

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN PHÚ NHUẬN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 480/2025/DS-ST
Ngày: 11-6-2025
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN PHÚ NHUẬN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Lê Hoàng Yến.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lữ Hà Minh.
2. Bà Lê Thị Hải.

- Thư ký phiên tòa: Bà Hồ Thị Kiều Trang - Thư ký Tòa án nhân dân quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Phú Nhuận tham gia phiên tòa: Bà Tăng Thị Mỹ Ngọc - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 6 năm 2025 tại Trụ sở Tòa án nhân dân quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử công khai vụ án thụ lý số: 0067/2025/TLST-DS ngày 21 tháng 1 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 111/2025/QĐXXST-DS ngày 15/4/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 70/2025/QĐST-DS ngày 13/5/2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại cổ phần Q(M).

Trụ sở: A L phường T, quận C, Thành phố Hà Nội

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn T (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

(Theo Giấy uỷ quyền lại số 3845/UQL-MBAMC ngày 06/12/2024)

- Bị đơn: Bà Cù Thị H và ông Mai T1 H1. (vắng mặt)

Địa chỉ: B H, Phường A, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Tại đơn khởi kiện ngày 20 tháng 11 năm 2024 Ngân hàng Thương mại cổ phần Q1 quá trình giải quyết vụ án **ông Nguyễn Văn T2** là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

1. Quá trình cấp tín dụng

Ngân hàng Thương mại cổ phần Q(sau đây gọi tắt là Ngân hàng) và bà Cù Thị H, ông Mai T1 H1 có ký kết 02 hợp đồng cho vay như sau: Hợp đồng cho vay số 23244.23.101.9062896.TD ngày 07/9/2023 (đính kèm Điều kiện giao dịch chung về việc vay vốn tại Ngân hàng); Hợp đồng cho vay số 23245.23.101.9062896.TD (đính kèm Điều kiện giao dịch chung về việc vay vốn tại Ngân hàng) ngày 23/10/2024 với nội dung như sau:

1.1. Theo Hợp đồng cho vay số 23244.23.101.9062896.TD ngày 07/9/2023 thì Ngân hàng cho bà Cù Thị H1 ông Mai T1 H1 vay số tiền là 20.000.000.000 đồng; Mục đích sử dụng vốn: Vay bù đắp mua bất động sản tại thửa đất 838,839, tờ bản đồ 21, địa chỉ: phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh; Thời hạn vay: 180 tháng; Lãi suất cho vay: theo quy định tại hợp đồng và/hoặc từng lần giải ngân và nhận nợ.

Trong quá trình vay vốn, Ngân hàng đã giải ngân cho bà Cù Thị H1 ông Mai T1 H1 theo văn bản nhận nợ số LD2325424099 ngày 08/9/2023:

-Số tiền đề nghị cho vay: 20.000.000.000 đồng; Số tiền giải ngân: 20.000.000.000 đồng.

-Ngày giải ngân: 11/9/2023.

-Thời hạn cho vay: kể từ ngày liền sau ngày giải ngân đến ngày 11/9/2023 (Ngày kết thúc Khoản vay).

-Mục đích giải ngân: Vay mua thửa đất số 838; 830, tờ bản đồ số 21, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh

-Lãi suất cho vay (lãi suất thông thường):

+ Lãi suất cho vay trong hạn; Lãi suất cho vay tại ngày giải ngân đến ngày 10/12/2023 là 12.3%/năm; Lãi suất cho vay thời hạn tiếp theo điều chỉnh định kỳ 3 tháng/lần, vào các ngày 10/12, 1/3, 11/6, 1/9 hàng năm và được xác định bằng Lãi suất tham chiếu VND kỳ hạn vay 120 tháng – kỳ điều chỉnh 3 tháng áp dụng tại ngày điều chỉnh lãi suất cộng (+) độ 2.8%/năm; Tiền lãi được

tính bằng $\sum(\text{dư nợ gốc thực tế nhân với (x) số ngày vay thực tế nhân với (x) lãi suất cho vay trong hạn (\%/ năm)})$ chia cho $(:) 365$.

+ Lãi suất nợ gốc quá hạn: Bằng 150% Lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn.

+ Lãi suất chậm trả: 10%/năm.

1.2. Theo Hợp đồng cho vay số 23245.23.101.9062896.TD (kèm Điều kiện giao dịch chung về việc vay vốn tại Ngân hàng) ngày 23/10/2023 thì Ngân hàng cho bà Cù Thị H1 ông Mai T1 H1 vay số tiền là 10.000.000.000 đồng; Mục đích sử dụng vốn: Cho vay theo hạn mức bổ sung kinh doanh yển sào; Thời hạn vay: 9 tháng; Lãi suất cho vay: theo quy định tại Hợp đồng và/hoặc từng lần giải ngân và nhận nợ.

Trong quá trình vay vốn, Ngân hàng đã giải ngân cho bà Cù Thị H1 ông Mai T1 H1 cụ thể:

1.2.1. Theo Văn bản nhận nợ LD2329868600 ngày 25/10/2023.

-Số tiền giải ngân: 2.000.000.000 đồng.

-Ngày giải ngân: 25/10/2023.

-Thời hạn cho vay: kể từ ngày liền sau ngày giải ngân đến ngày 25/7/2024 (Ngày kết thúc Khoản vay).

-Mục đích giải ngân: Bổ sung vốn lưu động sản xuất kinh doanh.

-Lãi suất cho vay (lãi suất thông thường):

+ Lãi suất cho vay trong hạn; Lãi suất cho vay tại ngày giải ngân đến ngày 24/1/2024 là 8.4%/năm; Lãi suất cho vay thời hạn tiếp theo điều chỉnh định kỳ 3 tháng/lần, vào các ngày 25/01, 25/04, 25/07, /25/10 hàng năm và được xác định bằng Lãi suất tham chiếu VND kỳ hạn vay ≤ 12 tháng – kỳ điều chỉnh 3 tháng áp dụng tại ngày điều chỉnh lãi suất cộng (+) độ 1%/năm; Tiền lãi được tính bằng $\sum(\text{dư nợ gốc thực tế nhân với (x) số ngày vay thực tế nhân với (x) lãi suất cho vay trong hạn (\%/ năm)})$ chia cho $(:) 365$.

+ Lãi suất nợ gốc quá hạn: Bằng 150% Lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn.

+ Lãi suất chậm trả: 10%/năm.

1.2.2. Theo Văn bản nhận nợ LD2329943990 ngày 26/10/2023.

-Số tiền giải ngân: 2.000.000.000 đồng

-Ngày giải ngân: 26/10/2023

-Thời hạn cho vay: kể từ ngày liền sau ngày giải ngân đến ngày 26/7/2024 (Ngày kết thúc Khoản vay).

-Mục đích giải ngân: Bổ sung vốn lưu động sản xuất kinh doanh.

-Lãi suất cho vay (lãi suất thông thường):

+ Lãi suất cho vay trong hạn; Lãi suất cho vay tại ngày giải ngân đến ngày 25/1/2024 là 8.4%/năm; Lãi suất cho vay thời hạn tiếp theo điều chỉnh định kỳ 3 tháng/lần, vào các ngày 26/01, 26/04, 26/07, 26/10 hàng năm và được xác định bằng Lãi suất tham chiếu VND kỳ hạn vay ≤ 12 tháng – kỳ điều chỉnh 3 tháng áp dụng tại ngày điều chỉnh lãi suất cộng (+) độ 1%/năm; Tiền lãi được tính bằng $\sum(\text{dư nợ gốc thực tế nhân với (x) số ngày vay thực tế nhân với (x) lãi suất cho vay trong hạn (\%/ năm)})$ chia cho (:) 365.

+ Lãi suất nợ gốc quá hạn: Bằng 150% Lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn.

+ Lãi suất chậm trả: 10%/năm.

1.2.3. Giấy nhận nợ số LD2420439484 ngày 22/7/2024.

-Số tiền giải ngân: 1.950.000.000 đồng.

-Ngày giải ngân: 22/7/2024.

-Thời hạn cho vay: kể từ ngày liền sau ngày giải ngân đến ngày 22/4/2025 (Ngày kết thúc Khoản vay).

-Mục đích giải ngân: Bổ sung vốn lưu động sản xuất kinh doanh.

-Lãi suất cho vay (lãi suất thông thường):

+ Lãi suất cho vay trong hạn; Lãi suất cho vay tại ngày giải ngân đến ngày 21/08/2024 là 7.4%/năm; Lãi suất cho vay thời hạn tiếp theo điều chỉnh định kỳ 1 tháng/lần, vào các ngày 22 hàng tháng và được xác định bằng Lãi suất tham chiếu VND kỳ hạn vay ≤ 12 tháng – kỳ điều chỉnh 1 tháng áp dụng tại ngày điều chỉnh lãi suất cộng (+) độ 1%/năm; Tiền lãi được tính bằng $\sum(\text{dư nợ gốc thực tế nhân với (x) số ngày vay thực tế nhân với (x) lãi suất cho vay trong hạn (\%/ năm)})$ chia cho (:) 365.

+ Lãi suất nợ gốc quá hạn: Bằng 150% Lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn.

+ Lãi suất chậm trả: 10%/năm.

1.2.4. Văn bản nhận nợ LD2420477240 ngày 22/7/2024.

-Số tiền giải ngân: 50.000.000 đồng.

-Ngày giải ngân: 22/7/2024.

-Thời hạn cho vay: kể từ ngày liền sau ngày giải ngân đến ngày 22/4/2024 (Ngày kết thúc Khoản vay).

-Mục đích giải ngân: Bổ sung vốn lưu động sản xuất kinh doanh.

-Lãi suất cho vay (lãi suất thông thường):

+ Lãi suất cho vay trong hạn; Lãi suất cho vay tại ngày giải ngân đến ngày 21/8/2024 là 7.4%/năm; Lãi suất cho vay thời hạn tiếp theo điều chỉnh định kỳ 1 tháng/lần, vào các ngày 22 hàng tháng và được xác định bằng Lãi suất tham chiếu VND kỳ hạn vay ≤ 12 tháng – kỳ điều chỉnh 1 tháng áp dụng tại ngày điều chỉnh lãi suất cộng (+) độ 1%/năm; Tiền lãi được tính bằng $\sum(\text{dư nợ gốc thực tế nhân với (x) số ngày vay thực tế nhân với (x) lãi suất cho vay trong hạn (\%/ năm)})$ chia cho (:) 365.

+ Lãi suất nợ gốc quá hạn: Bằng 150% Lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn.

+ Lãi suất chậm trả: 10%/năm.

1.2.5. Văn bản nhận nợ LD2420582347 ngày 23/7/2024.

-Số tiền giải ngân: 2.000.000.000 đồng.

-Ngày giải ngân: 23/7/2024.

-Thời hạn cho vay: kể từ ngày liền sau ngày giải ngân đến ngày 23/4/2025 (Ngày kết thúc Khoản vay).

-Mục đích giải ngân: Bổ sung vốn lưu động sản xuất kinh doanh.

-Lãi suất cho vay (lãi suất thông thường):

+ Lãi suất cho vay trong hạn; Lãi suất cho vay tại ngày giải ngân đến ngày 22/08/2024 là 7.4%/năm; Lãi suất cho vay thời hạn tiếp theo điều chỉnh

định kỳ 1 tháng/lần, vào các ngày 23 hàng tháng và được xác định bằng Lãi suất tham chiếu VND kỳ hạn vay ≤ 12 tháng – kỳ điều chỉnh 1 tháng áp dụng tại ngày điều chỉnh lãi suất cộng (+) độ 1%/năm; Tiền lãi được tính bằng $\sum(\text{dư nợ gốc thực tế nhân với (x) số ngày vay thực tế nhân với (x) lãi suất cho vay trong hạn (\%/ năm)})$ chia cho (:) 365.

+ Lãi suất nợ gốc quá hạn: Bằng 150% Lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn.

+ Lãi suất chậm trả: 10%/năm.

2. Biện pháp bảo đảm

Để bảo đảm cho các khoản vay nêu trên bà Cù Thị H1 ông Mai Thanh H2 đã thế chấp cho Ngân hàng tài sản bảo đảm là Quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 630, tờ bản đồ số 23 tại địa chỉ phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh phát sinh từ Hợp đồng thế chấp số 205014.23.101.9062896.BĐ ngày 07/9/2023 của bà Cù Thị H1 ông Mai T1 H1

Chi tiết về tài sản bảo đảm của Hợp đồng thế chấp số 205014.23.101.9062896.BĐ ngày 07/9/2023 của bà Cù Thị H1 ông Mai T1 H1. Việc thế chấp đã được đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T ngày 08/9/2023. Thế chấp Quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 630, tờ bản đồ số 23 tại địa chỉ phường L, Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh theo theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số vào sổ cấp GCN: CS 08033 do Sở T3 cấp ngày 12/12/2022 cho bà Cù Thị H và ông Mai T1 H1.

3. Việc vi phạm nghĩa vụ.

Trong quá trình vay vốn, ông Mai T1 H1 và bà Cù Thị H đã không thực hiện trả nợ lãi hàng tháng và trả nợ gốc khi tới hạn theo đúng Hợp đồng cho vay đã được ký giữa hai bên. Mặc dù Ngân hàng đã nhiều lần mời ông Mai T1 H1 và bà Cù Thị H làm việc nhưng phía bị đơn vẫn không trả được nợ.

Vì vậy, Ngân hàng đã khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

1/ Buộc ông Mai T1 H1 và bà Cù Thị H thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng toàn bộ số tiền nợ đến ngày 11/6/2025 là 29.270.717.010 đồng, trong đó nợ gốc là 26.803.833.194 đồng; nợ lãi trong hạn là 1.949.225.721 đồng; nợ lãi quá hạn là 518.108.095 đồng; tổng cộng: 29.270.717.010 đồng, cụ thể:

- Theo Hợp đồng cho vay số 23244.23.101.9062896.TD ngày 07/9/2023 có văn bản nhận nợ số LD2325424099 ngày 8/9/2023 thì nợ gốc là 18.888.890.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 1.703.527.092 đồng, nợ lãi quá hạn: 77.738.956 đồng, tổng cộng là 20.670.156.048 đồng.

- Theo Hợp đồng cho vay số 23245.23.101.9062896.TD ngày 23/10/2023 có các văn bản nhận nợ sau:

Theo Văn bản nhận nợ số LD2329868600 giải ngân ngày 25/10/2023, nợ gốc: 1.914.493.194 đồng, nợ lãi trong hạn: 2.136.986 đồng, nợ lãi quá hạn: 201.807.492 đồng, tổng cộng là 2.118.887.672 đồng.

Theo Văn bản nhận nợ số LD2329943990 giải ngân ngày 26/10/2023, nợ gốc: 2.000.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 2.564.384 đồng, nợ lãi quá hạn: 205.791.783 đồng, tổng cộng là 2.208.356.167 đồng.

Theo Văn bản nhận nợ số LD2420439484 giải ngân ngày 22/7/2024, nợ gốc: 1.950.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 101.859.452 đồng, nợ lãi quá hạn: 31.950.617 đồng, tổng cộng là 2.083.810.069 đồng.

Theo Văn bản nhận nợ số LD2420477240 giải ngân ngày 22/7/2024, nợ gốc: 50.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 2.611.782 đồng, nợ lãi quá hạn: 819.247 đồng, tổng cộng là 53.431.029 đồng.

Theo Văn bản nhận nợ số LD2420582347 giải ngân ngày 23/7/2024, nợ gốc: 2.000.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 136.526.025 đồng, nợ lãi quá hạn: 0 đồng, tổng cộng là 2.136.526.025 đồng.

Thanh toán một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2/ Buộc bà Cù Thị H1 ông Mai T1 H1 tiếp tục thanh toán phần nợ lãi phát sinh theo lãi suất quá hạn quy định tại Hợp đồng cho vay số 23244.23.101.9062896.TD ngày 7/9/2023 và văn bản nhận nợ số LD2325424099 ngày 11/9/2023; Hợp đồng cho vay số 23245.23.101.9062896.TD ngày 23/10/2023 và văn bản nhận nợ số LD2329868600 ngày 25/10/2023; văn bản nhận nợ số LD2329943990 ngày 26/10/2023; văn bản nhận nợ số LD2420439484 ngày 22/7/2024; văn bản nhận nợ số LD2420477240 ngày 22/7/2024; văn bản nhận nợ số LD2420582347 ngày 23/7/2024 kèm theo kể từ ngày 12/06/2025 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ cho Ngân hàng TMCP Q2

3/ Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, nếu bà Cù Thị H1 ông Mai T1 H1 không thanh toán toàn bộ khoản nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mại toàn bộ tài sản bảo đảm để thu hồi nợ cho Ngân hàng. Tài sản thế chấp là Quyền sử hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DG985852, số vào sổ cấp GCN CS 08033 do Sở T3 cấp ngày 12/12/2022 cho bà Cù Thị H1 ông Mai T1 H1 Thừa đất 630; Tờ bản đồ 23; Địa chỉ: phường L, Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh. Hợp đồng thế chấp số 205014.23.101.9062896.BĐ ngày 07/09/2023. Hợp đồng thế chấp được đăng ký giao dịch bảo đảm đúng quy định.

4/ Số tiền thu được từ việc kê biên, phát mại tài sản bảo đảm nêu trên được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của bà Cù Thị H1 ông Mai T1 H1 tại Ngân hàng. Trường hợp số tiền thu được từ việc kê biên, phát mại tài sản bảo đảm trên không đủ để thanh toán nợ cho Ngân hàng thì bà Cù Thị H1 ông Mai T1 H1 vẫn phải có nghĩa vụ thanh toán tiếp số tiền còn thiếu cho Ngân hàng.

5/ Yêu cầu bà Cù Thị H1 ông Mai T1 H1 phải chịu chi phí tố tụng theo quy định và phải có nghĩa vụ thanh toán chi phí này cho Ngân hàng.

Bà Cù Thị H1 ông Mai T1 H1 là bị đơn trong quá trình chuẩn bị xét xử cũng như tại phiên tòa hôm nay đã được Tòa án tổng đạt triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng đều vắng mặt không có lý do.

Tại phiên tòa:

1/ Đại diện nguyên đơn có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, tại các bản tự khai đại diện nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

2/ Bà Cù Thị H1 ông Mai T1 H1 là bị đơn được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã được thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Tòa án nhân dân quận Phú Nhuận, T4 nhận định:

[1] Thủ tục tố tụng:

[1.1] Quan hệ tranh chấp:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn thanh toán tiền nợ theo Hợp đồng cho vay số 23244.23.101.9062896.TD ngày 07/9/2023 và Hợp đồng cho vay số 23245.23.101.9062896.TD ngày 23/10/2023.

Xét đây là tranh chấp phát sinh trong quan hệ hợp đồng cấp tín dụng của nguyên đơn với khách hàng là cá nhân thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại **khoản 3 Điều 26** Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2] Thẩm quyền giải quyết vụ án:

Căn cứ Điều 13 của Hợp đồng cho vay số 2244.23.101.9062896.TD ngày 7/9/2023 và Hợp đồng cho vay số 2245.23.101.9062896.TD ngày 23/10/2023 có nội dung: “*Trong trường hợp phát sinh tranh chấp mà các bên không tự giải quyết được thì một trong các bên có quyền yêu cầu Tòa án nhân dân có thẩm quyền giải quyết. Bên thua kiện phải chịu toàn bộ án phí, lệ phí, các chi phí phát sinh liên quan đến việc giải quyết tranh chấp.*”.

Theo **kết quả xác minh số 327/2025/QĐ-CCTLCC ngày 26/2/2025 của Công an P, Thành phố H ông Mai T1 H1 và bà Cù Thị H3 đăng ký thường trú tại số nhà B H, khu phố C, Phường A, quận P ngày 18/06/2020 đến nay. Đã bán nhà chuyển đi về Gtrên dữ liệu dân cư không thể hiện nơi cư trú hiện tại.**

Xét, bị đơn thay đổi nơi cư trú nhưng không thông báo địa chỉ mới cho cơ quan có thẩm quyền theo quy định của Luật Cư trú nên địa chỉ B H, khu phố C, Phường A, quận P, Thành phố H xác định là nơi cư trú cuối cùng. Căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, nguyên đơn khởi kiện buộc bị đơn thanh toán tiền nợ gốc, lãi theo Hợp đồng cho vay số

2244.23.101.9062896.TD ngày 7/9/2023 và Hợp đồng cho vay số 2245.23.101.9062896.TD ngày 23/10/2023 thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.

[1.3] Thời hiệu khởi kiện:

Các đương sự không yêu cầu xem xét về thời hiệu khởi kiện. Căn cứ vào khoản 2 Điều 184 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 Hội đồng xét xử không giải quyết về thời hiệu khởi kiện.

[1.4] Sự có mặt, vắng mặt của đương sự:

- Căn cứ đơn ngày 10/6/2025, ông Nguyễn Văn T2 là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có đơn đề nghị được xét xử vắng mặt.

- Căn cứ kết quả xác minh số 327/2025/QĐ-CCTLCC ngày 26/2/2025 của Công an P, Thành phố Hồ Chí Minh thì ông Mai T1 H1 và bà Cù Thị H3 đăng ký thường trú tại số nhà B H, khu phố C, Phường A, quận P ngày 18/06/2020 đến nay. Đã bán nhà chuyển đi về Gtrên dữ liệu dân cư không thể hiện nơi cư trú hiện tại.

- Căn cứ kết quả xác minh số 328/TAPN ngày 26/2/2025 của Công an phường L, Thành phố H định tại thửa đất 630 đường N, khu phố I, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh không có ai đăng ký thường trú, tạm trú.

Xét, Tòa án triệu tập họp lệ lần thứ hai, bà Cù Thị H1 ông Mai T1 H1 là bị đơn vắng mặt tại phiên tòa không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Căn cứ quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

[1.5] Việc thu thập chứng cứ:

Tại bản tự khai, biên bản về kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ nguyên đơn khẳng định các chứng cứ đã được giao nộp, tiếp cận, công khai trong quá trình giải quyết vụ án. Ngoài những chứng cứ đã thu thập tại hồ sơ, không có chứng cứ nào khác cung cấp cho Tòa án.

Tòa án đã tổng đạt họp lệ thông báo thụ lý; giấy triệu tập; thông báo tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; thông báo kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ; quyết định đưa vụ án ra xét xử; quyết định hoãn phiên tòa; giấy triệu tập tham gia phiên tòa cho bị đơn.

Xét thấy, bị đơn là bà Cù Thị H1 ông Mai T1 H1 đã được Tòa án triệu tập đến để ghi nhận ý kiến, tổng đạt các tài liệu chứng cứ do nguyên đơn cung cấp, tiến hành thủ tục giao nộp tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải cũng như việc tham gia phiên tòa xét xử giải quyết vụ án với nguyên đơn nhưng vẫn vắng mặt. Vì vậy, bị đơn đã tự tước bỏ quyền được chứng minh của mình, phải chịu hậu quả của việc không chứng minh theo quy định tại Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Đồng thời, tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 quy định: “*Một bên đương sự thừa nhận hoặc không phản đối những tình tiết, sự kiện, tài liệu, văn bản, kết luận của cơ quan chuyên môn mà bên đương sự kia đưa ra thì bên đương sự đó không phải chứng minh*”. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ yêu cầu khởi kiện, lời trình bày cũng như chứng cứ do nguyên đơn cung cấp để làm cơ sở xem xét giải quyết vụ án.

[2] Nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán nợ gốc.

[2.1.1] Về tính hợp pháp của hợp đồng tín dụng:

Về tính hợp pháp của hợp đồng tín dụng: Căn cứ Hợp đồng cho vay số 23244.23.101.902896.TD ngày 07/9/2023 và Văn bản nhận nợ số LD2325424099 ngày 08/9/2023; Hợp đồng cho vay số 23245.23.101.9062896.TD ngày 23/10/2023 bao gồm văn bản nhận nợ số LD2329868600 ngày 25/10/2023, văn bản nhận nợ số LD2329943990 ngày 26/10/2023, văn bản nhận nợ số LD2420439484 ngày 22/7/2024, văn bản nhận nợ số LD2420477240 ngày 22/7/2024, văn bản nhận nợ số LD2420582347 ngày 23/7/2024 có nội dung và hình thức phù hợp với quy định tại Điều 405, Điều 463 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 98 Luật các Tổ chức tín dụng. Hợp đồng giao kết giữa các bên là tự nguyện, có đủ năng lực hành vi phù hợp với quy định tại các Điều 117, Điều 119 và Điều 292 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 91, Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 (đã sửa đổi, bổ sung năm 2017); Hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên nên phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên đương sự.

Xét thấy, căn cứ vào Hợp đồng cho vay số 23244.23.101.902896.TD ngày 07/9/2023, Văn bản nhận nợ số LD 2325424099 ngày 08/9/2023 có cơ sở xác định Ngân hàng cho bà Cù Thị H1 ông Mai T1 H1 vay với số tiền cho vay được cấp: 20.000.000.000 đồng, bao gồm hạn mức cho vay và mở LC thanh toán bằng

vốn vay, hạn mức bảo lãnh; Thời hạn rút vốn vay từ ngày 7/3/2022 đến ngày 7/9/2023. Mục đích sử dụng vốn: Vay mua thửa đất số 838,839, tờ bản đồ số 21, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh. Hình thức giải ngân: Chuyển khoản cho Bên thụ hưởng là Bên thứ ba. Lãi suất trong hạn: 12.3%/năm và áp dụng theo từng Giấy nhận nợ (nếu có); Định kỳ các ngày 11/12, 11/3, 11/6, 11/9 hàng năm và được xác định bằng Lãi suất tham chiếu VND kỳ hạn vay > 120 tháng – kỳ điều chỉnh 3 tháng áp dụng tại ngày điều chỉnh lãi suất cộng (+) biên độ 2,8%/năm; Lãi suất nợ gốc quá hạn: Bằng 150% Lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn. Lãi chậm trả: 10%/năm.

- Căn cứ Hợp đồng cho vay số 23245.23.101.9062896.TD ngày 23/10/2023 và các văn bản nhận nợ có cơ sở xác định Ngân hàng cho bà Cù Thị H1 ông Mai T1 H1 vay với các nội dung cụ thể như sau:

Văn bản nhận nợ số LD2329868600 ngày 25/10/2023: Hình thức giải ngân: Chuyển khoản cho Bên thụ hưởng là Bên thứ ba. Lãi suất trong hạn: 8.4%/năm và áp dụng theo từng Giấy nhận nợ (nếu có); Lãi suất cho vay thời gian tiếp theo điều chỉnh định kỳ 3 tháng/lần, vào (các) ngày 25/01, 25/04, 25/07, 25/10 hàng năm và được xác định bằng Lãi suất tham chiếu VND kỳ hạn vay <= 12 tháng – kỳ điều chỉnh 3 tháng áp dụng tại ngày điều chỉnh lãi suất (+) biên độ 1%/năm; Lãi suất nợ gốc quá hạn: Bằng 150% Lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn. Lãi chậm trả: 10%/năm.

Văn bản nhận nợ số LD2329943990 ngày 26/10/2023: Hình thức giải ngân: Chuyển khoản cho Bên thụ hưởng là Bên thứ ba. Lãi suất trong hạn: 8.4%/năm và áp dụng theo từng Giấy nhận nợ (nếu có); Lãi suất cho vay thời gian tiếp theo điều chỉnh định kỳ 3 tháng/lần, vào (các) ngày 26/01, 26/04, 26/07, 26/10 hàng năm và được xác định bằng Lãi suất tham chiếu VND kỳ hạn vay <= 12 tháng – kỳ điều chỉnh 3 tháng áp dụng tại ngày điều chỉnh lãi suất cộng (+) biên độ 1%/năm; Lãi suất nợ gốc quá hạn: Bằng 150% Lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn. Lãi chậm trả: 10%/năm.

Văn bản nhận nợ số LD2420439484 ngày 22/7/2024: Hình thức giải ngân: Chuyển khoản cho Bên thụ hưởng là Bên thứ ba. Lãi suất trong hạn: 7.4%/năm và áp dụng theo từng Giấy nhận nợ (nếu có); Lãi suất cho vay thời gian tiếp theo điều chỉnh định kỳ 1 tháng/lần, vào ngày 22 hàng tháng và được xác định bằng Lãi suất tham chiếu VND kỳ hạn vay <= 12 tháng – kỳ điều chỉnh 1 tháng áp

dụng tại ngày điều chỉnh lãi suất cộng (+) biên độ 1%/năm; Lãi suất nợ gốc quá hạn: Bằng 150% Lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn. Lãi chậm trả: 10%/năm.

Văn bản nhận nợ số LD2420477240 ngày 22/7/2024: Hình thức giải ngân: Chuyển khoản cho Bên thụ hưởng là Bên thứ ba. Lãi suất trong hạn: 7.4%/năm và áp dụng theo từng Giấy nhận nợ (nếu có); Lãi suất cho vay thời gian tiếp theo điều chỉnh định kỳ 1 tháng/lần, vào ngày 22 hàng tháng và được xác định bằng Lãi suất tham chiếu VND kỳ hạn vay ≤ 12 tháng – kỳ điều chỉnh 1 tháng áp dụng tại ngày điều chỉnh lãi suất cộng (+) biên độ 1%/năm; Lãi suất nợ gốc quá hạn: Bằng 150% Lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn. Lãi chậm trả: 10%/năm.

Văn bản nhận nợ số LD2420582347 ngày 23/7/2024: Hình thức giải ngân: Chuyển khoản cho Bên thụ hưởng là Bên thứ ba. Lãi suất trong hạn: 7.4%/năm; Lãi suất cho vay thời gian tiếp theo điều chỉnh định kỳ 1 tháng/lần, vào ngày 23 hàng tháng và được xác định bằng Lãi suất tham chiếu VND kỳ hạn vay ≤ 12 tháng – kỳ điều chỉnh 1 tháng áp dụng tại ngày điều chỉnh lãi suất cộng (+) biên độ 1%/năm; Lãi suất nợ gốc quá hạn: Bằng 150% Lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn. Lãi chậm trả: 10%/năm.

[2.1.2] Về vi phạm nghĩa vụ hợp đồng và số tiền nợ gốc: Theo tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ, bị đơn **đã nhận số tiền vay** theo hợp đồng tín dụng và không có phản đối gì về quá trình giải ngân. Đối chiếu bản sao kê do Ngân hàng cung cấp và lời trình bày của đại diện nguyên đơn cho thấy, từ ngày nhận nợ đến nay bà Cù Thị H1 ông Mai T1 H1 còn nợ **tổng số tiền nợ gốc** là **26.803.833.194** đồng, cụ thể như sau:

- Theo Hợp đồng cho vay số 23244.23.101.902896.TD ngày 07/9/2023 (bao gồm văn bản nhận nợ LD 2325424099 ngày 08/9/2023) thì số tiền nợ gốc là 18.888.890.000 đồng.

- Theo Hợp đồng cho vay số 23245.23.101.9062896.TD ngày 23/10/2023, bao gồm các văn bản nhận nợ là: Văn bản nhận nợ số LD2329868600 ngày 25/10/2023, Văn bản nhận nợ số LD2329943990 ngày 26/10/2023, Văn bản nhận nợ số LD2420439484 ngày 22/7/2024, Văn bản nhận nợ số LD2420477240 ngày 22/7/2024, Văn bản nhận nợ số LD2420582347 ngày 23/7/2024 thì số tiền nợ gốc là 7.914.493.194 đồng.

Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 95 của Luật Các tổ chức tín dụng, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả số nợ gốc 26.803.833.194 đồng là có cơ sở chấp nhận.

[2.2] Xét yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán nợ lãi theo lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng:

Theo quy định tại Điều 1 Hợp đồng cho vay số 23244.23.101.902896.TD ngày 7/9/2023 và Hợp đồng cho vay số 23245.23.101.9062896.TD ngày 23/10/2023; các Văn bản nhận nợ kèm theo từng hợp đồng **thì các bên đã thống nhất về lãi suất cho vay**. Theo quy định tại khoản 2 Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng quy định: “*Trong trường hợp khách hàng không trả được nợ đến hạn thì tổ chức tín dụng có quyền xử lý nợ theo hợp đồng tín dụng*”. Xét thấy đến kỳ hạn trả nợ phía bị đơn không trả được nợ nên nguyên đơn yêu cầu chuyển toàn bộ dư nợ hiện có của hợp đồng tín dụng sang nợ quá hạn là phù hợp với quy định về chuyển nợ quá hạn.

Căn cứ quy định tại khoản 14 Điều 4 và khoản 2 Điều 91 của Luật Các tổ chức tín dụng, điểm b khoản 4 Điều 13 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam, Điều 8 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 và Thông báo số 15/TB-HĐTP của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao về việc đính chính Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 thì tổ chức tín dụng và khách hàng có quyền thỏa thuận về lãi suất, phí cấp tín dụng trong hoạt động ngân hàng của tổ chức theo quy định của pháp luật. Mức lãi suất của nguyên đơn thỏa thuận với bị đơn phù hợp với các quy định của pháp luật nên được chấp nhận. Vì vậy, Hội đồng xét xử nhận thấy có cơ sở chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn có nghĩa vụ thanh toán tiền lãi như sau:

- Theo hợp đồng cho vay số 23244.23.101.9062896.TD ngày 07/9/2023 có văn bản nhận nợ số LD2325424099 ngày 8/9/2023 thì nợ lãi trong hạn: 1.703.527.092 đồng, nợ lãi quá hạn: 77.738.956 đồng, tổng cộng là 20.670.156.048 đồng.

- Theo Hợp đồng cho vay số 23245.23.101.9062896.TD ngày 23/10/2023 có các văn bản nhận nợ sau:

Tại Văn bản nhận nợ số LD2329868600 giải ngân ngày 25/10/2023, nợ lãi trong hạn: 2.136.986 đồng, nợ lãi quá hạn: 201.807.492 đồng, tổng cộng là 2.118.887.672 đồng.

Tại Văn bản nhận nợ số LD2329943990 giải ngân ngày 26/10/2023, nợ lãi trong hạn: 2.564.384 đồng, nợ lãi quá hạn: 205.791.783 đồng, tổng cộng là 2.208.356.167 đồng.

Tại Văn bản nhận nợ số LD2420439484 giải ngân ngày 22/7/2024, nợ lãi trong hạn: 101.859.452 đồng, nợ lãi quá hạn: 31.950.617 đồng, tổng cộng là 2.083.810.069 đồng.

Tại Văn bản nhận nợ số LD2420477240 giải ngân ngày 22/7/2024, nợ lãi trong hạn: 2.611.782 đồng, nợ lãi quá hạn: 819.247 đồng, tổng cộng là 53.431.029 đồng.

Tại Văn bản nhận nợ số LD2420582347 giải ngân ngày 23/7/2024, nợ lãi trong hạn: 136.526.025 đồng, nợ lãi quá hạn: 0 đồng, tổng cộng là 2.136.526.025 đồng.

Lãi suất sẽ được tiếp tục tính kể từ ngày **12/6/2025** cho đến khi bà Cù Thị H1 ông Mai T1 H1 thanh toán xong nợ, theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng cho vay số 23244.23.101.902896.TD ngày 7/9/2023, Văn bản nhận nợ số LD 2325424099 ngày 8/9/2023 và Hợp đồng cho vay số 23245.23.101.902896.TD ngày 7/9/2023, Văn bản nhận nợ số LD2329868600 ngày 25/10/2023, Văn bản nhận nợ số LD2329943990 ngày 26/10/2023, Văn bản nhận nợ số LD2420439484 ngày 22/7/2024, Văn bản nhận nợ số LD2420477240 ngày 22/7/2024, Văn bản nhận nợ số LD2420582347 ngày 23/7/2024.

[2.3] Xét yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu bị đơn phát mãi tài sản thế chấp:

Hội đồng xét xử nhận thấy để bảo đảm cho các khoản vay nêu trên bà Cù Thị H1 ông Mai T1 H1 đã thế chấp cho Ngân hàng tài sản bảo đảm là Quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 630, tờ bản đồ số 23 tại địa chỉ **phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh phát sinh từ Hợp đồng thế chấp số 205014.23.101.9062896.BĐ ngày 07/9/2023 của bà Cù Thị H1 ông Mai Thanh H4 thế chấp đã được đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký**

đất đai thành phố T ngày 08/9/2023. Thế chấp Quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 630, tờ bản đồ số 23 tại địa chỉ phường L, thành phố T, 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 vào sổ cấp GCN: CS 08033 do Sở T3 cấp ngày 12/12/2022 cho bà Cù Thị H và ông Mai T1 H1.

Xét thấy, Hợp đồng thế chấp được các bên tự nguyện giao kết hợp đồng, nội dung phù hợp với quy định của pháp luật. Toàn bộ các hợp đồng thế chấp đều được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm đúng quy định tại Điều 317, Điều 318, Điều 319, Điều 320, Điều 321, Điều 322, Điều 323 và Điều 327 Bộ luật Dân sự 2015, Luật Đăng ký giao dịch bảo đảm và Nghị định 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính phủ quy định thi hành bộ luật dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ. Do đó các hợp đồng thế chấp trên có hiệu lực pháp luật.

Vì vậy để đảm bảo cho các khoản vay trên, trong trường hợp bà Cù Thị H1 ông Mai T1 H1 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ theo Hợp đồng thế chấp số 205014.23.101.906.2896.BĐ ngày 07/09/2023.

Trường hợp xử lý tài sản bảo đảm không đủ để thu hồi nợ thì bà Cù Thị H1 ông Mai T1 H1 phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng nợ gốc và toàn bộ nợ lãi trong hạn, nợ lãi quá hạn, nợ lãi chậm trả... phát sinh đến khi thực hiện xong nghĩa vụ theo Hợp đồng cho vay số 23244.23.101.902896.TD ngày 7/9/2023, Văn bản nhận nợ số LD 2325424099 ngày 8/9/2023 và Hợp đồng cho vay số 23245.23.101.902896.TD ngày 7/9/2023, Văn bản nhận nợ số LD2329868600 ngày 25/10/2023, Văn bản nhận nợ số LD2329943990 ngày 26/10/2023, Văn bản nhận nợ số LD2420439484 ngày 22/7/2024, Văn bản nhận nợ số LD2420477240 ngày 22/7/2024, Văn bản nhận nợ số LD2420582347 ngày 23/7/2024.

Từ những căn cứ nêu trên Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận toàn bộ chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[2.7] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp, đúng quy định pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Về chi phí tố tụng:

Đối với chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Bị đơn bà Cù Thị H và ông Mai T1 H1 phải chịu chi phí xem xét, thẩm định đối với các tài sản đảm bảo là Quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DG985852, sổ vào sổ cấp GCN CS 08033 do Sở T3 H cấp ngày 12/12/2022 cho bà Cù Thị H1 ông Mai T1 H1 tại thửa đất 630; tờ bản đồ 23; địa chỉ: phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh. Bị đơn là Cù Thị H1 ông Mai T1 H1 **có trách nhiệm thanh toán lại cho Ngân hàng số tiền là 15.000.000 đồng.**

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Căn cứ vào **khoản 2 Điều 26** của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội:

- Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.
- Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 137.270.717 đồng.

[5] Về quyền kháng cáo: Đương sự có quyền kháng cáo theo quy định tại Điều 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 147, Điều 271, khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 117, Điều 119, Điều 292, Điều 317, Điều 318, Điều 319, Điều 320, Điều 321, Điều 322, Điều 323, Điều 327, Điều 405 và Điều 463 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 14 Điều 4, khoản 2 Điều 91, khoản 1 Điều 95 và điểm a, điểm c khoản 3 Điều 98 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 (đã sửa đổi, bổ sung năm 2017);

Căn cứ Luật phí và lệ phí năm 2015 và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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 ngày 30 tháng 12 năm 2016;

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

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn – Ngân hàng Thương mại cổ phần Q.

Buộc Bị đơn Cù Thị H và ông Mai T1 H1 có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q3 số tiền là 29.270.717.010 đồng (Hai mươi chín tỷ hai trăm bảy mươi triệu bảy trăm mười bảy nghìn không trăm mười đồng), trong đó nợ gốc là 26.803.833.194 đồng (Hai mươi sáu tỷ tám trăm lẻ ba triệu tám trăm ba mươi ba nghìn một trăm chín mươi tư đồng); nợ lãi trong hạn là 1.949.225.721 đồng (Một tỷ chín trăm bốn mươi chín triệu hai trăm hai mươi lăm nghìn bảy trăm hai mươi một đồng); nợ lãi quá hạn là 518.108.095 đồng (Năm trăm mười tám triệu một trăm lẻ tám nghìn không trăm chín mươi lăm đồng); tổng cộng: 29.270.717.010 đồng (Hai mươi chín tỷ hai trăm bảy mươi triệu bảy trăm mười bảy nghìn không trăm mười đồng), cụ thể:

- Theo Hợp đồng cho vay số 23244.23.101.9062896.TD ngày 07/9/2023 có văn bản nhận nợ số LD2325424099 ngày 8/9/2023 thì nợ gốc là 18.888.890.000 đồng (Mười tám tỷ tám trăm tám mươi tám triệu tám trăm chín mươi nghìn đồng), nợ lãi trong hạn: 1.703.527.092 đồng (Một tỷ bảy trăm lẻ ba triệu năm trăm hai mươi bảy nghìn không trăm chín mươi hai đồng), nợ lãi quá hạn: 77.738.956 đồng (Bảy mươi bảy triệu bảy trăm ba mươi tám nghìn chín trăm năm mươi sáu đồng), tổng cộng là 20.670.156.048 đồng (Hai mươi tỷ sáu trăm bảy mươi triệu một trăm năm mươi sáu nghìn không trăm bốn mươi tám đồng).

- Theo Hợp đồng cho vay số 23245.23.101.9062896.TD ngày 23/10/2023 có các văn bản nhận nợ sau:

Theo Văn bản nhận nợ số LD2329868600 giải ngân ngày 25/10/2023, nợ gốc: 1.914.493.194 đồng (Một tỷ chín trăm mười bốn triệu bốn trăm chín mươi ba nghìn một trăm chín mươi bốn đồng), nợ lãi trong hạn: 2.136.986 đồng (Hai triệu một trăm ba mươi sáu nghìn chín trăm tám mươi sáu đồng), nợ lãi quá hạn: 201.807.492 đồng (Hai trăm lẻ một triệu tám trăm lẻ bảy nghìn bốn trăm chín mươi hai đồng), tổng cộng là 2.118.887.672 đồng (Hai tỷ một trăm mười tám triệu tám trăm tám mươi bảy nghìn sáu trăm bảy mươi hai đồng).

Theo Văn bản nhận nợ số LD2329943990 giải ngân ngày 26/10/2023, nợ gốc: 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng), nợ lãi trong hạn: 2.564.384 đồng (Hai triệu năm trăm sáu mươi tư nghìn ba trăm tám mươi tư đồng), nợ lãi quá hạn: 205.791.783 đồng (Hai trăm lẻ năm triệu bảy trăm chín mươi một nghìn bảy trăm tám mươi ba đồng), tổng cộng là 2.208.356.167 đồng (Hai tỷ hai trăm lẻ tám triệu ba trăm năm mươi sáu nghìn một trăm sáu mươi bảy đồng).

Theo Văn bản nhận nợ số LD2420439484 giải ngân ngày 22/7/2024, nợ gốc: 1.950.000.000 đồng (Một tỷ chín trăm năm mươi triệu đồng), nợ lãi trong hạn: 101.859.452 đồng (Một trăm lẻ một triệu tám trăm năm mươi chín nghìn bốn trăm năm mươi hai đồng), nợ lãi quá hạn: 31.950.617 đồng (Ba mươi một chín trăm năm mươi nghìn sáu trăm mười bảy đồng), tổng cộng là 2.083.810.069 đồng (Hai tỷ không trăm tám mươi ba triệu tám trăm mười nghìn không trăm sáu mươi chín đồng).

Theo Văn bản nhận nợ số LD2420477240 giải ngân ngày 22/7/2024, nợ gốc: 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng), nợ lãi trong hạn: 2.611.782 đồng (Hai triệu sáu trăm mười một nghìn bảy trăm tám mươi hai đồng), nợ lãi quá hạn: 819.247 đồng (Tám trăm mười chín nghìn hai trăm bốn mươi bảy đồng), tổng cộng là 53.431.029 đồng (Năm mươi ba triệu bốn trăm ba mươi một nghìn không trăm hai mươi chín đồng).

Theo Văn bản nhận nợ số LD2420582347 giải ngân ngày 23/7/2024, nợ gốc: 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng), nợ lãi trong hạn: 136.526.025 đồng (Một trăm ba mươi sáu triệu năm trăm hai mươi sáu nghìn không trăm hai mươi lăm đồng), nợ lãi quá hạn: 0 đồng (Không đồng), tổng cộng là 2.136.526.025 đồng (Hai tỷ một trăm ba mươi sáu triệu năm trăm hai mươi sáu nghìn không trăm hai mươi lăm đồng).

Thi hành một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay số 23244.23.101.902896.TD ngày 7/9/2023, Văn bản nhận nợ số LD 2325424099 ngày 08/9/2023 và Hợp đồng cho vay số 23245.23.101.902896.TD ngày 7/9/2023, Văn bản nhận nợ số LD2329868600 ngày 25/10/2023, Văn bản nhận nợ số LD2329943990 ngày 26/10/2023, Văn bản nhận nợ số LD2420439484

ngày 22/7/2024, Văn bản nhận nợ số LD2420477240 ngày 22/7/2024, Văn bản nhận nợ số LD2420582347 ngày 23/7/2024 nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Trường hợp bà Cù Thị H1 ông Mai T1 H1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng Thương mại cổ phần Q4 yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Tài sản thế chấp là Quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất theo Hợp đồng thế chấp số 205014.23.101.9062896.BĐ ngày 07/9/2023 của bà Cù Thị H1 ông Mai Thanh H4 thế chấp đã được đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T ngày 08/9/2023. Thế chấp Quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 630, tờ bản đồ số 23 tại địa chỉ phường L, thành phố T, 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 vào sổ cấp GCN: CS 08033 do Sở T3 cấp ngày 12/12/2022 cho bà Cù Thị H và ông Mai T1 H1.

3. Trường hợp xử lý tài sản bảo đảm không đủ để thu hồi nợ thì bà Cù Thị H1 ông Mai T1 H1 phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng nợ gốc và toàn bộ nợ lãi trong hạn, nợ lãi quá hạn, nợ lãi chậm trả... phát sinh đến khi thực hiện xong nghĩa vụ theo Hợp đồng cho vay số 23244.23.101.902896.TD ngày 7/9/2023, Văn bản nhận nợ số LD 2325424099 ngày 8/9/2023 và Hợp đồng cho vay số 23245.23.101.902896.TD ngày 7/9/2023, Văn bản nhận nợ số LD2329868600 ngày 25/10/2023, Văn bản nhận nợ số LD2329943990 ngày 26/10/2023, Văn bản nhận nợ số LD2420439484 ngày 22/7/2024, Văn bản nhận nợ số LD2420477240 ngày 22/7/2024, Văn bản nhận nợ số LD2420582347 ngày 23/7/2024

4. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ:

Bị đơn là bà Cù Thị H1 ông Mai T1 H1 phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Bà Cù Thị H1 ông Mai T1 H1 có trách nhiệm thanh toán lại cho Ngân hàng thương mại cổ phần Q5 tiền là 15.000.000 đồng (Mười lăm triệu đồng).

5. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Cù Thị H1 ông Mai T1 H1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 137.270.717 đồng (Một trăm ba mươi bảy triệu hai trăm bảy mươi nghìn bảy trăm mười bảy đồng).

Ngân hàng thương mại cổ phần Q không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho Thương mại cổ phần Q số tiền tạm ứng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm đã nộp là **67.885.000** đồng (Sáu mươi bảy triệu tám trăm tám mươi lăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0055258 ngày 20 tháng 01 năm 2025 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Nghĩa vụ thi hành án:

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án Dân sự năm 2008 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án Dân sự năm 2008 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án Dân sự năm 2008 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014).

7. Quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc tổng đạt hợp lệ.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Lê Hoàng Y

