

Bản án số: 1774 /2025/DS-ST
Ngày 30-9-2025
*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 8 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Hà Thị Xuân Lan.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lê Văn Rồi
2. Bà Phan Thị Xuân Hương

Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Tâm – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 8 - Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 8 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên Tòa: Ông Đào Văn Tiền - Kiểm Sát Viên

Trong các ngày 29 tháng 9 năm 2025 và 30 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 8 – Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số: 364/2025/TLST-DS ngày 06 tháng 5 năm 2025 về “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 496/2025/QĐXXST-DS ngày 21 tháng 8 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 469/2025/QĐST-DS ngày 11 tháng 9 năm 2025 giữa:

1. Nguyên đơn: Công ty TNHH Đầu tư K; Địa chỉ trụ sở: P606, tầng 7, toà nhà 11, đường N, phường T, quận C, Thành phố Hà Nội; ***Có người đại diện theo pháp luật:*** Bà Lương Huyền C – Giám đốc;

Đại diện theo uỷ quyền: Ngân hàng TMCP Phát triển T; Địa chỉ: Số 25 Bis, Nguyễn Thị Minh K, phường B, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh; Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hữu Đ– Tổng giám đốc; Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Đỗ Phú H – Giám đốc PGD Nguyễn Văn Cừ - HDBank;

Ông H uỷ quyền lại: Bà Nguyễn Lý Thảo N – Chuyên viên QLKH; Bà Trịnh Thị H - Chuyên viên xử lý nợ; Địa chỉ liên lạc: Lầu 5, số 69, Phạm Ngọc T, Phường X, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Thanh H, sinh năm 1971; CCCD số 079171008122, cấp ngày 19/12/2021, nơi cấp: Cục Cảnh sát QLHC về TTXH; Đăng ký thường trú: Số 20A, đường S, tổ 08, ấp B, xã T, huyện C (nay là xã C), Thành phố Hồ Chí Minh; (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 12/02/2025 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Ngân hàng TMCP Phát triển T (HDBank) đã cấp tín dụng cho bà Nguyễn Thị Thanh H theo các Hợp đồng tín dụng cùng đề nghị giải ngân khế ước nhận nợ và Đề nghị kiêm Hợp đồng mở, sử dụng tài khoản thanh toán/sản phẩm – dịch vụ, cụ thể như sau:

Hợp đồng tín dụng số 11766/22MN/HĐTD ngày 31/03/2022: Số tiền vay là 1.520.000.000 đồng; Mục đích vay: Vay vốn mua BĐS địa chỉ: thửa đất số 1203, tờ bản đồ số 21, xã Trung Lập Hạ, huyện Củ Chi, TP. HCM; Thời hạn vay là 240 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân; Lãi suất vay: Quy định trong từng Giấy nhận nợ; Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất trong hạn; Lãi chậm trả lãi: 10%/năm.

Hợp đồng tín dụng số 18176/23MN/HĐTD ngày 20/7/2023: Số tiền vay là 200.000.000 đồng; Mục đích vay: Cho vay tiêu dùng mua sắm thiết bị gia đình; Thời hạn vay: 120 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân; Lãi suất vay: Quy định trong từng Giấy nhận nợ; Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất trong hạn; Lãi chậm trả lãi: 10%/năm.

Đề nghị kiêm Hợp đồng mở, sử dụng tài khoản thanh toán/sản phẩm – dịch vụ ngày 15/8/2022: Hạn mức vay: 150.000.000 đồng; Mục đích vay: Tiêu dùng; Thời hạn cấp hạn mức thẻ: 60 tháng; Lãi suất vay: Quy định theo từng thời kỳ của HDBank; Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất trong hạn; Lãi chậm trả lãi: 10%/năm.

HDBank đã giải ngân và bà Nguyễn Thị Thanh H đã rút tổng số tiền là 1.870.000.000 đồng theo các Khế ước nhận nợ sau:

Khế ước nhận nợ số 11766/22MN/HĐTD/KUNN01 ngày 01/04/2022, ngày giải ngân: 01/4/2022, ngày đến hạn: 01/4/2042, lãi suất vay trong hạn: 8,60%/năm cố định trong thời hạn 6 tháng kể từ ngày giải ngân, sau thời hạn này, lãi suất vay được điều chỉnh 6 tháng/lần.

Khế ước nhận nợ số 18176/23MN/HĐTD/KUNN01 ngày 21/7/2023, ngày giải ngân: 21/7/2023, ngày đến hạn: 21/7/2033, lãi suất vay trong hạn: 12%/năm cố định trong thời hạn 3 tháng kể từ ngày giải ngân, sau thời hạn này, lãi suất vay được điều chỉnh 3 tháng/lần.

Đối với thẻ tín dụng, khách hàng đã rút tổng số tiền là 150.000.000 đồng.

Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho các Hợp đồng tín dụng nêu trên, HDBank đã ký với bà Nguyễn Thị Thanh H Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 10498/22MN/HĐBĐ ngày 31/03/2022, Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng số 10498/22MN/HĐBĐ/PL01 ngày 20/7/2023, công chứng tại Văn phòng Công chứng Ngô Đức Nhân, Thành phố Hồ Chí Minh. Đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 31/03/2022. Tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 1203, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại xã Trung Lập Hạ, huyện Củ Chi, 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 CO 498767, số vào sổ cấp GCN: CH06084 do UBND huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 02/5/2019, đã cấp nhập chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Thanh H ngày 29/3/2022.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, mặc dù HDBank đã nhiều lần đôn đốc, nhắc nợ bà Nguyễn Thị Thanh H thanh toán các khoản nợ theo thoả thuận nhưng bà H vẫn không thanh toán dẫn đến vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo các Hợp đồng tín dụng và các Khế ước nhận nợ đã ký. Ngày 28/12/2023, Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (HDBank) đã bán toàn bộ khoản nợ và quyền xử lý tài sản đảm bảo cho Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh HCD (gọi tắt là Công ty HCD) theo Hợp đồng mua bán nợ số 0228.12.2023/HĐMBN-02.

Tính đến ngày 30/9/2025, tổng số tiền bà Nguyễn Thị Thanh H còn nợ Công ty HCD tổng cộng là 2.399.220.120 đồng. Bao gồm nợ gốc 1.816.610.534 đồng, lãi trong hạn 410.730.355 đồng, lãi quá hạn 171.879.231 đồng. Chi tiết theo các hợp đồng tín dụng như sau:

- Hợp đồng tín dụng số 11766/22MN/HĐTD ngày 31/03/2022 (ngày nhận nợ 01/4/2022) nợ tổng cộng là 1.882.270.174 đồng. Bao gồm: Nợ gốc là 1.473.330.249 đồng, lãi trong hạn là 348.513.499 đồng, lãi quá hạn là 60.426.426 đồng.

- Hợp đồng tín dụng số 18176/23MN/HĐTD ngày 20/7/2023 (ngày nhận nợ 21/7/2023), nợ tổng cộng là 258.289.612 đồng. Bao gồm: Nợ gốc là 200.000.000 đồng, lãi trong hạn là 50.552.107 đồng, lãi quá hạn là 7.737.505 đồng.

- Nợ thẻ tín dụng theo đề nghị kiêm Hợp đồng mở, sử dụng tài khoản thanh toán/sản phẩm – dịch vụ ngày 15/8/2022, tổng cộng là 258.660.334 đồng. Bao gồm: Nợ gốc là 143.280.285 đồng, lãi trong hạn là 11.664.749 đồng, lãi quá hạn là 103.715.300 đồng.

Nay Công ty HCD yêu cầu Tòa án nhân dân Khu vực 8- Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết:

- Buộc bà Nguyễn Thị Thanh H phải thanh toán cho Công ty HCD tổng số tiền nợ tính đến ngày 30/9/2025 là: 2.399.220.120 đồng. Bao gồm nợ gốc 1.816.610.534 đồng, lãi trong hạn 410.730.355 đồng, lãi quá hạn 171.879.231 đồng.

- Buộc bà Nguyễn Thị Thanh H phải có nghĩa vụ thanh toán số nợ lãi tiếp tục phát sinh từ ngày 01/10/2025 theo mức lãi suất nợ quá hạn được quy định tại Hợp đồng tín dụng và Giấy nhận nợ đã ký kết với HDBank cho đến khi thanh toán hết nợ.

Trong trường hợp bà Nguyễn Thị Thanh H không trả nợ hoặc trả không đủ nợ, Công ty HCD có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 10498/22MN/HĐBĐ ngày 31/3/2022, số công chứng 001174, quyển số 03/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/3/2022, tại Văn phòng công chứng Ngô Đức Nhân, Thành phố Hồ Chí Minh; Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng số 10498/22MN/HĐBĐ/PL01 ngày 20/7/2023 và đã được đăng ký thế chấp tại Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Củ Chi để thu hồi nợ. Sau khi xử lý xong tài sản bảo đảm nêu trên mà không đủ để tất toán khoản vay thì bà Nguyễn Thị Thanh H sẽ phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Công ty HCD theo đúng cam kết đã ký với HDBank tại Hợp đồng tín dụng cho đến khi hết số nợ còn lại.

Đồng thời, nguyên đơn yêu cầu bà Nguyễn Thị Thanh H phải hoàn trả cho nguyên đơn số tiền chi phí tố tụng (chi phí xem xét thẩm định tại chỗ tài sản thế chấp) là 5.000.000 đồng.

Các tài liệu chứng cứ mà nguyên đơn cung cấp để chứng minh cho yêu cầu của mình gồm: Đơn khởi kiện; Bản tự khai; Hồ sơ pháp lý của Ngân hàng: Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần, Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty TNHH hai thành viên, Điều lệ Ngân hàng, Điều lệ Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh HCD, Quyết định số 2992 ngày 31/12/2021, Quyết định số 2610 ngày 11/10/2019, Quyết định số 3898 ngày 12/12/2023, Giấy ủy quyền số 143 ngày 14/01/2025 + Căn cước công dân của ông Dũng, bà Hân, bà Châu, ông Hiệp, Hợp đồng uỷ quyền ngày 28/12/2023, Giấy uỷ quyền ngày 18/7/2025, Giấy uỷ quyền ngày 09/7/2025, Quyết định số 2288A ngày 13/5/2025; Hợp đồng mua bán nợ ngày 28/12/2023; Báo cáo kết quả định giá bất động sản; Hợp đồng tín dụng ngày 31/3/2022; Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ ngày 01/4/2022; Hợp đồng tín dụng ngày 20/7/2023; Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ ngày 21/7/2023; Đơn đề nghị kiêm hợp đồng mở, sử dụng tài khoản thanh toán dịch vụ; Hợp đồng thế chấp ngày 31/3/2022; Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp ngày 20/7/2023; Phiếu đăng ký thế chấp tài sản đảm bảo; Căn cước công dân bà H + giấy xác nhận tình trạng hôn nhân; Giấy chứng nhận QSDĐ số CO 498767; Bản vẽ Hiện trạng vị trí (đã kiểm tra nội nghiệp); Phiếu chiết tính thu nợ vay tính đến ngày 30/9/2025.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh H đã được Tòa án tổng đạt thông báo thụ lý vụ án; Thông báo mở phiên họp tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải hợp lệ mà vẫn vắng mặt; do đó, Tòa quyết định đưa vụ án ra xét xử vắng mặt bà H. Bà H không cung cấp bất cứ tài liệu chứng cứ gì.

Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên Tòa:

Về tố tụng: Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý cho đến khi xét xử và tại phiên Tòa, Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án cũng như Hội đồng xét xử sơ thẩm đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án, đại diện Viện kiểm sát đề nghị: Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 117, 118, 119, 299, 323, 466, 468 của Bộ luật dân sự 2015; các Điều 90, 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng; các Điều 7, 8, 13 của Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc bà Nguyễn Thị Thanh H có trách nhiệm trả cho nguyên đơn số tiền nợ tổng cộng tính đến ngày xét xử là 2.399.220.120 đồng. Bao gồm nợ gốc 1.816.610.534 đồng, lãi trong hạn 410.730.355 đồng, lãi quá hạn 171.879.231 đồng. Buộc bà H có trách nhiệm trả cho nguyên đơn chi phí tố tụng theo quy định. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, bà H có trách nhiệm trả lãi phát sinh theo thoả thuận của các hợp đồng cho đến khi thanh toán xong các khoản nợ.

Trường hợp bà H không thanh toán nợ hoặc không thanh toán đủ nợ, thì Công ty HCD được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát

mãi tài sản đảm bảo theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 10498/22MN/HĐBĐ ngày 31/3/2022, số công chứng 001174, quyền số 03/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/3/2022, tại Văn phòng công chứng Ngô Đức Nhân, Thành phố Hồ Chí Minh; Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng số 10498/22MN/HĐBĐ/PL01 ngày 20/7/2023; đã được đăng ký thế chấp tại Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Củ Chi, để thu hồi nợ theo quy định pháp luật. Sau khi xử lý xong tài sản bảo đảm nêu trên mà không đủ để tất toán khoản vay thì bà Nguyễn Thị Thanh H sẽ phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Công ty HCD theo đúng cam kết đã ký với HDBank tại các Hợp đồng tín dụng cho đến khi hết số nợ còn lại.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu 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 tố tụng:

Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Theo nội dung đơn khởi kiện có cơ sở xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” được quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và điểm b khoản 1 Điều 5 Nghị quyết 01/2025/NQ-HĐTP ngày 27/6/2025 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; xét thấy bị đơn có nơi cư trú tại xã Tân Thông Hội, huyện Củ Chi (nay là xã Củ Chi), Thành phố Hồ Chí Minh nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 8 – Thành phố Hồ Chí Minh.

Về sự vắng mặt của đương sự: Bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai mà vẫn vắng mặt; Căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn theo quy định.

[2] Về nội dung:

Xét yêu cầu của nguyên đơn Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh HCD (Công ty HCD) khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị Thanh H trả số tiền tổng cộng tính đến ngày xét xử là 2.399.220.120 đồng. Bao gồm nợ gốc 1.816.610.534 đồng, lãi trong hạn 410.730.355 đồng, lãi quá hạn 171.879.231 đồng. Kể từ ngày 01/10/2025, yêu cầu bà H phải tiếp tục chịu các khoản lãi phát sinh theo mức lãi suất do các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho vay, phụ lục hợp đồng và Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ cho đến khi bà H trả dứt nợ cho nguyên đơn.

Trường hợp bà H không thanh toán nợ hoặc không thanh toán không đầy đủ nợ, thì nguyên đơn được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản đảm bảo theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 10498/22MN/HĐBĐ ngày 31/3/2022, số công chứng 001174, quyền số 03/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/3/2022, tại Văn phòng công chứng Ngô Đức Nhân, Thành phố Hồ Chí Minh; Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng số 10498/22MN/HĐBĐ/PL01 ngày 20/7/2023; đã được đăng ký thế chấp tại Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Củ Chi để thu hồi nợ.

[2.1] Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ do nguyên đơn cung cấp và Tòa án thu thập được có cơ sở xác định:

Bà Nguyễn Thị Thanh H đã ký kết với Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (HDBank) để thỏa thuận vay vốn theo các Hợp đồng tín dụng cùng đề nghị giải ngân khế ước nhận nợ và Đề nghị kiêm Hợp đồng mở, sử dụng tài khoản thanh toán/sản phẩm – dịch vụ, cụ thể như sau: Hợp đồng tín dụng số 11766/22MN/HĐTD ngày 31/03/2022 với số tiền vay là 1.520.000.000 đồng; Hợp đồng tín dụng số 18176/23MN/HĐTD ngày 20/7/2023 với số tiền vay: 200.000.000 đồng; Mở thẻ tín dụng theo đề nghị kiêm Hợp đồng mở, sử dụng tài khoản thanh toán/sản phẩm – dịch vụ ngày 15/8/2022 với hạn mức vay: 150.000.000 đồng; với thời hạn vay, mục đích vay, phương thức vay, mức lãi suất trong hạn, quá hạn và các thỏa thuận khác như nguyên đơn trình bày là đúng.

Thực hiện hợp đồng HDBank đã giải ngân và bà Nguyễn Thị Thanh H đã nhận tổng số tiền là 1.870.000.000 đồng theo các Khế ước nhận nợ sau: Khế ước nhận nợ số 11766/22MN/HĐTD/KUNN01 ngày 01/04/2022, Khế ước nhận nợ số 18176/23MN/HĐTD/KUNN01 ngày 21/7/2023 và đối với thẻ tín dụng, bà H đã rút tổng số tiền là 150.000.000 đồng.

Để đảm bảo cho khoản vay trên, bà Nguyễn Thị Thanh H đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 10498/22MN/HĐBĐ ngày 31/3/2022, số công chứng 001174, quyền số 03/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/3/2022, tại Văn phòng công chứng Ngô Đức Nhân, Thành phố Hồ Chí Minh; Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng số 10498/22MN/HĐBĐ/PL01 ngày 20/7/2023 và đã được đăng ký thế chấp tại Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Củ Chi ngày 31/3/2022; để thế chấp quyền sử dụng đất diện tích 225,1m², đất thuộc thửa số 1203, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại địa chỉ: xã Trung Lập Hạ, huyện Củ Chi (nay là xã Nhuận Đức), 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 CO 498767, số vào sổ cấp GCN: CH06084 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp cho Huỳnh Thị T ngày 02/5/2019, đã cập nhật chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Thanh H ngày 29/03/2022.

Ngày 28/12/2023, Ngân hàng TMCP Phát triển T (HDBank) đã bán toàn bộ khoản nợ và quyền xử lý tài sản đảm bảo cho Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh HCD (gọi tắt là Công ty HCD) theo Hợp đồng mua bán nợ số 0228.12.2023/HĐMBN-02.

Tính đến ngày 30/9/2025, bà H còn nợ Công ty HCD với tổng cộng số tiền là 2.399.220.120 đồng. Bao gồm nợ gốc 1.816.610.534 đồng, lãi trong hạn 410.730.355 đồng, lãi quá hạn 171.879.231 đồng; như phía nguyên đơn yêu cầu là đúng. Phía nguyên đơn đã nhiều lần đôn đốc, nhắc nhở nhưng bà H không có thiện chí trả nợ, đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán là xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

Bà H đã được Tòa án đã triệu tập hợp lệ đến Tòa để giải quyết vụ kiện nhưng không đến và cũng không cung cấp văn bản trình bày ý kiến hay bất cứ tài liệu, chứng cứ chứng minh có liên quan đến vụ kiện. Do vậy, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ căn cứ theo các tài liệu chứng cứ mà nguyên đơn cung cấp và chứng cứ mà Tòa thu thập được theo quy định.

[2.3] Về lãi, lãi suất trong hạn, lãi suất quá hạn.

Xét thấy, số tiền lãi trong hạn, quá hạn theo yêu cầu của nguyên đơn là đúng và phù hợp quy định pháp luật.

[2.4] Xét Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 10498/22MN/HĐBĐ ngày 31/3/2022, số công chứng 001174, quyền số 03/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/3/2022, tại Văn phòng công chứng Ngô Đức Nhân, Thành phố Hồ Chí Minh; Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng số 10498/22MN/HĐBĐ/PL01 ngày 20/7/2023 và đã được đăng ký thế chấp tại Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Củ Chi ngày 31/3/2022; căn cứ các Điều 317, 320 của Bộ luật dân sự 2015; xét thấy hợp đồng thế chấp tài sản giữa các bên là hợp pháp và phù hợp quy định của pháp luật.

[2.5] Xét tài sản, công trình tồn tại trên tài sản thế chấp.

Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 21/7/2025 thể hiện trên đất không có công trình kiến trúc xây dựng; không có con người, vật nuôi và cây trồng trên đất.

[2.6] Xét yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu bà H phải hoàn trả chi phí tố tụng (chi phí xem xét thẩm định) với số tiền là 5.000.000 đồng là phù hợp.

[2.7] Xét phát biểu ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên Tòa về nội dung vụ án là hoàn toàn phù hợp quy định của pháp luật và nhận định của Hội đồng xét xử nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[2.8] Từ những phân tích trên; Căn cứ vào các Điều 317, 320 của Bộ luật dân sự 2015; Căn cứ vào các Điều 91, 95, 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Căn cứ Án lệ số 08/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 17/10/2016 và được công bố theo quyết định số 7698/QĐ-CA ngày 17/10/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao; Căn cứ Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm; Hội đồng xét xử nhận thấy yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận.

Cần buộc bà Nguyễn Thị Thanh H có trách nhiệm trả cho nguyên đơn số tiền tổng cộng tính đến ngày xét xử là 2.399.220.120 đồng. Bao gồm nợ gốc 1.816.610.534 đồng, lãi trong hạn 410.730.355 đồng, lãi quá hạn 171.879.231 đồng. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, bà H phải trả lãi phát sinh theo thỏa thuận trong hợp đồng vay cho đến khi thanh toán xong tất cả các khoản nợ. 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 mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay. Trong trường hợp bà Hoà không trả được nợ hoặc trả không đầy đủ, thì nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ theo quy định.

[3] Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ, nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho nguyên đơn toàn bộ số tiền tạm ứng án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 271, Điều 273 của Bộ Luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào Điều 280, 298, 299, 463, 466, 468, 317, 320 của Bộ luật dân sự 2015;

- Căn cứ vào các Điều 91, 95, 98 Luật các tổ chức tín dụng;

- Căn cứ vào Án lệ số 08/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 17/10/2016 và được công bố theo quyết định số 7698/QĐ-CA ngày 17/10/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao;

- Căn cứ vào Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

- Căn cứ vào Luật phí và Lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25/11/2015 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

- Căn cứ vào các Điều 6, 7a, 7b, 26, 30, 31 và 32 của Luật thi hành án dân sự (đã sửa đổi bổ sung năm 2014).

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH Đầu tư K về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Thanh H trả số tiền nợ tổng cộng tính đến ngày xét xử là 2.399.220.120 đồng (hai tỉ ba trăm chín mươi chín triệu hai trăm hai mươi nghìn một trăm hai mươi đồng).

[2.1] Buộc bà Nguyễn Thị Thanh H có nghĩa vụ trả cho Công ty TNHH Đầu tư K số tiền nợ tổng cộng tính đến ngày 30/9/2025 là 2.399.220.120 đồng (hai tỉ ba trăm chín mươi chín triệu hai trăm hai mươi nghìn một trăm hai mươi đồng).

Trong đó bao gồm: 1.816.610.534 đồng (một tỉ tám trăm mười sáu triệu sáu trăm mười nghìn năm trăm ba mươi bốn đồng), lãi trong hạn 410.730.355 đồng (bốn trăm mười triệu bảy trăm ba mươi nghìn ba trăm năm mươi lăm đồng), lãi quá hạn 171.879.231 đồng (một trăm bảy mươi một triệu tám trăm bảy mươi chín nghìn hai trăm ba mươi một đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, bà H còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong các hợp đồng cho đến khi thanh toán xong các khoản nợ. 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 mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

[2.2] Buộc bà Nguyễn Thị Thanh H có nghĩa vụ trả cho Công ty TNHH Đầu tư K chi phí tố tụng hợp lý là 5.000.000 đồng (năm triệu đồng).

Các mục 1, 2.1, 2.2 thi hành ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

[2.3] Trường hợp bà Nguyễn Thị Thanh H không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc thực hiện không đúng, không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Công ty TNHH Đầu tư K có

quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản đảm bảo để thu hồi nợ là: Quyền sử dụng đất diện tích 225,1m², đất thuộc thửa số 1203, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại địa chỉ: xã Trung Lập Hạ, huyện Củ Chi (nay là xã Nhuận Đức), 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 CO 498767, sổ vào sổ cấp GCN: CH06084 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp cho Huỳnh Thị T ngày 02/5/2019, đã cập nhật chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Thanh H ngày 29/03/2022.

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

[3] Án phí dân sự sơ thẩm là 79.984.402 đồng (bảy mươi chín triệu chín trăm tám mươi bốn nghìn bốn trăm lẻ hai đồng) buộc bà Nguyễn Thị Thanh Hoà phải nộp.

Hoàn trả lại cho Công ty TNHH Đầu tư K số tiền tạm ứng án phí là 37.747.220 đồng (ba mươi bảy triệu bảy trăm bốn mươi bảy nghìn hai trăm hai mươi đồng) theo biên lai thu tiền số 0064346 ngày 28/4/2025 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

[4] Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

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, 7a, 7b, 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 (đã sửa đổi bổ sung năm 2014).

Nơi nhận:

- Toà án nhân dân Tp.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân khu vực 8 – Tp.HCM;
- Thi hành án dân sự Tp.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, VP.

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

Hà Thị Xuân Lan