

Bản án số: **2270/2025/DS – ST**

Ngày: 29 - 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 9 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Kiều Oanh

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Trần Ngọc Oanh;

2. Bà Huỳnh Tố Linh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị An Thành – Cán bộ Tòa án nhân dân Khu vực 9 - Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 9 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Hằng – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 9 năm 2025, Tòa án nhân dân Khu vực 9 - Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 334/2025/TLST-DS ngày 10 tháng 4 năm 2025 về “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 850/2025/QĐXXST-DS ngày 22 tháng 8 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 584/2025/QĐST-DS ngày 09 tháng 9 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP T1; Người đại diện theo uỷ quyền là: Ông Phạm Thành Đ hoặc ông Nguyễn Văn Đ1 hoặc ông Lê Thành P hoặc ông Đặng Chí B hoặc ông Nguyễn Minh T hoặc ông Nguyễn Gia H hoặc ông Lưu Văn K hoặc ông Đặng Quốc H1; Cùng địa chỉ liên lạc: Lầu E, số C Hậu Giang, Phường B, Quận F (nay là phường B), Thành phố Hồ Chí Minh (*Văn bản uỷ quyền số 504/2025/GUQ-TPB.CM.KHCN ngày 19/8/2025*).

- Bị đơn : Bà Phạm Trần Ngọc P1, sinh năm 1985; Địa chỉ: Số A V, phường P, quận T (nay là phường P), Thành phố Hồ Chí Minh.

(*tại phiên tòa: Ông Đ và ông Đ1 có mặt; Bà P1 có mặt*).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo Đơn khởi kiện đề ngày 25/3/2025 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Ngân hàng TMCP T1 do ông Phạm Thành Đ làm người đại diện theo ủy quyền trình bày như sau:

Ngân hàng TMCP T1 (sau đây gọi tắt là T2) và bà Phạm Trần Ngọc P1 có ký 02 Hợp đồng tín dụng cụ thể như sau:

1. Hợp đồng cho vay từng lần số 348/2023/HDTD/Q2 ký ngày 16/11/2023 có nội dung:

- Số tiền vay: 1.736.000.000 đồng
- Thời hạn cho vay: 246 tháng (kể từ ngày 18/11/2023 đến ngày 17/11/2045).

- Lãi suất cho vay: Lãi suất áp dụng trong 12 tháng (kể từ ngày 17/11/2023: 8,4%/năm); Lãi suất áp dụng cho thời gian vay còn lại được điều chỉnh định kỳ 03 tháng một lần và bằng lãi suất cơ sở kỳ hạn 03 tháng dành cho khách hàng cá nhân của T2 tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 3,8%/năm.

- Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn đang áp dụng tại thời điểm chuyển quá hạn.

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

- Phí trả nợ trước hạn: Phí trả nợ trước hạn = Mức phí (%) X số tiền trả nợ trước hạn; Trong 2 năm đầu tiên: 3,5%; Trong năm thứ 3: 1,5%; Trong năm thứ 4: 1%; Từ năm thứ 5 trở đi: Miễn phí.

2. Hợp đồng cho vay số 349/2023/HDTD/Q2 ký ngày 16/11/2023 nội dung:

- Số tiền vay: 25.000.000 đồng
- Thời hạn cho vay: 246 tháng (kể từ ngày 18/11/2023 đến ngày 17/11/2045).

- Lãi suất cho vay: Bằng lãi suất cơ sở kỳ hạn 03 tháng dành cho khách hàng cá nhân của T2 tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 4,5%/năm.

- Phí trả nợ trước hạn: Phí trả nợ trước hạn = Mức phí (%) X số tiền gốc trả nợ trước hạn; Trong khoảng thời gian 1/3 thời hạn cho vay: 3%² Trong khoảng thời gian 1/3 đến 2/3 thời hạn cho vay: 2%; Sau khoảng thời gian 2/3 thời hạn cho vay: Miễn phí.

Để đảm bảo cho các khoản vay trên, bà P1 đã ký với T2 Hợp đồng thế chấp số 278/2023/HDBD/Q2 ngày 16/11/2023, tài sản bảo đảm là thửa đất số:

160; Tờ bản đồ số: 44; toạ lạc tại xã S, huyện T (nay là xã B), tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CY 491200, số vào sổ cấp GCN: CS 09938 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp ngày 09/11/2020 cho bà Hoàng Thị O cập nhật chuyển nhượng cho bà Phạm Trần Ngọc P1 ngày 23/05/2022.

Quá trình thực hiện hợp đồng, bà P1 đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán từ ngày 05/06/2024 đến nay. Nay T2 khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết như sau:

1. Buộc bà Phạm Trần Ngọc P1 thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho T2 tổng số tiền (tạm tính đến ngày 29/9/2025) là 2.099.480.274 đồng. Cụ thể như sau:

Số HĐTD	Số tiền giải ngân	Dư nợ hiện tại	Lãi phạt quá hạn	Lãi đến ngày 29/9/2025	Phí trả nợ trước hạn	Tổng nợ
349/2023/HĐTD/Q2	25.000.000	25.000.000	267.806	4.406.404	750.000	30.424.210
348/2023/HĐTD/Q2	1.736.000.000	1.736.000.000	14.312.196	257.983.868	60.760.000	2.069.056.064
Tổng nợ	1.761.000.000	1.761.000.000	14.580.002	262.390.272	61.510.000	2.099.480.274

Việc thanh toán toàn bộ các nghĩa vụ nêu trên được thực hiện một lần ngay sau khi Bản án, Quyết định của Toà án có hiệu lực pháp luật.

2. Buộc bà Phạm Trần Ngọc P1 tiếp tục thanh toán phần nợ lãi, lãi phạt phát sinh theo lãi suất quá hạn, lãi suất chậm trả theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ tại T2.

3. Kể từ ngày Bản án, Quyết định của Tòa án nhân dân có hiệu lực pháp luật, nếu bà Phạm Trần Ngọc P1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi suất phát sinh thì T2 có quyền yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền tiến hành kê biên và phát mại tài sản bảo đảm của khoản vay nêu trên để thu hồi nợ cho T2, cụ thể là: Quyền và lợi ích phát sinh từ quyền sử dụng đất tại thửa đất số: 160; Tờ bản đồ số: 44; toạ lạc tại xã S, huyện T (nay là xã B), tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CY 491200, số vào sổ cấp GCN: CS 09938 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp ngày 09/11/2020 cho bà Hoàng Thị O cập nhật chuyển nhượng cho bà Phạm Trần Ngọc P1 ngày 23/05/2022.

Toàn bộ khoản tiền thu được từ việc bán xử lý tài sản bảo đảm của khách hàng được dùng để thanh toán toàn bộ khoản nợ của bà Phạm Trần Ngọc P1 tại T2; trường hợp khoản tiền thu được từ việc bán /xử lý tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán toàn bộ số nợ trên thì bị đơn vẫn có nghĩa vụ trả nợ đối với khoản

nợ còn lại tại T2.

Đối với chi phí tố tụng T2 đã tạm ứng theo Thông báo nộp tiền tạm ứng chi phí tố tụng số 337/TB-TA ngày 09/5/2025 của Tòa án nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh, kính đề nghị Tòa án buộc bị đơn có trách nhiệm hoàn trả cho T2 theo quy định của pháp luật với tổng số tiền là 15.000.000 (mười lăm triệu) đồng.

- Tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Phạm Trần Ngọc P1 trình bày:

Bà xác nhận có ký các hợp đồng vay và hợp đồng thế chấp như nguyên đơn trình bày. Quá trình thực hiện hợp đồng bà đã nhận đủ số tiền như hợp đồng nêu. Do kinh tế khó khăn nên việc thanh toán nợ của bà bị ảnh hưởng. Nay T2 khởi kiện yêu cầu bà thanh toán tổng dư nợ tính tạm tính đến ngày 29/9/2025) là 2.099.480.274 đồng (theo bảng thống kê như trên của T2) thì bà đồng ý nhưng bà đề nghị T2 tạo điều kiện cho bà thêm thời gian để bà kêu người bán tài sản bảo đảm thanh toán nợ cho T2 và thanh lý hợp đồng vay.

Tòa án đã tổ chức các phiên hòa giải để đương sự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án nhưng không thành, do đó, Tòa án đưa vụ án ra xét xử theo luật định.

Tại phiên tòa:

- Nguyên đơn do ông Phạm Thành Đ và ông Nguyễn Văn Đ1 làm người đại diện theo ủy quyền cùng trình bày vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện như trên.

- Bị đơn bà Phạm Trần Ngọc P1 vẫn giữ nguyên ý kiến như đã trình bày.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 9 - Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

+ Về việc tuân theo pháp luật: Quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến khi xét xử tại phiên tòa, Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử tiến hành tố tụng theo đúng trình tự, thủ tục do pháp luật quy định, vụ án thụ lý đúng thẩm quyền. Đương sự thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình. Về thời hạn chuẩn bị xét xử vi phạm quy định tại Điều 203 Bộ luật Tố tụng dân sự tuy nhiên không làm ảnh hưởng đến nội dung vụ án.

+ Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và nghe ý kiến trình bày của đại diện Viện kiểm sát. Sau khi nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về quan hệ tranh chấp, thẩm quyền giải quyết và tư cách tham gia tố tụng:

[1.1]. Về quan hệ tranh chấp, thẩm quyền giải quyết:

Xét nguyên đơn Ngân hàng TMCP T1 khởi kiện yêu cầu bị đơn bà Phạm Trần Ngọc P1 thanh toán số tiền gốc, lãi theo Hợp đồng cho vay từng lần số 348/2023/HDTD/Q2 ký ngày 16/11/2023 và Hợp đồng cho vay số 349/2023/HDTD/Q2 ký ngày 16/11/2023. Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án này là “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Bị đơn có hộ khẩu thường trú tại số A V, phường P, quận T (nay là phường P), Thành phố Hồ Chí Minh do đó Tòa án nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 9 – Thành phố Hồ Chí Minh) thụ lý giải quyết vụ án là phù hợp quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 36; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2]. Về tư cách tham gia tố tụng của đương sự:

Căn cứ theo quy định tại Điều 68 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Ngân hàng TMCP T1 là nguyên đơn; bà Phạm Trần Ngọc P1 là bị đơn là hoàn toàn phù hợp.

[2]. Về thời hiệu khởi kiện:

Do không có đương sự nào đề nghị áp dụng thời hiệu nên căn cứ Điều 184 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử không xem xét về thời hiệu đối với vụ án này.

[3]. Về pháp luật áp dụng:

Thời điểm xác lập hợp đồng giữa các đương sự vào năm 2023 nên được Bộ luật dân sự năm 2015 điều chỉnh.

[4]. Về tính pháp lý của Hợp đồng:

Xét Hợp đồng cho vay từng lần số 348/2023/HDTD/Q2, Hợp đồng cho vay số 349/2023/HDTD/Q2 và Hợp đồng thế chấp số 278/2023/HDBD/Q2 ngày 16/11/2023 ký cùng ngày 16/11/2023 giữa Ngân hàng TMCP Q với bà Phạm Trần Ngọc P1 phù hợp với quy định tại các Điều 385 về hợp đồng; Điều 400 về

thời điểm giao kết hợp đồng; Điều 401 về hiệu lực của hợp đồng của Bộ luật dân sự năm 2015. Các bên tham gia giao kết hợp đồng trên cơ sở tự nguyện; nội dung và hình thức của hợp đồng không trái quy định của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Hợp đồng có hiệu lực từ thời điểm các bên giao kết làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên.

[5] Về yêu cầu của nguyên đơn:

[5.1] Về tiền nợ gốc, nợ lãi và phí nguyên đơn yêu cầu tạm tính đến ngày 29/9/2025:

[5.1.1] Về tiền nợ gốc:

- Căn cứ Hợp đồng cho vay từng lần số 348/2023/HDTD/Q2, Hợp đồng cho vay số 349/2023/HDTD/Q2 cùng ngày 16/11/2023 và khế ước giải ngân và nhận nợ số 348/2023/GNN/Q2 ngày 17/11/2023; lời trình bày của đương sự và các tài liệu chứng cứ kèm theo hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử, có cơ sở xác định bà Phạm Trần Ngọc P1 có vay của T2 số tiền gốc là 1.761.000.000 đồng (tất cả số tiền đã được giải ngân cho bà P1).

- Tại các Hợp đồng cho vay nói trên giữa Ngân hàng và bà Phạm Trần Ngọc P1 có quy định về thời hạn trả nợ. Theo quy định, khách hàng trả không đầy đủ, đúng hạn khoản cấp tín dụng theo hợp đồng thì coi là sự kiện vi phạm. Căn cứ khoản 1 Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng 2010 (sửa đổi, bổ sung năm 2017): “*Tổ chức tín dụng có quyền chấm dứt việc cấp tín dụng, thu hồi nợ trước hạn khi phát hiện khách hàng cung cấp thông tin sai sự thật, vi phạm các quy định trong hợp đồng cấp tín dụng*”.

- Xét bị đơn bà Phạm Trần Ngọc P1 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ đối với T2 là đã vi phạm điều khoản thoả thuận giữa các bên theo hợp đồng đã ký. T2 khởi kiện yêu cầu bà P1 toán số tiền gốc là 1.761.000.000 đồng. Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án do nguyên đơn cung cấp và Toà án thu thập được, căn cứ vào Điều 91, Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn.

[5.1.2] Về tiền nợ lãi và phí nguyên đơn yêu cầu tạm tính đến ngày 29/9/2025:

- Xét Hợp đồng cho vay từng lần số 348/2023/HDTD/Q2 ký ngày 16/11/2023 có thoả thuận lãi suất áp dụng trong 12 tháng (kể từ ngày 17/11/2023: 8,4%/năm); Lãi suất áp dụng cho thời gian vay còn lại được điều chỉnh định kỳ 03 tháng một lần và bằng lãi suất cơ sở kỳ hạn 03 tháng dành cho

khách hàng cá nhân của T2 tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 3,8%/năm. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn đang áp dụng tại thời điểm chuyển quá hạn. Lãi suất chậm trả bằng 10%/ năm tính trên số dư nợ lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Phí trả nợ trước hạn: Phí trả nợ trước hạn = Mức phí (%) X số tiền trả nợ trước hạn; Trong 2 năm đầu tiên: 3,5%; Trong năm thứ 3: 1,5%; Trong năm thứ 4: 1%; Từ năm thứ 5 trở đi: Miễn phí. Tổng tiền lãi và phí T2 yêu cầu bị đơn thanh toán theo hợp đồng này là 333.056.064 đồng, trong đó: Lãi phạt quá hạn là 14.312.196 đồng, lãi đến ngày 29/9/2025 là 257.983.868 đồng và phí trả nợ trước hạn là 60.760.000 đồng.

- Xét Hợp đồng cho vay số 349/2023/HDTD/Q2 ký ngày 16/11/2023 có thỏa thuận lãi suất cho vay: Bằng lãi suất cơ sở kỳ hạn 03 tháng dành cho khách hàng cá nhân của T2 tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 4,5%/năm. Phí trả nợ trước hạn: Phí trả nợ trước hạn = Mức phí (%) X số tiền gốc trả nợ trước hạn; Trong khoảng thời gian 1/3 thời hạn cho vay: 3% Trong khoảng thời gian 1/3 đến 2/3 thời hạn cho vay: 2%; Sau khoảng thời gian 2/3 thời hạn cho vay: Miễn phí. Tổng tiền lãi và phí T2 yêu cầu bị đơn thanh toán theo hợp đồng này là 5.424.210 đồng, trong đó: Lãi phạt quá hạn là 267.806 đồng, lãi đến ngày 29/9/2025 là 4.406.404 đồng và phí trả nợ trước hạn là 750.000 đồng.

- Tại khoản 2 Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 (sửa đổi, bổ sung năm 2017) 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*", ngoài ra tại khoản 2 Điều 91 Luật Các tổ chức tín dụng (sửa đổi, bổ sung năm 2017) quy định: "*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 tín dụng theo quy định của pháp luật*".

Mặt khác, căn cứ vào Điều 7 của Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao và các Điều 3, 4, 13, 18, 20, 21 của Thông tư 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng N quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng. Vì Ngân hàng có chức năng hoạt động tín dụng nên lãi suất sẽ do thỏa thuận giữa tổ chức tín dụng và khách hàng. Do đó, nguyên đơn căn cứ vào lãi suất thỏa thuận giữa hai bên tại hợp đồng cho vay,

các khế ước giải ngân và nhận nợ để tính lãi là phù hợp quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc bị đơn bà Phạm Trần Ngọc P1 phải có trách nhiệm thanh toán toàn bộ tiền nợ gốc, tiền lãi và phí tạm tính đến ngày 29/9/2025 tổng cộng số tiền là 2.099.480.274 đồng (trong đó tiền nợ gốc là 1.761.000.000 đồng, lãi quá hạn là 14.580.002 đồng, lãi trong hạn là 262.390.272 đồng và phí là 61.510.000 đồng).

[5.2]. Về yêu cầu bà Phạm Trần Ngọc P1 phải tiếp tục thanh toán phần nợ lãi, lãi phạt, phí phạt (nếu có) theo các Hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ phát sinh từ ngày 30/9/2025 cho đến khi khách hàng thực tế thanh toán xong toàn bộ khoản nợ. Căn cứ Điều 13 của Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao, Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn.

[5.3]. Về thời hạn thanh toán:

Xét Ngân hàng yêu cầu bà Phạm Trần Ngọc P1 phải thanh toán toàn bộ khoản nợ gốc, lãi và phí một lần ngay sau khi án có hiệu lực. Do bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận tại hợp đồng nên yêu cầu của Ngân hàng là có cơ sở chấp nhận.

[5.4] Về yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm:

- Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CY 491200, Số vào sổ cấp GCN: CS 09938 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp ngày 09/11/2020 cho bà Hoàng Thị O, cập nhật chuyển nhượng cho bà Phạm Trần Ngọc P1 ngày 23/05/2022 thì bà P1 là chủ sở hữu đối với quyền sử dụng đất tại thửa đất số: 160; Tờ bản đồ số: 44; tọa lạc tại xã S, huyện T (nay là xã B), tỉnh Đồng Nai.

Xét Hợp đồng thế chấp số 278/2023/HDBD/Q2 ngày 16/11/2023 thì bà Phạm Trần Ngọc P1 có nghĩa vụ giao tài sản thế chấp cho bên nhận thế chấp là T2 để xử lý theo quy định pháp luật. Vì vậy, yêu cầu của Ngân hàng về việc phát mãi tài sản đảm bảo nêu trên nếu đến hạn mà bà Phạm Trần Ngọc P1 không thực hiện nghĩa vụ thanh toán là phù hợp quy định tại Điều 299, khoản 1 Điều 319, Điều 320, Điều 323 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 15, Điều 21 của Thông tư 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng N quy định về hoạt động

cho vay của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng; Điều 5, Điều 9 Nghị định 102/2017/NĐ-CP ngày 01/9/2017 của Chính phủ quy định về đăng ký bảo đảm nên Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận.

[5.5] Về yêu cầu: Toàn bộ khoản tiền thu được từ việc bán xử lý tài sản bảo đảm của khách hàng được dùng để thanh toán toàn bộ khoản nợ của bà Phạm Trần Ngọc P1 tại T2; trường hợp khoản tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán toàn bộ số nợ trên thì bị đơn vẫn có nghĩa vụ trả nợ đối với khoản nợ còn lại tại T2 là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Trường hợp giá trị tài sản đảm bảo sau khi phát mãi lớn hơn nghĩa vụ thanh toán cho T2 thì bà Phạm Trần Ngọc P1 được quyền nhận lại số tiền chênh lệch theo quy định tại khoản 2 Điều 307 Bộ luật dân sự năm 2015.

[6] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ:

Nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc bị đơn phải chịu chi phí xem xét tại chỗ là 15.000.000 đồng. Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên buộc bị đơn phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[7] Xét ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[8] Về án phí:

Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bà Phạm Trần Ngọc P1 phải chịu án phí trên số tiền phải trả cho nguyên đơn theo quy định tại khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 6, Điểm b khoản 1 Điều 24, khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/NQUBTVQH14 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. bà Phạm Trần Ngọc P1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 73.989.605 đồng.

H2 lại toàn bộ số tiền tạm ứng án phí 35.556.463 đồng cho Ngân hàng TMCP T1.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26; Điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 36; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 68; Điều 91; Điều 92; Điều 184; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Điều 299; khoản 2 Điều 307; khoản 1 Điều 139; Điều 320; Điều 323; Điều 385; Điều 400; Điều 401; Điều 463; Điều 466; Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Khoản 2 Điều 91; khoản 1, 2 Điều 95; Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 (sửa đổi, bổ sung năm 2017);

- Luật Thi hành án dân sự 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2022);

- Điều 7; Điều 13 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao;

- Điều 6; điểm b khoản 1 Điều 24; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/NQUBTVQH14 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.

- Điều 5; Điều 9 Nghị định 102/2017/NĐ-CP ngày 01/9/2017 của Chính phủ quy định về đăng ký bảo đảm;

- Điều 3; Điều 4; Điều 13; Điều 15; Điều 18; Điều 20; Điều 21 Thông tư 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng N quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng;

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP T1.

- Buộc bị đơn bà Phạm Trần Ngọc P1 phải có trách nhiệm thanh toán toàn bộ tiền nợ gốc, tiền lãi và phí tạm tính đến ngày 29/9/2025 cho Ngân hàng TMCP T1 tổng cộng số tiền là 2.099.480.274 (hai tỷ không trăm chín mươi chín triệu bốn trăm tám mươi nghìn hai trăm bảy mươi bốn) đồng (trong đó tiền nợ gốc là 1.761.000.000 đồng, lãi quá hạn là 14.580.002 đồng, lãi trong hạn là 262.390.272 đồng và phí là 61.510.000 đồng).

- Thời hạn thi hành: Ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

- Địa điểm thi hành: Tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

[2]. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm bà Phạm Trần Ngọc P1 còn phải tiếp tục trả tiền lãi phát sinh trên nợ gốc chưa trả, theo mức lãi suất thỏa

thuận trong Hợp đồng cho vay từng lần số 348/2023/HDTD/Q2, Hợp đồng cho vay số 349/2023/HDTD/Q2 cùng ngày 16/11/2023 và khế ước giải ngân và nhận nợ số 348/2023/GNN/Q2 ngày 17/11/2023 cho đến khi trả xong khoản nợ gốc cho Ngân hàng. Trường hợp trong hợp đồng có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ thì lãi suất tiếp tục thanh toán sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng.

[3]. Trường hợp bà Phạm Trần Ngọc P1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ nêu trên thì Ngân hàng TMCP T1 có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tọa lạc tại thửa đất số 44; tọa lạc tại xã S, huyện T (nay là xã B), tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CY 491200, Số vào sổ cấp GCN: CS 09938 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp ngày 09/11/2020 cho bà Hoàng Thị O, cập nhật chuyển nhượng cho bà Phạm Trần Ngọc P1 ngày 23/05/2022 (việc đăng ký thế chấp được thực hiện hoàn tất tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai) để thu hồi nợ.

Trong trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản đảm bảo không đủ để thanh toán hết nợ thì bà Phạm Trần Ngọc P1 vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho T2. Trường hợp giá trị tài sản đảm bảo sau khi phát mãi lớn hơn nghĩa vụ thanh toán cho bà Phạm Trần Ngọc P1 thì bà Phạm Trần Ngọc P1 được quyền nhận lại số tiền chênh lệch theo quy định tại khoản 2 Điều 307 Bộ luật dân sự năm 2015.

[4]. Ngay sau khi bà Phạm Trần Ngọc P1 trả hết số nợ nêu trên cho T2 thì Ngân hàng phải giải chấp tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất tọa lạc tại thửa đất số 44; tọa lạc tại xã S, huyện T (nay là xã B), tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CY 491200, Số vào sổ cấp GCN: CS 09938 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp ngày 09/11/2020 cho bà Hoàng Thị O, cập nhật chuyển nhượng cho bà Phạm Trần Ngọc P1 ngày 23/05/2022 theo quy định của pháp luật.

[5] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Buộc bà Phạm Trần Ngọc P1 phải trả cho nguyên đơn số tiền xem xét thẩm định tại chỗ là 15.000.000 (mười lăm triệu) đồng.

[6] Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Phạm Trần Ngọc P1 phải chịu án phí số tiền là 73.989.605 (bảy mươi ba triệu chín trăm tám mươi chín nghìn sáu trăm lẻ năm) đồng.

- Hoàn trả toàn bộ số tiền tạm ứng án phí là 35.556.463 (ba mươi lăm triệu năm trăm năm mươi sáu nghìn bốn trăm sáu mươi ba) đồng cho Ngân hàng TMCP T1 theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0078215 ngày 10/4/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 9 - Thành phố Hồ Chí Minh).

Thi hành tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

[7] Quyền kháng cáo:

Đương sự có mặt có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày Tòa 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 là 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc tổng đạt hợp lệ.

[8] Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự (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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự (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 (sửa đổi bổ sung năm 2014).

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND TP . HCM;
- Thi hành án dân sự TP . HCM;
- VKSND TP . HCM;
- VKSND KV9-TP . HCM;
- Phòng TP . HCMV9-TP.HCM;
- Lưu VP, hồ sơ (An Thành)/.

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

Nguyễn Kiều Oanh