

TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 9
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 1310/2025/DS-ST
Ngày: 19 - 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 9 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đoàn Thị Lệ Hoa.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Lại Văn Minh.
- Ông Phạm Văn Mười.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Trúc Ly – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 9 - Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 9 – Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Trịnh Thị Diệu Thùy - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 9 - Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 1346/2024/TLST-DS, ngày 15 tháng 11 năm 2024 về việc “Tranh chấp Hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 167/2025/QĐXXST-DS, ngày 23 tháng 7 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 217/2025/QĐST-DS, ngày 22 tháng 8 năm 2025 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ngân hàng Thương mại Cổ phần TP. Trụ sở: Tòa nhà TPBank, số 57 phố L, phường N, thành phố Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Minh P; chức danh: Chủ tịch Hội đồng quản trị. Người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Văn T. Địa chỉ: Tầng 11, Tòa nhà DoJi Tower, số 81-83-85 HN, phường S, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. *Bị đơn:* Bà Lê Ngọc Y; sinh năm: 1987 và ông Phạm Thế A; sinh năm: 1987. Cùng địa chỉ: 257/15/9A Lê Đình C, phường TT, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Công ty T. Trụ sở: Tổ 1, ấp Vĩnh Thạnh, xã VX, tỉnh VL. Người đại diện theo pháp luật: bà Nguyễn Nguyệt Tuyết N; sinh năm: 1982; chức danh: Giám đốc.

Nguyên đơn có đơn xin vắng mặt, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt không có lý do.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1/Nguyên đơn – Ngân hàng Thương mại Cổ phần TP có Nguyễn Văn T là người đại diện theo uỷ quyền trình bày:

Ngày 15/03/2023, Ngân hàng Thương mại Cổ phần TP đã ký kết với bà Lê Ngọc Y, ông Phạm Thế A Hợp đồng cho vay từng lần số 318/2023/HDTD/TTB MN1 với nội dung: Số tiền vay là 2.450.000.000 đồng; mục đích vay mua bất động sản tại thửa đất số 137, 420, 421 tờ bản đồ số 12, địa chỉ: ấp Vĩnh Thạnh, xã Thuận Thới, huyện TÔ, tỉnh VL (nay là xã VX, tỉnh VL); thời hạn vay là 360 tháng, ân hạn nợ gốc 24 tháng đầu tiên; lãi suất 24 tháng đầu tiên là 13%/năm; thời gian còn lại lãi suất được điều chỉnh định kỳ 03 tháng một lần và bằng lãi suất cơ sở khách hàng cá nhân kỳ hạn 03 tháng của TPBank tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 3,5%/năm.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, bà Y và ông A đã thanh toán tiền nợ lãi là 88.132.877 đồng mà chưa thanh toán tiền nợ gốc. Từ kỳ trả nợ ngày 25/07/2023 đến nay, bà Y và ông A đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán ngày 25/4/2025 Ngân hàng bắt đầu tính lãi quá hạn.

Tạm tính đến ngày 19/9/2025, bà Y và ông A còn nợ số tiền là: Nợ gốc là 2.450.000.000 đồng; lãi trong hạn là 695.428.324 đồng; lãi quá hạn là 1.514.020 đồng; lãi chậm trả là 76.272.544 đồng. Tổng cộng số tiền nợ là 3.223.214.888 đồng.

Tài sản thế chấp theo Hợp đồng cho vay và thế chấp tài sản số 337/2023/HDBD/TTB MN1 ký ngày 15/03/2023 đối với tài các bảo đảm là:

+ Tài sản 1: Quyền sử dụng đất cùng các quyền và lợi ích phát sinh từ thửa đất số 420, tờ bản đồ số 12, địa chỉ: ấp Vĩnh Thạnh, xã Thuận Thới, huyện TÔ, tỉnh VL (nay là xã VX, tỉnh VL), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 662931, số vào sổ cấp GCN: CS06866 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh VL (cũ) cấp ngày 29/8/2018 cho ông Trần Đắc Duy Tâm, cập nhật chuyển nhượng lần cuối cho bà Lê Ngọc Y ngày 19/10/2022.

+ Tài sản 2: Quyền sử dụng đất cùng các quyền và lợi ích phát sinh từ thửa đất số 421, tờ bản đồ số 12, địa chỉ: ấp Vĩnh Thạnh, xã Thuận Thới, huyện TÔ, tỉnh VL (nay là xã VX, tỉnh VL), diện tích 244 m², hình thức sử dụng riêng, thời hạn sử dụng lâu dài, nguồn gốc sử dụng nhận chuyển nhượng đất được công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất. Tài sản gắn liền với đất là trạm xăng dầu Thuận Thới với các hạng mục công trình:

- Bồn chứa: diện tích xây dựng: 25 m², diện tích sàn (m²) hoặc công suất: 25 m², hình thức sở hữu riêng, công trình cấp 4.

- Nhà điều hành: diện tích xây dựng 20,2 m², diện tích sàn (m²) hoặc công suất: 20,2 m², hình thức sở hữu: sở hữu riêng, cấp công trình: cấp 4.

• Nhà nghỉ nhân viên: diện tích xây dựng 93,6 m², diện tích sàn (m²) hoặc công suất: 93,6 m², hình thức sở hữu riêng, công trình cấp 4.

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 641705, số vào sổ cấp GCN CS02510 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh VL (cũ) cấp ngày 04/9/2018 cho ông Trần Đắc Duy Tâm, cập nhật chuyển nhượng lần cuối cho bà Lê Ngọc Y ngày 19/10/2022.

+ Tài sản 3: Quyền sử dụng đất cùng các quyền và lợi ích phát sinh từ thửa đất số 137, tờ bản đồ số 12, địa chỉ: ấp Vĩnh Thạnh, xã Thuận Thới, huyện TÔ, tỉnh VL (nay là xã VX, tỉnh VL), diện tích 358,5 m², hình thức sử dụng riêng, mục đích sử dụng: Đất chuyên trồng lúa nước, thời hạn sử dụng đến ngày 14/10/2023, nguồn gốc sử dụng nhận chuyển nhượng đất được công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất, (ghi chú: thửa đất có 296,2 m² đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình giao thông đường bộ Quốc lộ 54. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO641706, số vào sổ cấp GCH CS06876, cập nhật chuyển nhượng lần cuối cho bà Lê Ngọc Y ngày 19/10/2022.

Do bà Y và ông A không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của Ngân hàng nên Ngân hàng khởi kiện để yêu cầu:

1. Bà Lê Ngọc Y, ông Phạm Thế A phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán số tiền nợ tạm tính đến ngày 19/9/2025 là 3.223.214.888 đồng, trong đó: Nợ gốc là 2.450.000.000 đồng; lãi trong hạn là 695.428.324 đồng; lãi quá hạn là 1.514.020 đồng; lãi chậm trả là 76.272.544 đồng.

2. Bà Lê Ngọc Y, ông Phạm Thế A phải tiếp tục thanh toán phần nợ lãi, tiền phạt phát sinh theo lãi suất quá hạn, lãi suất chậm trả theo thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay từng lần số 318/2023/HDTD/TTB MN1 ký ngày 15/03/2023 phát sinh từ ngày 20/9/2025 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ. Yêu cầu thanh toán một lần ngay sau khi Bản án có hiệu lực pháp luật.

3. Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật, bà Lê Ngọc Y, ông Phạm Thế A không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi suất phát sinh thì Ngân hàng 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.

4. Toàn bộ khoản tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán khoản nợ của bà Lê Ngọc Y, ông Phạm Thế A; trường hợp khoản tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán toàn bộ khoản nợ thì bà Y và ông A vẫn có nghĩa vụ trả nợ đối với khoản nợ còn lại.

2/Bị đơn – bà Lê Ngọc Y và ông Phạm Thế A vắng mặt không có lý do và không gửi ý kiến phản hồi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

3/Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Công ty T vắng mặt và không gửi ý kiến phản hồi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa hôm nay:

- Nguyên đơn có đơn xin vắng mặt.

- Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt không có lý do và không có ý kiến phản hồi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9 - Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu: Thẩm phán và Hội đồng xét xử tiến hành tố tụng theo đúng trình tự, thủ tục do pháp luật quy định, vụ án thụ lý đúng thẩm quyền. Về nội dung, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - Ngân hàng Thương mại Cổ phần TP đối với bị đơn – bà Lê Ngọc Y, ông Phạm Thế A xác định đây là quan hệ tranh chấp hợp đồng tín dụng; Bị đơn cư trú tại phường TT, Thành phố Hồ Chí Minh, căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và Nghị quyết số 01/2025/NQ-HĐTP, ngày 27/6/2025 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định về tiếp nhận nhiệm vụ, thực hiện thẩm quyền của các Tòa án nhân dân thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn - Ngân hàng Thương mại Cổ phần TP có đơn xin xét xử vắng mặt; bị đơn - Bà Lê Ngọc Y, ông Phạm Thế A và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Công ty T vắng mặt không có lý do, căn cứ khoản 1, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

[3] Về nội dung: Xét, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - Ngân hàng Thương mại Cổ phần TP đối với bị đơn - bà Lê Ngọc Y, ông Phạm Thế A, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Ngày 15/3/2023 giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần TP với bà Lê Ngọc Y, ông Phạm Thế A có ký kết Hợp đồng tín dụng cho vay từng lần số 318/2023/HDTD/TTB MN1 có nội dung như sau: Số tiền vay là 2.450.000.000 đồng; mục đích vay mua bất động sản tại thửa đất số 137, 420, 421 tờ bản đồ số 12, tại ấp Vĩnh Thạnh, xã Thuận Thới, huyện TÔ, tỉnh VL (nay là xã VX, tỉnh VL); thời hạn cho vay là 360 tháng; lãi suất trong 24 tháng đầu tiên là 13%/năm; thời gian còn lại lãi suất được điều chỉnh định kỳ 03 tháng một lần và bằng lãi

suất cơ sở khách hàng cá nhân kỳ hạn 03 tháng của Ngân hàng tại thời điểm điều chỉnh cộng biên độ 3,5%/năm.

Để đảm bảo cho khoản vay này bà Y và ông A đã thế chấp các tài sản sau:

+ Tài sản 1: Quyền sử dụng đất cùng các quyền và lợi ích phát sinh từ thửa đất số 420, tờ bản đồ số 12, địa chỉ: ấp Vĩnh Thạnh, xã Thuận Thới, huyện TÔ, tỉnh VL (nay là xã VX, tỉnh VL), diện tích 400 m², hình thức sử dụng riêng, mục đích sử dụng trồng cây lâu năm, thời hạn sử dụng đến ngày 15/10/2063, nguồn gốc sử dụng nhận chuyển nhượng đất được công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 662931, số vào sổ cấp GCN: CS06866 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh VL (cũ) cấp ngày 29/8/2018 cho ông Trần Đắc Duy Tâm, cập nhật chuyển nhượng lần cuối cho bà Lê Ngọc Y ngày 19/10/2022.

+ Tài sản 2: Quyền sử dụng đất cùng các quyền và lợi ích phát sinh từ thửa đất số 421, tờ bản đồ số 12, địa chỉ: ấp Vĩnh Thạnh, xã Thuận Thới, huyện TÔ, tỉnh VL (nay là xã VX, tỉnh VL), diện tích 244 m², hình thức sử dụng riêng, thời hạn sử dụng lâu dài, nguồn gốc sử dụng nhận chuyển nhượng đất được công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất. Tài sản gắn liền với đất là trạm xăng dầu Thuận Thới với các hạng mục công trình:

- Bồn chứa: diện tích xây dựng: 25 m², diện tích sàn (m²) hoặc công suất: 25 m², hình thức sở hữu riêng, công trình cấp 4.

- Nhà điều hành: diện tích xây dựng 20,2 m², diện tích sàn (m²) hoặc công suất: 20,2 m², hình thức sở hữu: sở hữu riêng, cấp công trình: cấp 4.

- Nhà nghỉ nhân viên: diện tích xây dựng 93,6 m², diện tích sàn (m²) hoặc công suất: 93,6 m², hình thức sở hữu riêng, công trình cấp 4.

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 641705, số vào sổ cấp GCN CS02510 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh VL (cũ) cấp ngày 04/9/2018 cho ông Trần Đắc Duy Tâm, cập nhật chuyển nhượng lần cuối cho bà Lê Ngọc Y ngày 19/10/2022.

+ Tài sản 3: Quyền sử dụng đất cùng các quyền và lợi ích phát sinh từ thửa đất số 137, tờ bản đồ số 12, địa chỉ: ấp Vĩnh Thạnh, xã Thuận Thới, huyện TÔ, tỉnh VL (nay là xã VX, tỉnh VL), diện tích 358,5 m², hình thức sử dụng riêng, mục đích sử dụng: Đất chuyên trồng lúa nước, thời hạn sử dụng đến ngày 14/10/2023, nguồn gốc sử dụng nhận chuyển nhượng đất được công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất, (ghi chú: thửa đất có 296,2 m² đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình giao thông đường bộ Quốc lộ 54. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO641706, số vào sổ cấp GCH CS06876, cập nhật chuyển nhượng lần cuối cho bà Lê Ngọc Y ngày 19/10/2022.

Các tài sản này được ký kết theo hợp đồng thế chấp tài sản số 337/2023/HDBD/TTB MN1 ký ngày 15/03/2023.

Quá trình thực hiện hợp đồng, nguyên đơn đã giải ngân toàn bộ số tiền vay cho bị đơn. Bị đơn cũng đã thanh toán cho Ngân hàng số tiền nợ lãi là 88.132.877 đồng, sau đó không tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng nên Ngân hàng đã khởi kiện để yêu cầu thanh toán số tiền còn nợ.

Bà Lê Ngọc Y và ông Phạm Thế A đã được Toà án thông báo về yêu cầu của nguyên đơn và đã được triệu tập đến Tòa án để giải quyết vụ án nhưng vẫn vắng mặt không có lý do và không có ý kiến phản hồi đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Có nghĩa là, bà Y và ông A đã tự tước bỏ quyền được chứng minh của mình, nên phải chịu hậu quả của việc không chứng minh theo quy định tại Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 quy định *“Một bên đương sự thừa nhận hoặc không phản đối những tình tiết, sự kiện, tài liệu, văn bản, kết luận của cơ quan chuyên môn mà bên đương sự kia đưa ra thì bên đương sự đó không phải chứng minh”*. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ yêu cầu khởi kiện, lời khai của nguyên đơn và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án để xem xét giải quyết vụ án.

Xét tính hợp pháp của hợp đồng tín dụng này thấy rằng: Tại thời điểm giao kết hợp đồng, pháp luật điều chỉnh quan hệ hợp đồng giữa các bên đương sự là Luật các tổ chức tín dụng (Luật số 47/2010/QH12 ngày 16/10/2010) và các văn bản của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam về việc ban hành quy chế cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng cùng các văn bản pháp luật khác có liên quan. Các thoả thuận tại Hợp đồng tín dụng đôi bên ký kết phù hợp với quy định tại Điều 91, Điều 95 và Điều 98 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 và Quy chế cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng của Thống đốc Ngân hàng nhà nước.

Về hình thức của hợp đồng tín dụng được lập thành văn bản, phù hợp với quy định tại Điều 17 Quy chế cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng.

Về mặt nội dung, chủ thể giao kết hợp đồng là Ngân hàng Thương mại Cổ phần TP một tổ chức tín dụng được thành lập và hoạt động theo quy định của Luật Các tổ chức tín dụng; bà Lê Ngọc Y và ông Phạm Thế A có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, hai bên tự nguyện giao kết, các nội dung trong hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật nên phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên tại thời điểm ký kết.

Do bà Y và ông A đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên căn cứ khoản 1 Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng 2010 thì *“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”*. Do đó, Ngân hàng Thương mại Cổ phần TP đã chấm dứt việc cấp tín dụng và thu hồi nợ trước

hạn đồng thời khởi kiện yêu cầu bà Y và ông A phải số tiền nợ nói trên là có căn cứ chấp nhận.

Theo các tài liệu trong hồ sơ do nguyên đơn cung cấp thể hiện tạm tính đến ngày 19/9/2025 bà Y và ông A còn nợ Ngân hàng số tiền nợ gốc là 2.450.000.000 đồng; tiền lãi trong hạn là 695.428.324 đồng; tiền lãi quá hạn là 1.514.020 đồng và tiền lãi chậm trả là 76.272.544 đồng. Tổng cộng số tiền nợ là 3.223.214.888 đồng. Căn cứ Điều 463, Điều 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015 buộc bà Lê Ngọc Y và ông Phạm Thế A phải có nghĩa vụ thanh toán số tiền này cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần TP.

[4] Về thời hạn thanh toán: Nguyên đơn có yêu cầu bị đơn phải thanh toán toàn bộ số tiền nợ trên ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật là yêu cầu chính đáng được chấp nhận.

[5] Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn phải tiếp tục trả tiền lãi phát sinh từ ngày 20/9/2025 trên số dư nợ gốc thực nợ theo mức lãi suất đã thỏa thuận tại các Hợp đồng tín dụng, Hội đồng xét xử chấp nhận vì yêu cầu này phù hợp với sự thỏa thuận của các bên đã tự nguyện ký kết.

[6] Đối với yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp khi bà Lê Ngọc Y và ông Phạm Thế A không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ số tiền nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần TP.

Hội đồng xét xử xét thấy, tại hợp đồng thế chấp số 337/2023/HDBD/TTB MN1 ký ngày 15/03/2023 giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng Thương mại Cổ phần TP với bên thế chấp là bà Lê Ngọc Y và ông Phạm Thế A, tài sản thế chấp là:

+ Tài sản 1: Quyền sử dụng đất cùng các quyền và lợi ích phát sinh từ thửa đất số 420, tờ bản đồ số 12, địa chỉ: ấp Vĩnh Thạnh, xã Thuận Thới, huyện TÔ, tỉnh VL (nay là xã VX, tỉnh VL), diện tích 400 m², hình thức sử dụng riêng, mục đích sử dụng trồng cây lâu năm, thời hạn sử dụng đến ngày 15/10/2063, nguồn gốc sử dụng nhận chuyển nhượng đất được công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 662931, số vào sổ cấp GCN: CS06866 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh VL (cũ) cấp ngày 29/8/2018 cho ông Trần Đắc Duy Tâm, cập nhật chuyển nhượng lần cuối cho bà Lê Ngọc Y ngày 19/10/2022.

+ Tài sản 2: Quyền sử dụng đất cùng các quyền và lợi ích phát sinh từ thửa đất số 421, tờ bản đồ số 12, địa chỉ: ấp Vĩnh Thạnh, xã Thuận Thới, huyện TÔ, tỉnh VL (nay là xã VX, tỉnh VL), diện tích 244 m², hình thức sử dụng riêng, thời hạn sử dụng lâu dài, nguồn gốc sử dụng nhận chuyển nhượng đất được công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất. Tài sản gắn liền với đất là trạm xăng dầu Thuận Thới với các hạng mục công trình:

- Bồn chứa: diện tích xây dựng: 25 m², diện tích sàn (m²) hoặc công suất: 25 m², hình thức sở hữu riêng, công trình cấp 4.

- Nhà điều hành: diện tích xây dựng 20,2 m², diện tích sàn (m²) hoặc công suất: 20,2 m², hình thức sở hữu: sở hữu riêng, cấp công trình: cấp 4.

- Nhà nghỉ nhân viên: diện tích xây dựng 93,6 m², diện tích sàn (m²) hoặc công suất: 93,6 m², hình thức sở hữu riêng, công trình cấp 4.

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 641705, số vào sổ cấp GCN CS02510 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh VL (cũ) cấp ngày 04/9/2018 cho ông Trần Đắc Duy Tâm, cập nhật chuyển nhượng lần cuối cho bà Lê Ngọc Y ngày 19/10/2022.

+ Tài sản 3: Quyền sử dụng đất cùng các quyền và lợi ích phát sinh từ thửa đất số 137, tờ bản đồ số 12, địa chỉ: ấp Vĩnh Thạnh, xã Thuận Thới, huyện TÔ, tỉnh VL (nay là xã VX, tỉnh VL), diện tích 358,5 m², hình thức sử dụng riêng, mục đích sử dụng: Đất chuyên trồng lúa nước, thời hạn sử dụng đến ngày 14/10/2023, nguồn gốc sử dụng nhận chuyển nhượng đất được công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất, (ghi chú: thửa đất có 296,2 m² đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình giao thông đường bộ Quốc lộ 54. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO641706, số vào sổ cấp GCH CS06876, cập nhật chuyển nhượng lần cuối cho bà Lê Ngọc Y ngày 19/10/2022.

Các tài sản này đã được đăng ký bảo đảm tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Trà Ôn, tỉnh VL (cũ).

Xét hợp đồng thế chấp, các bên đã lập hợp đồng có công chứng và đã đăng ký thế chấp theo quy định của Bộ luật Dân sự. Nội dung của Hợp đồng thế chấp không trái với đạo đức xã hội và phù hợp với quy định của pháp luật, do đó, hợp đồng phát sinh hiệu lực.

Tại Điều 6 của hợp đồng thế chấp quy định về xử lý tài sản thế chấp khi có một trong các căn cứ sau: khi đến hạn trả nợ mà bên được bảo đảm/bên bảo đảm không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ, đúng hạn khi Ngân hàng thu hồi nợ trước hạn hoặc Hợp đồng cấp tín dụng bị vô hiệu, huỷ bỏ, chấm dứt... Bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán, do đó nguyên đơn yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp trong trường hợp bà Y và ông A không thanh toán hoặc chậm thanh toán nợ cho nguyên đơn thì nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi các tài sản thế chấp nói trên để thu hồi nợ.

Trường hợp tài sản thế chấp không đủ thanh toán toàn bộ nợ vay, bà Y và ông A phải có nghĩa vụ trả nợ đến khi thanh toán hết nợ vay. Trường hợp, bà Y và ông A thanh toán đủ số tiền nêu trên thì Ngân hàng trả lại giấy tờ liên quan đến tài sản thế chấp cho bà Y và ông A.

Đối với hiện trạng tài sản thế chấp: Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 25/3/2025 đối với các tài sản thế chấp nói trên thấy rằng hiện trạng tài sản so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không thay đổi, bên nhận thế chấp xác nhận tài sản đúng như hiện trạng tại thời điểm nhận thế chấp. Trên đất có trạm xăng dầu Thuận Thới thuộc Công ty T đã ngừng hoạt động. Theo công văn số 980/STC-ĐKKD ngày 21/4/2025 của Sở Tài chính, tỉnh VL cho biết Công ty T đăng ký cấp lần đầu tại địa chỉ này, tình trạng pháp lý tính đến thời điểm tra cứu không còn hoạt động tại địa chỉ đã đăng ký...Toà án đã có thông báo cho Công ty T biết về việc giải quyết vụ án và triệu tập Công ty T tham gia tố tụng. Tuy nhiên, đến nay Công ty T vẫn vắng mặt và không có ý kiến phản hồi. Do đó, dành cho Công ty T quyền khởi kiện trong vụ án khác nếu có yêu cầu.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn - Ngân hàng Thương mại Cổ phần TP không phải chịu án phí, được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 45.383.342 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0048287 ngày 11/11/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 9 – Thành phố Hồ Chí Minh).

Bị đơn – bà Lê Ngọc Y và ông Phạm Thế A phải chịu án phí số tiền là 96.464.298 đồng.

Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 15.000.000 đồng do bị đơn – bà Lê Ngọc Y và ông Phạm Thế A phải chịu, nguyên đơn - Ngân hàng Thương mại Cổ phần TP đã đóng tạm ứng số tiền này, do đó bị đơn phải trả lại toàn bộ số tiền này cho nguyên đơn ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn không yêu cầu bị đơn phải trả tiền lãi trong trường hợp bị đơn chậm thanh toán số tiền này.

Đối với ý kiến phát biểu tại phiên tòa của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 9 - Thành phố Hồ Chí Minh thấy rằng các ý kiến và đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát về hình thức, nội dung là phù hợp quy định của pháp luật, nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 21, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 91, khoản 2 Điều 92, khoản 1 Điều 147, Điều 227, khoản 1 Điều 273 và khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 317, khoản 4 Điều 323, Điều 463, Điều 466 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 91 và khoản 1 Điều 95 của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 (Luật số 47/2010/QH12 ngày 16/10/2010 của Quốc Hội);

Căn cứ Nghị quyết số 01/2025/NQ-HĐTP ngày 27/6/2025 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định về tiếp nhận nhiệm vụ, thực hiện thẩm quyền của các Tòa án nhân dân;

Căn cứ 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - Ngân hàng Thương mại Cổ phần TP đối với bị đơn – bà Lê Ngọc Y và ông Phạm Thế A.

2. Buộc bà Lê Ngọc Y và ông Phạm Thế A phải trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần TP số tiền nợ tạm tính đến ngày 19/9/2025 là 3.223.214.888 (ba tỷ, hai trăm hai mươi ba triệu, hai trăm mười bốn nghìn, tám trăm tám mươi tám) đồng, trong đó tiền nợ gốc là 2.450.000.000 (hai tỷ, bốn trăm năm mươi triệu) đồng, tiền nợ lãi là: lãi trong hạn là 695.428.324 (sáu trăm chín mươi lăm triệu, bốn trăm hai mươi tám nghìn, ba trăm hai mươi bốn) đồng, lãi quá hạn là 1.514.020 (một triệu, năm trăm mười bốn nghìn, không trăm hai mươi) đồng và lãi chậm trả là 76.272.544 (bảy mươi sáu triệu, hai trăm bảy mươi hai nghìn, năm trăm bốn mươi bốn) đồng phát sinh từ Hợp đồng cho vay từng lần số 318/2023/HĐTD/TTB MN1 ngày 15/3/2023 và Khế ước giải ngân và nhận nợ số 318/2023/GNN/TTB MN1 ngày 17/3/2023 ký giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần TP với bà Lê Ngọc Y và ông Phạm Thế A. Trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

3. Bà Lê Ngọc Y và ông Phạm Thế A còn phải tiếp tục chịu tiền lãi phát sinh từ ngày 20/9/2025, lãi suất được thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay từng lần số 318/2023/HĐTD/TTB MN1 ký ngày 15/3/2023 và Khế ước giải ngân và nhận nợ số 318/2023/GNN/TTB MN1 ngày 17/3/2023 giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần TP với bà Lê Ngọc Y và ông Phạm Thế A cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

4. Trong trường hợp bà Lê Ngọc Y và ông Phạm Thế A không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần TP thì Ngân hàng được quyền đề nghị Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi các tài sản thế chấp sau:

+ Quyền sử dụng đất cùng các quyền và lợi ích phát sinh từ thửa đất số 420, tờ bản đồ số 12, địa chỉ: ấp Vĩnh Thạnh, xã Thuận Thới, huyện TÔ, tỉnh VL (nay là xã VX, tỉnh VL), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 662931, số vào sổ cấp GCN: CS06866 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh VL (cũ) cấp ngày 29/8/2018 cho ông Trần Đắc Duy Tâm, cập nhật chuyển nhượng lần cuối cho bà Lê Ngọc Y ngày 19/10/2022.

+ Quyền sử dụng đất cùng các quyền và lợi ích phát sinh từ thửa đất số 421, tờ bản đồ số 12, địa chỉ: ấp Vĩnh Thạnh, xã Thuận Thới, huyện TÔ, tỉnh VL (nay là xã VX, tỉnh VL), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 641705, số vào sổ cấp GCN CS02510 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh VL (cũ) cấp ngày 04/9/2018 cho ông Trần Đắc Duy Tâm, cập nhật chuyển nhượng lần cuối cho bà Lê Ngọc Y ngày 19/10/2022 cùng các tài sản khác gắn liền với đất đã liệt kê tại hợp đồng thế chấp.

+ Quyền sử dụng đất cùng các quyền và lợi ích phát sinh từ thửa đất số 137, tờ bản đồ số 12, địa chỉ: ấp Vĩnh Thạnh, xã Thuận Thới, huyện TÔ, tỉnh VL (nay là xã VX, tỉnh VL), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO641706, số vào sổ cấp GCH CS06876, cập nhật chuyển nhượng lần cuối cho bà Lê Ngọc Y ngày 19/10/2022.

Theo Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số 337/2023/HDBD/TTB MN1 ký ngày 15/03/2023 giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng Thương mại Cổ phần TP với bên thế chấp là bà Lê Ngọc Y và ông Phạm Thế A.

Nếu tài sản thế chấp không đủ thi hành các nghĩa vụ trả nợ của bà Lê Ngọc Y và ông Phạm Thế A theo Hợp đồng tín dụng nói trên, thì bà Y và ông A còn phải trả tiếp số tiền còn thiếu cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần TP.

Trường hợp, bà Lê Ngọc Y và ông Phạm Thế A thanh toán đủ số tiền nêu trên thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần TP trả lại giấy tờ liên quan đến tài sản thế chấp cho bà Y và ông A.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn - Ngân hàng Thương mại Cổ phần TP không phải chịu án phí, Ngân hàng Thương mại Cổ phần TP được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 45.383.342 (bốn mươi lăm triệu, ba trăm tám mươi ba nghìn, ba trăm bốn mươi hai) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0048287 ngày 11/11/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 9 – Thành phố Hồ Chí Minh).

Bị đơn – bà Lê Ngọc Y và ông Phạm Thế A phải chịu án phí số tiền là 96.464.298 (chín mươi sáu triệu, bốn trăm sáu mươi bốn nghìn, hai trăm chín mươi tám) đồng.

Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 15.000.000 (mười lăm triệu) đồng do bị đơn – bà Lê Ngọc Y và ông Phạm Thế A phải chịu, nguyên đơn - Ngân hàng Thương mại Cổ phần TP đã đóng tạm ứng số tiền này, do đó bà Lê Ngọc Y và ông Phạm Thế A phải trả lại toàn bộ số tiền này cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần TP ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Ghi nhận sự tự nguyện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần TP không yêu cầu bà Lê Ngọc Y và ông Phạm Thế A phải trả tiền lãi trong trường hợp bà Lê Ngọc Y và ông Phạm Thế A

chậm thanh toán số tiền này.

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

6. Quyền và thời hạn kháng cáo, kháng nghị: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ. Viện Kiểm sát cùng cấp và cấp trên trực tiếp có quyền kháng nghị theo quy định của pháp luật.

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.

Nơi nhận:

- VKSND TP.HCM;
- VKSND khu vực 9-TP.HCM;
- Thi hành án dân sự TP.HCM;
- Đương sự;
- Lưu: HS, VP.

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

Đoàn Thị Lệ Hoa