

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 10
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**
Bản án số : 1546/2025/DS-ST
Ngày: 26/12/2025
V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 10 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Ngọc Ánh Minh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Danh Cư
2. Bà Nguyễn Thị Kim Hồng

- Thư ký phiên tòa: Bà Hứa Hồng Đào là Thư ký của Tòa án nhân dân Khu vực 10 - Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 10 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Dương Thị Thanh Nhân – Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 12 năm 2025 tại Tòa án nhân dân Khu vực 10 – Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 284/2025/TLST-DS ngày 21 tháng 03 năm 2025, về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 598/2025/QĐXXST-DS ngày 22/10/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 531/2025/QĐST-DS ngày 27/11/2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng N1;

Trụ sở: Số B L, phường G, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Anh T, sinh năm 1996, địa chỉ: Số B đường V, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn theo Văn bản ủy quyền số 2329/GUQ-NHNo.HCM-PC ngày 26/11/2025.

(Đương sự có đơn xin vắng mặt)

2. Bị đơn: Bà Võ Thị Mộng L, sinh năm 1989;

Địa chỉ: Số G đường P, phường C (Phường D, Quận H cũ), Thành phố Hồ Chí Minh.

(Đương sự vắng mặt)

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Nguyễn Thanh T1, sinh năm 1992;

Địa chỉ: Tổ dân phố C, khu phố S, xã P, tỉnh Lâm Đồng (thị trấn P, huyện T, tỉnh Bình Thuận cũ).

(Đương sự vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ghi ngày 29/11/2023, đơn khởi kiện (sửa đổi, bổ sung) ghi ngày 09/09/2025, cùng các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án, ông Trần Anh T đại diện cho nguyên đơn trình bày:

Theo đề nghị vay vốn của bà Võ Thị Mộng L, Ngân hàng N1 (sau đây viết tắt là Ngân hàng) đồng ý cấp tín dụng cho bà Võ Thị Mộng L theo Hợp đồng tín dụng số 1700-LAV-201900464 ngày 14/05/2019 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng số 1700-LAV-201900464/1 ngày 12/8/2019 với các nội dung cơ bản như sau:

- Số tiền vay: 2.500.000.000 đồng (Hai tỷ năm trăm triệu đồng).
- Thời hạn vay: 84 tháng.
- Phương thức cho vay: Từng lần.
- Mục đích: Mua thửa đất số 566 tờ bản đồ số 54 tại xã Đ, huyện B, TP Hồ Chí Minh.
- Lãi tiền vay: 10%/năm;
- Thời điểm điều chỉnh lãi suất là ngày 01 tháng 01, ngày 01 tháng 04, ngày 01 tháng 07 và ngày 01 tháng 10 hàng năm.
- Lãi suất điều chỉnh = lãi suất cho vay cùng loại hiện hành A đang áp dụng tại thời điểm điều chỉnh.
- Lãi suất nợ quá hạn: 150% so với lãi suất vay đã thỏa thuận.
- Trả lãi tiền vay: Hàng tháng.
- Trả nợ gốc: Hàng tháng.

Để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ, ông Nguyễn Thanh T1 và bà Võ Thị Mộng L đã thế chấp quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG873181; Sổ vào sổ cấp GCN: CS003985 do Sở Tài nguyên và môi trường thành phố H cấp ngày 23/3/2017, đăng ký thay đổi chủ sở hữu ngày 19/7/2019; Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất ngày 10/7/2019, tọa lạc tại thửa đất số 566, tờ bản đồ số 54, xã Đ, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 1700-LCL-201900572, công chứng thế chấp ngày 12/08/2019 tại Văn phòng C, số công chứng 006882, quyền số 08TP/CC-SCC/HĐGD và Đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B ngày 12/08/2019.

Do bà Võ Thị Mộng L đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi, dẫn đến phát sinh nợ quá hạn. Từ khi phát sinh nợ quá hạn đến nay, mặc dù Ngân hàng đã thường xuyên đôn đốc, gọi điện thoại nhắc nhở, mời khách hàng lên làm việc nhưng bà Võ Thị Mộng L đã không thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi cho Ngân hàng.

Vì vậy, Ngân hàng nộp đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

Thứ nhất, buộc bà Nguyễn Thị M chịu trách nhiệm cá nhân thanh toán toàn bộ số tiền còn nợ ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật cho Ngân hàng N1 tạm tính đến ngày 26/12/2025 là 4.437.438.874 đồng, trong đó:

- + Dư nợ gốc: 2.256.000.000 đồng
- + Lãi trong hạn: 1.310.863.217 đồng
- + Lãi quá hạn: 415.723.946 đồng
- + Lãi chậm trả: 454.851.711 đồng

Thứ hai, yêu cầu bà Võ Thị Mộng L có trách nhiệm tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng N1 số tiền lãi phát sinh kể từ ngày 27/12/2025 cho đến khi thanh toán xong nợ.

Trường hợp bà Võ Thị Mộng L không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ thì Ngân hàng N1 yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất số 566, tờ bản đồ số 54 tọa lạc tại địa chỉ xã Đ, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1700-LCL-

201900572, công chứng thể chấp ngày 12/8/2019 tại Văn phòng C, số công chứng 006882, quyền số 08TP/CC-SCC/HĐGD và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện B ngày 12/8/2019 để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

Sau khi thu hồi nợ và xử lý tài sản thế chấp, nếu số tiền thu được không đủ thanh toán khoản nợ cho Ngân hàng N1 thì bà Võ Thị Mộng L có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán số tiền còn thiếu cho Ngân hàng.

Bị đơn là bà Võ Thị Mộng L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Thanh T1 đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt nên Tòa án không thu thập được lời khai, không tiến hành hòa giải được.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến: Quá trình giải quyết vụ án và xét xử Tòa án đã chấp hành đúng các quy định của pháp luật về tố tụng dân sự, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không thực hiện đúng các quy định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N1.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, lời phát biểu ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Xét thấy đây là vụ án dân sự tranh chấp về hợp đồng tín dụng, do bị đơn là bà Võ Thị Mộng L có nơi cư trú tại phường C (phường D, Quận H cũ), Thành phố Hồ Chí Minh nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 10 - Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 1 Luật số 85/2025/QH15 ngày 01/7/2025 về việc 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; Điều 3, Điều 4 Nghị quyết 81/2025/UBTVQH15 ngày 27/6/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc thành lập Tòa án nhân dân cấp tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực; quy định phạm vi thẩm quyền theo lãnh thổ của Tòa án nhân dân cấp tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực.

[2] Về tố tụng:

Bị đơn là bà Võ Thị Mộng L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Thanh T1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do, nên Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt đối với bà L, ông T1 theo quy định tại khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đại diện của nguyên đơn là Trần Anh T có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Căn cứ vào khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[3] Về các yêu cầu của đương sự:

Ngân hàng N1 yêu cầu cá nhân bà Võ Thị Mộng L có trách nhiệm thanh toán khoản nợ với số tiền là 4.437.438.874 đồng (Bốn tỷ bốn trăm ba mươi bảy triệu bốn trăm ba mươi tám nghìn tám trăm bảy mươi bốn đồng) (bao gồm: Nợ gốc: 2.256.000.000 đồng; Lãi trong hạn: 1.310.863.217 đồng; Lãi quá hạn: 415.723.946 đồng; Lãi chậm trả: 454.851.711 đồng) và tiền lãi phát sinh trên số tiền còn nợ theo lãi suất quy định trong hợp đồng tín dụng mà Ngân hàng đã ký kết với bà L kể từ ngày 27/12/2025 cho đến khi thanh toán dứt nợ.

Xét Hợp đồng tín dụng số 1700-LAV-201900464 ngày 14/05/2019 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng số 1700-LAV-201900464/1 ngày 12/8/2019 được ký kết giữa Ngân hàng và bà Võ Thị Mộng L là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật, nhưng phía bị đơn đã vi phạm hợp đồng, không trả vốn, lãi theo thỏa thuận nên Ngân hàng khởi kiện yêu cầu bà L trả số tiền bao gồm nợ gốc và nợ lãi như trên là có căn cứ cần chấp nhận vì phù hợp với Điều 401, Điều 463, Điều 466 của Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010.

Xét bà Võ Thị Mộng L và ông Nguyễn Thanh T1 có thể chấp cho Ngân hàng N1 tài sản để bảo đảm cho khoản vay của Hợp đồng tín dụng số 1700-LAV-201900464 ngày 14/05/2019 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng số 1700-LAV-201900464/1 ngày 12/8/2019, theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 1700-LCL-201900572, công chứng thế chấp ngày 12/08/2019 tại Văn

phòng C, số công chứng 006882, quyển số 08TP/CC-SCC/HĐGD là: Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tọa lạc tại thửa đất số 566, tờ bản đồ số 54, xã Đ, huyện 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 CG873181; Sổ vào sổ cấp GCN: CS003985 do Sở Tài nguyên và môi trường thành phố H cấp ngày 23/3/2017, đăng ký thay đổi chủ sở hữu ngày 19/7/2019; Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất ngày 10/7/2019. Tài sản đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B ngày 12/08/2019. Do vậy, yêu cầu của Ngân hàng về việc đề nghị cơ quan thi hành án dân sự sơ thẩm có thẩm quyền cho phát mãi tài sản trên để thu hồi nợ cho Ngân hàng trong trường hợp bị đơn không trả được nợ là có căn cứ cần chấp nhận vì phù hợp với các Điều 317, 319, 298, 299, 320, 321, 322, 323 của Bộ luật dân sự 2015; khoản 2 Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010.

Bị đơn là bà Võ Thị Mộng L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Thanh T1 mặc dù đã được Tòa án tổng đạt thông báo thụ lý vụ án, thông báo về việc thụ lý bổ sung vụ án, giấy triệu tập, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý do, không có ý kiến phản hồi, xem như các đương sự đã từ bỏ quyền được bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình, do vậy, Hội đồng xét xử không có cơ sở để xem xét và các đương sự trên phải chịu hậu quả của việc không đưa ra được chứng cứ hoặc không đưa ra đủ chứng cứ theo quy định tại Điều 91 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng) theo quy định tại khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[5] Về án phí:

Căn cứ vào Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 26 Nghị quyết 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

thì bà Võ Thị Mộng L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 112.437.439 đồng (Một trăm mười hai triệu bốn trăm ba mươi bảy nghìn bốn trăm ba mươi chín đồng).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều Điều 317, 319, 298, 299, 320, 321, 322, 323, 401, Điều 463, Điều 466 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ các khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 91, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, Điều 207, khoản 2 Điều 227, khoản 1 và khoản 3 Điều 228, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 2 Điều 91, khoản 2 Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

Căn cứ Điều 1 Luật số 85/2025/QH15 ngày 01/7/2025 về việc 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 Điều 3, Điều 4 Nghị quyết 81/2025/UBTVQH15 ngày 27/6/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc thành lập Tòa án nhân dân cấp tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực; quy định phạm vi thẩm quyền theo lãnh thổ của Tòa án nhân dân cấp tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực;

Căn cứ Điều 26 Nghị quyết 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 Ngân hàng N1.

Buộc bà Võ Thị Mộng L trả cho Ngân hàng N1 số tiền nợ là 4.437.438.874 đồng (Bốn tỷ bốn trăm ba mươi bảy triệu bốn trăm ba mươi tám nghìn tám trăm bảy mươi bốn đồng), bao gồm: Nợ gốc: 2.256.000.000 đồng; Lãi trong hạn: 1.310.863.217 đồng; Lãi quá hạn: 415.723.946 đồng; Lãi chậm trả: 454.851.711 đồng, ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Thi hành tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Sau khi bà Võ Thị Mộng L traû xong soá nôï treân thì Ngân hàng N1 có trách nhiệm giải chấp và giao trả cho bà Võ Thị Mộng L, ông Nguyễn Thanh T1 bản chính các giấy tờ đã thế chấp theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 1700-LCL-201900572, công chứng thế chấp ngày 12/08/2019 tại Văn phòng C, số công chứng 006882, quyển số 08TP/CC-SCC/HĐGD, bao gồm:

+ Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG873181; Sổ vào sổ cấp GCN: CS003985 do Sở Tài nguyên và môi trường thành phố H cấp ngày 23/3/2017, đăng ký thay đổi chủ sở hữu ngày 19/7/2019.

+ Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất ngày 10/7/2019.

Nếu bà Võ Thị Mộng L không thanh toán số nợ thì Ngân hàng N1 có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tọa lạc tại thửa đất số 566, tờ bản đồ số 54, xã Đ, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 1700-LCL-201900572, công chứng thế chấp ngày 12/08/2019 tại Văn phòng C, số công chứng 006882, quyển số 08TP/CC-SCC/HĐGD; đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B ngày 12/08/2019 để thu hồi nợ.

Nếu sau khi phát mãi tài sản thế chấp nêu trên mà không đủ để thanh toán nợ cho Ngân hàng N1 thì bà Võ Thị Mộng L có trách nhiệm tiếp tục thanh toán số tiền còn lại.

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 quá hạn của số tiền chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất sẽ được tiếp tục điều chỉnh tại giai đoạn thi hành án.

2. Về chi phí tố tụng: Bà Võ Thị Mộng L phải chịu và phải hoàn trả cho Ngân hàng N1 chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, số tiền là 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng).

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Võ Thị Mộng L phải chịu là 112.437.439 đồng (Một trăm mười hai triệu bốn trăm ba mươi bảy nghìn bốn trăm ba mươi chín đồng).

Ngân hàng N1 không phải chịu án phí và được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 47.415.640 đồng (Bốn mươi bảy triệu bốn trăm mười lăm nghìn sáu trăm bốn mươi đồng) theo biên lai thu số 0000754 ngày 18/03/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

Thi hành tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

4. Ngân hàng N1, bà Võ Thị Mộng L, ông Nguyễn Thanh T1 có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày tính kể từ ngày các đương sự nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

5. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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, 7a, 7b và Điều 9; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND TP.HCM;
- VKSND Khu vực 10-TpHCM;
- THADS TpHCM;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Trần Ngọc Ánh Minh