

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
VỰC 4
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số 1408/2026/DS-ST

Ngày 19-6-2026

V/v tranh chấp hợp đồng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 4 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Bảo Ngọc.

Các Hội Thẩm nhân dân:

1. Ông Đinh Hoàng Việt;

2. Bà Đàm Vân.

- Thư ký phiên tòa: Bà An Phương Trang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Lâm Như Quỳnh – Kiểm sát viên.

Trong ngày 19 tháng 6 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 4, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 1035/2025/TLST-DS ngày 14 tháng 11 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định hoãn phiên tòa số 348/2026/QĐST-DS ngày 11 tháng 6 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q; Địa chỉ trụ sở: Số A L, phường Y, Thành phố Hà Nội; Địa chỉ liên hệ: Lầu E, số E C, phường N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là: Ông Trần Duy A. (theo Văn bản ủy quyền số 2472 ngày 14/10/2025). (có mặt)

- *Bị đơn:* Bà Bùi Thị Minh H, sinh năm 1983; Địa chỉ thường trú: Khóm A, phường A (trước là phường A, Thành phố H), tỉnh Đồng Tháp. (vắng mặt)

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Công ty Cổ phần Đ; Địa chỉ trụ sở: 176/1 – 1 đường N, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là: Ông Hà Anh T. (theo Giấy ủy quyền số 24/UQ-RBCONS ngày 27/7/2026.)

(có Đơn xin vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Ông **Trần Duy A** là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn **Ngân hàng Thương mại cổ phần Q** trình bày:

Ngân hàng Thương mại cổ phần Q (viết tắt là Ngân hàng) đã ký với bên vay là bà **Bùi Thị Minh H** các hợp đồng cho vay sau:

- Hợp đồng cho vay số 51499.22.101.18749795.TD ngày 03/12/2022 và các đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ số LD2234646070 đính kèm Hợp đồng này. Nội dung cho vay cụ thể như sau:

+ Số tiền đề nghị cho vay: 1.225.287.845đ;

+ Số tiền giải ngân: 1.225.287.845đ;

+ Mục đích: Vay thanh toán chi phí mua Căn hộ số A.03.12 Dự án Bcons Polygon tại đường B, khu phố B, phường D, Thành phố Hồ Chí Minh (trước là phường A, thành phố D, tỉnh Bình Dương);

+ Lãi suất: Theo thỏa thuận trong Hợp đồng cho vay số 51499.22.101.18749795.TD ngày 03/12/2022 và các đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ số LD2234646070 đính kèm Hợp đồng này.

1. Tài sản thế chấp

Để bảo đảm cho khoản vay trên, bà **Bùi Thị Minh H** và Ngân hàng đã ký kết các hợp đồng thế chấp sau:

- Hợp đồng thế chấp (áp dụng đối với tài sản là quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán nhà ở) số 72443.22.101.18749795.BĐ ngày 03/12/2022. Tài sản thế chấp là: Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán số A0312/Bcons-2022/HĐMB-Bcons Polygon ngày 11/11/2022 và các phụ lục, văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng mua bán kèm theo (nếu có) (sau đây gọi là "Hợp đồng mua bán") ký kết giữa bà **Bùi Thị Minh H** và **Công ty Cổ phần Đ** (Chủ đầu tư) về việc mua bán/chuyển nhượng Căn hộ số: A.03.12 (Block: A, Tầng: 03, Vị trí: 12), Diện tích tim tường căn hộ: 58.90 m², Diện tích thông thủy căn hộ: 51.08 m² thuộc **Chung cư A (B) tại B, khu phố B, phường D, Thành phố Hồ Chí Minh**. (trước là **phường A, thành phố D, tỉnh Bình Dương**) (sau đây gọi là "Nhà ở").

2. Sự vi phạm nghĩa vụ thanh toán, dư nợ

Sau khi giải ngân và đến các kỳ hạn trả nợ gốc và lãi, Bên vay đã không thực hiện đúng nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng, vi phạm nghiêm trọng các cam kết tại hợp đồng tín dụng và các khế ước nhận nợ đã ký.

Bà **Bùi Thị Minh H** được cấp tín dụng với thời hạn vay là 20 năm (240 tháng), trả gốc phân kỳ, mỗi kỳ trả gốc là 5.595.000đ và lãi phát sinh tương ứng. Kỳ trả nợ ngày 14/11/2024, bà **H** có nghĩa vụ trả nợ gốc là 5.595.000đ và nợ lãi là 12.016.481đ. Tuy nhiên bà **H** không thanh toán gốc, lãi cho Ngân hàng nên khoản vay bị quá hạn từ ngày 14/11/2024. Kể từ thời điểm giải ngân đến trước khi khoản vay bị quá hạn thì bà **H** đã thanh toán được cho Ngân hàng 5.595.000đ

– nợ gốc và 260.557.771đ – nợ lãi trong hạn. Sau khi khoản vay bị quá hạn thì bà H không thanh toán thêm bất kỳ nợ gốc và nợ lãi nào nữa cho Ngân hàng.

Tạm tính đến ngày 19/6/2026 dư nợ các khoản vay của bà Bui Thị Minh H vay tại Ngân hàng TMCP Q là:

Nợ gốc	1.219.692.845đ
Nợ lãi quá hạn	279.096.342đ
Tổng nợ	1.498.789.187đ

(Bằng chữ: Một tỷ, bốn trăm chín mươi tám triệu, bảy trăm tám mươi chín ngàn, một trăm tám mươi bảy đồng)

Kể từ thời điểm Bên vay không thực hiện trả nợ gốc và lãi theo hạn, Ngân hàng đã nhiều lần thông báo, đôn đốc, yêu cầu bà Bui Thị Minh H phải trả nợ nhưng bên vay thường xuyên trì hoãn, kéo dài thời gian trả nợ. Đến nay, bên vay vẫn không thu xếp tài chính để trả nợ, không chủ động làm việc với Ngân hàng để xử lý khoản nợ.

Như vậy, bên vay đã vi phạm các nghĩa vụ cam kết, thỏa thuận với Ngân hàng theo các Hợp đồng tín dụng và các văn bản, giấy tờ khác có liên quan đã ký với Ngân hàng TMCP Q.

Để bảo vệ quyền và lợi ích của Ngân hàng TMCP Q và bằng văn bản này, Ngân hàng TMCP Q kính đề nghị Quý Tòa giải quyết các vấn đề sau:

1. Buộc bà Bui Thị Minh H phải thanh toán nợ cho Ngân hàng TMCP Q tổng số tiền là **1.498.789.187đ** (*Một tỷ, bốn trăm chín mươi tám triệu, bảy trăm tám mươi chín ngàn, một trăm tám mươi bảy đồng*). Bao gồm: Nợ gốc là 1.219.692.845đ; Nợ lãi quá hạn là 279.096.342đ (Dư nợ tạm tính đến ngày 19/6/2026). Thanh toán một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Buộc bà Bui Thị Minh H tiếp tục thanh toán phần nợ lãi phát sinh theo lãi suất quá hạn quy định tại Hợp cho vay số 51499.22.101.18749795.TD ngày 03/12/2022 và các đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ số LD2234646070 đính kèm Hợp đồng này kể từ ngày 09/6/2026 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ cho Ngân hàng TMCP Q.

3. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, nếu bà Bui Thị Minh H không thanh toán toàn bộ khoản nợ thì Ngân hàng TMCP Q có quyền yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mại toàn bộ tài sản bảo đảm để thu hồi nợ cho Ngân hàng. Tài sản thế chấp là:

- Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán số A0312/Bcons-2022/HĐMB-Bcons Polygon ngày 11/11/2022 và các phụ lục, văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng mua bán kèm theo (nếu có) (sau đây gọi là "Hợp đồng mua bán") ký kết giữa bà Bui Thị Minh H và Công ty Cổ phần Đ (Chủ đầu tư) về việc mua bán/chuyển nhượng Căn hộ số: A.03.12 (Block: A, Tầng: 03, Vị trí: 12), Diện tích tim tường căn hộ: 58.90 m², Diện tích thông thủy căn hộ: 51.08 m²

thuộc Chung cư A (B) tại B, khu phố B, phường D, Thành phố Hồ Chí Minh. (trước là phường A, thành phố D, tỉnh Bình Dương)

4. Toàn bộ số tiền thu được từ việc kê biên, phát mại tài sản bảo đảm nêu trên được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của bà **Bùi Thị Minh H** tại **Ngân hàng TMCP Q**. Trường hợp số tiền thu được từ việc kê biên, phát mại tài sản bảo đảm nêu trên không đủ để thanh toán nợ cho **Ngân hàng TMCP Q** thì bà **Bùi Thị Minh H** vẫn phải có nghĩa vụ thanh toán tiếp số tiền còn nợ cho **Ngân hàng TMCP Q**.

***Bị đơn bà Bùi Thị Minh H:** Vắng mặt.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần Đ có ông Hà Anh T là đại diện ủy quyền có ý kiến như sau:** Bà **Bùi Thị Minh H** – Căn cước số: 087183003968 có ký kết Hợp đồng mua bán số: A0312/Bcons-2022/HĐMB-BconsPolygon ngày ký 11/11/2022. Tổng giá trị hợp đồng mua bán: 2.227.796.081đ. Tính đến ngày 27/4/2026 thì bà **Bùi Thị Minh H** đã thanh toán số tiền 1.559.457.258đ; Số tiền chưa thanh toán để nhận bàn giao căn hộ là 606.701.559đ. Cam kết 03 (ba) bên đã ký ngày 08/12/2022. **Công ty Đ** đề nghị Tòa án xem xét các tài liệu chứng cứ thể hiện trong hồ sơ vụ án mà giải quyết vụ án nêu trên theo quy định pháp luật. Ngoài ra, **Công ty Đ** xin phép được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:**

- Về tố tụng: Từ khi thụ lý giải quyết vụ án cho đến trước khi nghị án Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra, xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền:

- Xét, theo Đơn khởi kiện đề ngày 09/10/2025 của nguyên đơn **Ngân hàng Thương mại cổ phần Q** cùng các tài liệu chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án có cơ sở xác định đây là Tranh chấp hợp đồng tín dụng.

- Xét, theo Hợp đồng cho vay số 51499.22.101.18749795.TD ngày 03/12/2022 được ký giữa **Ngân hàng TMCP Q** – **Chi nhánh Thành phố H** với bà **Bùi Thị Minh H** thể hiện các bên ký kết hợp đồng cho vay tại địa chỉ **A C, Phường D, quận T (nay là phường T)**, đây là địa chỉ của **Chi nhánh T1 - Ngân hàng TMCP Q**. Căn cứ điểm a, Khoản 1 Điều 35 (đã được sửa đổi, bổ sung bởi

khoản 2 Điều 1 Luật số 85/2025/QH15 ngày 25/6/2025); điểm g, Khoản 1 Điều 40 Bộ luật Tố tụng dân sự thì “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” giữa **Ngân hàng TMCP Q** với bà **Bùi Thị Minh H** thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Xét, Hợp đồng cho vay số 51499.22.101.18749795.TD ngày 03/12/2022 thì bà **Bùi Thị Minh H** có địa chỉ thường trú tại **Khóm A, phường A** (trước là **phường A, Thành phố H**), **tỉnh Đồng Tháp**; và theo Kết quả xác minh của **Công an phường A, tỉnh Đồng Tháp** thì “*Công dân **Bùi Thị Minh H** có nơi thường trú: **khóm A, phường A, tỉnh Đồng Tháp**. Công dân **Bùi Thị Minh H** hiện nay không có mặt tại địa phương.*”. Như vậy, có cơ sở xác định nguyên đơn đã ghi đầy đủ và đúng địa chỉ của bị đơn, việc bị đơn thay đổi nơi cư trú nhưng không thông báo cho nguyên đơn biết về nơi cư trú mới được coi là cố tình giấu địa chỉ theo quy định tại khoản 3 Điều 40, điểm b Khoản 2 Điều 277 Bộ luật Dân sự. Trong trường hợp này, Tòa án tiếp tục giải quyết vụ án nêu trên theo thủ tục chung và theo quy định tại khoản 3 Điều 5 Nghị quyết số 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 xác định địa chỉ: **Khóm A, phường A** (trước là **phường A, Thành phố H**), **tỉnh Đồng Tháp** là nơi cư trú cuối cùng của bị đơn bà **Bùi Thị Minh H**.

[1.2] Về sự vắng mặt của các đương sự:

- Quá trình giải quyết vụ án, mặc dù đã được Tòa án tổng đạt/niêm yết hợp lệ các văn bản tố tụng gồm Thông báo thụ lý vụ án, Giấy triệu tập đương sự để nộp/làm bản tự khai, Giấy triệu tập đương sự để tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; và các văn bản tố tụng khác nhưng bị đơn bà **Bùi Thị Minh H** đều vắng mặt.

- Tại phiên tòa ngày 19/6/2026, bị đơn bà **Bùi Thị Minh H** tiếp tục vắng mặt dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan **Công ty Cổ phần Đ** có Đơn xin vắng mặt. Căn cứ Điều 227, 228 và 238 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự có tên nêu trên.

[2] Về nội dung tranh chấp:

[2.1] Về yêu cầu trả nợ gốc và nợ lãi phát sinh từ Hợp đồng cho vay số 51499.22.101.18749795.TD ngày 03/12/2022.

[2.1.1] Căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án có cơ sở xác định như sau:

- Vào ngày 03/12/2022 giữa **Ngân hàng TMCP Q – Chi nhánh T1** (viết tắt là **Ngân hàng**) với bà **Bùi Thị Minh H** có ký kết với nhau Hợp đồng cho vay số 51499.22.101.18749795.TD, theo đó **Ngân hàng** đồng ý cho bà **H** vay số tiền 1.225.287.845đ, thời hạn vay: 240 tháng, mục đích: thanh toán chi phí mua Căn hộ số A.03.12 Dự án Bcons Polygon tại **đường B, khu phố B, phường A, thành phố D, tỉnh Bình Dương**. (nay là **phường D, Thành phố Hồ Chí Minh**), lãi suất vay: theo quy định tại Hợp đồng và/hoặc từng lần giải ngân và nhận nợ. Xét, Hợp đồng cho vay số 51499.22.101.18749795.TD ngày 03/12/2022 có hình thức

và nội dung phù hợp theo quy định tại Điều 117, 118 và 119 Bộ luật Dân sự nên có giá trị pháp lý và làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên.

- Thực hiện hợp đồng, đến ngày 12/12/2022 Ngân hàng đã giải ngân cho bà **Bùi Thị Minh H** đúng và đủ số tiền 1.225.287.845đ theo Văn bản nhận nợ số LD2234646070 được ký giữa bên vay – bà **Bùi Thị Minh H** với bên cho vay – **Ngân hàng TMCP Q**. Lãi suất cho vay tại thời điểm giải ngân là 12%/năm; Lãi suất cho vay thời gian tiếp theo điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần bằng lãi suất tham chiếu VND thời hạn khoản vay > 12 tháng đối với Khách hàng cá nhân do MB công bố/thông báo có hiệu lực áp dụng tại ngày điều chỉnh lãi suất (+) biên độ 3.8%/năm; Lãi suất quá hạn là 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn; Lãi suất chậm trả là 10%/năm.

- Quá trình thực hiện Hợp đồng cho vay số 51499.22.101.18749795.TD và Văn bản nhận nợ số LD2234646070 thì bên vay – bà **Bùi Thị Minh H** chỉ trả được cho Ngân hàng 5.595.000đ tiền gốc và 260.557.771đ tiền lãi kể từ khi giải ngân (ngày 12/12/2022) cho đến nay. Theo thỏa thuận tại hợp đồng cho vay và văn bản nhận nợ thì bà **H** có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng tiền gốc và tiền lãi định kỳ vào ngày 15 hàng tháng, tuy nhiên bà **H** đã không thực hiện đúng và đầy đủ nghĩa vụ trả nợ như đã cam kết. Do đó, kể từ ngày 14/11/2024 Ngân hàng đã chuyển toàn bộ khoản vay của Văn bản nhận nợ số LD2234646070 sang khoản vay bị quá hạn đồng thời áp dụng mức lãi suất quá hạn trên khoản vay gốc bị quá hạn. Căn cứ khoản 1 Điều 95 Luật Các Tổ chức tín dụng năm 2010 thì yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả nợ gốc và nợ lãi là có cơ sở nên được chấp nhận.

[2.1.2] Theo Điều 1 của Hợp đồng cho vay số 51499.22.101.18749795.TD ngày 03/12/2022 thì “*Lãi suất cho vay: theo quy định tại Hợp đồng và/hoặc từng lần giải ngân và nhận nợ.*”. Theo khoản 5 và khoản 6 Mục I của Văn bản nhận nợ số LD2234646070 thì “*Lãi suất cho vay tại ngày giải ngân là 12%/năm. Lãi suất cho vay thời gian tiếp theo điều chỉnh định kỳ 3 tháng/lần, và được xác định bằng lãi suất tham chiếu VND thời hạn khoản vay > 12 tháng đối với Khách hàng cá nhân do MB công bố/thông báo có hiệu lực áp dụng tại ngày điều chỉnh lãi suất cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Lãi suất nợ gốc quá hạn: Bằng 150% Lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn. Lãi suất chậm trả: 10%/năm.*”. Xét, mức lãi suất mà các bên đã thỏa thuận tại Văn bản nhận nợ nêu trên gồm lãi suất trong hạn, lãi suất quá hạn, lãi suất chậm trả là phù hợp theo quy định tại Điều 91 Luật Tổ chức tín dụng năm 2010, điểm b và điểm c khoản 4 Điều 13 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 nên được chấp nhận.

Như vậy, tính đến ngày ngày 19/6/2026 bà **H** còn nợ Ngân hàng tổng số tiền là 1.498.789.187đ (Một tỷ, bốn trăm chín mươi tám triệu, bảy trăm tám mươi chín ngàn, một trăm tám mươi bảy đồng). Trong đó: Nợ gốc là 1.219.692.845đ và Nợ lãi quá hạn là 279.096.342đ.

[2.2] Về yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ:

[2.2.1] Để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ phát sinh từ Hợp đồng cho vay số 51499.22.101.18749795.TD ngày 03/12/2022 và Văn bản nhận nợ số LD2234646070 ngày 08/12/2022 thì bà **Bùi Thị Minh H** đã thế chấp cho Ngân hàng Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán số A0312/Bcons-2022/HĐMB-Bcons Polygon ngày 11/11/2022 và các phụ lục, văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng mua bán kèm theo (nếu có) (sau đây gọi là "Hợp đồng mua bán") ký kết giữa bà **Bùi Thị Minh H** và **Công ty Cổ phần Đ** ("Chủ đầu tư") về việc mua bán/chuyển nhượng Căn hộ số: A.03.12 (Block: A, Tầng: 03, Vị trí: 12), Diện tích tim tường căn hộ: 58.90 m², Diện tích thông thủy căn hộ: 51.08 m² thuộc **Chung cư A (B) tại B, khu phố B, phường A, thành phố D, tỉnh Bình Dương** (sau đây gọi là "Nhà ở").

Xét, Hợp đồng thế chấp số 72443.22.101.18749795.BĐ ngày 03/12/2022 được ký giữa **Ngân hàng TMCP Q** với bà **Bùi Thị Minh H** và đã được công chứng tại **Văn phòng C**, địa chỉ: **G C, phường T** (trước là **Phường F, quận T**), **Thành phố Hồ Chí Minh**, được đăng ký biện pháp bảo đảm tại Trung tâm Đăng ký giao dịch, tài sản tại Thành phố Hồ Chí Minh. Các bên trong hợp đồng thế chấp ký kết với nhau trên cơ sở tự nguyện, nội dung thỏa thuận tại hợp đồng thế chấp không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội. Căn cứ Điều 117, 118, 119, 317, 318, 319 Bộ luật Dân sự; Khoản 2 Điều 147, Điều 148, Khoản 1 Điều 149 Luật Nhà ở năm 2014; Điều 4, Điều 5 và Điều 6 Nghị định số 102/2017/NĐ-CP ngày 01/9/2017 thì Hợp đồng thế chấp số 72443.22.101.18749795.BĐ ngày 03/12/2022 có giá trị pháp lý nên làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên.

[2.2.2] Theo khoản 6.1 Điều 6 của Hợp đồng thế chấp số 72443.22.101.18749795.BĐ ngày 03/12/2022 thì *"MB được xử lý TSTC khi thuộc một trong các trường hợp sau: Nghĩa vụ được bảo đảm theo Hợp đồng này không được thực hiện hoặc thực hiện không đúng, không đầy đủ khi đến hạn hoặc trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ trước hạn theo quy định tại các Hợp đồng cấp tín dụng."* Như vậy việc bên vay – bà **Bùi Thị Minh H** không thực hiện đúng và đầy đủ nghĩa vụ trả nợ gốc và nợ lãi như đã thỏa thuận tại hợp đồng cho vay và văn bản nhận nợ đã làm phát sinh quyền của bên nhận thế chấp – **Ngân hàng TMCP Q** tại Hợp đồng thế chấp số 72443.22.101.18749795.BĐ ngày 03/12/2022. Do đó, yêu cầu của Ngân hàng về việc được quyền yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mại toàn bộ tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng trong trường hợp bà **Bùi Thị Minh H** không thực hiện nghĩa vụ trả nợ là có cơ sở, phù hợp nội dung mà các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp, phù hợp theo quy định tại Điều 299, 301, 320, 322, 323, 324 Bộ luật Dân sự.

[2.2.3] Theo khoản 6.3 Điều 6 của Hợp đồng thế chấp số 52505.22.103.18222796.BĐ ngày 12/10/2022 quy định về nguyên tắc xử lý tài sản thế chấp thì *"Các khoản thu được từ việc xử lý TSTC sau khi trừ các khoản phí, chi phí, các khoản thuế và các chi phí khác để quản lý, bảo quản, định giá, thu hồi, nắm giữ, bán tài sản sẽ được sử dụng để thanh toán, trả nợ toàn bộ nghĩa vụ được bảo đảm cho MB bao gồm: Nợ gốc, nợ lãi, các chi phí, phí, nợ"*

quá hạn, lãi quá hạn, phạt, bồi thường thiệt hại và các nghĩa vụ tài chính phát sinh khác (nếu có); nếu số tiền còn thừa MB sẽ lại cho Bên B, nếu không đủ để thanh toán, trả nợ thì Bên có nghĩa vụ được bảo đảm phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ thanh toán, trả nợ cho MB.” nên yêu cầu của Ngân hàng về việc buộc bà **H** phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ trong trường hợp toàn bộ số tiền thu được từ việc kê biên, phát mại tài sản thế chấp không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng là có cơ sở, phù hợp quy định tại khoản 3 Điều 307 Bộ luật Dân sự.

[2.3] Căn cứ Điều 13 của Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 thì “...*Đối với trường hợp chậm thực hiện nghĩa vụ trong hợp đồng mà các bên có thỏa thuận về việc trả lãi thì quyết định 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 của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật...*”; “*Mức lãi suất hai bên thỏa thuận hướng dẫn tại khoản 1 điều này là mức lãi suất nợ quá hạn các bên thỏa thuận trong hợp đồng hoặc tại Tòa án. Trường hợp, các bên không có thỏa thuận về mức lãi suất nợ quá hạn thì mức lãi suất nợ quá hạn bằng 150% mức lãi suất trong hạn*” nên yêu cầu của Ngân hàng về việc buộc bà **H** phải tiếp tục chịu tiền lãi phát sinh từ ngày 20/6/2026 cho đến khi trả xong các khoản nợ theo mức lãi suất đã thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay số 51499.22.101.18749795.TD ngày 03/12/2022 và Văn bản nhận nợ số LD2234646070 ngày 08/12/2022 là có cơ sở nên được chấp nhận.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, thì bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền nguyên đơn yêu cầu được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về chi phí tố tụng khác: Căn cứ Điều 157 và 158 Bộ luật Tố tụng dân sự, bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận. Bị đơn có nghĩa vụ hoàn trả cho nguyên đơn toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ mà nguyên đơn đã tạm ứng.

[5] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định tại Điều 271 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a Khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, 158, Điều 235, Điều 266, Điều 269, Điều 271, Điều 273, Điều 278, 280 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Căn cứ Luật số 85/2025/QH15 ngày 25/6/2025;

- Căn cứ Điều 117, 118, 119, 295, 297, 298, 299, 301, 302, 307, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324 Bộ luật Dân sự;
- Căn cứ Điều 91, 95 Luật Các Tổ chức tín dụng năm 2010;
- Căn cứ Điều Khoản 2 Điều 147, Điều 148, Khoản 1 Điều 149 Luật Nhà ở năm 2014;
- Căn cứ Nghị định số 102/2017/NĐ-CP ngày 01/9/2017 về đăng ký biện pháp bảo đảm;
- Căn cứ Điều 13 của 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 điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;
- Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thi hành án dân sự năm 2008.

Xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

1.1 Buộc bà **Bùi Thị Minh H** phải trả ngay cho **Ngân hàng Thương mại cổ phần Q** tổng số tiền còn nợ tính đến ngày 19/6/2026 là 1.498.789.187đ (Một tỷ, bốn trăm chín mươi tám triệu, bảy trăm tám mươi chín ngàn, một trăm tám mươi bảy đồng). Trong đó: Nợ gốc là 1.219.692.845đ và Nợ lãi quá hạn là 279.096.342đ.

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 của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong hợp đồng.

1.2 Trường hợp bà **Bùi Thị Minh H** không trả hoặc trả không đầy đủ các khoản nợ cho **Ngân hàng Thương mại cổ phần Q** thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mại toàn bộ tài sản thế chấp là: Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán số A0312/Bcons-2022/HĐMB-Bcons Polygon ngày 11/11/2022 và các phụ lục, văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng mua bán kèm theo (nếu có) (sau đây gọi là "Hợp đồng mua bán") ký kết giữa bà **Bùi Thị Minh H** và **Công ty Cổ phần Đ** ("Chủ đầu tư") về việc mua bán/chuyển nhượng Căn hộ số: A.03.12 (Block: A, Tầng: 03, Vị trí: 12), Diện tích tim tường căn hộ: 58.90 m², Diện tích thông thủy căn hộ: 51.08 m² thuộc **Chung cư A (B) tại B, khu phố B, phường D, Thành phố Hồ Chí Minh**. (trước là **phường A, thành phố D, tỉnh Bình Dương**.) theo Hợp đồng thế chấp số 72443.22.101.18749795.BĐ ngày 03/12/2022 được ký giữa **Ngân hàng TMCP Q** với bà **Bùi Thị Minh H**.

1.3 Trường hợp sau khi phát mại tài sản thế chấp mà giá trị tài sản thế chấp nhỏ hơn nghĩa vụ trả nợ của bà **Bùi Thị Minh H** thì bà **Bùi Thị Minh H** có trách nhiệm tiếp tục trả nợ cho **Ngân hàng TMCP Q** cho đến khi trả hết nợ.

1.4 Trường hợp sau khi phát mại tài sản thế chấp mà giá trị tài sản thế chấp lớn hơn nghĩa vụ trả nợ của bà **Bùi Thị Minh H** thì **Ngân hàng Thương mại cổ phần Q** có trách nhiệm hoàn trả phần giá trị còn lại cho chủ tài sản bị phát mại.

1.5 Trường hợp bà **Bùi Thị Minh H** đã trả hết các khoản nợ gốc và nợ lãi cho **Ngân hàng Thương mại cổ phần Q** thì Ngân hàng có nghĩa vụ trả lại toàn bộ các giấy tờ liên quan đến tài sản thế chấp cho bà **Bùi Thị Minh H**.

2. Về án phí sơ thẩm: Bà **Bùi Thị Minh H** phải chịu án phí Tòa án là 56.963.676đ (Năm mươi sáu triệu, chín trăm sáu mươi ba ngàn, sáu trăm bảy mươi sáu đồng). **H1** lại cho **Ngân hàng Thương mại cổ phần Q** (Hai mươi sáu triệu, sáu trăm năm mươi ngàn, chín trăm chín mươi bốn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0030008 ngày 23/10/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Về chi phí tố tụng khác: Bà **Bùi Thị Minh H** có nghĩa vụ hoàn trả 10.000.000đ (Mười triệu đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ cho **Ngân hàng Thương mại cổ phần Q**.

4. Về quyền kháng cáo: Đối với đương sự có mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo là 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Đối với đương sự không có mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày được nhận bản án hoặc bản án được niêm yết.

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.HCM;
- VKSND Tp.HCM;
- VKSND KV4, Tp.HCM
- Thi hành án dân sự Tp.HCM;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Bảo Ngọc