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

Bản án số: 837/2025/DS-ST
Ngày: 30/5/2025
V/v tranh chấp hợp đồng vay tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THỦ ĐỨC - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Hà Văn Đoàn

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Huỳnh Tiến Dũng

2. Bà Nguyễn Thị Hương

***- Thư ký phiên tòa*:** Ông Nguyễn Trường Giang - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức tham gia phiên tòa*:** Bà Trịnh Thị Trang - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 798/2024/TLST-DS ngày 12 tháng 4 năm 2024 về việc *"Tranh chấp hợp đồng vay tài sản"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 2169/2025/QĐXXST-DS ngày 19 tháng 3 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 3945/2025/QĐST-DS ngày 05 tháng 5 năm 2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng T2
(Tên cũ: Ngân hàng T3)
Địa chỉ trụ sở: số A phố T, phường N, quận H, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền:
Ông Nguyễn Đức T, sinh năm 1986 (có mặt)
Địa chỉ: số A L, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. *(Văn bản ủy quyền ngày 17/4/2025)*

Bị đơn: Bà Trần Thị Cẩm L, sinh năm 1992 (vắng mặt)
Địa chỉ: số A Đ, khu phố C, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Trần Văn T1, sinh năm 1964 (vắng mặt)
2. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1963 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: số A Đ, khu phố C, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Ông Trần Thanh H, sinh năm 1971 (có mặt)

4. Bà Nguyễn Thị Ngọc H1, sinh năm 1972 (có mặt)

5. Ông Trần Duy A, sinh năm 2005 (vắng mặt)

6. Trẻ Trần Duy K, sinh năm 2007 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Khóm Đ, phường Đ, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông Nguyễn Đức T là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 17/3/2022, bà Trần Thị Cẩm L đã ký với Ngân hàng T3 (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) hợp đồng tín dụng số 44/2022/22000/07.HĐTD/040. Theo đó, Ngân hàng cho bà Trần Thị Cẩm L vay 1.500.000.000 (một tỷ năm trăm triệu) đồng. Để bảo đảm khoản vay trên, ông Trần Văn T1 và bà Nguyễn Thị N đã ký với Ngân hàng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất để bảo đảm cho nghĩa vụ của người khác số 44/2022/22000/03.HĐTC/040 ngày 18/3/2022.

Thông tin khoản vay và tài sản bảo đảm chi tiết như sau:

- Số tiền cho vay: 1.500.000.000 đồng.

- Mục đích vay: Bù đắp tiền mua nhà ở gắn liền với đất ở.

- Thời hạn vay: 180 tháng (từ ngày 24/3/2022 đến ngày 24/3/2037).

- Lãi suất vay:

+ Lãi suất cho vay ban đầu: 9,5%/năm trong vòng 24 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên;

+ Lãi suất cho vay sẽ được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần. Ngày điều chỉnh đầu tiên là 24/3/2024. Lãi suất điều chỉnh = (bằng) lãi suất cơ sở 24 tháng (áp dụng tại ngày điều chỉnh lãi suất) + (cộng) biên độ 3,7%/năm, nhưng không vượt quá lãi suất cho vay tối đa theo quy định của pháp luật (nếu có).

- Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất cho vay trong hạn.

- Lãi chậm trả được tính bằng 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

- Thời hạn trả nợ:

+ Nợ gốc: Vào ngày 05 hàng tháng;

+ Nợ lãi: Vào ngày 05 hàng tháng.

+ Nợ gốc được trả thành: 180 kỳ.

+ Số nợ gốc phải trả của mỗi kỳ trả nợ: 8.333.333 đồng.

+ Số dư nợ gốc phải trả kỳ cuối cùng: 8.333.393 đồng.

Đảm bảo cho khoản vay trên là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cùng toàn bộ các quyền và lợi ích phát sinh từ tài sản thuộc thửa đất số 423, tờ bản đồ số 35, diện tích 48 m^2, mục đích sử dụng: đất ở đô thị, thời hạn sử dụng: lâu dài, địa chỉ: Khóm Đ, phường Đ, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 098465, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS18620 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp ngày 08/8/2017. Tài sản trên được thế chấp tại Ngân hàng theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất để bảo đảm cho nghĩa vụ của người khác số 44/2022/22000/03.HĐTC/040 ngày 18/3/2022, được công chứng tại Văn Phòng C tỉnh Vĩnh Long (số công chứng: 1541, quyển số 01/2022 TP/CC - SCC/HĐGD), đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã B, tỉnh Vĩnh Long ngày 18/3/2022.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, bà Trần Thị Cẩm L đã trả cho Ngân hàng tổng số tiền là: 275.505.648 đồng, trong đó: nợ gốc đã trả: 124.999.995 đồng; nợ lãi đã trả: 150.505.653 đồng và vi phạm nghĩa vụ thanh toán như đã thoả thuận.

Tạm tính đến ngày 30/5/2025, tổng số tiền bà Trần Thị Cẩm L còn nợ Ngân hàng là: 1.745.904.116 đồng, trong đó: dư nợ gốc hiện tại: 1.375.000.005 đồng; nợ lãi trong hạn: 100.903.261 đồng; lãi chậm trả lãi: 16.595.569 đồng; lãi chậm trả gốc: 253.405.281 đồng.

Để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình, Ngân hàng yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau đây đối với bị đơn bà Trần Thị Cẩm L:

- Buộc bà Trần Thị Cẩm L phải thanh toán một lần toàn bộ nợ gốc và lãi cho Ngân hàng với tổng số tiền tính đến ngày 30/5/2025 là: 1.745.904.116 (một tỷ bảy trăm bốn mươi lăm triệu chín trăm lẻ bốn nghìn một trăm mười sáu) đồng, trong đó, dư nợ gốc là 1.375.000.005 đồng; lãi trong hạn là: 100.903.261 đồng; lãi quá hạn là 253.405.281 đồng; lãi chậm trả lãi là 16.595.569 đồng.

- Bà Trần Thị Cẩm L còn phải thanh toán toàn bộ nợ lãi và phí phát sinh đối với toàn bộ số nợ còn lại theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số 44/2022/22000/07.HĐTD/040 ngày 17/3/2022 đã ký kết với Ngân hàng kể từ ngày 31/5/2025 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

- Trường hợp bà Trần Thị Cẩm L không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ trên đây thì N1 hang được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, xử lý đối với tài sản đã thế chấp là: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cùng toàn bộ các quyền và lợi ích phát sinh từ tài sản thuộc thửa đất số 423, tờ bản đồ số 35, diện tích 48 m^2, mục đích sử dụng: đất ở đô thị, thời hạn sử dụng: lâu dài, địa chỉ: Khóm Đ, phường Đ, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 098465, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS18620 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp ngày 08/8/2017.

Tài sản trên được thế chấp tại Ngân hàng theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất để bảo đảm cho

nghĩa vụ của người khác số 44/2022/22000/03.HĐTC/040 ngày 18/3/2022, được công chứng tại Văn Phòng C tỉnh Vĩnh Long (số công chứng: 1541, quyển số 01/2022 TP/CC - SCC/HĐGD), đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã B, tỉnh Vĩnh Long ngày 18/3/2022.

- Toàn bộ số tiền thu được từ việc phát mãi tài sản bảo đảm nêu trên được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của bà Trần Thị Cẩm L đối với Ngân hàng. Nếu số tiền phát mãi tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ của bà Trần Thị Cẩm L tại Ngân hàng thì bà Trần Thị Cẩm L có trách nhiệm tiếp tục thực hiện nghĩa vụ cho đến khi trả hết khoản nợ nêu trên cho Ngân hàng.

Ngoài ra, Ngân hàng không có yêu cầu gì khác.

Bị đơn bà Trần Thị Cẩm L trình bày:

Bà xác nhận có ký hợp đồng vay tiền như đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày là đúng. Bà L cũng đã nhận đủ số tiền vay 1.500.000.000 đồng từ phía Ngân hàng như hợp đồng tín dụng đã ký. Tuy nhiên do làm ăn khó khăn, bà đã không trả nợ gốc và lãi đúng hạn. Hiện nay bà không có khả năng trả nợ nên đề nghị nguyên đơn phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi khoản nợ. Ngoài ra bà không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn T1 và bà Nguyễn Thị N trình bày: Ông, bà xác nhận có thế chấp nhà đất tại địa chỉ: Khóm Đ, phường Đ, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 098465, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS18620 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp ngày 08/8/2017 của ông bà để đảm bảo cho khoản vay của bị đơn. Trường hợp bị đơn không trả được nợ thì ông bà đồng ý để Ngân hàng phát mãi tài sản thu hồi nợ. Ngoài ra ông bà không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Thanh H, bà Nguyễn Thị Ngọc H1, ông Trần Duy A, trẻ Trần Duy K*: Đã được Tòa án triệu tập hợp lệ để tham gia tố tụng giải quyết vụ án nhưng không cung cấp chứng cứ, không trình bày ý kiến liên quan đến vụ án và vắng mặt không rõ lý do.

** Tại phiên tòa:*

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Thanh H và bà Nguyễn Thị Ngọc H1 cung cấp tờ thỏa thuận ngày 07/7/2017 có nội dung ông bà đồng ý sang tên nhà đất đang thế chấp ngân hàng cho ông T1 và phải tuân thủ theo các yêu cầu quy định hiện hành về sang tên nhà đất ở của nhà nước và pháp luật, đồng thời nhờ ông T1 đứng vay ngân hàng 200.000.000 đồng. Nhưng nay ông T1 để con vay quá nhiều, như vậy là lừa đảo và đề nghị chuyển hồ sơ sang cơ quan điều tra.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về việc thụ lý vụ án, xác định quan hệ pháp luật tranh chấp, tư cách đương sự, tiến hành thủ tục cấp, tống đạt, thông báo văn bản

tố tụng, thời hạn chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát cùng cấp nghiên cứu, thành phần Hội đồng xét xử và nguyên tắc xét xử. Tuy nhiên, Tòa án có vi phạm về thời hạn chuẩn bị xét xử. Về thực hiện quyền và nghĩa vụ của đương sự, nguyên đơn chấp hành đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của đương sự trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay.

Về nội dung giải quyết vụ án: Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và diễn biến tại phiên tòa hôm nay, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về tố tụng :

[1.1]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án :

Tranh chấp giữa Ngân hàng T2 và bà Trần Thị Cẩm L phát sinh quan hệ tranh chấp từ hợp đồng vay tài sản thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Bị đơn bà Trần Thị Cẩm L (là người có nghĩa vụ) có cư trú tại thành phố T. Căn cứ quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

[1.2] Về sự vắng mặt của các đương sự: Bị đơn bà Trần Thị Cẩm L; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn T1, bà Nguyễn Thị N, ông Trần Duy A, trẻ Trần Duy K vắng mặt tại phiên tòa đến lần thứ hai mặc dù đã được triệu tập hợp lệ, không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan; do đó Hội đồng xét xử căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, tiến hành xét xử vắng mặt bà Trần Thị Cẩm L, ông Trần Văn T1, bà Nguyễn Thị N, ông Trần Duy A và trẻ Trần Duy K.

[2]. Về nội dung vụ án:

[2.1]. Về yêu cầu trả nợ gốc:

Căn cứ vào hợp đồng tín dụng số 44/2022/22000/07.HĐTD/040 ngày 17/3/2022 được ký kết giữa Ngân hàng với bà Trần Thị Cẩm L có cơ sở xác định bị đơn bà L có vay của Ngân hàng số tiền là 1.500.000.000 đồng, thời hạn vay 180 tháng (từ ngày 24/3/2022 đến ngày 24/3/2037). Ngân hàng đã giải ngân toàn bộ số tiền vay cho bà L. Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng nêu trên bà L đã không trả nợ lãi và gốc đúng hạn. Tính đến ngày 30/5/2025, bà L đã trả cho Ngân hàng tổng số tiền là: 275.505.648 đồng, trong đó: nợ gốc đã trả: 124.999.995 đồng; nợ lãi đã trả: 150.505.653 đồng. Từ ngày 25/10/2023, bà L đã ngưng không tiếp tục thanh toán tiền lãi theo thỏa thuận.

Xét thấy, hợp đồng tín dụng số 44/2022/22000/07.HĐTD/040 ngày 17/3/2022 được ký kết giữa Ngân hàng với bà Trần Thị Cẩm L là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, hợp đồng được lập thành văn bản có hình thức và nội dung phù hợp với quy định tại Điều

91 và Điều 98 của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010, nên đã phát sinh quyền và nghĩa vụ pháp lý ràng buộc trách nhiệm các bên phải thực hiện.

Bà L vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên Ngân hàng đã chuyển toàn bộ khoản nợ gốc và lãi thành nợ quá hạn kể từ ngày 25/10/2023 là phù hợp với thỏa thuận giữa các bên theo hợp đồng, phù hợp với quy định tại Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 và Điều 466 Bộ luật Dân sự năm 2015. Vì vậy, nguyên đơn yêu cầu bị đơn bà L phải trả toàn bộ số tiền nợ gốc còn lại 1.375.000.005 đồng cho Ngân hàng là có cơ sở, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.2]. Đối với yêu cầu bị đơn thanh toán tiền lãi:

Căn cứ vào hợp đồng tín dụng số 44/2022/22000/07.HĐTD/040 ngày 17/3/2022 được ký kết giữa Ngân hàng với bà Trần Thị Cẩm L thì lãi suất cho vay (lãi trong hạn) là lãi suất cho vay ban đầu 9,5%/năm trong vòng 24 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, lãi suất cho vay sẽ được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần, ngày điều chỉnh đầu tiên là 24/3/2024, lãi suất điều chỉnh = (bằng) lãi suất cơ sở 24 tháng (áp dụng tại ngày điều chỉnh lãi suất) + (cộng) biên độ 3,7%/năm, nhưng không vượt quá lãi suất cho vay tối đa theo quy định của pháp luật (nếu có); lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn.

Do bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên nguyên đơn yêu cầu trả nợ lãi trong hạn và lãi quá hạn là có căn cứ chấp nhận.

Nguyên đơn yêu cầu bà Trần Thị Cẩm L phải tiếp tục trả tiền lãi phát sinh trên số dư nợ gốc theo mức lãi suất nợ quá hạn được thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng số 44/2022/22000/07.HĐTD/040 ngày 17/3/2022 kể từ ngày 31/5/2025 đến khi trả hết nợ gốc là phù hợp.

[2.3]. Đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp:

Căn cứ hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất để bảo đảm cho nghĩa vụ của người khác số 44/2022/22000/03.HĐTC/040 ngày 18/3/2022, được công chứng tại Văn Phòng C tỉnh Vĩnh Long (số công chứng: 1541, quyển số 01/2022 TP/CC - SCC/HĐGD), đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã B, tỉnh Vĩnh Long ngày 18/3/2022) thì tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cùng toàn bộ các quyền và lợi ích phát sinh từ tài sản thuộc thửa đất số 423, tờ bản đồ số 35, diện tích 48 m^2, mục đích sử dụng: đất ở đô thị, thời hạn sử dụng: lâu dài, địa chỉ: Khóm Đ, phường Đ, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 098465, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS18620 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp ngày 08/8/2017 cho ông T1 và bà N. Hội đồng xét xử xét thấy: Nội dung và hình thức của hợp đồng thế chấp phù hợp với với quy định tại Điều 317, Điều 318 và Điều 319 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Đồng thời, các bên cũng đã thực hiện đăng ký thế chấp tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, nên hợp đồng thế chấp trên có hiệu lực pháp luật.

Xét thấy, hợp đồng thế chấp có đối tượng thế chấp là quyền tài sản của ông T1 và bà N. Do đó, căn cứ vào Điều 295, Điều 299 và Điều 323 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trong trường hợp bà Trần Thị Cẩm L không thực hiện hoặc

thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả các khoản nợ trên thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

[2.4]. Về yêu cầu của ông Trần Thanh H và bà Nguyễn Thị Ngọc H1 tại phiên tòa: ông H và bà H1 cung cấp tờ thỏa thuận ngày 07/7/2017 có nội dung đồng ý sang tên nhà đất đang thế chấp ngân hàng cho ông T1 và phải tuân thủ theo các yêu cầu quy định hiện hành về sang tên nhà đất ở của nhà nước và pháp luật, đồng thời nhờ ông T1 đứng vay ngân hàng 200.000.000 đồng. Nhưng nay ông T1 để con vay quá nhiều, như vậy là lừa đảo và đề nghị chuyển hồ sơ sang cơ quan điều tra. Xét, yêu cầu này của ông H và bà H1 là không có căn cứ vì ông bà xác định trước đó đã ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất đang thế chấp cho ông T1 tại phòng công chứng đúng quy định. Tài sản đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho ông T1. Ông T1 dùng tài sản này để thế chấp cho ngân hàng. Việc ông H, bà H1 và ông T1 tự thoả thuận với nhau liên quan đến nhà đất trên không được cơ quan có thẩm quyền xác nhận. Trong suốt quá trình tố tụng, Toà án đã triệu tập hợp lệ các đương sự tham dự phiên hoà giải, công khai chứng cứ nhưng ông H, bà H1 không có mặt, không cung cấp tài liệu chứng cứ. Do đó, nếu ông H và bà H1 có tranh chấp với ông T1 liên quan đến tờ thỏa thuận ngày 07/7/2017 thì có quyền khởi kiện ông T1 bằng một vụ án khác.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở và phù hợp.

[3] Về án phí và chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn bà Trần Thị Cẩm L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. H2 lại tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm cho nguyên đơn. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, bà Trần Thị Cẩm L phải chịu theo qui định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 186, Điều 227, Điều 228, Điều 233, Điều 235, Điều 266, Điều 273, Điều 280, Điều 482 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 91, 95, 96 và Điều 98 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010;

Căn cứ Điều 295, 299, 317, 318, 319, 323 và 466 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Luật phí và Lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25/11/2015;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008, đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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 T2:

Bà Trần Thị Cẩm L có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng T2 tổng số tiền tính đến hết ngày 30/5/2025 là 1.745.904.116 (một tỷ bảy trăm bốn mươi lăm triệu chín trăm lẻ bốn nghìn một trăm mười sáu) đồng, trong đó nợ gốc là 1.375.000.005 đồng; lãi trong hạn là 100.903.261 đồng; lãi quá hạn là 253.405.281 đồng; lãi chậm trả là: 16.595.569 đồng.

Kể từ ngày 31/5/2025, bà Trần Thị Cẩm L còn phải chịu thêm tiền lãi theo mức lãi suất đã thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng số 44/2022/22000/07.HĐTD/040 ngày 17/3/2022 đối với số tiền nợ gốc còn lại chưa thanh toán.

Nếu bà Trần Thị Cẩm L không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, thì Ngân hàng T2 được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cùng toàn bộ các quyền và lợi ích phát sinh từ tài sản thuộc thửa đất số 423, tờ bản đồ số 35, diện tích 48 m^2, mục đích sử dụng: đất ở đô thị, thời hạn sử dụng: lâu dài, địa chỉ: Khóm Đ, phường Đ, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 098465, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS18620 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp ngày 08/8/2017 cho ông Trần Văn T1 và bà Nguyễn Thị N theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất để bảo đảm cho nghĩa vụ của người khác số 44/2022/22000/03.HĐTC/040 ngày 18/3/2022, được công chứng tại Văn Phòng C tỉnh Vĩnh Long (số công chứng: 1541, quyển số 01/2022 TP/CC - SCC/HĐGD), đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã B, tỉnh Vĩnh Long

ngày 18/3/2022.

Trường hợp bà Trần Thị Cẩm L thanh toán xong toàn bộ khoản vay thì Ngân hàng T2 có trách nhiệm giải chấp toàn bộ hồ sơ và các giấy tờ chủ quyền của tài sản thế chấp nêu trên ngay sau khi bà Trần Thị Cẩm L tất toán toàn bộ nợ vay của hợp đồng tín dụng số 44/2022/22000/07.HĐTD/040 ngày 17/3/2022.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm là 64.377.123 (sáu mươi bốn triệu ba trăm bảy mươi bảy nghìn một trăm hai mươi ba) đồng, bà Trần Thị Cẩm L phải chịu.

Hoàn trả toàn bộ tiền tạm ứng án phí 39.956.555 (ba mươi chín triệu chín trăm năm mươi sáu nghìn năm trăm năm mươi lăm) đồng cho Ngân hàng T2 theo biên lai số 0026229 ngày 11/4/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Về chi phí tố tụng: Chí phí xem xét thẩm định tại chỗ số tiền 5.000.000 đồng, bà Trần Thị Cẩm L phải hoàn lại cho Ngân hàng T2.

4. Về quyền kháng cáo, kháng nghị: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có 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 thành phố Thủ Đức có quyền kháng nghị trong thời hạn 15 ngày; Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có quyền kháng nghị trong thời hạn 01 tháng, kể từ ngày tuyên án.

5. 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, 7a và 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, đã được sửa đổi bổ sung năm 2014.

Nơi nhận:
- TAND TP. HCM;
- VKSND TP. HCM;
- VKSND TP. Thủ Đức;
- Chi cục THADS TP. Thủ Đức;
- Đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN-CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Hà Văn Đoàn