉnh Bình Dương công chứng ngày 20/4/2022, số công chứng 04993, quyền số 04/2022 TP/CC-SCC/HĐGD.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tài sản: Buộc bà Lê Thị Huyền Tr phải có nghĩa vụ nộp số tiền 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) để hoàn trả lại cho Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Quốc Tế Việt N (VIB).

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc bà Lê Thị Huyền Tr phải có nghĩa vụ nộp số tiền 112.103.561 đồng (một trăm mười hai triệu một trăm lẻ ba ngàn năm trăm sáu mươi một đồng).

- Hoàn trả cho Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Quốc Tế Việt N số tiền 56.051.781 đồng (năm mươi sáu triệu không trăm năm mươi một ngàn bảy trăm tám mươi một đồng) tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0007485 vào ngày 08/5/2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương (Nay là Thi hành án dân sự thành phố Hồ Chí Minh).

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa tuyên án. Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa 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 công khai theo quy định pháp luật.

5. *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, 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 TP Hồ Chí Minh;
- VKSND KV 18;
- Phòng THADS KV 18;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Trần Quang Tuấn

Hội thẩm nhân dân

Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thị Lệ Mỹ

Nguyễn Tấn Hưng

Trần Quang Tuấn