

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

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

Bản án số: 29/2025/DS-ST.

Ngày: 30/7/2025.

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 A - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Ngọc Chung.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Trần Thị Kim Phụng.

2. Ông Đặng Minh Lý.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Trần Đình Anh - Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực A - Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Đại diện Viện kiểm sát Khu vực A - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Bà Lê Thị Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 7 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực A - Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 838/2024/TLST-DS ngày 10 tháng 10 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 04/2025/QĐXXST-DS ngày 04 tháng 7 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 02/2025/QĐST-DS ngày 17 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Ngân hàng TMCP D (NCB); địa chỉ trụ sở chính: Số A Lê Đại H, phường Lê Đại H, quận Hai Bà T, Thành phố Hà Nội (nay là phường Hai Bà T, Thành phố Hà Nội); địa chỉ liên hệ: Số B Nguyễn Đình C, phường Võ Thị S, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường Xuân A, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lưu Bảo T - Chức vụ: Cán bộ Xử lý nợ; là người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP D (Văn bản ủy quyền số 5360/2025/UQ-BĐH.NCB ngày 21/7/2025). Có mặt

2. **Bị đơn:** Bà Lê Thị Hồng D, sinh năm 1988; địa chỉ: Số D, đường Phú L, tổ E, khu F, phường Phú H, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là phường Phú L, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Phan Nguyễn Đình N, sinh năm 1980; địa chỉ: Số G Huỳnh Văn L, khu phố H, phường Phú L, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là phường Phú L, Thành phố Hồ Chí Minh); là người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị Hồng D (Văn bản ủy quyền ngày 16/12/2024). Vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP D và quá trình giải quyết vụ án, ông Lưu Bảo T là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngân hàng TMCP D - Chi nhánh Sài Gòn và bà Lê Thị Hồng D đã ký kết Hợp đồng cho vay số 048/22/HĐCV-9308 ngày 04/7/2022 và Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 01/KUNN/048/22/HĐCV-9308 ngày 04/7/2022 có nội dung: số tiền vay là 1.800.000.000 đồng; mục đích vay vốn để hoàn tiền mua bất động sản tại thửa đất số 245, tờ bản đồ số 29, địa chỉ ấp Tân Qui H, xã Tân P, huyện Đức H, tỉnh Long An; thời hạn vay là 300 tháng, kể từ ngày tiếp theo ngày được giải ngân. Lãi suất vay: Lãi suất tại thời điểm giải ngân là 12,5%/năm, lãi suất kỳ tiếp theo sẽ được điều chỉnh lại 03 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở theo sản phẩm cộng biên độ 4,2%/năm; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn; lãi suất chậm trả lãi là 10%/năm. Kỳ hạn trả lãi vay: 01 tháng, tính từ ngày trả lãi vay đầu tiên, ngày trả lãi vay đầu tiên: ngày 25/7/2022, các ngày trả lãi vay tiếp theo: ngày 25 hàng tháng. Trả nợ gốc: Ân hạn gốc trong vòng 06 tháng đầu tiên, sau đó trả 01 tháng/kỳ, trong vòng 294 kỳ; trả hàng tháng vào ngày 25, kỳ trả nợ đầu tiên vào ngày 25/01/2023, mỗi kỳ trả 6.120.000 đồng, kỳ trả nợ cuối cùng (ngày 04/7/2047) trả 6.840.000 đồng; các khoản phí tín dụng trả theo quy định của NCB theo từng thời kỳ.

Ngân hàng đã tiến hành giải ngân cho bà Lê Thị Hồng D số tiền vay là 1.800.000.000 đồng vào ngày 04/7/2022, phương thức giải ngân bằng hình thức chuyển khoản.

Để đảm bảo cho khoản vay nêu trên, Ngân hàng TMCP D - Chi nhánh Sài G và bà Lê Thị Hồng D đã ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 04822/HĐTC-9308 ngày 04/7/2022. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 245, tờ bản đồ số 29, diện tích 539m²; địa chỉ: Ấp Tân Qui H, xã Tân P, huyện Đức H, tỉnh Long An (nay là xã Hiệp H, tỉnh Tây Ninh); theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 965594, số vào sổ “CH” 00656 do Ủy ban nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An cấp ngày 30/9/2010; cập nhật chuyển nhượng cho bà Lê Thị Hồng D ngày 10/6/2022. Hợp đồng thế chấp đã được công chứng tại Văn phòng công chứng Võ Văn N, theo số công chứng 5415, quyền số 11/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/7/2022 và đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đức H, tỉnh Long An ngày 04/7/2022.

Quá trình thực hiện, bà D đã vi phạm các nội dung thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp hai bên đã ký kết, nên khoản vay của bà D tại Ngân hàng TMCP D đã quá hạn thanh toán. Ngân hàng đã thông báo chuyển nợ quá hạn từ ngày 25/5/2023. Tạm tính đến ngày 30/7/2025, số tiền bà D còn nợ Ngân hàng TMCP D là 2.841.456.468 đồng, bao gồm: nợ gốc là 1.800.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 144.198.385 đồng, nợ lãi quá hạn là 897.258.082 đồng.

Nay Ngân hàng TMCP D khởi kiện yêu cầu bà Lê Thị Hồng D phải thanh toán cho Ngân hàng tổng số tiền tính đến ngày 30/7/2025 là 2.841.456.468 đồng và tiền lãi phát sinh từ ngày 31/7/2025 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ tại Ngân hàng. Trường hợp bà D không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ nêu trên, Ngân hàng TMCP D có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản

bảo đảm để thu hồi nợ, cụ thể là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 245, tờ bản đồ số 29; địa chỉ: Ấp Tân Qui H, xã Tân P, huyện Đức H, tỉnh Long An (nay là xã Hiệp H, tỉnh Tây Ninh); theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 965594, sổ vào sổ “CH” 00656 do Ủy ban nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An cấp ngày 30/9/2010; cập nhật chuyển nhượng cho bà Lê Thị Hồng D ngày 10/6/2022.

Tại bản tự khai, bị đơn bà Lê Thị Hồng D do ông Phan Nguyễn Đình N đại diện theo ủy quyền trình bày:

Phần đất thế chấp bà Lê Thị Hồng D đứng tên vay dùm ông Gia B, do quen biết và tin tưởng nên bà D chỉ là người vay dùm chứ không phải chủ sở hữu. Đồng thời, đề nghị xem xét lại phần định giá, vì phần đất này không có đường vào và có dấu hiệu lạm dụng chiếm đoạt tiền của Ngân hàng.

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xác định vẫn giữ yêu cầu khởi kiện và các ý kiến đã trình bày. Đối với người đại diện theo ủy quyền của bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa, nhưng vắng mặt không có lý do (tự ý bỏ về không tham gia phiên tòa).

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu:

Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến khi khai mạc phiên tòa sơ thẩm, Thẩm phán, Thư ký đã tiến hành đúng, đầy đủ các thủ tục tố tụng theo quy định. Nguyên đơn đã thực hiện đúng và đầy đủ về quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định pháp luật. Đối với bị đơn chưa thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa sơ thẩm, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định pháp luật. Kiểm sát viên không kiến nghị khắc phục hay bổ sung gì khác.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP D đối với bị đơn bà Lê Thị Hồng D về việc Tranh chấp hợp đồng tín dụng. Buộc bà Lê Thị Hồng D phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP D tổng số tiền tính đến ngày 30/7/2025 là 2.841.456.468 đồng và tiền lãi phát sinh từ ngày 31/7/2025 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ tại ngân hàng. Trường hợp bà D không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên thì Ngân hàng TMCP D 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 là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 245, tờ bản đồ số 29; địa chỉ: Ấp Tân Qui H, xã Tân P, huyện Đức H, tỉnh Long An (nay là xã Hiệp H, tỉnh Tây Ninh); theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 965594, sổ vào sổ “CH” 00656 do Ủy ban nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An cấp ngày 30/9/2010, cập nhật chuyển nhượng cho bà Lê Thị Hồng D ngày 10/6/2022 để thu hồi nợ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ tranh chấp: Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết, nguyên đơn Ngân hàng TMCP D yêu cầu bị đơn bà Lê Thị Hồng D phải thanh toán tiền vay còn nợ

nên đây là vụ án “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo quy định tại Điều 463 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 91, 95 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010, sửa đổi bổ sung năm 2017 (nay là các Điều 100, 103 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2024).

[1.2] Về thẩm quyền: Tại thời điểm thụ lý, bị đơn bà Lê Thị Hồng D cư trú tại phường Phú Hòa, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là phường Phú Lợi, Thành phố Hồ Chí Minh) nên căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, khoản 2 Điều 1 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, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực A - Thành phố Hồ Chí Minh.

[1.3] Về việc tham gia phiên tòa của các đương sự: Bị đơn bà Lê Thị Hồng D do ông Phan Nguyễn Đình N đại diện theo ủy quyền đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa sơ thẩm, ông Nhân tự ý bỏ về không tham gia phiên tòa sau khi không thương lượng, thỏa thuận được với nguyên đơn, được xem là vắng mặt không có lý do. Vì vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn theo quy định tại các Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về yêu cầu thanh toán:

[2.1] Ngân hàng TMCP D - Chi nhánh Sài Gòn và bà Lê Thị Hồng D đã ký kết Hợp đồng cho vay số 048/22/HĐCV-9308 ngày 04/7/2022 và Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 01/KUNN/048/22/HĐCV-9308 ngày 04/7/2022. Xét thấy, việc ký kết hợp đồng tín dụng và đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ giữa các bên là tự nguyện, nội dung thỏa thuận không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội và phù hợp quy định pháp luật nên phát sinh hiệu lực thi hành đối với các bên tham gia giao dịch.

[2.2] Sau khi ký kết hợp đồng tín dụng, Ngân hàng TMCP D - Chi nhánh Sài Gòn đã giải ngân cho bà Lê Thị Hồng D số tiền vay 1.800.000.000 đồng vào ngày 04/7/2022, phương thức giải ngân bằng chuyển khoản. Quá trình thực hiện hợp đồng, bà D đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán đối với Ngân hàng. Nay Ngân hàng TMCP D khởi kiện yêu cầu bà Lê Thị Hồng D phải thanh toán tổng số tiền tính đến ngày 30/7/2025 là 2.841.456.468 đồng, bao gồm: nợ gốc là 1.800.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 144.198.385 đồng, nợ lãi quá hạn là 897.258.082 đồng.

[2.3] Xét thấy, bà Lê Thị Hồng D đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, dù đã được Ngân hàng TMCP D thông báo nhắc nợ nhiều lần, nhưng phía bà D vẫn không thực hiện việc thanh toán cho Ngân hàng TMCP D là đã vi phạm thỏa thuận của các bên tại hợp đồng tín dụng đã ký kết. Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải thanh toán tổng số tiền tạm tính đến ngày 30/7/2025 là 2.841.456.468 đồng là có căn cứ chấp nhận, phù hợp quy định tại các Điều 463, 466, 468, 470 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 91, 94, 95 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010, sửa đổi bổ sung năm 2017 (nay là các Điều 100, 102, 103 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 và Điều 13 Văn bản hợp nhất số 21/VBHN-NHNN ngày 16/7/2024 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam hợp nhất Thông tư

về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, Chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng.

Từ ngày 31/7/2025 cho đến khi thanh toán hết khoản nợ, bà D còn phải trả lãi cho Ngân hàng TMCP D theo thỏa thuận của các bên quy định tại Hợp đồng cho vay số 048/22/HĐCV-9308 ngày 04/7/2022 và Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 01/KUNN/048/22/HĐCV-9308 ngày 04/7/2022 đã ký kết.

[3] Đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp:

[3.1] Để bảo đảm cho khoản vay nêu trên, Ngân hàng TMCP D - Chi nhánh Sài Gòn và bà Lê Thị Hồng D đã ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 04822/HĐTC-9308 ngày 04/7/2022. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 245, tờ bản đồ số 29; địa chỉ: Ấp Tân Qui H, xã Tân P, huyện Đức H, tỉnh Long An (nay là xã Hiệp H, tỉnh Tây Ninh); theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 965594, số vào sổ “CH” 00656 do Ủy ban nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An cấp ngày 30/9/2010; cập nhật chuyển nhượng cho bà Lê Thị Hồng D ngày 10/6/2022. Hợp đồng thế chấp đã được công chứng tại Văn phòng công chứng Võ Văn Ninh, theo số công chứng 5415, quyền số 11/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/7/2022 và đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đức Hòa, tỉnh Long An ngày 04/7/2022.

[3.2] Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 18/6/2025 của Tòa án nhân dân thành phố T (nay là Tòa án nhân dân Khu vực A - Thành phố Hồ Chí Minh) thể hiện hiện trạng của thửa đất số 245, tờ bản đồ số 29; địa chỉ: Ấp Tân Qui H, xã Tân P, huyện Đức H, tỉnh Long An do bà Lê Thị Hồng D đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đất trống. Theo nguyên đơn trình bày tài sản thế chấp hiện do bị đơn quản lý, sử dụng.

[3.3] Xét thấy, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đã được các bên tự nguyện ký kết, hợp đồng được công chứng chứng thực và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đức H, tỉnh Long An 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. Như vậy, trường hợp bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán thì nguyên đơn được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

[4] Đối với phần trình bày của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn về việc phân đất thế chấp bà Lê Thị Hồng D chỉ đứng tên vay dù ông Gia B, do quen biết và tin tưởng nên bà D chỉ là người vay dù, chứ không phải chủ sở hữu. Tuy nhiên, nguyên đơn không đồng ý với phần trình bày của bị đơn. Ngoài lời trình bày, bị đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ có giá trị để chứng minh cho lời trình bày của mình. Ngày 20/6/2025, Tòa án đã ban hành Thông báo số 838/TB-TA về việc yêu cầu cung cấp thông tin, tài liệu, chứng cứ để yêu cầu bị đơn cung cấp họ tên, địa chỉ cụ thể của người tên Gia B, cũng như cung cấp các tài liệu, chứng cứ xác định việc bà D chỉ là người đứng tên vay dù cho ông B, chứ không phải chủ sở hữu của tài sản thế chấp. Tuy nhiên, bị đơn cũng

không giao nộp tài liệu, chứng cứ theo yêu cầu của Tòa án, và vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án. Do đó, không có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận phần trình bày nêu trên của bị đơn.

[5] Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa về tố tụng và quan điểm giải quyết vụ án là có cơ sở.

[6] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Bị đơn phải chịu theo quy định pháp luật.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải nộp theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và 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 a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các Điều 147, 165, 227, 228, 266, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 1 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.

Căn cứ các Điều 299, 303, 317, 318, 319, 320, 463, 466, 468 và 470 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

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

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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP D (NCB) đối với bị đơn bà Lê Thị Hồng D về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

1.1. Về số tiền nợ:

- Bà Lê Thị Hồng D có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng TMCP D tổng số tiền tính đến ngày 30/7/2025 là 2.841.456.468 đồng (Hai tỷ tám trăm bốn mươi một triệu bốn trăm năm mươi sáu nghìn bốn trăm sáu mươi tám đồng), bao gồm: nợ gốc là 1.800.000.000 đồng (Một tỷ tám trăm triệu đồng), nợ lãi trong hạn là 144.198.385 đồng (Một trăm bốn mươi bốn triệu một trăm chín mươi tám nghìn ba trăm tám mươi lăm

đồng), nợ lãi quá hạn là 897.258.082 đồng (Tám trăm chín mươi bảy triệu hai trăm năm mươi tám nghìn không trăm tám mươi hai đồng).

- Từ ngày 31/7/2025 cho đến khi hoàn thành nghĩa vụ trả nợ, bà Lê Thị Hồng D còn phải trả cho Ngân hàng TMCP D tiền lãi theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong Hợp đồng cho vay số 048/22/HĐCV-9308 ngày 04/7/2022 và Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 01/KUNN/048/22/HĐCV-9308 ngày 04/7/2022.

1.2. Sau khi bà Lê Thị Hồng D thanh toán toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng TMCP D thì Ngân hàng TMCP D có trách nhiệm trả lại cho bà Lê Thị Hồng D bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 965594, số vào sổ “CH” 00656 do Ủy ban nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An cấp ngày 30/9/2010; cập nhật chuyển nhượng cho bà Lê Thị Hồng D ngày 10/6/2022 để thực hiện thủ tục xóa thế chấp theo quy định.

1.3. Trong trường hợp bà Lê Thị Hồng D không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán toàn bộ khoản nợ trên thì Ngân hàng TMCP D 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, cụ thể là:

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 245, tờ bản đồ số 29; địa chỉ: Ấp Tân Qui H, xã Tân P, huyện Đức H, tỉnh Long An (nay là xã Hiệp H, tỉnh Tây Ninh); theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 965594, số vào sổ “CH” 00656 do Ủy ban nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An cấp ngày 30/9/2010; cập nhật chuyển nhượng cho bà Lê Thị Hồng D ngày 10/6/2022.

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 Lê Thị Hồng D vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho Ngân hàng TMCP D. Nếu sau khi phát mãi tài sản thế chấp, số tiền thu được dùng để trả nợ cho Ngân hàng TMCP D còn thừa thì được trả lại cho bà Lê Thị Hồng D.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Bà Lê Thị Hồng D phải chịu 3.500.000 đồng (Ba triệu năm trăm nghìn đồng), để hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP D đã nộp tạm ứng trước đây tại Tòa án.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Lê Thị Hồng D phải nộp 88.829.000 đồng (Tám mươi tám triệu tám trăm hai mươi chín nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Thi hành án dân sự thành phố Hồ Chí Minh hoàn trả cho Ngân hàng TMCP D số tiền 36.158.644 đồng (Ba mươi sáu triệu một trăm năm mươi tám nghìn sáu trăm bốn mươi bốn đồng) tạm ứng án phí đã nộp trước đây theo Biên lai thu số AA/2023/0031086 ngày 10/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12 (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 7).

4. Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết theo luật định.

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 Khu vực A - Tp. HCM;
- THADS Tp. Hồ Chí Minh;
- Dương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, VP.

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

Huỳnh Ngọc Chung