

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 12 – TP 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: **66/2025/DS-ST**

Ngày: 22-9-2025

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 12 – TP HỒ CHÍ MINH,
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

- Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Nhung

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Bạch Gương

Bà Trần Thị Lệ

- Thư ký phiên tòa: Bà Diệp Minh Hương - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 12 – TP Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 12 – TP Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Bùi Thị Minh - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 12 – TP Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 175/2025/TLST-DS ngày 09/6/2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 124/2025/QĐXXST-DS ngày 05/9/2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 113/2025/QĐST-DS ngày 20/9/2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng T3 (VCBNeo).

Trụ sở: Số A phố T, phường H, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Anh T – Chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hoàng Nhật H – Phó tổng giám đốc.

Ủy quyền tham gia tố tụng:

1. Ông Nguyễn Văn T1 – Chức vụ: Trưởng nhóm Ban công nợ - Ngân hàng T3 (vắng mặt).

2. Bà Phan Ngọc Ý V – Chức vụ: Chuyên viên Ban công nợ - Ngân hàng T3 (vắng mặt).

3. Bà Nguyễn Thị H1 – Chức vụ: Trưởng phòng KHL - Ngân hàng T3 (vắng mặt).

4. Ông Lê Đăng B – Chức vụ: Chuyên viên Ban công nợ - Ngân hàng T3 (vắng mặt).

5. Bà Trần Thị D – Chức vụ: Chuyên viên KHBL - Ngân hàng T3 (có mặt).
Cùng địa chỉ: Số A L, phường S, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Bà Hồ Thị T2, sinh năm 1984.

Địa chỉ: Tổ A, khu phố P, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông Huỳnh Ngọc H2
– Luật sư thuộc Đoàn luật sư tỉnh B (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án người đại diện ủy quyền nguyên đơn bà Trần Thị D trình bày:

Ngày 12/7/2022, bà Hồ Thị T2 vay vốn tại Ngân hàng T3 (VCBNeo) theo Hợp đồng tín dụng số 117/2022/LOS22/MG001/HĐTD/070 và Phụ lục sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 117/2022/LOS22/MG001/HĐTD/070/CCN1/L1 ngày 30/01/2024.

Cụ thể: Số tiền cho vay: 1.500.000.000 đồng; Mục đích: Bù đắp tiền mua đất ở; Thời hạn: 240 tháng (từ ngày 14/7/2022 đến ngày 14/7/2042). Lãi suất vay ban đầu 7,8%/năm trong vòng 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất cho vay được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần. Ngày điều chỉnh lãi suất đầu tiên là 14/7/2023. Lãi suất điều chỉnh = lãi suất cơ sở 24 tháng + biên độ 3,5%/năm không vượt quá lãi suất cho vay tối đa theo quy định của Pháp luật (nếu có). Lãi trên nợ gốc quá hạn: 150% lãi suất trong hạn. Lãi trên nợ lãi quá hạn: 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả; Ngày trả nợ gốc đầu tiên: 23/8/2022; Ngày trả nợ gốc và lãi: ngày 23 hàng tháng; Nợ gốc được trả thành: 240 kỳ. Số nợ gốc phải trả mỗi kỳ: 6.250.000 đồng; Số dư nợ gốc trả kỳ cuối cùng: 6.250.000 đồng.

Để bảo đảm cho khoản vay trên, ngày 12/7/2022 bà Hồ Thị T2 đã ký với VCBNeo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 117/2022/LOS22/MG001/HĐTC/070, số công chứng: 7688, quyền số 02/2022 TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đối với thửa đất số 54, tờ bản đồ số 56, tọa lạc tại xã M, huyện T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 027782 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 16/9/2004 cho Hộ ông Lê Đình N, cấp nhập chuyển nhượng cho bà Hồ Thị T2 ngày 28/4/2021. Ngày 13/7/2022 đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Tính đến ngày 05/9/2025, bà T2 đã trả cho VCBNeo tổng số tiền là: 327.276.743 đồng, trong đó: Nợ gốc là 125.846.075 đồng; Nợ lãi là 201.430.668 đồng. Quá trình thực hiện hợp đồng, bà T2 vi phạm Hợp đồng tín dụng đã ký,

không đóng nợ gốc, nợ lãi đúng hạn theo quy định và khoản vay sau đó chuyển nhóm 04 từ ngày 16/7/2024. Do đó, ngày 10/9/2024 VCBNeo ban hành Quyết định số 1272/2024 /QĐ-CB về việc chấm dứt việc cho vay và thu hồi nợ trước hạn cả gốc và lãi của bà Hồ Thị T2.

Nay VCBNeo khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Yêu cầu bà Hồ Thị T2 thanh toán cho VCBNeo tổng số tiền tính đến ngày 22/9/2025 là: 1.769.088.232 đồng; trong đó: nợ gốc là 1.374.153.925 đồng; lãi trong hạn là 123.370.220 đồng; lãi quá hạn là 258.228.807 đồng; lãi chậm trả lãi là 13.335.280 đồng và toàn bộ nợ lãi, phí phát sinh kể từ ngày 23/9/2025 theo Hợp đồng tín dụng số 117/2022/LOS22/MG001/HĐTD/070 ngày 12/7/2022 và Phụ lục sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 117/2022/LOS22/MG001/HĐTD/070/CCN1/L1 ngày 30/01/2024 đến khi thanh toán xong khoản nợ.

2. Trường hợp bà Hồ Thị T2 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì VCBNeo được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng thửa đất số 54, tờ bản đồ số 56, tọa lạc tại xã M, huyện T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 027782 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 16/9/2004 cho Hộ ông Lê Đình N, cập nhập chuyển nhượng cho bà Hồ Thị T2 ngày 28/4/2021 và tài sản khác gắn liền với đất cùng toàn bộ các quyền và lợi ích phát sinh từ tài sản theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 117/2022/LOS22/MG001/HĐTC/070 ngày 12/7/2022 để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

Quá trình làm việc tại Tòa án bị đơn bà Hồ Thị T2 trình bày:

Bà Hồ Thị T2 xác nhận ký vay vốn tại Ngân hàng T3 Công nghệ số theo Hợp đồng tín dụng số 117/2022/LOS22/MG001/HĐTD/070 ngày 12/07/2022, Phụ lục sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 117/2022/LOS22/MG001/HĐTD/070/CCN1/L1 ngày 30/01/2024 và ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 117/2022/LOS22/MG001/HĐTC/070 ngày 12/07/2022 được công chứng tại Phòng C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ngày 12/07/2022.

Quá trình thực hiện hợp đồng, bà T2 đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền lãi và nợ gốc cho Ngân hàng. Hiện tại bà T2 không đủ khả năng để thanh toán toàn bộ khoản nợ trên cho ngân hàng nên đưa ra phương án thương lượng hàng tháng bà T2 sẽ trả cho Ngân hàng từ 10.000.000 đồng – 15.000.000 đồng đến khi trả xong khoản nợ.

Tại phiên tòa,

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn – ông H2 không đồng ý với yêu cầu tính lãi của nguyên đơn vì cho rằng Ngân hàng áp dụng mức lãi suất cao hơn so với mức lãi suất quy định. Ông H2 trình bày bà T2 chưa được tiếp cận các thông báo của ngân hàng về quá trình trả nợ nên không xác định được đã trả cho Ngân hàng bao nhiêu tiền và cách tính lãi của ngân hàng. Đồng thời, ông H2 xin hoãn phiên tòa vì bà T2 đang đi khám bệnh, không thể tham dự phiên tòa.

Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 12 – TP Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử, Thẩm phán, Thư ký đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình thụ lý, chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa. Nguyên đơn đã thực hiện đúng và đầy đủ các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 70, 71 Bộ luật Tố tụng dân sự, bị đơn chưa thực hiện đúng và đầy đủ các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 70, 72 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về yêu cầu hoãn phiên tòa của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà T2: Đây là phiên tòa lần thứ hai bà T2 vắng mặt không có lý do. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu hoãn phiên tòa của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn.

Về nội dung vụ án: Đề nghị hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải thanh toán nợ gốc, lãi theo hợp đồng tín dụng đã ký với Ngân hàng T3, cụ thể khoản nợ tính đến ngày 22/9/2025 là 1.769.088.232 đồng. Buộc bà T2 tiếp tục thanh toán các khoản tiền lãi và phí phát sinh tính từ ngày 23/9/2025 cho đến khi trả hết nợ cho Ngân hàng. Trường hợp bị đơn không thanh toán hoặc thanh toán chưa đủ nợ vay, nguyên đơn có quyền đề nghị cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi các tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp đã ký kết.

Về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu chi phí tố tụng và án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA HỘI ĐỒNG XÉT XỬ:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử sơ thẩm nhận định như sau:

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

Ngân hàng T3 (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) yêu cầu bà Hồ Thị T2 trả số tiền nợ gốc và lãi phát sinh từ Hợp đồng tín dụng số

117/2022/LOS22/MG001/HĐTD/070 ngày 12/7/2022 nên Tòa án xác định quan hệ tranh chấp là “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”. Bị đơn bà Hồ Thị T2 cư trú tại khu phố P, phường M, thành phố P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh).

Do đó, căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự; 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 thành phố Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Tòa án nhân dân khu vực 12 – TP Hồ Chí Minh).

[2] Về thủ tục tố tụng:

[2.1] Xét việc tiếp cận, công khai chứng cứ: Tại các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 18/8/2025, 05/9/2025 bà T2 đã được tiếp cận toàn bộ, tài liệu chứng cứ do Ngân hàng cung cấp. Trong đó có các Quyết định và thông báo của Ngân hàng về việc chấm dứt việc cho vay và thu hồi nợ trước hạn đối với bà T2; Bảng kê tính lãi thể hiện chi tiết số dư nợ, lãi suất, lãi phải trả của bà T2 theo từng kỳ. Bà T2 cũng đã xác nhận nợ gốc và không có ý kiến gì về yêu cầu tính lãi của Ngân hàng. Vì vậy, ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà T2 tại phiên tòa cho rằng bà T2 chưa được tiếp cận các tài liệu, chứng cứ liên quan đến yêu cầu tính lãi của Ngân hàng nên không biết được số nợ gốc, lãi chưa thanh toán cho Ngân hàng là không có căn cứ xem xét.

[2.2] Xét yêu cầu hoãn phiên tòa của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn thấy:

Ngày 20/9/2025, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn bà T2 có đơn xin hoãn phiên tòa vì lý do công việc đột xuất, làm việc với Công an Tỉnh về vụ án hình sự nên xin hoãn phiên tòa vào ngày gần nhất. Kèm theo đơn xin hoãn phiên tòa ông H2 không cung cấp tài liệu, chứng cứ gì chứng minh lý do xin hoãn phiên tòa là chính đáng. Tuy nhiên, để đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự, Tòa án nhân dân khu vực 12 – TP Hồ Chí Minh đã hoãn phiên tòa theo đơn đề nghị của ông H2.

Tại phiên tòa ngày 22/9/2025, ông H2 tiếp tục xin hoãn phiên tòa vì lý do bà T2 bị đột quỵ đang khám ở bệnh viện N1 không thể tham gia phiên tòa và cung cấp bản photo các tài liệu là Phiếu thu hóa đơn tên Hồ Thị T2 ngày 22/9/2025; ảnh chụp màn hình tin nhắn trên ứng dụng Zalo với tài khoản tên “Khánh L”. Ngoài ra, ông H2 không cung cấp được hồ sơ bệnh án, chứng cứ chứng minh tình trạng bệnh lý của bà T2 không đảm bảo sức khỏe để tham dự phiên tòa.

Mặt khác, tại phiên tòa ngày 20/9/2025 bà T2 đã vắng mặt lần thứ nhất không có lý do. Vì vậy, đối với lần vắng mặt thứ hai này Tòa án căn cứ vào Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt bà T2 theo luật định.

[3] Về tư cách tham gia tố tụng:

Ngày 12/7/2022 bà T2 ký Hợp đồng tín dụng số 117/2022/LOS22/MG001/HĐTD/070 với Ngân hàng T4. Ngày 17/01/2025, Cơ quan Thanh tra, giám sát Ngân hàng của Ngân hàng N2 ban hành quyết định số 30/QĐ-TTGSNH1 về việc sửa đổi nội dung Giấy phép hoạt động của Ngân hàng T4 quyết định đổi tên của Ngân hàng T4 thành Ngân hàng T3 (VCBNeo). Sau khi đổi tên, Ngân hàng T3 có tư cách pháp nhân theo quy định tại Điều 74 Bộ luật Dân sự. Ngày 20/3/2025 Ngân hàng T3 Công nghệ số khởi kiện bà Hồ Thị T2 tại Tòa án nhân dân thành phố Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Tòa án nhân dân khu vực 12 – TP Hồ Chí Minh).

Vì vậy, Ngân hàng T3 (V1) được xác định là nguyên đơn đơn trong vụ án.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[4.1]. Xét tính pháp lý của Hợp đồng tín dụng số 117/2022/LOS22/MG001/HĐTD/070 ngày 12/7/2022 đã ký kết giữa các bên:

Ngân hàng T3 là tổ chức tín dụng nên tổ chức và hoạt động theo Luật các Tổ chức tín dụng. Ngày 12/7/2022 Ngân hàng ký kết Hợp đồng tín dụng số 117/2022/LOS22/MG001/HĐTD/070 với bà Hồ Thị T2. Nội dung Hợp đồng tín dụng thể hiện rõ số tiền vay, mục đích sử dụng vốn vay, lãi suất cho vay, thời hạn vay, phương thức, kỳ hạn trả nợ, thỏa thuận về việc thế chấp tài sản đảm bảo cho khoản vay phù hợp với quy định của pháp luật. Bà Hồ Thị T2 đồng ý với tất cả những điều khoản của Hợp đồng tín dụng và tự nguyện ký xác nhận vào hợp đồng. Hợp đồng tín dụng được ký kết dựa trên sự tự nguyện thỏa thuận của các bên, không trái quy định hay vi phạm điều cấm của pháp luật nên căn cứ Điều 177 Bộ luật Dân sự, Hợp đồng tín dụng trên có hiệu lực pháp luật.

[4.2] Xét yêu cầu thanh toán tiền nợ gốc:

Căn cứ hợp đồng tín dụng các bên đã ký, xác định số tiền Ngân hàng cho bà T2 vay là 1.500.000.000 đồng, lãi suất vay ban đầu 7,8%/năm trong vòng 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên; phương thức cho vay: từng lần; mục đích vay bù đắp tiền mua đất ở; thời hạn vay tối đa 240 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày chuẩn bị giải ngân vốn vay lần đầu; thời hạn trả nợ: ngày 23 hàng tháng; kỳ trả nợ đầu tiên ngày 23/8/2022; nợ gốc phải trả mỗi kỳ trả nợ: 6.250.000 đồng; Số dư nợ gốc phải trả kỳ cuối cùng: 6.250.000 đồng. Sau khi được cơ cấu, kỳ trả nợ đầu tiên ngày 23/7/2024; kỳ trả nợ cuối cùng: ngày 14/7/2042. Số tiền trả nợ gốc của kỳ 23/7/2024 là 12.204.041 đồng; từ kỳ 23/8/2024 đến kỳ 23/12/2024 là 12.500.000 đồng (đã bao gồm nợ gốc không cơ cấu theo giấy nhận nợ) số tiền trả nợ gốc từ kỳ 23/01/2025 đến kỳ 14/7/2042 là 6.250.000 đồng.

Thực hiện hợp đồng, bà T2 đã nhận đủ số tiền vay đồng thời thanh toán cho Ngân hàng được tổng số tiền 327.276.743 đồng, trong đó: Nợ gốc là 125.846.075 đồng; Nợ lãi là 201.430.668 đồng. Từ ngày 05/9/2025 đến nay bà T2 không tiếp tục thanh toán nợ cho Ngân hàng. Việc bà T2 không thanh toán nợ đúng hạn là vi

phạm thỏa thuận tại Điều 9 của Hợp đồng tín dụng 117/2022/LOS22/MG001/HĐTD/070 ngày 12/7/2022 và Điều 1 Phụ lục sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 117/2022/LOS22/MG001/HĐTD/070/CCN1/L1 ngày 30/01/2024. Nên căn cứ vào quy định tại Điều 463, 466 Bộ luật Dân sự buộc bà T2 phải có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng số tiền nợ gốc là 1.374.153.925đ (Một tỷ, ba trăm bảy mươi bốn triệu, một trăm năm mươi ba nghìn, chín trăm hai mươi lăm đồng).

Bị đơn đưa ra phương án đề nghị thanh toán cho Ngân hàng số tiền từ 10.000.000 đồng – 15.000.000 đồng/tháng nhưng nguyên đơn không đồng ý nên Hội đồng xét xử không có cơ sở xem xét yêu cầu của bị đơn.

[4.3] Xét yêu cầu tính lãi của nguyên đơn:

Tại Điều 2 của Hợp đồng tín dụng số 117/2022/LOS22/MG001/HĐTD/070 ngày 12/07/2022 và phần 9 Mục III của của G đề nghị rút vốn kiêm giấy nhận nợ kiêm đề xuất rút vốn số 117/2022/ LOS22/MG001/ĐNRV_1/070 của Ngân hàng các bên thỏa thuận: Lãi suất vay ban đầu 7,8%/năm trong vòng 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi trên nợ gốc quá hạn: Bằng 150% lãi suất trong hạn. Lãi trên nợ lãi quá hạn là 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất cho vay sẽ được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần. Ngày điều chỉnh lãi suất đầu tiên của bà T2 là ngày 14/7/2023 theo Thông báo về việc điều chỉnh lãi suất cho vay từ 7,8%/năm lên 13%/năm. Đến ngày 15/4/2024 lãi suất của bà T2 được điều chỉnh từ 13%/năm lên 12%/năm. Căn cứ khoản 2 Điều 100 Luật các tổ chức tín dụng năm 2024, khoản 1, khoản 2 Điều 7 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao xác định lãi suất trong hoạt động cấp tín dụng của các tổ chức tín dụng; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn là phù hợp quy định tại khoản 5 Điều 466 Bộ luật Dân sự nên chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn.

Do bà Hồ Thị T2 đã vi phạm Hợp đồng tín dụng đã ký, không thanh toán nợ gốc, nợ lãi đúng hạn theo thỏa thuận và khoản vay chuyển nhóm 04 từ ngày 16/7/2024. Ngày 10/9/2024 Ngân hàng đã ban hành Quyết định số 1272/2024/QĐ-CB về việc chấm dứt việc cho vay và thu hồi nợ trước hạn cả gốc và lãi và Thông báo số 2261/2024/TB-CB về việc chấm dứt việc cho vay và thu hồi nợ trước hạn đối với bà Hồ Thị T2 theo hợp đồng tín dụng đã ký kết nên ngoài việc thanh toán nợ gốc và lãi trong hạn còn phải thanh toán lãi quá hạn và lãi phạt chậm trả theo thỏa thuận tại Điều 9 của Giấy đề nghị rút vốn kiêm giấy nhận nợ kiêm đề xuất rút vốn số 117/2022/ LOS22/MG001/ĐNRV_1/070 là phù hợp với quy định của pháp luật.

Vì vậy, buộc bà T2 thanh toán tổng số tiền lãi phát sinh tính đến ngày 22/9/2025 cho Ngân hàng là 394.943.307đ (Ba trăm chín mươi bốn triệu, chín trăm bốn mươi ba nghìn, ba trăm linh bảy đồng), trong đó lãi trong hạn:

123.370.220đ (Một trăm hai mươi ba triệu, ba trăm bảy mươi nghìn, hai trăm hai mươi đồng); lãi quá hạn 258.228.807đ (Hai trăm năm mươi tám triệu, hai trăm hai mươi tám nghìn, tám trăm linh bảy đồng); lãi chậm trả lãi: 13.335.280đ (Mười ba triệu, ba trăm ba mươi lăm nghìn, hai trăm tám mươi đồng) và tiếp tục thanh toán lãi, phí phát sinh từ ngày 23/9/2025 đến khi trả hết nợ cho Ngân hàng theo hợp đồng tín dụng đã ký kết.

[4.4] Xét yêu cầu của Ngân hàng về việc phát mãi tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ:

Ngày 12/7/2022 Ngân hàng và bà T2 ký Hợp đồng thế chấp số 117/2022/LOS22/MG001/HĐTC/070. Theo đó, bà Hồ Thị T2 đồng ý dùng tài sản là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 54, tờ bản đồ 56, tọa lạc tại xã M, huyện T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ027782 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 16/9/2004 cho Hộ ông Lê Đình N, cập nhập sang tên bà Hồ Thị T2 ngày 28/4/2021 và tài sản khác gắn liền với đất cùng toàn bộ các quyền và lợi ích phát sinh từ tài sản để đảm bảo cho Hợp đồng tín dụng đã ký. Hợp đồng thế chấp đã được Phòng C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu công chứng số 7688, quyển số 02/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/7/2022 và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu vào ngày 12/07/2022. Như vậy, hợp đồng thế chấp hợp pháp và có giá trị pháp lý.

Vì vậy, trường hợp bà T2 không thanh toán được số tiền nợ trên thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 54 và tài sản khác gắn liền với đất cùng toàn bộ các quyền và lợi ích phát sinh từ tài sản mà bà T2 đã thế chấp cho Ngân hàng.

[5] *Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:* Chi phí hết 3.000.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng số tiền này, vì vậy bị đơn có nghĩa hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền 3.000.000 đồng.

[6]. Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên bị đơn bà T2 phải nộp số tiền án phí có giá ngạch được tính trên giá trị tranh chấp là 65.073.000đ (Sáu mươi lăm triệu, không trăm bảy mươi ba nghìn đồng). Ngân hàng T3 số không phải nộp án phí và được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 91, 147, 228, 266, 271 và 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự; khoản 2 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng

dân sự, Luật Tổ 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 117, 463, Điều 466 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 100 Luật các tổ chức tín dụng năm 2024;

Căn cứ khoản 1, 2 Điều 7, Điều 8, Điều 13 Nghị quyết 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 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/10/2016 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 toàn bộ cầu khởi kiện của Ngân hàng T3 Công nghệ số đối với bà Hồ Thị T2 về “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”.

1.1 Buộc bà Hồ Thị T2 thanh toán cho Ngân hàng T3 Công nghệ số nợ gốc và lãi tính đến ngày 22/9/2025 là 1.769.088.232đ (Một tỷ, bảy trăm sáu mươi chín triệu, không trăm tám mươi tám nghìn, hai trăm ba mươi hai đồng), trong đó: nợ gốc là 1.374.153.925đ (Một tỷ, ba trăm bảy mươi bốn triệu, một trăm năm mươi ba nghìn, chín trăm hai mươi lăm đồng); lãi trong hạn là 123.370.220đ (Một trăm hai mươi ba triệu, ba trăm bảy mươi nghìn, hai trăm hai mươi đồng); lãi quá hạn là 258.228.807đ (Hai trăm năm mươi tám triệu, hai trăm hai mươi tám nghìn, tám trăm linh bảy đồng); lãi chậm trả lãi là 13.335.280đ (Mười ba triệu, ba trăm ba mươi lăm nghìn, hai trăm tám mươi đồng) và tiếp tục trả tiền lãi, phí phát sinh từ ngày 23/9/2025 đến khi trả hết nợ gốc theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng 117/2022/LOS22/MG001/HĐTD/070 ngày 12/7/2022 và Phụ lục sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 117/2022/LOS22/MG001/HĐTD/070/CCN1/L1 ngày 30/01/2024 ký kết giữa hai bên.

1.2 Trường hợp bà Hồ Thị T2 không thực hiện nghĩa vụ trả tiền nêu trên thì Ngân hàng T3 Công nghệ số có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự phát mãi tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ là quyền sử dụng thửa đất số 54, tờ bản đồ 56, tọa lạc tại xã M, huyện T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ027782 do Ủy ban Nhân dân huyện T cấp ngày 16/9/2004 cho Hộ ông Lê Đình N, cấp nhập sang tên bà Hồ Thị T2 ngày 28/4/2021 và tài sản khác gắn liền với đất cùng toàn bộ các quyền và lợi ích phát sinh từ tài sản theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 117/2022/LOS22/MG001/HĐTC/070 ngày 12/7/2022 ký kết giữa hai bên.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Bà Hồ Thị T2 có nghĩa vụ hoàn trả lại cho Ngân hàng T3 (Ba triệu đồng).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Hồ Thị T2 phải nộp số tiền 65.073.000đ (Sáu mươi lăm triệu, không trăm bảy mươi ba nghìn đồng).

Ngân hàng T3 số không phải nộp án phí và được hoàn trả lại số tiền 30.618.000đ (Ba mươi triệu, sáu trăm mười tám nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0001258 ngày 04/6/2025 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 12 – TP Hồ Chí Minh).

Trường hợp bản án, quyết định 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, 7a, 7b 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.

4. Trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự có quyền kháng cáo bản án để yêu cầu Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm (Riêng đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai).

Nơi nhận:

- TAND TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- VKSND KV12-TP.HCM;
- Phòng THADS KV12-TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Trần Thị Nhung

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trần Thị Nhung

