TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 1 **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 396/DS-ST
Ngày: 29/9/2025
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 1 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Với Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Phan Thị Hoa

Các Hội thẩm nhân dân: 1/- Bà Đặng Thị Ngọc Hằng

2/- bà Nguyễn Thị Xuyến

Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thủy Trang – Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 1, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thương – Kiểm sát viên.

Trong ngày 29 tháng 9 năm 2025, tại phòng xử án Tòa án nhân dân Khu vực 1, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 273/TLST-DS ngày 21/4/2025 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng", về việc: "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 547/2025/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 8 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 485/2025/QĐST-DS ngày 12 tháng 9 năm 2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng A.

Trụ sở: phường Trần Hưng Đạo, quận Hoàn Kiếm, nay là phường Cửa Nam Thành phố Hà Nội.

Địa chỉ chi nhánh: Phường 2, Quận 6, Nay là phường Bình Tây, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Bà Trần Thị Thu M, Bà Nguyễn Thị T, Ông Trần Quốc M, Ông Lê Văn K là người đại diện hợp pháp theo Giấy ủy quyền số 77/2025/GUQ-TTB.LC ngày 18/02/2025. Có đơn xin vắng mặt

Bị đơn: Bà Trần Thị T, sinh năm 1993. vắng mặt

Địa chỉ: phường Rạch Dừa, thành phố Vũ Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Nay là phường Rạch Dừa, TP. Hồ Chí Minh

Địa chỉ liên hệ: Phường Nguyễn An Ninh, thành phố Vũ Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, nay là Phường Tam Thắng, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Công ty Cổ phần Bất động sản X.

Trụ sở:phường Thuận Giao, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương. (Nay là phường Thuận Giao, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Thới Phương T, bà Lê Nguyễn Anh T, là người đại diện hợp pháp theo giấy ủy quyền ngày 01/7/2025. Vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Trong Đơn khởi kiện đề ngày 28/3/2025, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án Nguyên đơn Ngân hàng A (sau đây gọi tắt là Ngân hàng A) có bà Nguyễn Thị Phương T đại diện trình bày:

Ngày 25/01/2022, Bà Trần Thị T đã ký kết với Ngân hàng A – Chi nhánh Bến Thành (Ngân hàng A) Hợp đồng cho vay từng lần số 108/2022/HDTD/TTB MN3/01; Số tiền giải ngân: 1,050,935,742 đồng.

Mục đích vay: Thanh toán tiền mua căn hộ: B, tầng (tầng có căn hộ): 17, Block: B thuộc dự án Khu căn hộ công viên xanh An Der Son (tên thương mại ”Lavita Thuận An”) tại Phường Thuận Giao, Thành phố Thuận An, Tỉnh Bình Dương;

Thời hạn cho vay: 240 tháng (kể từ ngày 27/01/2022 đến ngày 26/01/2042);

Lãi suất: Lãi suất áp dụng kể từ ngày 26/01/2022 cho đến ngày 26/01/2024 là: 8.5%/năm. Lãi suất áp dụng cho thời gian tiếp theo đến ngày 26/01/2042: Bằng Lãi suất cơ sở khách hàng cá nhân kỳ hạn 03 tháng của Ngân hàng A tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 3.4%/năm. Lãi suất được điều chỉnh định kỳ 03 tháng một lần;

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, bà T đã thanh toán tổng số tiền gốc là 2,936,862 đồng và tổng số tiền lãi là 175,966,952 đồng. Từ kỳ trả nợ 15/02/2024 đến nay, Khách hàng đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán đối với Ngân hàng A.

Dư nợ các Khoản vay nêu trên tạm tính đến ngày 18/08/2025 là: Nợ gốc: 1,047,998,880 đồng; Lãi trong hạn: 184,105,637 đồng; Lãi quá hạn: 11,337,866 đồng; Lãi chậm trả : 14,019,982 đồng; Phí TNTH (1%): 9,540,753 đồng. Tổng: 1,267,003,118 đồng

Để đảm bảo cho các khoản vay nêu trên, bà T đã thế chấp cho Ngân hàng A tài sản đảm bảo theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 108/2022/HDBD/TTB MN3/01 là: Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư Dự án Khu căn hộ công viên xanh An Der Son (tên thương mại ”Lavita Thuận An”) tại Phường Thuận Giao, Thành phố Thuận An, Tỉnh Bình Dương số 1037/HĐMB/LVTTA ký ngày 05/01/2022 giữa Công ty Cổ phần Bất động sản Thuận An và Ông/Bà Trần Thị T và các phụ lục đính kèm, liên quan tới tài sản mua bán là: căn hộ số B. tầng 17, Block B. Hợp đồng thế chấp được đăng ký thế chấp theo quy định của pháp luật.

Trong thời gian qua, Ngân hàng A đã nhiều lần gọi điện đôn đốc, gửi thông báo, trực tiếp xuống làm việc với Khách hàng để yêu cầu thực hiện nghĩa vụ đã cam kết nhưng không nhận được sự hợp tác từ phía bà T.

Do việc bà T không thực hiện nghĩa vụ trả nợ ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của Ngân hàng A nên Ngân hàng A tiến hành thủ tục khởi kiện để thu hồi nợ.

Để bảo vệ quyền và lợi ích của Ngân hàng A, bằng đơn này Ngân hàng A

khởi kiện Bà Trần Thị T tại Tòa án nhân dân Khu vực 1 - HCM, kính đề nghị Quý Tòa giải quyết các vấn đề sau:

Buộc Bà Trần Thị T thanh toán cho Ngân hàng A tổng số tiền (tạm tính đến ngày 18/8/2025) là: 1,267,003,118 đồng *(Một tỷ hai trăm sáu mươi bảy triệu không trăm lẻ ba nghìn một trăm mười tám đồng)*, trong đó nợ gốc là 1,047,998,880 đồng; lãi trong hạn là 184,105,637 đồng; lãi quá hạn là 11,337,866 đồng; lãi chậm trả là 14,019,982 đồng; phí trả nợ trước hạn là 9,540,753 đồng.

Buộc Bà Trần Thị T tiếp tục thanh toán phần nợ lãi, tiền phạt phát sinh theo lãi suất quá hạn, lãi suất chậm trả theo thỏa thuận Hợp đồng cho vay từng lần số 108/2022/HDTD/TTB MN3/01, phát sinh từ ngày 19/08/2025 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

Việc thanh toán toàn bộ các nghĩa vụ nêu trên được thực hiện một lần ngay sau khi Bản án/Quyết định của TAND có hiệu lực pháp luật.

Trường hợp bà Trần Thị T không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên thì Ngân hàng A có quyền yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền tiến hành kê biên và phát mại tài sản bảo đảm của khoản vay nêu trên để thu hồi nợ cho Ngân hàng A, cụ thể là: Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư dự án Khu căn hộ công viên xanh An Der Son (tên thương mại ”Lavita Thuận An”) tại Phường Thuận Giao, Thành phố Thuận An, Tỉnh Bình Dương số 1037/HĐMB/LVTTA ký ngày 05/01/2022 giữa Công ty Cổ phần Bất động sản X và Ông/Bà Trần Thị T và các phụ lục đính kèm, liên quan tới tài sản mua bán là: căn hộ số B. tầng 17, Block B.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán cho khoản nợ của Bà Trần Thị T tại Ngân hàng A. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì Bà Trần Thị T vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng A.

Bị đơn bà Trần Thị T và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần Bất động sản X có bà Nguyễn Thới Phương T và bà Lê Nguyễn Anh T, là người đại diện hợp pháp theo ủy quyền đã được Tòa án tống đạt, niêm yết hợp lệ Thông báo về việc thụ lý vụ án, Giấy triệu tập để trình bày ý kiến, các Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải theo qui định của pháp luật, nhưng vẫn không có mặt theo triệu tập nên Tòa án không ghi nhận được lời khai của bị đơn và người liên quan.

Tại phiên tòa hôm nay:

- Nguyên đơn Ngân hàng A có Bà Trần Thị Thu M, Bà Nguyễn Thị Phương T, Ông Trần Quốc M, Ông Lê Văn K là người đại diện hợp pháp theo ủy quyền có đơn xin vắng và tại bản tự khai đề ngày 29/9/2025 bà Nguyễn Thị Phương T xác định lại yêu cầu khởi kiện như sau:

Ngân hàng A vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện cụ thể:

1. Buộc Bà Trần Thị T thanh toán cho Ngân hàng A tổng số tiền (tạm tính đến ngày 29/9/2025) là: 1,282,195,151 đồng *(Một tỷ hai trăm tám mươi hai triệu một trăm chín mươi lăm nghìn một trăm năm mươi mốt đồng)*, trong đó nợ gốc là 1,047,998,880 đồng; lãi trong hạn là 195,720,676 đồng; lãi quá hạn là 12,981,709 đồng; lãi chậm trả là 15,953,133 đồng; phí trả nợ trước hạn là

9,540,753 đồng. Yêu cầu trả một lần ngay khi nản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

2. Buộc Bà Trần Thị T tiếp tục thanh toán phần nợ lãi, tiền phạt phát sinh theo lãi suất quá hạn, lãi suất chậm trả theo thỏa thuận Hợp đồng cho vay từng lần số 108/2022/HDTD/TTB MN3/01, phát sinh từ ngày 01/10/2025 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

3. Trường hợp bà Trần Thị T không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên thì Ngân hàng A có quyền yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền tiến hành kê biên và phát mại tài sản bảo đảm là: Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư dự án Khu căn hộ công viên xanh An Der Son (tên thương mại "Lavita Thuận An") tại Phường Thuận Giao, Thành phố Thuận An, Tỉnh Bình Dương số 1037/HĐMB/LVTTA ký ngày 05/01/2022 giữa Công ty Cổ phần Bất động sản Thuận An và Ông/Bà Trần Thị T và các phụ lục đính kèm, liên quan tới tài sản mua bán là: căn hộ số B. tầng 17, Block đề thu hồi nợ cho TPBank.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán cho khoản nợ của Bà Trần Thị T tại Ngân hàng A. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì Bà Trần Thị T vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng A.

- Bị đơn bà Trần Thị T và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần Bất động sản X có bà Nguyễn Thới Phương T và bà Lê Nguyễn Anh T, là người đại diện hợp pháp theo ủy quyền vắng mặt

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 1 – Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến: Qua nghiên cứu hồ sơ vụ án và kiểm sát việc tuân theo pháp luật của Tòa án nhân dân Khu vực 1 trong quá trình giải quyết vụ án và tham gia phiên tòa sơ thẩm hôm nay, nhận thấy yêu cầu của nguyên đơn Ngân hàng A là có cơ sở để chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên chấp nhận yêu cầu của Nguyên đơn

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng, quan hệ tranh chấp và thẩm quyền:

[1.1]. Về thủ tục tố tụng, quan hệ tranh chấp: Xét yêu cầu của Ngân hàng A khởi kiện bị đơn bà Trần Thị T phải trả số tiền nợ vay, nợ lãi phát sinh từ Hợp đồng tín dụng nên đây là vụ án "Tranh chấp về hợp đồng vay tài sản" được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[1.2]. Về thẩm quyền: Xét Ngân hàng A lựa chọn Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Thành phố Hồ Chí Minh là nơi Ngân hàng có chi nhánh làm việc để giải quyết tranh chấp là đúng với thỏa thuận tại hợp đồng của các bên và quy định tại điểm b khoản 1 Điều 40 Bộ luật Tố tụng dân sự. Căn cứ vào khoản 1 Điều 30, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm b khoản 1 Điều 40 Bộ luật Tố tụng dân sự thì vụ kiện thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 1- Thành phố Hồ Chí Minh.

[2]. Về thủ tục xét xử vắng mặt:

[2.1]. Nguyên đơn Ngân hàng A có Bà Trần Thị Thu M, Bà Nguyễn Thị Phương T, Ông Trần Quốc M, Ông Lê Văn K là người đại diện hợp pháp theo ủy quyền có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ vào khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, Tòa án giải quyết vắng mặt nguyên đơn.

[2.2]. Bị đơn bà Trần Thị T và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần Bất động sản X có bà Nguyễn Thới Phương T và bà Lê Nguyễn Anh T, là người đại diện hợp pháp theo ủy quyền đã được tống đạt, niêm yết hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa và Giấy triệu tập để tham gia phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai. Căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, Tòa án nhân dân Khu vực 1, TP. Hồ Chí Minh tiến hành xét xử vắng mặt Bị đơn và người liên quan.

[3] Về yêu cầu của Nguyên đơn:

Ngân hàng A yêu cầu Tòa án tuyên buộc bị đơn bà Trần Thị T phải trả tổng số tiền tạm tính đến ngày 29/9/2025 là 1,282,195,151 đồng *(Một tỷ hai trăm tám mươi hai triệu một trăm chín mươi lăm nghìn một trăm năm mươi mốt đồng)*, trong đó nợ gốc là 1,047,998,880 đồng; lãi trong hạn là 195,720,676 đồng; lãi quá hạn là 12,981,709 đồng; lãi chậm trả là 15,953,133 đồng; phí trả nợ trước hạn là 9,540,753 đồng. Hội đồng xét xử nhận thấy:

Căn cứ các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời khai của người đại diện Ngân hàng A trong quá trình giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử đủ cơ sở xác định: Bà Trần Thị T có ký Hợp đồng cho vay từng lần số 108/2022/HDTD/TTB MN3/01 ngày 25/01/2022 với Ngân hàng A để vay số tiền 1,050,935,742 đồng; Mục đích vay: Thanh toán tiền mua căn hộ: B. tầng (tầng có căn hộ): 17, Block: B thuộc dự án Khu căn hộ công viên xanh An Der Son (tên thương mại ”Lavita Thuận An”) tại Phường Thuận Giao, Thành phố Thuận An, Tỉnh Bình Dương; Thời hạn cho vay: 240 tháng;

Thực hiện hợp đồng Ngân hàng A đã giải ngân đủ số tiền vay nêu trên cho bà T và bà T cũng đã thanh toán cho Ngân hàng A được số tiền tiền gốc là 2,936,862 đồng và tổng số tiền lãi là 175,966,952 đồng. Từ kỳ trả nợ 15/02/2024 đến nay, bà T đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán đối với Ngân hàng A. Tính đến ngày 29/9/2025 bà T còn nợ Ngân hàng A số tiền 1,282,195,151 đồng *(Một tỷ hai trăm tám mươi hai triệu một trăm chín mươi lăm nghìn một trăm năm mươi mốt đồng)*, trong đó nợ gốc là 1,047,998,880 đồng; lãi trong hạn là 195,720,676 đồng; lãi quá hạn là 12,981,709 đồng; lãi chậm trả là 15,953,133 đồng; phí trả nợ trước hạn là 9,540,753 đồng.

Căn cứ điểm a khoản 4.6 Điều 4 của Hợp đồng cho vay từng lần số 108/2022/HDTD/TTB MN3/01 ngày 25/01/2022 quy định “*Ngân hàng A thực hiện chuyển các khoản nợ gốc qua sang nợ quá hạn khi Khách hàng không thanh toán các khoản nợ đầy đủ, đúng hạn theo thỏa thuận tại hợp đồng này hoặc trong thời hạn theo yêu cầu của Ngân hàng A….*”

Căn cứ điểm b và c khoản 4.2 Điều 4 Hợp đồng cho vay từng lần số 108/2022/HDTD/TTB MN3/01 ngày 25/01/2022 quy định “ *Lãi quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn….Lãi suất chậm trả bằng 10%/năm…*”

Căn cứ điểm khoản 4.5 Điều 4 Hợp đồng cho vay từng lần số 108/2022/HDTD/TTB MN3/01 ngày 25/01/2022 quy định Thu hồi nợ trước hạn: "*Trường hợp Khách Hàng vi phạm quy định Hợp đồng này, Ngân hàng A được toàn quyền thu hồi nợ trước hạn. Khách Hàng phải trả cho TPBank phí trả nợ trước hạn theo quy định tại Hợp đồng này và/hoặc theo quy định của Ngân hàng A*"

Căn cứ khoản 1 Điều 466 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: "*Bên vay tài sản là tiền thì phải trả đủ tiền khi đến hạn…"*

Căn cứ Điều 290 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: "1. *Nghĩa vụ trả tiền phải được thực hiện đầy đủ, đúng thời hạn, đúng địa điểm và phương thức đã thỏa thuận. 2. Nghĩa vụ trả tiền bao gồm cả tiền lãi trên nợ gốc...*".

Căn cứ khoản 2 Điều 91 Luật Các tổ chức tín dụng 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 của pháp luật".*

Căn cứ khoản 1 Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng quy định: *"Tổ chức tín dụng có quyền chấm dứt việc cấp tín dụng, thu hồi nợ trước hạn khi phát hiện khách hàng cung cấp thông tin sai sự thật, vi phạm các quy định trong hợp đồng cấp tín dụng".*

Xét việc bà T đã vị phạm nghĩa vụ trả nợ mặc đù đã được Ngân hàng A đã nhiều lần tạo điều kiện, nhắc nhở và yêu cầu bà T có trách nhiệm thanh toán nhưng bà T không có thiện chí trả nợ đã làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng A và Ngân hàng A đã chuyển toàn bộ khoản vay của bà T sang nợ quá hạn là phù hợp với thỏa thuận của các bên trong hợp đồng.

Từ những căn cứ trên, xét yêu cầu của Ngân hàng A yêu cầu Tòa buộc bà Trần Thị T phải thanh toán cho Ngân hàng A tổng số tiền nợ tạm tính đến ngày 29/9/2025 là 1,282,195,151 đồng *(Một tỷ hai trăm tám mươi hai triệu, một trăm chín mươi lăm nghìn, một trăm năm mươi mốt đồng)*, trong đó nợ gốc là 1,047,998,880 đồng; lãi trong hạn là 195,720,676 đồng; lãi quá hạn là 12,981,709 đồng; lãi chậm trả là 15,953,133 đồng; phí trả nợ trước hạn là 9,540,753 đồng và buộc bà T tiếp tục phải chịu tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất quá hạn do các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng kể từ ngày 30/9/2025 đến ngày trả dứt nợ, là có cơ sở nghĩ nên chấp nhận.

[5.2]. Đối với tài sản thế chấp: là Căn hộ số B. tầng (tầng có căn hộ): 17, Block: B thuộc dự án Khu căn hộ công viên xanh An Der Son (tên thương mại "Lavita Thuận An") tại Phường Thuận Giao, Thành phố Thuận An, Tỉnh Bình Dương, Hội đồng xét xử xét thấy:

Để đảm bảo cho khoản vay, Ngân hàng A và bà Trần Thị T đã ký kết Hợp đồng thế chấp tài sản số 108/2022/HDBD/TTB MN3/01 ngày 25/01/2022 với Tài sản bảo đảm cho khoản vay là: Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 1037/HĐMB/LVTTA ký ngày 05/01/2025 giữa Công ty Cổ phần Bất động sản X và Ông/Bà Trần Thị T cùng các phụ lục đính kèm, liên quan tới tài sản mua bán là: Căn hộ số B. tầng (tầng có căn hộ): 17, Block: B thuộc dự án Khu căn hộ công viên xanh An Der Son (Tên thương mại "Lavita Thuận An") tại Phường Thuận Giao, Thành phố Thuận An, Tỉnh Bình Dương.

Xét Hợp đồng thế chấp số 108/2022/HDBD/TTB MN3/01 ngày 25/01/2022 được các bên tự nguyện giao kết nội dung phù hợp với các quy định của pháp luật, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, các bên tham gia hợp đồng có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, hợp đồng thế chấp được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định. Do đó, hợp đồng thế chấp có hiệu lực buộc các bên phải thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của mình quy định tại hợp đồng.

Xét Tài sản thế chấp là Căn hộ B. tầng (tầng có căn hộ): 17, Block: B thuộc dự án Khu căn hộ công viên xanh An Der Son (Tên thương mại "Lavita Thuận An") tại Phường Thuận Giao, Thành phố Thuận An, Tỉnh Bình Dương, tại thời điểm thế chấp chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu. Do vậy, có cơ sở xác định các bên không thế chấp tài sản mà thế chấp Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư nêu trên là phù hợp với quy định tại Điều 148 Luật nhà ở 2014 và các Điều 292, 293, 294 và Điều 295 Bộ luật dân sự năm 2015.

Do đó, trường hợp bà Trần Thị T không trả nợ hoặc trả nợ không đúng thì TPBank được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án kê biên, bán đấu giá tài sản thế chấp để thu hồi nợ theo quy định tại Điều 323 Bộ luật Dân sự năm 2025.

[5]. Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn Ngân hàng A được chấp nhận nên bị đơn bà Trần Thị T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 50,465,855 đồng

Vì các lẽ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 97, Điều 156, Điều 157, khoản 1 Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 và khoản 3 Điều 228, Điều 244, Điều 266, khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng Điều 290, Điều 298, Điều 318, Điều 319, Điều 323, Điều 466 Bộ luật Dân sự;

- Áp dụng các Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng;

- Áp dụng Điều 148 Luật nhà ở năm 2014;

- Áp dụng khoản 3 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009 của Ủy Ban thường vụ quốc hội ngày 27/02/2009;

- Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án và Danh mục án phí, lệ phí Tòa án (ban hành kèm theo);

- Áp dụng Luật Thi hành án dân sự.

***Tuyên xử*:**

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng A:

1.1 Buộc Trần Thị T có trách nhiệm trả cho Ngân hàng A (Tạm tính đến ngày 29 tháng 9 năm 2025) tổng số tiền 1,282,195,151 đồng *(Một tỷ hai trăm tám mươi hai triệu, một trăm chín mươi lăm nghìn, một trăm năm mươi mốt đồng)*, trong đó nợ gốc là 1,047,998,880 đồng; lãi trong hạn là 195,720,676 đồng;

lãi quá hạn là 12,981,709 đồng; lãi chậm trả là 15,953,133 đồng; phí trả nợ trước hạn là 9,540,753 đồng. Việc thanh toán được thực hiện một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

1.2 Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong bà Trần Thị T phải tiếp tục chịu tiền lãi theo mức lãi thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay từng lần số 108/2022/HDTD/TTB MN3/01 ngày 25/01/2022 cho đến khi thanh toán hết nợ cho Ngân hàng A.

2. Trường hợp Bà Trần Thị T không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì nguyên đơn Ngân hàng A được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản đảm bảo là: Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 1037/HĐMB/LVTTA ký ngày 05/01/2025 giữa Công ty Cổ phần Bất động sản X và Ông/Bà Trần Thị T cùng các phụ lục đính kèm, liên quan tới tài sản mua bán là: Căn hộ số B. tầng (tầng có căn hộ): 17, Block: B thuộc dự án Khu căn hộ công viên xanh An Der Son (Tên thương mại ”Lavita Thuận An”) tại Phường Thuận Giao, Thành phố Thuận An, Tỉnh Bình Dương nay là phường Thuận Giao, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Hợp đồng thế chấp 108/2022/HDBD/TTB MN3/01 ngày 25/01/2022.

Nếu sau khi phát mãi mà giá trị phát mãi nhỏ hơn nghĩa vụ thanh toán nợ của bà Trần Thị T đối với Ngân hàng A thì bà T có nghĩa vụ thanh toán số nợ còn lại.

Việc thi hành tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Trần Thị T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 50,465,855 đồng (*Năm mươi triệu, bốn trăm sáu mươi lăm ngàn, tám trăm năm mươi lăm đồng*).

- Hoàn lại cho Ngân hàng A số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 24.121.379 đồng *(Hai mươi bốn triệu, một trăm hai mươi mốt ngàn, ba trăm bảy mươi chín đồng)* theo Biên lai số 0059920 ngày 16/4/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được tống đạt hợp lệ bản án hoặc bản án được niêm yết.

5. Về quyền kháng Nghị

Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 1- Thành phố Hồ Chí Minh có quyền kháng nghị bản án trong thời hạn 15 ngày, Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có quyền kháng nghị bản án trong thời hạn 01 tháng kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7, 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự./.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ:

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Đặng Thị Ngọc Hằng **Nguyễn Thị Xuyến** **Phan Thị Hoa**

TAND KHU VỰC 1
ZE5290925.TL.QDBA
3333

Nơi nhận:
- TAND TP. HCM;
- VKSND Khu vực 1 – TP. HCM;
- THADS TP. HCM;
- Đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

TAND KHU VỰC 1
ZE5290925.TL.QDBA
3333

Phan Thị Hoa