

Bản án số: 1359/2025/DS-ST

Ngày: 30/9/2025

V/v “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 3 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngân

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Trúc Phương

2. Bà Nguyễn Ngọc Thảo

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Nguyễn Thùy Dương – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân khu vực 3 - Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:* Bà Trần Thị Thanh Thuý - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2025, tại cơ sở 2 Tòa án nhân dân khu vực 3 – Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý 149/2025/TLST- DS ngày 20 tháng 5 năm 2025 về “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 327/2025/QĐXXST-DS ngày 22/8/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 123/2025/QĐST-DS ngày 10/9/2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng A (A); địa chỉ trụ sở chính: Số 2 L, phường G (trước đây là phường T, quận B), Thành phố Hà Nội,

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: ông N Q H; địa chỉ liên hệ: Ngân hàng A – Chi nhánh AB, Số 485 đường S, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh - là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền số 138/GUQ-NHNo.a-TH ngày 18/3/2025) (có đơn xin vắng mặt)

- *Bị đơn:* Bà L T T L; địa chỉ: 202 ABC, phường B (trước đây là phường agh, thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh; (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 14/03/2025, các bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Ngân hàng A (gọi tắt A) do ông N Q H là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 25/a/2021, Bà L T T L có ký kết Hợp đồng tín dụng số: 6480-LAV-202100335 ngày 25/11/2021 với Ngân hàng A - Chi nhánh AB- PGD H, số tiền cho vay: 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng). Thời hạn hạn mức: 180 tháng; Ngày đến hạn hạn mức: 26/a/2036. Lãi suất tiền vay là: 9.5%/năm; Lãi suất quá hạn bằng 150%/lãi suất cho vay trong hạn. Mục đích vay: Bù đắp chi phí mua nhà ở, đất ở.

Để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi và các nghĩa vụ có liên quan của Bà L T T L theo hợp đồng tín dụng số 6480-LAV-202100335 ngày 25/11/2021, các bên thống nhất tài sản thế chấp Quyền sử dụng đất do Bà L T T L là chủ sở hữu như sau: Quyền sử dụng đất: Thửa đất số: 3080; Tờ bản đồ số: 3; Địa chỉ: ấp M, xã Y, huyện T, tỉnh L; Diện tích: 158 m² (Một trăm năm mươi tám mét vuông); Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng; Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn; Thời hạn sử dụng: Lâu dài; Nguồn gốc sử dụng: Nhân chuyển nhượng đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất; Tài sản gắn liền với đất: Không; Giấy tờ tài sản: Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất Quyền Sở Hữu Nhà Ở và Tài Sản Khác Gắn Liền Với Đất số phát hành DC 428897, số vào sổ cấp GCN CS 03996 do Sở Tài Nguyên Môi Trường Tỉnh S cấp ngày 22/06/2021, cập nhật biến động ngày 23/11/2021.

Tài sản bảo đảm trên đã được đăng ký thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 6480-LCL-202100234 (số công chứng: 5443; Quyền số: 09/2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/11/2021 tại Văn Phòng công chứng T, tỉnh S) và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng Đăng Ký Đất Đại huyện T, tỉnh L.

Quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng, bà L đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo HĐTD đã ký, không thanh toán đúng kỳ hạn trả nợ gốc, lãi theo phụ lục kế hoạch trả nợ đã ký kèm theo hợp đồng tín dụng số: 6480-LAV-202100335 ngày 25/11/2021. Toàn bộ khoản nợ đã chuyển sang nợ quá hạn từ ngày 14/04/2023. Mặc dù Ngân hàng đã nhiều lần đôn đốc, tạo điều kiện để bà L trả nợ, nhưng bà vẫn không thanh toán nợ gốc, lãi phát sinh như đã cam kết. Tính đến ngày 30/9/2025, bà L đã thanh toán được 192.551.554 đồng tiền lãi, gốc 141.950.000 đồng, bà L còn nợ A với số tiền: 1.714.941.631 đồng (Một tỷ bảy trăm mười bốn triệu chín trăm bốn mươi một ngàn sáu trăm ba mươi một đồng), trong đó: Số tiền gốc: 1.358.050.000 đồng; lãi trong hạn: 313.935.659. đồng, lãi quá hạn: 3.566.365 đồng, lãi chậm trả: 39.389.607 đồng.

Việc không thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo cam kết với Ngân hàng của bà L đã vi phạm các điều khoản cam kết trong hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp, gây

ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng. A đề nghị Tòa án giải quyết các yêu cầu đối với bị đơn:

- Buộc Bà L T T L phải trả cho Ngân hàng A – Chi nhánh Quận ab - PGD H, toàn bộ số tiền theo Hợp đồng tín dụng số: 6480-LAV-202100335, tổng số tiền tạm tính đến ngày 30/9/2025 là: 1.714.941.631 đồng (Một tỷ bảy trăm mười bốn triệu chín trăm bốn mươi một ngàn sáu trăm ba mươi một đồng), trong đó: Số tiền gốc: 1.358.050.000 đồng; lãi trong hạn: 313.935.659 đồng, lãi quá hạn: 3.566.365 đồng, lãi chậm trả: 39.389.607 đồng.

Bà L T T L phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 6480-LAV-202100335 ngày 25/11/2021 kể từ ngày 01/10/2025 cho đến khi thanh toán hết nợ.

Trường hợp Bà L T T L không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ ngay sau khi bản án/quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật thì A có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp là: thửa đất số: 3080; tờ bản đồ số: 3 (BĐDC) tọa lạc tại ấp M, xã Y, huyện T, tỉnh L theo Giấy chứng nhận QSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số phát hành DC 428897, số vào sổ cấp GCN CS 03996 do Sở Tài Nguyên Môi Trường Tỉnh S cấp ngày 22/06/2021, cập nhật biến động ngày 23/11/2021 do Bà L T T L đứng tên.

Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản đảm bảo không đủ trả nợ, Bà L T T L phải có nghĩa vụ tiếp tục trả hết khoản nợ còn lại cho A.

Tại phiên tòa, Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông N Q H có đơn xin vắng mặt nhưng gửi bằng tính lãi tính đến ngày 30/9/2025, đồng thời ông Hưng nộp bản tự khai xác định vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

* *Đối với bị đơn Bà L T T L:* Trong quá trình giải quyết vụ án bà L không đến Tòa và cũng không gửi văn bản trình bày ý kiến của mình đối với yêu cầu của Ngân hàng A.

* Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân khu vực 3-Thành phố Hồ Chí Minh đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ ngày 31/7/2025 đối với tài sản thế chấp là Thửa đất số: 3080, Tờ bản đồ số: 3; Địa chỉ: ấp M, xã Y, huyện T, tỉnh L (nay là ấp M, xã M, tỉnh T). Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, Tòa án và các cơ quan chức năng của Ủy ban nhân dân xã M xác định hiện trạng đất trống, không có công trình xây dựng, không có người cư trú trên thửa đất.

* *Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3 – Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:*

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tiến hành xét xử đúng quy định pháp luật. Nguyên đơn, chấp hành nghiêm chỉnh các quy định của pháp luật về tố tụng dân sự, bị đơn không chấp hành nhưng đã được Tòa án thực hiện thủ tục tổng đạt, niêm yết hợp lệ, quyền và lợi ích hợp pháp được đảm bảo.

Về nội dung: Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3 - Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Buộc Bà L T T L thanh toán trả cho Ngân hàng A số tiền nợ tạm tính đến ngày 29/9/2025 là: 1.714.595.943 đồng, trong đó: nợ gốc: 1.358.050.000 đồng, nợ lãi: 356.545.943 đồng. Tiền lãi sẽ được tiếp tục tính từ ngày 30/9/2025 trên số tiền nợ gốc còn lại cho đến khi bị đơn trả hết nợ theo mức lãi suất thỏa thuận của hợp đồng đã ký.

Trường hợp Bà L T T L không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì Ngân hàng A có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất, quyền sử hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 428897, số vào sổ CS03996 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 22/6/2021, cập nhập chuyển nhượng cho Bà L T T L ngày 23/11 /2023 để thu hồi nợ. Trường hợp, khi phát mãi các tài sản trên sau khi thanh toán các nghĩa vụ trả nợ và các chi phí khác mà còn dư tiền, số tiền còn dư sẽ được trả lại cho chủ sở hữu có tài sản thế chấp trên. Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản đảm bảo không đủ trả nợ, Bà L T T L phải có nghĩa vụ tiếp tục trả hết khoản nợ còn lại cho Ngân hàng A. Trường hợp Bà L T T L thanh toán xong khoản nợ trước khi cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp thì Ngân hàng A có nghĩa vụ tiến hành các thủ tục giải chấp và trả lại toàn bộ giấy tờ liên quan đến tài sản thế chấp là bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 428897, số vào sổ CS03996 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 22/6/2021, cập nhập chuyển nhượng cho Bà L T T L ngày 23/11/2023 cho chủ sử dụng, sở hữu tài sản trên.

Chi phí thẩm định bị đơn chịu.

Án phí dân sự sơ thẩm: bị đơn chịu án phí trên số tiền nguyên đơn được chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3- Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp:

Căn cứ Hợp đồng tín dụng số 6480-LAV-202100335 ngày 25/11/2021 giữa A và Bà L T T L; theo đó bà L đã vay A số tiền 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng). Thời hạn hạn mức: 180 tháng; Ngày đến hạn hạn mức: 26/a/2036. Lãi suất tiền vay là: 9.5%/năm; Lãi suất quá hạn bằng 150%/lãi suất cho vay trong hạn, mục đích vay để: Bu đắp chi phí mua nhà ở, đất ở. Do bà L không trả được nợ nên A thực hiện quyền khởi kiện để thu hồi nợ. Nguyên đơn lựa chọn Tòa án nơi hợp đồng được thực hiện giải quyết, cụ thể Hợp đồng tín dụng số 6480-LAV-202100335 ngày 25/11/2021 được thực hiện và giải ngân tại Ngân hàng A – chi nhánh AB- Phòng Giao dịch H tại Quận a. Do đó, căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39, điểm g khoản 1 Điều 40; Điều 1 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm, Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp giữa hai bên là

“tranh chấp hợp đồng vay tài sản”, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn do ông N Q H làm đại diện có Đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ vào khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

Theo Kết quả xác minh của Công an phường B, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 22/5/2025 xác định Bà L T T L, sinh năm 2001 không có hộ khẩu thường trú và không thực tế cư trú tại 202 abc, phường B, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh

Tại điểm e khoản 1 Điều 192 Bộ luật Tố tụng dân sự quy định: *“Trường hợp trong đơn khởi kiện, người khởi kiện đã ghi đầy đủ và đúng địa chỉ nơi cư trú của người bị kiện, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhưng họ không có nơi cư trú ổn định, thường xuyên thay đổi nơi cư trú, trụ sở mà không thông báo địa chỉ mới cho cơ quan, người có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về cư trú làm cho người khởi kiện không biết được nhằm mục đích che giấu địa chỉ, trốn tránh nghĩa vụ đối với người khởi kiện thì Thẩm phán không trả lại đơn khởi kiện mà xác định người bị kiện, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cố tình giấu địa chỉ và tiến hành thụ lý, giải quyết theo thủ tục chung”*.

Nguyên đơn đã ghi đầy đủ và đúng địa chỉ nơi cư trú của bị đơn Bà L T T L theo địa chỉ được ghi trong giao dịch, hợp đồng bằng văn bản là số: 202 abc, phường B, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh. Hiện nay bà L không có mặt tại địa phương mà không thông báo cho nguyên đơn biết về nơi cư trú, nơi làm việc mới thì được coi là cố tình giấu địa chỉ và Tòa án tiếp tục giải quyết theo thủ tục chung là đảm bảo đúng quy định tại điểm a khoản 2 Điều 6 của Nghị quyết số 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 của Hội đồng Thẩm phán tòa án nhân dân tối cao.

Bị đơn Bà L T T L đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai vẫn vắng mặt không rõ lý do, không có người đại diện tham gia phiên tòa. Căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

[3] Về pháp luật nội dung được áp dụng:

A và Bà L T T L ký kết Hợp đồng tín dụng số 6480-LAV-202100335 ngày 25/11/2021. Do hợp đồng được các bên xác lập là hợp đồng tín dụng, được xác lập từ ngày 25/11/2021 và đang thực hiện; vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ Bộ luật Dân sự; Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010, được sửa đổi bổ sung năm 2017; Điều 7 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm để giải quyết vấn đề về lãi, lãi suất và phạt vi phạm.

[4] Về việc xem xét các chứng cứ:

Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã công bố các tài liệu, chứng cứ của vụ án theo quy định tại khoản 1 Điều 254 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ cho bị đơn thông báo thụ lý vụ án, thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, thông báo kết quả phiên họp nhưng bị đơn không đến Tòa án và không gửi văn bản trình bày ý kiến, tham gia phiên họp, phiên hòa giải cũng như không có văn bản phản hồi đối nội dung và tính pháp lý của tài liệu là chứng cứ do nguyên đơn cung cấp. Căn cứ Khoản khoản 2 Điều 92, Điều 93, khoản 1 Điều 95 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xác định chứng cứ do nguyên đơn cung cấp là chứng cứ của vụ án, Hội đồng xét xử sử dụng các chứng cứ do nguyên đơn cung cấp và chứng cứ do Tòa án thu thập được làm cơ sở để giải quyết vụ án.

[5] Về yêu cầu của nguyên đơn:

5.1. Xét yêu cầu thanh toán nợ gốc và lãi:

Ngày 25/11/2021, A và Bà L T T L ký Hợp đồng tín dụng số 6480-LAV-202100335 ngày 25/11/2021. A đã giải ngân và bà L đã nhận nợ theo phục lục hợp đồng nhận tiền vay và định kỳ hạn trả nợ ngày 25/11/2021 (đính kèm Hợp đồng tín dụng số 6480-LAV-202100335 ngày 25/11/2021).

Căn cứ Hợp đồng tín dụng số 6480-LAV-202100335 đề ngày 25/11/2021 ký kết giữa A và Bà L T T L, Hội đồng xét xử xét thấy đủ cơ sở xác định bà L đã được A cho vay số tiền là 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng). Thời hạn hạn mức: 180 tháng; Ngày đến hạn hạn mức: 26/11/2036. Lãi suất tiền vay là: 9.5%/năm; Lãi suất quá hạn bằng 150%/lãi suất cho vay trong hạn. Trong thời gian thực hiện nghĩa vụ trả nợ, bà L đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ gốc và lãi phát sinh cho A. Tính đến ngày 30/9/2025, **bà L đã thanh toán được 192.551.554 đồng tiền lãi, gốc 141.950.000 đồng, bà L còn nợ A với số tiền: 1.714.941.631 đồng (Một tỷ bảy trăm mười bốn triệu chín trăm bốn mươi một ngàn sáu trăm ba mươi một đồng), trong đó: Số tiền gốc: 1.358.050.000 đồng; lãi trong hạn: 313.935.659. đồng, lãi quá hạn: 3.566.365 đồng, lãi chậm trả: 39.389.607 đồng.**

Hội đồng xét xử xét thấy Hợp đồng tín dụng số 6480-LAV-202100335 đề ngày 25/11/2021 được các bên ký kết trên cơ sở tự nguyện, có mục đích và nội dung không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, phù hợp các quy định của Luật các tổ chức tín dụng. Nguyên đơn đã giải ngân cho bị đơn. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận giữa các bên trong hợp đồng tín dụng. Do đó, việc Ngân hàng A khởi kiện yêu cầu bà L trả số nợ gốc còn lại **là 1.358.050.000 đồng; lãi trong hạn: 313.935.659. đồng; tính đến ngày 30/9/2025 thì lãi quá hạn: 3.566.365 đồng, lãi chậm trả: 39.389.607 đồng)** là có căn cứ và phù hợp với quy định tại Điều 466, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 91, Điều 95 của Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010 và hướng dẫn tại Thông tư số 39/2016/TT-NHNN của Ngân hàng Nhà nước ngày 30/12/2016 nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc L T T L có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng A số tiền còn nợ tính đến ngày 30/9/2025 là: 1.714.941.631 đồng (Một tỷ bảy trăm mười bốn triệu chín trăm bốn mươi một ngàn sáu trăm ba mươi một đồng), trong đó: Số tiền gốc: 1.358.050.000 đồng; lãi trong hạn: 313.935.659. đồng; lãi quá hạn: 3.566.365 đồng, lãi chậm trả: 39.389.607 đồng. Bà L T T L phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 6480-LAV-202100335 ngày 25/11/2021 kể từ ngày 01/10/2025 cho đến khi bà L trả hết nợ gốc cho A.

[5.2.] *Xét yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm là: Thửa đất số: 3080; Tờ bản đồ số: 3; Địa chỉ: ấp M, xã M, tỉnh T (trước đây là xã M, huyện T, tỉnh L) theo Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất Quyền Sở Hữu Nhà Ở và Tài Sản Khác Gắn Liền Với Đất số phát hành DC 428897, số vào sổ cấp GCN CS 03996 do Sở Tài Nguyên Môi Trường Tỉnh S cấp ngày 22/06/2021, cập nhật biến động ngày 23/11/2021.*

Tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất: Thửa đất số: 3080; Tờ bản đồ số: 3; Địa chỉ: ấp M, xã M, tỉnh T (trước đây là xã M, huyện T, tỉnh L), Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất Quyền Sở Hữu Nhà Ở và Tài Sản Khác Gắn Liền Với Đất số phát hành DC 428897, số vào sổ cấp GCN CS 03996 do Sở Tài Nguyên Môi Trường Tỉnh S cấp ngày 22/06/2021, cập nhật biến động ngày 23/11/2021 do Bà L T T L là chủ sở hữu, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 6480-LCL-202100234 (số công chứng: 5443; Quyền số: 09/2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/11/2021 tại Văn Phòng công chứng T, tỉnh S) và đã được đăng ký giao dịch đảm bảo tại Chi nhánh Văn phòng Đăng Ký Đất đai huyện T, tỉnh L công chứng () đã được đăng ký giao dịch đảm bảo đầy đủ. **Tại thời điểm thực hiện hợp đồng, việc ký kết hợp đồng thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm được thực hiện theo đúng quy định tại Điều 298, Điều 317, Điều 319 của Bộ luật Dân sự năm 2015.**

Quá trình Tòa án giải quyết vụ án không có thông tin hay khiếu nại về việc tài sản đã chuyển giao cho người thứ ba; bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở do nguyên đơn đang giữ; việc thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm đúng quy định pháp luật, vì vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc xử lý tài sản bảo đảm trong trường hợp bị đơn không trả nợ.

Trong trường hợp bà L không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì A được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền tiến hành xử lý tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ theo quy định tại Điều 323 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Số tiền phát mãi tài sản sau khi đã trừ các chi phí liên quan đến việc phát mãi sẽ được thanh toán và chi trả theo quy định của pháp luật. Nếu sau khi trả hết nợ cho Ngân hàng mà số tiền phát mãi đối với tài sản thế chấp còn dư thì sẽ được trả lại cho chủ sở hữu của tài sản thế chấp. Nếu số tiền phát mãi tài sản không đủ để trả nợ thì bà L phải tiếp tục trả cho Ngân hàng số tiền nợ còn lại.

Trong trường hợp bà L thanh toán xong số nợ cho Ngân hàng mà không phải phát mãi tài sản đã thế chấp để trả nợ thì A có nghĩa vụ thực hiện xóa thế chấp và trả lại bản chính giấy chứng nhận chủ sở hữu đối với tài sản thế chấp cho bà L.

[6] *Về án phí dân sự sơ thẩm*: Nguyên đơn không phải chịu án phí và được hoàn trả tiền tạm ứng án phí. Bà L T T L phải chịu án phí trên số tiền phải thanh toán cho Ngân hàng theo 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.

[7] Về xem xét nghĩa vụ chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Nguyên đơn đã đóng tạm ứng án phí xem xét thẩm định tại chỗ là 10.000.000 đồng. Yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn về tranh chấp hợp đồng vay tài sản và được Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu. Căn cứ vào khoản 1 Điều 157 Bộ luật tố tụng Dân sự, Hội đồng xét xử giải quyết buộc bị đơn phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, hoàn trả cho nguyên đơn số tiền xem xét, thẩm định tại chỗ là 10.000.000 đồng.

[8] Hội đồng xét xử xét thấy đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3 – Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị về nội dung và kiến nghị về tố tụng là có căn cứ nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 40, Điều 147, Điều 186, khoản 2 Điều 227, khoản 1, khoản 3 Điều 228, Điều 238, Điều 271, Điều 273, Điều 278, Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự, được sửa đổi, bổ sung năm 2025;

Căn cứ vào các **Điều 298, Điều 317, Điều 319**, Điều 318, Điều 320, Điều 321, Điều 322, Điều 323, Điều 463, Điều 466 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 91, Điều 95 của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010, được sửa đổi, bổ sung năm 2017;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 6 của Nghị quyết số 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 của Hội đồng Thẩm phán tòa án nhân dân tối cao;

Căn cứ vào Điều 26 Luật thi hành án Dân sự năm 2008, được sửa đổi, bổ sung năm 2018;

Căn cứ vào Nghị quyết 01/2019/NQ-HDDTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán tối cao về hướng dẫn áp dụng một số quy định về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

Căn cứ vào Điều 26 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng A về việc yêu cầu Bà L T T L trả nợ.

Buộc L T T L có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng A số tiền còn nợ tính đến ngày 30/9/2025 là: **1.714.941.631 đồng (Một tỷ bảy trăm mười bốn triệu chín trăm bốn**

mười một ngàn sáu trăm ba mươi một đồng), trong đó: Số tiền gốc: 1.358.050.000 đồng; lãi trong hạn: 313.935.659. đồng; lãi quá hạn: 3.566.365 đồng, lãi chậm trả: 39.389.607 đồng. Bà L T T L phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 6480-LAV-202100335 ngày 25/11/2021 kể từ ngày 01/10/2025 cho đến khi bà L trả hết nợ gốc cho A.

Trả một lần sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Trong trường hợp bà L không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì Ngân hàng A có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mại tài sản đảm bảo để thu hồi nợ đối với tài sản thế chấp là quyền sử dụng thửa đất số: 3080; tờ bản đồ số: 3 (BĐĐC) tọa lạc tại ấp M, xã M, tỉnh T (trước đây là xã M, huyện T, tỉnh L) theo Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất Quyền Sở Hữu Nhà Ở và Tài Sản Khác Gắn Liên Với Đất số phát hành DC 428897, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: 03996, do Sở Tài Nguyên Môi Trường Tỉnh S cấp ngày 22/06/2021, cập nhật biến động ngày 23/11/2021 do bà L T T L đứng tên.

Số tiền phát mãi tài sản sau khi đã trừ các chi phí liên quan đến việc phát mãi sẽ được thanh toán và chi trả theo quy định của pháp luật. Nếu sau khi trả hết nợ cho Ngân hàng mà số tiền phát mãi đối với tài sản thế chấp còn dư thì sẽ được trả lại cho chủ sở hữu của tài sản thế chấp. Nếu số tiền phát mãi tài sản không đủ để trả nợ thì bà L phải tiếp tục trả cho Ngân hàng số tiền nợ còn lại.

Trong trường hợp bà L thanh toán xong số nợ cho Ngân hàng mà không phải phát mãi tài sản đã thế chấp để trả nợ thì A có nghĩa vụ thực hiện xóa thế chấp và trả lại bản chính giấy chứng nhận chủ sở hữu đối với tài sản thế chấp cho bà L.

2. Các quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự được thực hiện tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà L T T L phải chịu án phí là 63.448.249 đồng (Sáu mươi ba triệu bốn trăm bốn mươi tám nghìn hai trăm bốn mươi chín đồng)

Hoàn lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 30.322.221 đồng (Ba mươi triệu ba trăm hai mươi hai nghìn hai trăm hai mươi một đồng) cho Ngân hàng A theo biên lai thu số 0050750 ngày 15/5/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Về chi phí tố tụng khác: Buộc Bà L T T L phải hoàn trả lại cho Ngân hàng A số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ do Ngân hàng A đã thanh toán trước số tiền là 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng).

5. Về quyền kháng cáo:

Nguyên đơn, bị đơn vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

6. Về quyền kháng nghị:

Thời hạn kháng nghị đối với bản án của Tòa án sơ thẩm của Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp là 15 ngày, của Viện kiểm sát nhân dân cấp trên trực tiếp là 01 tháng, kể từ ngày tuyên án.

7. 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 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014./.

Nơi nhận:

- TAND TP. HCM;
- VKSND TP.HCM;
- VKSND Khu vực 3 – TP.HCM;
- THADS TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, HS.

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

Nguyễn Thị Ngân