

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 13
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 54 /2025/DS-ST

Ngày: 10-9-2025

“Tranh chấp hợp đồng tín dụng”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 13, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Dương Công Hiếu.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Hùng

2. Ông Nguyễn Văn Hà

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Trương Thị Hoàn – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 13, thành phố Hồ Chí Minh.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 13, thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:*** Bà Hoàng Thị Huyền – Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 13, thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 400/2024/TLST-DS ngày 28-11-2024, về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 95/2025/QĐXXST-DS ngày 20/8/2025; giữa các đương sự:

1. ***Nguyên đơn:*** Ngân hàng TMCP Q.

Địa chỉ: Tầng A - Tầng B tòa nhà S A, phường S, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hàn Ngọc V – Chức vụ: Tổng giám đốc.

Ông Hàn Ngọc V ủy quyền cho ông Cao Tấn T – Chức vụ: Giám đốc trung tâm xử lý nợ NPL NHBL khu vực phía Nam – Khối xử lý nợ. (Theo giấy ủy quyền số 206898.25 ngày 15/07/2025 của Tổng giám đốc Ngân hàng TMCP Q).

Địa chỉ: số A đường V, phường T, tỉnh Đồng Nai.

Ông Cao Tấn T ủy quyền cho ông Nguyễn Khánh H – Chức vụ: Giám đốc xử lý nợ vùng đơn vị xử lý nợ NPL vùng 2, khối xử lý nợ. (Theo giấy ủy quyền số 206939.25 ngày 15/07/2025 của Giám đốc trung tâm xử lý nợ NPL NHBL khu vực phía Nam – Khối xử lý nợ).

Ông Nguyễn Khánh H ủy quyền cho ông Nguyễn Quốc C, Nguyễn Hữu G, Phạm Tiến N, Nguyễn Hữu D – Chức vụ: Cán bộ Ngân hàng TMCP Q. (Theo giấy ủy quyền số 217422.25 ngày 25/7/2025 Giám đốc xử lý nợ vùng đơn vị xử lý nợ NPL vùng 2, khối xử lý nợ). (Ông G có mặt).

2. ***Bị đơn:*** Bà Hồ Thị Ái T1, sinh năm 1986.

Địa chỉ: F 3, ấp L, xã L, thành phố Hồ Chí Minh (Vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt).

3. *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:* Ông Hồ Chí T2, sinh năm 1956 (đã chết) và bà Thiềm Thị G1, sinh năm 1965.

Địa chỉ: F 3, ấp L, xã L, thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Hồ Chí T2:

- Bà Thiềm Thị G1, sinh năm 1965 (Có mặt)
- Hồ Thị Ái T1, sinh năm 1986 (Vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt)
- Hồ Chí T3, sinh năm 1988 (Vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt).
- Hồ Thị Ái T4, sinh năm 1993 (Vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt).
- Hồ Chí T5, sinh năm 2000 (Vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt).

Cùng địa chỉ: F 3, ấp L, xã L, thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà Nguyễn Thị Minh T6, sinh năm 1937. (Vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp T, xã K, thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 19/10/2024, bản tự khai, biên bản hòa giải, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Q là ông Nguyễn Hữu G trình bày:

Ngân hàng TMCP Q (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) có ký với bà Hồ Thị Ái T1 Hợp đồng tín dụng hạn mức số 2752759.21 để vay vốn tại Ngân hàng, chi tiết Hợp đồng tín dụng hạn mức như sau:

- + Số tiền vay là 1.150.000.000 đồng (Một tỷ một trăm năm mươi triệu đồng).
- + Mục đích vay: xây dựng, sửa chữa nhà trên nền đất cũ cho cha mẹ tại thửa đất số 136 tờ bản đồ 83 thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.
- + Thời hạn vay: 180 tháng tính từ ngày tiếp theo khoản tín dụng được giải ngân hoặc tính từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên nếu khoản tín dụng được giải ngân nhiều lần.
- + Lãi suất vay: Lãi suất tại thời điểm giải ngân là 12,70%/năm trả lãi vào ngày 25 hàng tháng.

Ngày 25/12/2021, Ngân hàng đã giải ngân cho bà T1 theo đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ số 2752759.21 với số tiền 1.150.000.000 đồng theo đúng hợp đồng tín dụng.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay: Quyền sử dụng đất thuộc thửa 136 tờ bản đồ 83 thị trấn L, huyện L (nay là huyện L), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 825276 do UBND huyện L cấp ngày 21/8/2012, cập nhật chuyển nhượng cho ông Hồ Chí T2, bà Thiềm Thị G1 ngày 28/9/2012.

Tài sản thế chấp được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1839723.21 ngày 23/12/2021 giữa Ngân hàng TMCP Q với ông Hồ Chí T2 và bà Thiềm Thị G1.

Tài sản nêu trên được đăng ký thế chấp ngày 24/12/2021 tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, bà Hồ Thị Ái T1 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ kể từ ngày 25/12/2023 được quy định trong Hợp đồng tín dụng hạn mức số 2752759.21 được ký kết giữa Ngân hàng với bà Hồ Thị Ái T1.

Tính đến ngày 12/02/2025, bà T1 đã thanh toán cho Ngân hàng số tiền là 345.261.245 đồng. Trong đó nợ gốc là 36.826.212 đồng và nợ lãi là 308.435.033 đồng.

Tạm tính đến ngày 12/02/2025, bà T1 còn nợ Ngân hàng số tiền là 1.344.341.850 đồng. Trong đó, nợ gốc là 1.113.173.788 đồng, nợ lãi trong hạn là 153.351.629 đồng, nợ lãi quá hạn là 77.816.433 đồng.

Ngân hàng TMCP Q đề nghị Tòa án nhân dân Khu vực 13, thành phố Hồ Chí Minh xem xét giải quyết những yêu cầu khởi kiện cụ thể như sau:

Buộc bà Hồ Thị Ái Thanh thanh T7 cho Ngân hàng TMCP Q tổng số nợ của Hợp đồng tín dụng 2752759.21 ngày 23/12/2021, tạm tính đến ngày 12/02/2025, bà T1 còn nợ Ngân hàng số tiền là 1.344.341.850 đồng. Trong đó, nợ gốc là 1.113.173.788 đồng, nợ lãi trong hạn là 153.351.629 đồng, nợ lãi quá hạn là 77.816.433 đồng. Bà T1 còn phải trả tiền lãi phát sinh kể từ ngày 13/02/2025 cho đến khi bà Hồ Thị Ái T1 hoàn thành nghĩa vụ trả nợ vay cho Ngân hàng TMCP Q.

Nếu bà Hồ Thị Ái T1 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ nêu trên thì Ngân hàng TMCP Q được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1839723.21 ngày 23/12/2021 giữa Ngân hàng TMCP Q với ông Hồ Chí T2 và bà Thiềm Thị G1 để thu hồi khoản nợ cho Ngân hàng TMCP Q.

Cụ thể tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất thuộc thửa 136 tờ bản đồ 83 thị trấn L, huyện L (nay là huyện L), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 825276 do UBND huyện L cấp ngày 21/8/2012, cập nhật chuyển nhượng cho ông Hồ Chí T2, bà Thiềm Thị G1 ngày 28/9/2012. Tài sản nêu trên được đăng ký thế chấp ngày 24/12/2021 tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L.

Ngân hàng đồng ý với biên bản, xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án và không có yêu cầu gì thêm. Ngân hàng yêu cầu bà T1 phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng.

Tại tờ tự khai, biên bản hoà giải bị đơn bà Hồ Thị Ái T1 trình bày:

Ngày 23/12/2021 Ngân hàng và bà Hồ Thị Ái T1 có ký hợp đồng tín dụng số 2752759.21. Số tiền vay là 1.150.000.000 đồng (Một tỷ một trăm năm mươi triệu đồng). Mục đích vay là xây dựng, sửa chữa nhà trên nền đất cũ cho cha mẹ tại thửa đất số 136 tờ bản đồ 83 thị trấn L. Thời hạn vay là 180 tháng. Lãi suất tại thời điểm giải ngân là 12,70%/năm trả lãi vào ngày 25 hàng tháng.

Về tài sản thế chấp: Quyền sử dụng đất thuộc thửa 136 tờ bản đồ 83 thị trấn L, huyện L (nay là huyện L), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 825276 do UBND huyện L cấp ngày 21/8/2012, cập nhật chuyển nhượng cho ông Hồ Chí T2, bà Thiềm Thị G1 ngày 28/9/2012.

Tài sản thế chấp được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1839723.21 ngày 23/12/2021 giữa Ngân hàng TMCP Q với ông Hồ Chí T2 và bà Thiềm Thị G1.

Tính đến ngày 12/02/2025, bà T1 đã thanh toán cho Ngân hàng số tiền là 345.261.245 đồng. Trong đó nợ gốc là 36.826.212 đồng và nợ lãi là 308.435.033 đồng.

Tạm tính đến ngày 12/02/2025, bà T1 còn nợ Ngân hàng số tiền là 1.344.341.850 đồng. Trong đó, nợ gốc là 1.113.173.788 đồng, nợ lãi trong hạn là 153.351.629 đồng, nợ lãi quá hạn là 77.816.433 đồng. Nay Ngân hàng yêu cầu bà T1 phải trả số tiền nợ trên cho Ngân hàng và số nợ lãi, lãi quá hạn kể từ ngày 13/02/2025 cho đến khi bà T1 trả xong nợ thì bà T1 đồng ý.

Trường hợp bà T1 không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ thì Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý tài sản đảm bảo để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

Bà T1 đồng ý với biên bản, xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án và không có yêu cầu gì thêm. Bà T1 đồng ý chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ theo quy định của pháp luật.

Tại biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Thiềm Thị G1 trình bày:

Bà Thiềm Thị G1 là mẹ ruột của bà Hồ Thị Ái T1 và là vợ của ông Hồ Chí T2.

Ngày 23/12/2021 Ngân hàng và bà Hồ Thị Ái T1 có ký hợp đồng tín dụng số 2752759.21. Số tiền vay là 1.150.000.000 đồng (Một tỷ một trăm năm mươi triệu đồng). Mục đích vay là xây dựng, sửa chữa nhà trên nền đất cũ cho cha mẹ tại thửa đất số 136 tờ bản đồ 83 thị trấn L. Thời hạn vay là 180 tháng. Lãi suất tại thời điểm giải ngân là 12,7%/năm trả lãi vào ngày 25 hàng tháng.

Ông Hồ Chí T2 đã mất ngày 09/7/2024.

Về tài sản thế chấp: Quyền sử dụng đất thuộc thửa 136 tờ bản đồ 83 thị trấn L, huyện L (nay là huyện L), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 825276 do UBND huyện L cấp ngày 21/8/2012, cập nhật chuyển nhượng cho ông Hồ Chí T2, bà Thiềm Thị G1 ngày 28/9/2012.

Tài sản thế chấp được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1839723.21 ngày 23/12/2021 giữa Ngân hàng TMCP Q với ông Hồ Chí T2 và bà Thiềm Thị G1.

Tính đến ngày 12/02/2025, bà T1 đã thanh toán cho Ngân hàng số tiền là 345.261.245 đồng. Trong đó nợ gốc là 36.826.212 đồng và nợ lãi là 308.435.033 đồng.

Tạm tính đến ngày 12/02/2025, bà T1 còn nợ Ngân hàng số tiền là 1.344.341.850 đồng. Trong đó, nợ gốc là 1.113.173.788 đồng, nợ lãi trong hạn là 153.351.629 đồng, nợ lãi quá hạn là 77.816.433 đồng. Nay Ngân hàng yêu cầu bà T1 phải trả số tiền nợ trên cho Ngân hàng và số nợ lãi, lãi quá hạn kể từ ngày 13/02/2025 cho đến khi bà T1 trả xong nợ thì bà G1 đồng ý.

Trường hợp bà T1 không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ thì Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý tài sản đảm bảo để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

Bà G1 đồng ý với biên bản, xem xét thẩm định tại chỗ của Toà án và không có yêu cầu gì thêm, không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

Tại biên bản lấy lời khai ông Hồ Chí T3, bà Hồ Thị Ái T4 trình bày:

Ngày 23/12/2021 Ngân hàng và bà Hồ Thị Ái T1 có ký hợp đồng tín dụng số 2752759.21. Số tiền vay là 1.150.000.000 đồng (Một tỷ một trăm năm mươi triệu đồng). Mục đích vay là xây dựng, sửa chữa nhà trên nền đất cũ cho cha mẹ tại thửa đất số 136 tờ bản đồ 83 thị trấn L. Thời hạn vay là 180 tháng. Lãi suất tại thời điểm giải ngân là 12,70%/năm trả lãi vào ngày 25 hàng tháng.

Cha ông T3, bà T4 là ông Hồ Chí T2 đã mất ngày 09/7/2024 và mẹ Thiềm Thị G1.

Về tài sản thế chấp: Quyền sử dụng đất thuộc thửa 136 tờ bản đồ 83 thị trấn L, huyện L (nay là huyện L), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 825276 do UBND huyện L cấp ngày 21/8/2012, cập nhật chuyển nhượng cho ông Hồ Chí T2, bà Thiềm Thị G1 ngày 28/9/2012.

Tài sản thế chấp được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1839723.21 ngày 23/12/2021 giữa Ngân hàng TMCP Q với ông Hồ Chí T2 và bà Thiềm Thị G1.

Tính đến ngày 12/02/2025, bà T1 đã thanh toán cho Ngân hàng số tiền là 345.261.245 đồng. Trong đó nợ gốc là 36.826.212 đồng và nợ lãi là 308.435.033 đồng.

Tạm tính đến ngày 12/02/2025, bà T1 còn nợ Ngân hàng số tiền là 1.344.341.850 đồng. Trong đó, nợ gốc là 1.113.173.788 đồng, nợ lãi trong hạn là 153.351.629 đồng, nợ lãi quá hạn là 77.816.433 đồng. Nay Ngân hàng yêu cầu bà T1 phải trả số tiền nợ trên cho Ngân hàng và số nợ lãi, lãi quá hạn kể từ ngày 13/02/2025 cho đến khi bà T1 trả xong nợ thì ông T3, bà T4 đồng ý.

Trường hợp bà T1 không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ thì Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý tài sản đảm bảo để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

Ông T3, bà T4 đồng ý với biên bản, xem xét thẩm định tại chỗ của Toà án và không có yêu cầu gì thêm.

Tại biên bản lấy lời khai người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Hồ Chí T5 trình bày:

Ông Hồ Chí T5 là con ruột của ông Hồ Chí T2, bà Thiềm Thị G1 và em ruột của bà Hồ Thị Ái T1. Việc bà T1 vay ngân hàng ông T5 có biết, nhưng chỉ mình bà T1 sử dụng số tiền này, ông T5 không liên quan. Khi còn sống ông T2 có cùng bà G1 thế chấp quyền sử dụng đất thuộc thửa 136 tờ bản đồ 83 thị trấn L, huyện L (nay là huyện L), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 825276 do UBND huyện L cấp ngày 21/8/2012, cập nhật chuyển nhượng cho ông Hồ Chí T2, bà Thiềm Thị G1 ngày 28/9/2012. Tài sản thế chấp được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1839723.21 ngày 23/12/2021 giữa Ngân hàng TMCP Q với ông Hồ Chí T2 và bà Thiềm Thị G1.

Nay ông T2 chết thì ông T5 là người thừa kế thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông T2 thì ông giao cho bà T1, bà G1 cùng xử lý. Trường hợp không trả được nợ và trả nợ không đầy đủ thì ông T5 đồng ý để cho Ngân hàng phát mãi tài sản nêu trên để giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ông T5 đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, không có yêu cầu độc lập gì trong vụ án này.

Tại đơn trình bày ý kiến và xin xét xử vắng mặt, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Minh T6 trình bày:

Bà T6 là mẹ ruột ông T2, bà T6 không liên quan gì đến việc vay Ngân hàng của bà T1, cũng như việc thế chấp đất của ông T2, bà G1.

Bà T6 không có ý kiến hay yêu cầu độc lập gì trong vụ án.

Tại phiên tòa:

Ngân hàng TMCP Q giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Tạm tính đến ngày 10/9/2025 bà Hồ Thị Ái T1 còn nợ và phải có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng số tiền cụ thể như sau: Hợp đồng tín dụng số 2752759.21 ngày 23/12/2021, tổng cộng số tiền: 1.492.817.543 đồng, trong đó: Nợ gốc: 1.113.173.788 đồng; Lãi 231.996.384 đồng.

Ngân hàng yêu cầu bà Hồ Thị Ái T1 phải tiếp tục thanh toán toàn bộ lãi, phí phát sinh từ ngày 11/9/2025 theo Hợp đồng tín dụng đã ký kết cho đến khi bà Hồ Thị Ái T1 hoàn tất nghĩa vụ thanh toán nợ vay cho Ngân hàng TMCP Q.

Trường hợp sau khi Bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật mà bà Hồ Thị Ái T1 không thực hiện trả cho Ngân hàng toàn bộ số tiền nợ nêu trên và lãi phát sinh thì Ngân hàng TMCP Q có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mãi các tài sản thế chấp số 1839723.21 được ký tại Phòng C1 ngày 23/12/2021 giữa Ngân hàng TMCP Q với ông Hồ Chí T2 và bà Thiềm Thị G1, Quyền sử dụng đất thuộc thửa 136 tờ bản đồ 83 thị trấn L, huyện L (nay là huyện L), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 825276 do UBND huyện L cấp ngày 21/8/2012, cập nhật chuyển nhượng cho ông Hồ Chí T2, bà Thiềm Thị G1 ngày 28/9/2012. Tài sản nêu trên được đăng ký thế chấp ngày 24/12/2021 tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L.

Buộc bà Hồ Thị Ái T1 phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, xác minh, thu thập chứng cứ theo quy định của pháp luật.

- Ý kiến của kiểm sát viên tại phiên tòa: Quá trình tố tụng từ khi thụ lý vụ

án đến trước khi khai mạc phiên tòa, Thẩm phán đã tiến hành đúng các quy định về thủ tục tố tụng được quy định tại Điều 48 của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định tại chương XIV Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm. Những người tham gia tố tụng: Bị đơn bà Hồ Thị Ái T1, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Hồ Chí T3, bà Hồ Thị Ái T4, ông Hồ Chí T5, bà Nguyễn Thị Minh T6 đã được triệu tập hợp lệ lần thứ nhất nhưng vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt; Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Q có mặt; Căn cứ vào Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị vẫn tiến hành xét xử vụ án theo luật định.

Về nội dung vụ án: Yêu cầu của Ngân hàng TMCP Q về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng, buộc bà Hồ Thị Ái T1 phải trả số tiền tạm tính đến ngày 10/9/2025 số tiền theo Hợp đồng tín dụng số 2752759.21 ngày 23/12/2021, tổng cộng số tiền: 1.492.817.543 đồng, trong đó: Nợ gốc: 1.113.173.788 đồng; Lãi 231.996.384 đồng.

Ngân hàng yêu cầu bà Hồ Thị Ái T1 phải tiếp tục thanh toán toàn bộ lãi, phí phát sinh từ ngày 11/9/2025 theo Hợp đồng tín dụng đã ký kết cho đến khi bà Hồ Thị Ái T1 hoàn tất nghĩa vụ thanh toán nợ vay cho Ngân hàng TMCP Q.

Trường hợp sau khi Bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật mà bà Hồ Thị Ái T1 không thực hiện trả cho Ngân hàng toàn bộ số tiền nợ nêu trên và lãi phát sinh thì Ngân hàng TMCP Q có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mãi các tài sản thế chấp số 1839723.21 được ký tại Phòng C1 ngày 23/12/2021 giữa Ngân hàng TMCP Q với ông Hồ Chí T2 và bà Thiềm Thị G1, Quyền sử dụng đất thuộc thửa 136 tờ bản đồ 83 thị trấn L, huyện L (nay là huyện L), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 825276 do UBND huyện L cấp ngày 21/8/2012, cập nhật chuyển nhượng cho ông Hồ Chí T2, bà Thiềm Thị G1 ngày 28/9/2012. Tài sản nêu trên được đăng ký thế chấp ngày 24/12/2021 tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L là có cơ sở, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn; Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí theo quy định; Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ tài sản: Bị đơn phải chịu theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

- Về thẩm quyền và quan hệ pháp luật tranh chấp: Ngân hàng TMCP Q khởi kiện bà Hồ Thị Ái T1 về hợp đồng tín dụng được ký kết giữa các bên nên Tòa án xác định đây là tranh chấp hợp đồng tín dụng, bị đơn đang cư trú tại xã L, thành phố Hồ Chí Minh (C là thị trấn L, huyện L), thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 13, thành phố Hồ Chí Minh theo khoản 1 Điều 28, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về sự vắng mặt của đương sự: Tại phiên tòa, bị đơn bà Hồ Thị Ái T1, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Hồ Chí T3, bà Hồ Thị Ái T4, ông Hồ Chí T5, bà Nguyễn Thị Minh T6 đã được triệu tập hợp lệ lần thứ nhất nhưng vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt. Do đó, căn cứ Điều 227 Bộ luật tố tụng

dân sự, Tòa án vẫn tiến hành phiên tòa, xét xử vắng mặt những người trên theo quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu của nguyên đơn:

[2.1] Xét yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn trả số tiền còn nợ theo Hợp đồng tín dụng:

Căn cứ Hợp đồng tín dụng 2752759.21, ngày 23/12/2021 giữa Ngân hàng TMCP Q và bà Hồ Thị Ái T1, tạm tính đến ngày 10/9/2025 bà T1 còn nợ ngân hàng theo Hợp đồng tín dụng số 2752759.21 ngày 23/12/2021, tổng cộng số tiền: 1.492.817.543 đồng, trong đó: Nợ gốc: 1.113.173.788 đồng; Lãi 231.996.384 đồng.

Qua đó xác định, bà Hồ Thị Ái T1 đã ký kết hợp đồng tín dụng với Ngân hàng TMCP Q.

Ngân hàng TMCP Q yêu cầu bà Hồ Thị Ái T1 trả số tiền còn nợ như trên là có căn cứ nên chấp nhận.

[2.2] Xét Hợp đồng thế chấp và tài sản gắn liền với đất để bảo đảm cho việc vay vốn ngân hàng:

Tại Điều 9.3 Hợp đồng thế chấp quy định trường hợp xử lý tài sản thế chấp gồm: *“9.3.1 Phương thức xử lý TSTC. Bên A (Ngân hàng) có quyền lựa chọn một hoặc nhiều phương thức trong các phương thức xử lý TSTC sau mà không phụ thuộc vào sự đồng ý của bên B và bên B bằng hợp đồng này đồng ý không ngang với bất kỳ lựa chọn nào của bên A dưới đây: ...”*. Tài sản trong Hợp đồng thế chấp bằng bất động sản là tài sản của ông Hồ Chí T2, bà Thiềm Thị G1, việc ký kết hợp đồng thế chấp là tự nguyện. Ông Hồ Chí T2, bà Thiềm Thị G1 đồng ý sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất thuộc quyền quản lý, sử dụng của mình để thế chấp cho khoản vay. Hợp đồng thế chấp nêu trên đều đã được đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền theo đúng quy định của pháp luật. Cụ thể: Quyền sử dụng đất thuộc thửa 136 tờ bản đồ 83 thị trấn L, huyện L (nay là huyện L), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 825276 do UBND huyện L cấp ngày 21/8/2012, cập nhật chuyển nhượng cho ông Hồ Chí T2, bà Thiềm Thị G1 ngày 28/9/2012. Tài sản nêu trên được đăng ký thế chấp ngày 24/12/2021 tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L.

Những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Hồ Chí T2 bao gồm: Bà Hồ Thị Ái T1, bà Thiềm Thị G1, ông Hồ Chí T3, bà Hồ Thị Ái T4, ông Hồ Chí T5, bà Nguyễn Thị Minh T6 phải có nghĩa vụ bàn giao tài sản thế chấp cho Ngân hàng để ngân hàng làm thủ tục phát mãi tài sản theo quy định của pháp luật. Những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông T2 không ai có yêu cầu độc lập gì trong vụ án này và đều đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, đồng ý để ngân hàng phát mãi tài sản theo quy định của pháp luật.

Vì vậy, bà Hồ Thị Ái T1 không trả nợ đúng hạn theo các Hợp đồng tín dụng đã cam kết là vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên ngân hàng được quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của ông Hồ Chí T2, bà Thiềm Thị G1 để thu hồi nợ là có căn cứ nên chấp nhận.

[2.3] Về yêu cầu trả lãi suất phát sinh: Xét các Điều 1.4.6 và 4.4 của Điều khoản và điều kiện cấp tín dụng của Hợp đồng tín dụng hạn mức được ký kết giữa Ngân hàng với bà T1 các bên có thỏa thuận về lãi suất; do đó cần áp dụng án lệ số: 08/2016/AL buộc bà T1 còn phải tiếp tục chịu lãi quá hạn của khoản tiền gốc chưa thanh toán và mức lãi suất sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này.

[2.4] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ tài sản và chi phí xác minh, thu thập tài liệu chứng cứ: Bà Hồ Thị Ái T1 phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng này số tiền là 10.000.000 đồng, do Ngân hàng đã tạm ứng nên bà Hồ Thị Ái T1 phải thanh toán lại cho Ngân hàng số tiền này.

[2.5] Về án phí: Căn cứ theo Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí Tòa án: toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39, điều 227, điều 228, điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 91 và Điều 95 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010;

Căn cứ Án lệ số 08/2016/AL ngày 17/10/2026 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Q về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng đối với bà Hồ Thị Ái T1.

1. Buộc bà Hồ Thị Ái T1 có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP Q, tổng số tiền nợ gốc, lãi tạm tính đến ngày 10/9/2025 số tiền: 1.492.817.543đ (Một tỷ bốn trăm chín mươi hai triệu tám trăm mười bảy ngàn năm trăm bốn mươi ba đồng). Trong đó: Nợ gốc là 1.113.173.788 đồng, lãi suất là 231.996.384 đồng, theo Hợp đồng tín dụng số 2752759.21 ngày 23/12/2021.

2. Bà Hồ Thị Ái T1 còn phải tiếp tục trả lãi trên số tiền nợ gốc từ ngày 11/9/2025 theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 2752759.21 ngày 23/12/2021, đã ký kết với Ngân hàng TMCP Q cho đến khi thanh toán xong khoản nợ vay.

3. Trường hợp bà Hồ Thị Ái T1 không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ trên, thì Ngân hàng TMCP Q được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mãi tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số 1839723.21 được ký tại Phòng C1 ngày 23/12/2021 giữa Ngân hàng TMCP Q với ông Hồ Chí T2 và bà Thiềm Thị G1 để thu hồi nợ gồm: Quyền sử dụng đất thuộc thửa 136 tờ bản đồ 83 thị trấn L, huyện L (nay là huyện L), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 825276 do UBND huyện L cấp ngày 21/8/2012, cập nhật chuyển nhượng cho ông Hồ Chí T2,

bà Thiềm Thị G1 ngày 28/9/2012. Tài sản nêu trên được đăng ký thế chấp ngày 24/12/2021 tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L.

Những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Hồ Chí T2 bao gồm: Bà Hồ Thị Ái T1, bà Thiềm Thị G1, ông Hồ Chí T3, bà Hồ Thị Ái T4, ông Hồ Chí T5, bà Nguyễn Thị Minh T6 phải có nghĩa vụ bàn giao tài sản thế chấp cho Ngân hàng để ngân hàng làm thủ tục phát mãi tài sản theo quy định của pháp luật.

4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, xác minh hồ sơ, thu thập tài liệu, chứng cứ: Bà Hồ Thị Ái T1 có trách nhiệm trả cho Ngân hàng TMCP Q số tiền 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải trả cho bên thi hành án khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

5. Về án phí: Bà Hồ Thị Ái T1 phải nộp 56.784.526đ (Năm mươi sáu triệu bảy trăm bốn mươi tám triệu năm trăm hai mươi sáu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP Q số tiền 24.976.243 đ (Hai mươi tư triệu chín trăm bảy mươi sáu ngàn hai trăm bốn mươi ba đồng) theo biên lai thu tiền số 0003920 ngày 27/11/2024 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Long Điền.

Quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và 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.

6. Về quyền kháng cáo: Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự có mặt có quyền kháng cáo để yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày nhận bản sao bản án hoặc bản sao bản án được niêm yết hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND Khu vực 13;
- Phòng THA Khu vực 13;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Dương Công Hiếu

Về quyền kháng cáo: Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự có mặt có quyền kháng cáo để yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày nhận bản sao bản án hoặc bản sao bản án được niêm yết hợp lệ.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Các Hội thẩm nhân dân

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN	TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
Nguyễn Văn Hà Nguyễn Văn Hùng	

