TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 4 **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 486/2025/DS-ST
Ngày: 05-9-2025
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 4 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trương Lê Diễm Thúy.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Phạm Thị Mai

2. Bà Nguyễn Thị Thu Thủy

***Thư ký phiên tòa*:** Bà Vũ Thị Thu Thủy – Thư ký Tòa án nhân dân quận Tân Bình – Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 - Thành phố Hồ Chí Minh *tham gia phiên tòa:* Bà Phan Thị Trúc – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 29 tháng 8 năm 2025 và ngày 05 tháng 9 năm 2025, tại Tòa án nhân dân khu vực 4 – Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 713/2024/TLST-DS ngày 18 tháng 11 năm 2024 về: "tranh chấp hợp đồng vay tài sản" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 367/2025/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 8 năm 2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: **Ngân hàng Thương mại cổ phần P**

Trụ sở chính: phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn Q hoặc bà Nguyễn Thị Thảo N; cùng địa chỉ liên hệ: phường B (trước đây là phường C, Quận X), Thành phố Hồ Chí Minh *(Ông Q vắng mặt, bà N có mặt)*

Bị đơn: Bà **Vũ Thị V**, sinh năm 1966; nơi thường trú: phường B1 (trước đây là Phường K, quận L), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Ngô Thị Thanh Ng; nơi thường trú: phường B1 (trước đây là Phường K, quận L), Thành phố Hồ Chí Minh.

(bà Ng có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Lê Phi Tr, sinh năm 1991

2/ Bà Ngô Thị Minh H, sinh năm 1991

3/ Ông Ngô Minh H1, sinh năm 1993

4/ Bà Lê Thị Ngọc L, sinh năm 1995

5/Trẻ Lê Khánh A, sinh năm 2020 (do ông Lê Phi Tr và bà Ngô Thị Minh H là người đại diện hợp pháp).

Cùng địa chỉ cư trú: phường Đ (khu phố 6, phường T, Quận M cũ) Thành phố Hồ Chí Minh.

(Ông Tr, bà H, ông H1, bà L có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, đơn khởi kiện sửa đổi bổ sung, bản tự khai, biên bản hòa giải, biên bản không tiến hành hòa giải được, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ngân hàng Thương mại Cổ phần P (sau đây gọi là nguyên đơn/ngân hàng) và bà Vũ Thị V (sau đây gọi là bị đơn) ký kết Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ để vay vốn tại Ngân hàng P, chi tiết như sau:

1/Hợp đồng tín dụng số TDCN22013135/2022/LED/HĐTD ký ngày 16/06/2022 và Khế ước nhận nợ số TDCN22013135/2022/LED/KUNN ngày 20/06/2022: Số tiền vay: 2.800.000.000 đồng (hai tỷ tám trăm triệu) đồng, mục đích vay để thanh toán tiền mua bất động sản; thời hạn vay là 228 tháng. Lãi suất 9,49%/năm,điều chỉnh theo khế ước nhận nợ số TDCN22013135/2022/LED/KUNN ngày 20/06/2022. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất vay trong hạn.

2/Hợp đồng tín dụng số ST24008197/2024/LED/HĐTD ký ngày 20/03/2024 và Khế ước nhận nợ số ST24008197/2024/LED/KUNN ngày 20/03/2024. Số tiền vay: 210.000.000 đồng (hai trăm mười triệu) đồng. Mục đích vay: Tiêu dùng. Thời hạn vay: 120 tháng. Lãi suất vay: 9,4%/năm và được điều chỉnh theo khế ước nhận nợ số ST24008197/2024/LED/KUNN ngày 20/03/2024; Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất vay trong hạn.

3/Giấy đề nghị kiêm hợp đồng mở, sử dụng thẻ tín dụng ngày 27/06/2022: Hạn mức 50.000.000 đồng (năm mươi triệu) đồng.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay trên bao gồm: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại thửa đất số: 395, tờ bản đồ số: 39 tại địa chỉ: phường T, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX, số vào sổ cấp GCN: C do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 05/11/2020. Tài sản bảo đảm đã được công chứng thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản số TDCN ngày 16/06/2022, số công chứng E quyển số 06/2022 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Ng1, đã được đăng ký thế chấp theo quy định của pháp luật.

Quá trình thực hiện hợp đồng, bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ được quy định tại các hợp đồng nêu trên. Tổng số tiền bị đơn còn nợ nguyên đơn tính đến ngày 17/6/2025 là 3.428.712.541 đồng. Trong đó: Hợp đồng tín dụng số TDCN ngày 16/06/2022 và Khế ước nhận nợ số TDCN ngày 20/06/2022: Số tiền vay:

2.800.000.000 đồng. Số tiền còn phải trả tính đến ngày 17/6/2025: là 3.124.182.669 đồng. Hợp đồng tín dụng số ST ngày 20/03/2024 và Khế ước nhận nợ số ST ngày 21/03/2024: Số tiền vay: 210.000.000 đồng. Số tiền còn phải trả tính đến ngày 17/6/2025 là: 234.398.674 đồng. Giấy đề nghị kiêm hợp đồng mở, sử dụng thẻ tín dụng, tài khoản thanh toán, thẻ ghi nợ và đăng ký dịch vụ dành cho khách hàng cá nhân ngày 27/06/2022: nợ gốc: 50.000.000 đồng; nợ lãi: 20.131.197 đồng.

Nguyên đơn yêu cầu bị đơn là bà Vũ Thị V phải thanh toán cho nguyên số tiền nợ gốc và lãi. Ngoài ra, bị đơn còn phải trả các khoản tiền lãi phát sinh theo các hợp đồng tín dụng, giấy để nghị kiêm hợp đồng mở, sử dụng thẻ tín dụng đã ký kết cho đến khi bị đơn hoàn thành nghĩa vụ trả nợ cho nguyên đơn. Thanh toán một lần toàn bộ số tiền ngay khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật. Trường hợp bị đơn không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ thì nguyên đơn có quyền yêu cầu phát mãi tài sản đảm bảo là Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại thửa đất số: 395, tờ bản đồ số: 39 tại địa chỉ: đường Đ, khu phố J, phường T, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX, số vào sổ cấp GCN: CS do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 05/11/2020, để thu hồi nợ.

Bị đơn, bà Vũ Thị V do bà Ngô Thị Thanh Ng là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Bị đơn xác nhận có ký các hợp đồng tín dụng và giấy đề nghị mở thẻ tín dụng như nguyên đơn trình bày và xác nhận còn nợ nguyên đơn số tiền đúng như nguyên đơn trình bày. Do công việc kinh doanh không thuận lợi nên đề nghị nguyên đơn xem xét tho thời gian để thu xếp trả nợ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lê Phi Tr, bà Ngô Thị Minh H, ông Ngô Minh H1, bà Lê Thị Ngọc L, trẻ Lê Khánh Asinh năm 2020 (do ông Lê Phi Tr và bà Ngô Thị Minh H là người đại diện hợp pháp), là những người đang cư trú trên tài sản thế chấp trình bày: Các ông, bà là những người thuê nhà của bà Vũ Thị V tại địa chỉ Đ, phường T, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh. Quá trình thuê nhà, các ông bà không có sửa chữa hay đầu tư gì vào căn nhà này. Trường hợp có tranh chấp hợp đồng thuê nhà với bà V thì ông, bà sẽ khởi kiện bằng vụ án khác. Đối với việc bà V vay tiền của Ngân hàng TMCP P, ông bà không liên quan và không có yêu cầu gì trong vụ án, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định. Trường hợp phải phát mãi căn nhà trên để trả nợ của bà V đối với ngân hàng thì ông, bà cũng đồng ý, không có ý kiến gì khác. Các ông, bà Lê Phi Tr, bà Ngô Thị Minh H, ông Ngô Minh H1, bà Lê Thị Ngọc L có đơn đề nghị giải quyết, xét xử vắng mặt.

Tại phiên tòa, người đại diện của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Thảo N trình bày: Nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu khởi kiện. Bị đơn đã không thực hiện đúng thỏa thuận tại khoản 9, 10 điều 1 của khế ước nhận nợ ngày 20/6/2022 là trả nợ gốc và lãi kỳ đầu tiên vào ngày 10/7/2022 nhưng đến ngày 21/7/2022 bị đơn mới thanh toán nên đã vi phạm thời hạn thanh toán. Do đó, bị đơn không còn được áp dụng mức lãi suất cố định theo quy định tại khoản 6.2 Điều 1 của khế ước nhận nợ. Do phía bị đơn cố tình kéo dài thời gian, nhiều lần hẹn làm việc nhưng không có mặt, né tránh nên nguyên đơn yêu cầu trả ngay một lần toàn bộ số tiền gốc và lãi còn nợ tính đến ngày 05/9/2025 là 3.506.814.576 đồng và tiền lãi phát sinh từ ngày 06/9/2025 cho

đến khi trả xong các khoản nợ cho nguyên đơn. Cụ thể: Đối với Hợp đồng tín dụng số TDCN ngày 16/06/2022, tổng số tiền nợ là: 3.189.950.815 đồng, gồm: nợ gốc 2.698.385.235 đồng, lãi trong hạn: 448.716.200 đồng, lãi quá hạn: 11.032.119 đồng, phạt chậm trả lãi: 31.817.261 đồng. Đối với Hợp đồng tín dụng số ST ngày 20/03/2024, số tiền nợ là: 240.801.231 đồng, gồm: nợ gốc 206.441.951 đồng, nợ lãi trong hạn: 29.674.122 đồng, lãi quá hạn: 2.892.312 đồng, phạt chậm trả lãi: 1.792.846 đồng. Đối với thẻ tín dụng, nợ gốc là 49.721.212 đồng, nợ lãi: 25.791.153 đồng, tiền phí: 550.165 đồng và yêu cầu bị đơn phải trả tiền lãi phát sinh cho đến khi trả hết nợ

Trường hợp bị đơn không trả được nợ thì nguyên đơn được quyền yêu cầu phát mãi tài sản bảo đảm theo hợp đồng thế chấp bị đơn đã ký với ngân hàng để thu hồi nợ. Nếu số tiền phát mãi tài sản không đủ thực hiện nghĩa vụ bảo đảm theo hợp đồng thì bị đơn phải tiếp tục trả cho nguyên đơn. Đối với chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ nguyên đơn đã tạm nộp nay yêu cầu bị đơn phải có trách nhiệm trả lại nguyên đơn.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là bà Ngô Thị Thanh Ng trình bày: Bị đơn xác nhận việc ký các hợp đồng tín dụng ngày 16/6/2025, ngày 20/3/2024, giấy đề nghị kiêm hợp đồng mở, sử dụng thẻ tín dụng, ký kết hợp đồng thế chấp bảo đảm cho khoản vay như nguyên đơn trình bày là đúng. Do công việc kinh doanh gặp khó khăn nên có chậm trễ trong việc thanh toán cho ngân hàng. Bị đơn mong muốn được ngân hàng hỗ trợ cho trả trong thời hạn 06 tháng.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 – Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu: Việc chấp hành pháp luật của Hội đồng xét xử là đúng qui định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tòa án thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền, xác định đúng tư cách pháp lý của những người tham gia tố tụng, quan hệ pháp luật tranh chấp. Tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng qui định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm.

- Ý kiến về việc giải quyết vụ án:

Căn cứ vào các hợp đồng tín dụng, giấy đề nghị cấp thẻ tín dụng, các khế ước nhận nợ, bảng chi tiết tính lãi, lời khai của nguyên đơn, xác nhận của bị đơn thì có căn cứ xác định bị đơn còn nợ nguyên đơn số tiền tính đến ngày 5/9/2025 là 3.506.814.576 đồng. Do bị đơn vi phạm nghĩa vụ, chậm trả tiền nên việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải thanh toán một lần số tiền nêu trên, trường hợp bị đơn không thực hiện việc thanh toán thì yêu cầu phát mãi tài sản bảo đảm theo hợp đồng thế chấp là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu 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, căn cứ vào lời trình bày và tranh luận của đương sự tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 – Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về pháp luật tố tụng:

[1.1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn - Ngân hàng Thương mại Cổ phần P khởi kiện yêu cầu bị đơn – bà Vũ Thị V phải trả số tiền nợ gốc và lãi theo các hợp đồng tín dụng và Giấy đề nghị cấp thẻ tín dụng kiêm hợp đồng. Bị đơn có địa chỉ cư trú tại phường B, Thành phố Hồ Chí Minh nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 4 – Thành phố Hồ Chí Minh theo qui định tại khoản 1 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2025.

[1.2] Về sự có mặt của đương sự tại phiên tòa: Nguyên đơn, bị đơn có người đại diện theo ủy quyền có mặt tại phiên tòa.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các ông, bà Lê Phi Tr, bà Ngô Thị Minh H, ông Ngô Minh H1, bà Lê Thị Ngọc L có đơn dề nghị xét xử vắng mặt nên căn cứ khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[1.3] Về sự tham gia của Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 - Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa: Do Tòa án có thu thập tài liệu chứng cứ nên Viện kiểm sát tham gia phiên tòa theo quy định tại Điều 21 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về pháp luật nội dung:

[2.1] Xét nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả số tiền nợ gốc và lãi tính đến ngày 05/9/2025:

Căn cứ vào hợp đồng tín dụng số TDCN ngày 16/06/2022 và khế ước nhận nợ số TDCN ngày 20/06/2022, thì nguyên đơn có cho bị đơn vay số tiền 2.800.000.000 đồng; mục đích vay để thanh toán tiền mua bất động sản với thời hạn vay: 228 tháng. Lãi suất vay 9,49%/năm và được điều chỉnh theo khế ước nhận nợ số TDCN ngày 20/06/2022. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất vay trong hạn. Bị đơn đã vi phạm kỳ thanh toán nợ gốc và lãi đầu tiên nên lãi suất được nguyên đơn điều chỉnh kể từ ngày 30/9/2022 là phù hợp với quy định tại khoản 6.2 Điều 1 của khế ước nhận nợ. Quá trình thực hiện hợp đồng, bị đơn chỉ thanh toán số tiền 734.599.767 đồng. Kể từ kỳ thanh toán ngày 9/5/2024 đến nay bị đơn không thanh toán nữa. Căn cứ bảng kê tính lãi ngày 05/9/2025 thì số tiền bị đơn còn nợ nguyên đơn tính đến ngày 05/9/2025 là 3.189.950.815 đồng, gồm: nợ gốc 2.698.385.235 đồng, lãi trong hạn: 448.716.200 đồng, lãi quá hạn: 11.032.119 đồng, phạt chậm trả lãi: 31.817.261 đồng.

Căn cứ vào hợp đồng tín dụng số ST ngày 20/03/2024 và Khế ước nhận nợ số ST ngày 21/03/2024, thì nguyên đơn có cho bị đơn vay số tiền 210.000.000 đồng. Mục đích vay: Tiêu dùng. Thời hạn vay: 120 tháng. Lãi suất vay: 9,4%/năm cố định trong 03 tháng đầu và được điều chỉnh theo khế ước nhận nợ số ST24008197/2024/LED/KUNN ngày 20/03/2024; Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất vay trong hạn. Quá trình thực hiện hợp đồng, bị đơn chỉ thanh toán cho nguyên đơn số tiền: 7.059.871 đồng. Kể từ kỳ thanh toán ngày 24/6/2024 đến nay, bị đơn không thanh toán nữa. Căn cứ bảng kê tính lãi ngày 05/9/2025 thì tính đến ngày 05/9/2025 số tiền bị đơn còn nợ nguyên đơn là 240.801.231 đồng, gồm: nợ gốc

206.441.951 đồng, nợ lãi trong hạn: 29.674.122 đồng, lãi quá hạn: 2.892.312 đồng, phạt chậm trả lãi: 1.792.846 đồng.

Căn cứ Giấy đề nghị kiêm hợp đồng mở, sử dụng thẻ tín dụng, tài khoản thanh toán, thẻ ghi nợ và đăng ký dịch vụ dành cho khách hàng cá nhân ngày 27/06/2022, bảng tính lãi thì nguyên đơn có cấp cho bị đơn thẻ tín dụng với hạn mức sử dụng 50.000.000 đồng. Quá trình sử dụng thẻ, bị đơn đã vi phạm việc trả nợ theo cam kết. Ngân hàng đã chấm dứt quyền sử dụng thẻ và chuyển dư nợ còn thiếu sang nợ quá hạn. Tính đến ngày 05/9/2025 số tiền bị đơn còn nợ là 76.062.530 đồng, trong đó: nợ gốc: 49.721.212 đồng; nợ lãi: 25.791.153 đồng, phí chậm trả 550.165 đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bà Ngô Thị Thanh Ng, đại diện theo ủy quyền của bị đơn xác nhận việc bị đơn có vay tiền của nguyên đơn thông qua việc ký các hợp đồng tín dụng số TDCN22013135/2022/LED/HĐTD ngày 16/06/2022, hợp đồng tín dụng số ST24008197/2024/LED/HĐTD ngày 20/03/2024, các khế ước nhận nợ và giấy đề nghị mở thẻ tín dụng để vay tiền của nguyên đơn và còn nợ số tiền đúng như nguyên đơn trình bày. Xét thấy, việc ký kết các hợp đồng và nợ tiền như trên đã được người đại diện theo ủy quyền của bị đơn xác nhận và đề nghị nguyên đơn cho bị đơn trả số tiền nợ trong thời hạn 06 tháng. Do đó, có căn cứ xác định nguyên đơn có cho bị đơn vay tiền theo các hợp đồng tín dụng như nêu trên.

Quá trình thực hiện hợp đồng, bị đơn vi phạm việc trả nợ theo như cam kết tại các hợp đồng vay đã ký với nguyên đơn. Bị đơn xác nhận còn nợ nguyên đơn số tiền nợ gốc và lãi như nguyên đơn trình bày. Như vậy, căn cứ các hợp đồng tín dụng, giấy nhận nợ, giấy đề nghị cấp thẻ tín dụng kiêm hợp đồng, các bảng tóm tắt sao kê, bảng tóm tắt dư nợ, lời khai của nguyên đơn, xác nhận của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và các tài liệu, chứng cứ khác trong hồ sơ vụ án, hội đồng xét xử có căn cứ xác định bị đơn còn nợ nguyên đơn số tiền nợ gốc và lãi tính đến ngày 05/9/2025 là 3.506.814.576 đồng, bao gồm số tiền nợ theo hợp đồng tín dụng số TDCN ngày 16/06/2022 là: 3.189.950.815 đồng, theo hợp đồng tín dụng số ST ngày 20/03/2024 là 240.801.231 đồng và tiền nợ theo Giấy đề nghị kiêm hợp đồng mở, sử dụng thẻ tín dụng, tài khoản thanh toán, thẻ ghi nợ và đăng ký dịch vụ dành cho khách hàng cá nhân là 76.062.530 đồng. Nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả số tiền nợ gốc và lãi như nêu trên là phù hợp với quy định tại Điều 91, Điều 95, Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; các Điều 463, 466 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên được chấp nhận.

Ngoài ra, bị đơn còn phải trả các khoản tiền lãi phát sinh kể từ ngày 06/9/2025 cho đến khi thi hành xong các khoản tiền nợ theo lãi suất quy định tại các hợp đồng tín dụng, các giấy nhận nợ và Giấy đề nghị kiêm hợp đồng mở, sử dụng thẻ tín dụng đã ký với nguyên đơn.

[2.2] Về thời hạn trả: Bị đơn đề nghị được trả trong thời hạn 06 tháng nhưng không được nguyên đơn chấp nhận. Xét thấy, việc bị đơn chậm thanh toán tiền nợ vay trong thời gian dài đã ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn nên việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả một lần ngay sau khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật là có căn cứ chấp nhận.

[2.3] Đối với yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp trong trường hợp bị đơn không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ:

Xét hợp đồng thế chấp tài sản số TDCN cđược chứng nhận ngày 16/6/2022, số công chứng K, quyển số 06 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn M, Thành phố Hồ Chí Minh, đăng ký giao dịch đảm bảo tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo hợp đồng thế chấp trên, bị đơn đã đồng ý thế chấp quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền với đất tại thửa đất số 395, tờ bản đồ số 39 tọa lạc tại địa chỉ: đường Đ, phường Đ (trước đây là khu phố 6, phường T, Quận M) Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX, số vào sổ cấp GCN: CS do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 05/11/2020. Tài sản thế chấp trên để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của bên thế chấp với ngân hàng, bao gồm toàn bộ các nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng tín dụng số TDCN ngày 16/06/2022 và các hợp đồng tín dụng, hợp đồng bảo lãnh, các hợp đồng, văn bản thỏa thuận cấp tín dụng khác giữa bên thế chấp với ngân hàng trong khoảng thời gian từ ngày 16/6/2022 đến ngày 16/6/2027. Hợp đồng thế chấp nói trên đã được công chứng hợp lệ, thực hiện đăng ký giao dịch bảo đảm nơi có tài sản là phù hợp quy định tại Điều 298, 317, Điều 318 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên phát sinh hiệu lực, được công nhận. Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án ngày 05/5/2025 ghi nhận hiện trạng nhà đất không có thay đổi kết cấu. Những người đang cư trú tại đây là ông Lê Phi Tr, bà Ngô Thị Minh H, ông Ngô Minh H1, bà Lê Thị Ngọc L, trẻ Lê Khánh A (do ông Lê Phi Tr, bà Ngô Thị Minh H là người đại diện hợp pháp) xác nhận không đầu tư hay sửa chữa căn nhà, không có yêu cầu gì trong vụ án và trong trường hợp phải phát mãi tài sản thế chấp là nhà đất nói trên để trả khoản nợ của bà V thì các ông, bà cũng đồng ý. Do vậy, việc nguyên đơn yêu cầu trong trường hợp bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ theo các hợp đồng tín dụng nêu trên thì nguyên đơn có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp nêu trên để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật là có căn cứ chấp nhận.

Trường hợp sau khi phát mãi tài sản thế chấp mà giá trị tài sản phát mãi nhỏ hơn nghĩa vụ bảo đảm thì bị đơn có trách nhiệm tiếp tục thanh toán phần tiền còn lại cho nguyên đơn.

Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp sau khi thanh toán chi phí bảo quản, thu giữ và xử lý tài sản thế chấp lớn hơn giá trị nghĩa vụ được bảo đảm thì số tiền chênh lệch phải được trả cho bên bảo đảm.

Ngay sau khi bị đơn thanh toán xong tất cả các khoản tiền nợ, bao gồm nợ gốc và các khoản nợ lãi, nguyên đơn có trách nhiệm thực hiện thủ tục giải chấp và hoàn trả cho bị đơn bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX, số vào sổ cấp GCN: CS do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 05/11/2020.

[23.] Xét thấy, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 – Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ, phù hợp với quy định pháp luật nên chấp nhận.

[2.4] Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp là 3.000.000 (ba triệu) đồng, nguyên đơn đã nộp tạm ứng. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp

nhận, bị đơn phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ nên có nghĩa vụ hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền 3.000.000 (ba triệu) đồng.

[2.5] Về án phí: Bị đơn có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn số tiền 3.506.814.576 đồng nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 102.136.292 đồng.

Nguyên đơn được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 45.557.707 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0002565 ngày 12/11/2024 và số tiền 4.849.741 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0002569 ngày 06/12/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Bình (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 4, Thành phố Hồ Chí Minh).

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 1 Điều 26, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 157, khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 273, khoản 1 Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ điều 280, 298, 317, 318, 323 Bộ luật dân sự 2015;

- Căn cứ vào các Điều 91, Điều 95, khoản 3 Điều 98 Luật các Tổ chức Tín dụng năm 2010;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - Ngân hàng Thương mại Cổ phần P:

1.1 Buộc bà Vũ Thị V có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần P số tiền nợ gốc và lãi tính đến ngày 05/9/2025 là 3.506.814.576 (ba tỷ năm trăm lẻ sáu triệu tám trăm mười bốn ngàn năm trăm bảy mươi sáu) đồng. Bao gồm:

- Đối với Hợp đồng tín dụng số TDCN ngày 16/06/2022 và Khế ước nhận nợ số TDCN ngày 20/06/2022: Số tiền còn phải trả tính đến ngày 05/9/2025 là 3.189.950.815 đồng, trong đó: nợ gốc 2.698.385.235 đồng, lãi trong hạn: 448.716.200 đồng, lãi quá hạn: 11.032.119 đồng, phạt chậm trả lãi: 31.817.261 đồng.

- Đối với Hợp đồng tín dụng số ST ngày 20/03/2024 và Khế ước nhận nợ số ST ngày 21/03/2024: Số tiền còn phải trả tính đến ngày 05/9/2025 là 240.801.231 đồng, trong đó: nợ gốc 206.441.951 đồng, nợ lãi trong hạn: 29.674.122 đồng, lãi quá hạn: 2.892.312 đồng, phạt chậm trả lãi: 1.792.846 đồng.

- Đối với Giấy đề nghị kiêm hợp đồng mở, sử dụng thẻ tín dụng, tài khoản thanh toán, thẻ ghi nợ và đăng ký dịch vụ dành cho khách hàng cá nhân tính đến ngày 05/9/2025 số tiền bị đơn còn nợ là 76.062.530 đồng, trong đó: nợ gốc: 49.721.212 đồng; nợ lãi: 25.791.153 đồng, phí chậm trả 550.165 đồng.

Kể từ ngày 06/9/2025 cho đến khi thi hành án xong, bà Vũ Thị V còn phải tiếp tục trả các khoản tiền lãi phát sinh của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức

lãi suất do các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng, các giấy nhận nợ và các giấy đề nghị cấp tín dụng kiêm hợp đồng đã ký kết. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

1.2 Phương thức và thời hạn trả: Trả một lần ngay sau khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

1.3 Ngay sau khi bà Vũ Thị V thanh toán xong tất cả các khoản tiền nợ gốc và lãi nêu trên, Ngân hàng Thương mại Cổ phần P phải thực hiện thủ tục giải chấp, hoàn trả lại cho bà Vũ Thị V Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX, số vào sổ cấp GCN: CS do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 05/11/2020.

1.4 Nếu bà Vũ Thị V không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ như nêu trên thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần P có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 395, tờ bản đồ số 39 tọa lạc tại địa chỉ: Đ, phường Đ (phường T, Quận M cũ) Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX, số vào sổ cấp GCN: CS do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 05/11/2020, để thu hồi nợ.

Trường hợp sau khi phát mãi mà giá trị tài sản phát mãi nhỏ hơn nghĩa vụ bảo đảm thì bà Vũ Thị V có trách nhiệm tiếp tục thanh toán phần tiền còn lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần P.

Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp sau khi thanh toán chi phí bảo quản, thu giữ và xử lý tài sản thế chấp lớn hơn giá trị nghĩa vụ được bảo đảm thì số tiền chênh lệch phải được trả cho bên bảo đảm.

1.5 Bà Vũ Thị V phải trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần P chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 3.000.000 (ba triệu) đồng ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2/ Về án phí: Án phí dân sự sơ thẩm là 102.136.292 (một trăm lẻ hai triệu một trăm ba mươi sáu ngàn hai trăm chín mươi hai) đồng do bà Vũ Thị V phải chịu.

Ngân hàng Thương mại Cổ phần P được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 45.557.707 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0002565 ngày 12/11/2024 và số tiền 4.849.741 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0002569 ngày 06/12/2024 đều của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Bình (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 4, Thành phố Hồ Chí Minh).

3/ Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn có mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp, Viện kiểm sát nhân dân cấp trên được quyền kháng nghị theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Trường hợp bản án 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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân TP.HCM;
- VKSND khu vực 4;
- THADS TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ

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

Trương Lê Diễm Thúy

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

HỘI THẨM NHÂN DÂN **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA**